

Advies ruimtelijke kwaliteit

Betreft

3^{de} ronde

Plan 1 Plegt-Vos ,
presentatie 2 september 2024

Adres

Graaf van Lohnstraat en Juliana van
Stolbergstraat

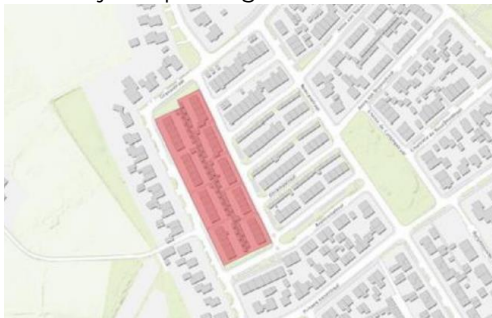
Datum

5-9-2024

Planopzet:

De (huur)woningen in de Graaf van Lohnstraat en Juliana van Stolbergstraat komen in aanmerking voor renovatie. Naast het renoveren van de woningen, zijn ook alternatieven bekeken voor het toevoegen van kleinere woningen.

Proces: Er is een wens vanuit Wonion om de adviseur ruimtelijke kwaliteit van de Commissie Omgevingskwaliteit – hierna te noemen 'de adviseur' - in de aanbestedingsprocedure van project Graaf van Lohnstraat en Juliana van Stolbergstraat Varsseveld te betrekken. Op 10 en 13 juni is een overleg 'met welstand' gevoerd, vooruitlopend op het plan wat later wordt ingediend bij de gemeente Oude IJsselstreek. Het overleg is bedoeld om een eerste indruk te krijgen over de ruimtelijke inpassing. De architecten hebben de plannen (als concept) gepresenteerd.



Reactie: Positief aan het plan is de basisvorm (silhouet) dat intact wordt gelaten na de verbouwingen van de hoekwoningen. De verhoging van de kap zorgt voor de wenselijke variatie, terwijl het totaal/straatbeeld goed wordt afgestemd in de samenhang.

Voor de verdere uitwerking wordt het volgende opgemerkt:

- Ten aanzien van de verbijzonderingen wordt meer aandacht gevraagd voor de overhoekse raampartij over twee lagen. Wellicht vraagt deze locatie /ivm de samenhang van de bestaande woningen, iets minder stedelijks. Toch is het goed om de belangrijke stedenbouwkundige locaties overhoeks (met twee voorgevels) te ontwerpen/ accentueren. Een 'extra' variatie is hierbij goed mogelijk.
- Geadviseerd wordt de balkons/buitenruimtes van de bovenwoningen- rekening te houden met de juiste situering i.v.m. privacy/overlast.
- Algemeen: Het plan maakt een hoogwaardige indruk.
- Entrees, bijgebouwen, containers: Dit zijn aandachtspunten om mee te nemen bij een verdere uitwerking (zowel in gebruik als uitstraling/ effect op de ruimtelijke kwaliteit)
- Het meegeven van ontwerp(ideeën) voor het openbaar parkeren is gewenst. Formeel valt dit onderdeel buiten de opdracht en wordt dit niet beoordeeld. Dit punt wordt na gunning verder uitgewerkt, in afstemming met de gemeente.

- Flora en Fauna: Op dit aspect is het plan (nog) niet uitgebreid besproken, mede omdat het om een eerste indruk van de conceptbespreking gaat.

2de ronde: het plan is verder uitgewerkt waarbij het volgende wordt opgemerkt:

- Hoekontwerp is nu subtieler en wordt afgestemd op de stedenbouwkundige (belangrijke) hoeken. Dit is positief. De basis van het ontwerp is hiermee passend in de omgeving.
- De verdeling van het terras zorgt voor een goede scheiding /en houdt rekening met de privésfeer van de tuinen onder. Hekwerk zwart akkoord.
- Graag aandacht voor de verdere uitwerkingen van bergingen, containers etc,
- Percelen verdelen, voor en achtertuinen inzichtelijk maken (mogelijk in verband met het parkeren).

3de ronde: het plan is verder uitgewerkt waarbij het volgende wordt opgemerkt:

- Veel van de gemaakte opmerkingen gedurende het proces zijn opgepakt. Dit is positief.
- Het concept over gerecycled hout wordt positief ontvangen., en wordt nog nader uitgewerkt/ uitgezocht.
- Ten aanzien van de verdere uitwerking, is er nog een kans om de containers wellicht beter af te stemmen. Hiervoor wordt het doortrekken van een groene/hoge haag (qua stedenbouw /kopse gevels), met de containers erachter (uit het zicht). Dit kan de omgeving in relatie tot de ingang tot de steeg versterken.

Conclusie: Voorliggend plan is op basis van de presentatie akkoord bevonden. Indien het plan wordt ingediend als aanvraag aan de gemeente Oude IJssel streek, kan het plan rekenen op een positief advies. Voor de verdere uitwerkingen ten aanzien van het parkeren vindt na eventuele gunning aanvullend overleg plaats met de gemeente.

ir. W.E. Broer
adviseur ruimtelijke kwaliteit