



BURO BOUWKUNST BV

ontwerp | advies | ontwikkeling

TOETSING WONINGBOUWPROJECTEN



Woonvisie:

Gemeente Doetinchem 2023-2036

Versie:

2023

Project:

Herontwikkeling voorm. Bedrijfslocatie tot 12 appartementen

Adres:

Stationsstraat 26
7031 BR WEHL



BURO BOUWKUNST BV

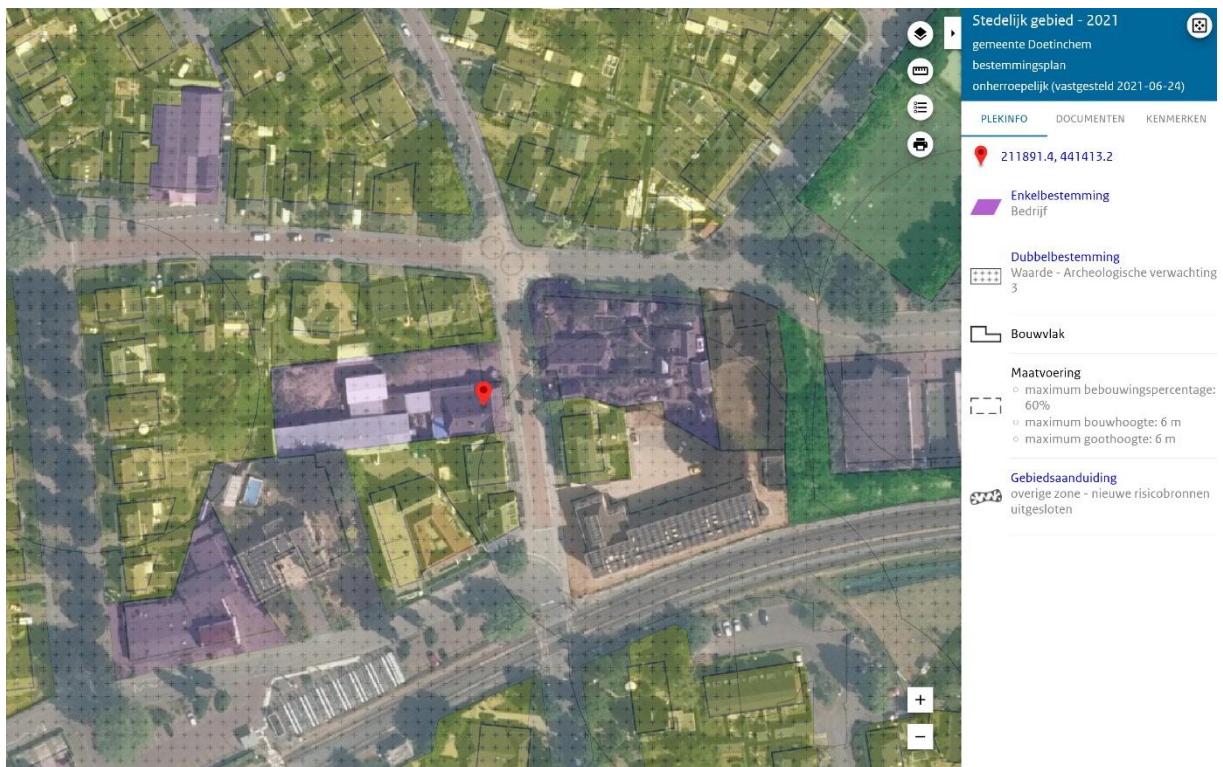
ontwerp | advies | ontwikkeling

Plangebied

De voorgenomen herontwikkeling vindt plaats op de Stationsstraat in te Wehl. Dit is aan de rand van de kern van Wehl. De huidige (enkel) bestemming is bedrijf. Op de locatie is de laatste jaren een museum gevestigd geweest welke de agrarische sector uitlichtte. Het perceel bestaat uit een hoofdgebouw welke qua verschijningsvorm is afgeleid van een T-boerderij. Erachter liggen de nodige schuren en bijgebouwen. Een loods gesitueerd op het zuidwesten van de kavel is zal worden hergebruikt bij de voorgenomen ontwikkeling.

Enkele locatie gegevens:

De locatie is gelegen in de kern van Wehl, aan de westzijde van de Stationsstraat en pal ten noorden van de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Kadastraal is het plangebied bekend als Gemeente Wehl, sectie H, nummer: 6200,4896,4895 met een totale oppervlakte van 1868m². Het woonmilieu betreft wonen-werken met op deze locatie een vrij hoge bebouwingsdichtheid.



Uitsnede kaart ruimtelijkeplannen.nl

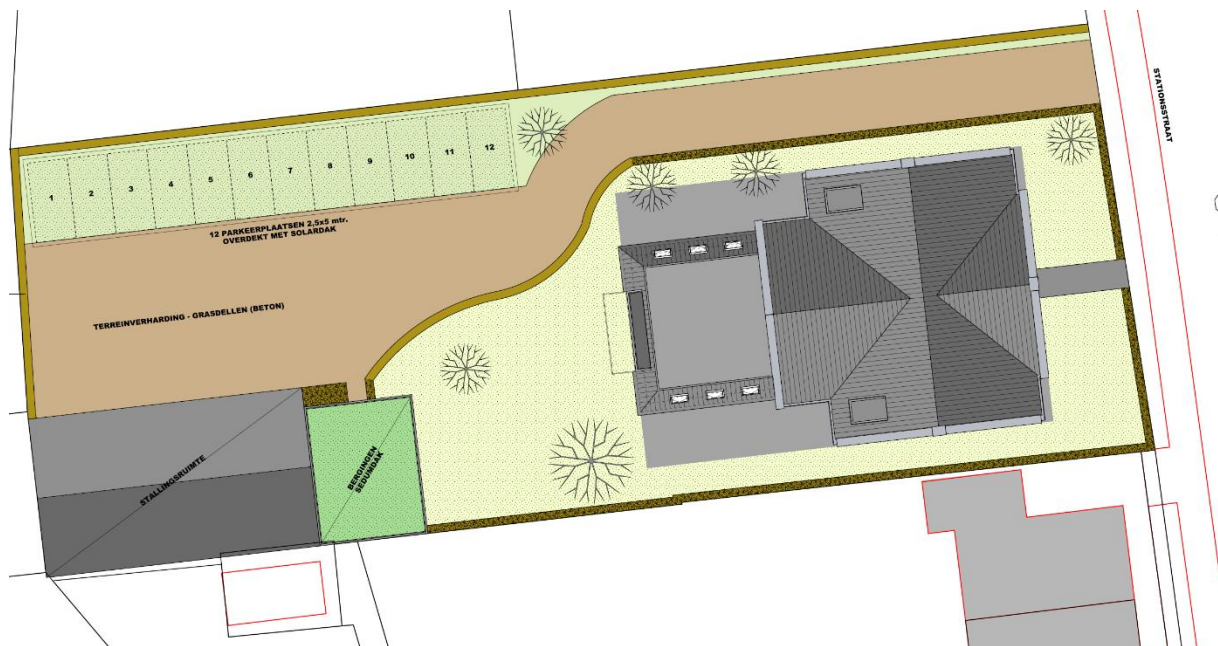


BURO BOUWKUNST BV

ontwerp | advies | ontwikkeling

In het voorgenomen plan krijgt het perceel een meer open structuur. Er ontstaat vanuit de Stationsstraat een zichtlijn richting het achtererf welke voorzien wordt van een verharding met open structuur. Deze draagt bij aan de afwatering en infiltratie van hemelwater en is meer natuur inclusief.

Bergingen voor het te realiseren appartementengebouw worden gerealiseerd in een nieuw te bouwen object hiervoor. De uitvoering hiervan zal HSB (houtskeletbouw) worden. Er blijft een deel van de bestaande loods staan welke wordt hergebruikt als stalling voor eigen gebruik.



Verbeelding perceelinrichting.

Door het realiseren van het voorgenomen plan ontstaat er een mooie aansluiting op naburige percelen. Aan de zuidzijde van het perceel zijn namelijk al 2 appartementengebouwen ontwikkeld. Deze staan vrij kort op de openbare weg. De voorgestelde bebouwing zal op meer afstand worden geplaatst waardoor de lintbebouwing hersteld zal worden.

Wooneenheden

In de voorgenomen ontwikkeling worden er 8 zelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Door de aanwezigheid van een lift in het gebouw is het geschikt voor meerdere doelgroepen. Denk hierbij aan levensloopbestendig etc. De 8 woningen zullen worden verhuurd. Volgens de indexatie van de gemeente Doetinchem zal vallen onder dure huur voor 100%.

Toegankelijkheid

Zoals eerder benoemd bevat het gebouw een lift waardoor het zeer toegankelijk is. Niet alleen woningen zijn hierdoor levensloopbestendig. Ook bezoekers etc. zijn gebaad bij deze toegankelijkheid. De bergingen zullen op het achtererf gelijkvloers worden gerealiseerd. Daardoor is het overall toegankelijk. Bij de deuropeningen (dagmaat) is er rekening gehouden met het doorlopen van een rolstoel of rollator.



BURO BOUWKUNST BV

ontwerp | advies | ontwikkeling

Tegemoetkoming woningbehoefte

Het voorgenomen plan komt tegemoet in woningen voor ouderen en gezinnen. Zeker de 2 appartementen gesitueerd aan de achterzijde van het gebouw voorzien met 3 slaapkamer zeker voor gezinnen. De andere 6 appartementen kunnen zijn geschikt voor diverse groepen. Hetzij levensloopbestendig, doorgroeiers als starters met budget voor duurdere huur.

Dure huur (boven € 1000,00-	8	100%
-----------------------------	---	------

Bijzondere woonvorm

Het voorgenomen betreft geen bijzondere woonvorm, in zoverre dat door de gemêleerde doelgroepen ook een mooie en unieke situatie ontstaat.

Participatie

Er is geen woningbouwcorporatie gevraagd om te participeren in het plan. Wel is de buurt geïnformeerd en staat positief tegenover het plan. Er is informatie gedeeld over de bouwplannen. Hier zijn opmerkingen over gekomen qua situering (overigens ook door de commissie ruimtelijke kwaliteit). Hier is het plan op aangepast.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit

Op dit moment is de planlocatie een beetje een "rotte appel" in het straatbeeld. Het gebouw staat al een aantal jaar leeg. Het terrein wordt enigszins onderhouden maar gebruik ervan zou wenselijk zijn. De buurt is er ook aan toe. Op naburige percelen zijn de afgelopen jaren ook 2 appartementencomplexen gerealiseerd en aan de overzijde een blok woningen en een zorgcentrum. Op verzoek van de stedenbouwkundige Michiel Scholten is het ontwerp gebaseerd op een T-vorm met risalieten. Deels gebaseerd op bestaande bebouwing maar ook aansluitend op de naburige percelen. Aan het achtererf zal een informeel en groen karakter worden toegekend.

Door deze locatie te benutten en te herbestemmen wordt de ruimtelijke kwaliteit in dit stuk van Wehl erg geoptimaliseerd en verbeterd en draagt tevens bij aan grote woningbehoefte die er op dit moment is.

Het plan zal qua vormgeving vooral aansluiten op haar omgeving door het gebruik van traditionele materialen. Denk hierbij aan baksteen en keramische dakpannen. Maar daarnaast wordt er wel ingezet op duurzaamheid. Door de dakvorm zijn de dakvlakken niet optimaal geschikt voor zonnepanelen. Dit wordt opgelost door overdekt te parkeren onder zonnepanelen en door het dak van de bestaande loods hiervoor te gebruiken. Al met al zijn zowel de gemeente als haar inwoners gebaat bij deze mooie ontwikkeling.

Wij open u voldoende geïnformeerd en geënthousiasmeerd te hebben.

Namens initiatiefnemers,

Kevin Harmsen
Buro Bouwkunst B.V.

