

Gemeente Doesburg
t.a.v. de heer H. Schuiling

Arnhem, 21 februari 2023

Betreft: Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Locatie Armgardstraat 2a, Doesburg
Plan Herbestemming Armgardstraat 2a
Datum plan 21-02-2023

Geachte heer Schuiling,

De gemeente Doesburg is eigenaar van gymzaal Armgardstraat en het omliggende perceel, gelegen aan de Armgardstraat 2a te Doesburg. Het pand is niet meer in gebruik. De gemeente Doesburg wil de toekomst van deze locatie onderzoeken. Hiervoor heeft u het Gelders Genootschap gevraagd om een analyse uit te voeren van de stedenbouwkundige draagkracht van de locatie en aan de hand hiervan een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen.

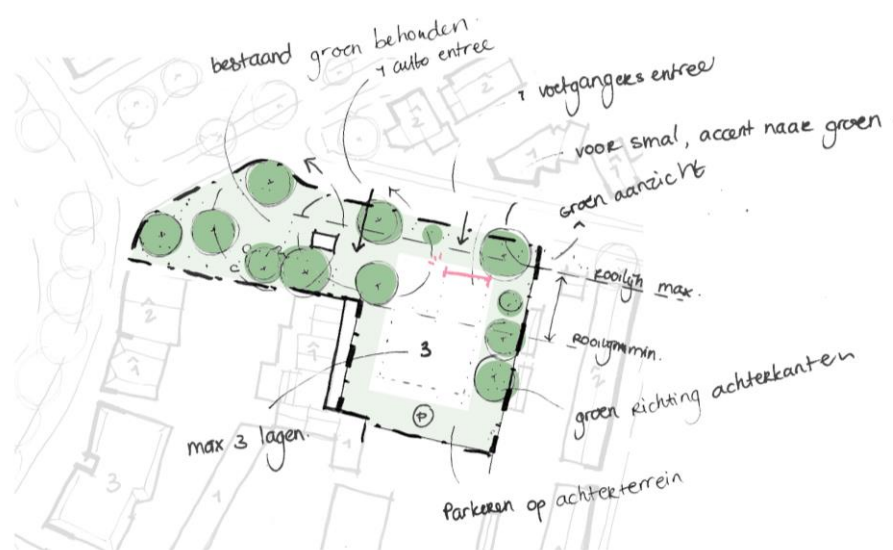
Een korte blik op de omgeving laat zien dat de locatie dicht bij de oude Hessengracht rondom het centrum van Doesburg ligt. De Armgardstraat, waar de planlocatie aan ligt, takt af van de Molenveldsingel. De Molenveldsingel komt uit op de Loddero, die de singel flankeert. De Loddero wordt gekenmerkt door oudere, karakteristieke bebouwing die dicht op de straat staat. De Molenveldsingel heeft een groen aanzicht door het water met brede oevers. De Armgardstraat begint aan de westkant met een groene hoek met grote solitaire bomen in het gras en wat



heesters tegen de grens van de tuinen aan de Loddero. Deze groene sfeer loopt door voor de voorgevel van de gymzaal. Daarna volgen de zijgevels van de woningen aan de Van Ubelstraat en Winterpolstraat. De noordzijde van de Armgardstraat bestaat uit een rafelige rand van achterkanten van de Molenveldsingel, schuttingen en voorzijden die niet evenwijdig aan de weg geprojecteerd zijn. De hoogtes van de bebouwing varieert van 1 laag met kap tot 3 lagen appartementen en kantoor.

De randen van de gymzaallocatie worden gedefinieerd door de groene ruimte aan de Armgardstraat en achterkanten van bebouwing aan de Van Ubelstraat, Loddero en Kraakselaan. Aan de noordzijde grenst de huidige bebouwing aan de Armgardstraat, met daartussen een brede strook gras met enkele bomen. De westgrens wordt gevormd door de schuurtjes en een achterpad behorende bij de woningen aan de Loddero. De zuidzijde grenst aan het parkeerterrein van het kantoor aan de Kraakselaan 5. Hier is een groen begroeid hek aanwezig. Aan de oostzijde bestaat de grens uit schuttingen en schuurtjes met een smal achterpad.

Op de locatie zijn een aantal flinke, gezonde bomen en een aantal nieuw aangeplante bomen aanwezig. De bouwmassa bestaat uit twee in elkaar geschoven rechthoekige blokken, tezamen ca. 16 bij 30 meter. Het ene blok heeft één bouwlaag, het andere twee. Het blok heeft aan de noord-, oost- en zuidzijde een entree. Naar elk van deze entree's loopt een verhard voetpad.

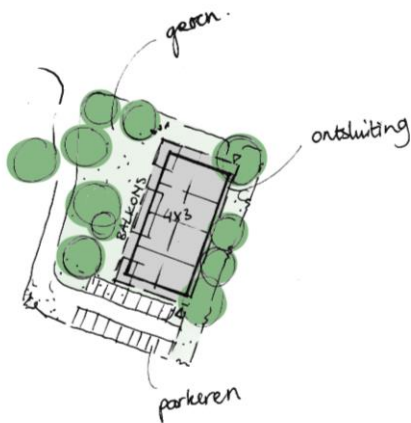


Op basis van de structuur van de locatie en omgeving worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld voor ontwikkeling op planlocatie:

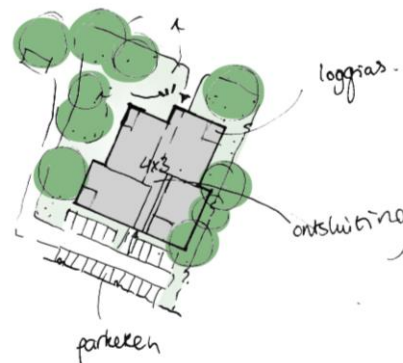
- Behoud van bestaande bomen en groene karakter;
- laat de bebouwing aansluiten op het stedenbouwkundig ritme en de bebouwingsdichtheid in de omgeving;
- de rooilijn van de nieuwe bebouwing ligt achter de zijgevels van de Van Ubelstraat en voor de rand van de schuurtjes behorende bij de woningen aan de Loddero;
- maximaal 3 bouwlagen, passend bij de hoogtes in de omgeving;
- toepassen van één bouwmassa (bijv. appartementen) met mogelijk een smaller accent aan de voorkant, passend bij de breedte van de massa's in de omgeving;
- groene invulling aan de oost en westkant van de nieuwe bouwmassa om overgang naar de naastgelegen bebouwing te vormen;
- overgang tussen openbaar en privé meenemen in het ontwerp, waarbij een zachte overgang met bijvoorbeeld voortuinen en terrassen zorgen voor contact tussen groen/straat en gebouw.
- één entree voor de auto en één informelere entree vanaf de Armgardstraat;

- parkeren zoveel mogelijk achter op het terrein; en
- kleur/materiaalgebruik ingetogen; doel is dat bebouwing opgaat in de groene sfeer.

Dit alles zal gebeuren binnen een alomvattende aanpak voor een duurzame toekomst op alle vlakken. De plek moet een klimaatbestendige, biodiverse, gezonde en sociale leefomgeving zijn.



Optie 1



Optie 2

Om een beeld te geven wat mogelijk is binnen de randvoorwaarden zijn er twee mogelijkheden verkend. De eerste optie gaat uit van een rechthoekige massa van 3 lagen. De toegang vindt plaats via een galerij aan de oostzijde. Er zijn balkons aan de westzijde, gericht op het groen. Parkeren vindt plaats op de zuidzijde van het terrein. Het huidige groen wordt ingepast. De tweede optie gaat uit van een massa bestaande uit meerdere geschakelde rechthoeken, eveneens 3 lagen. Er is een interne ontsluiting van de appartementen. Door het speels schakelen van de rechthoeken is er aan de voorzijde een accent en kan de groene sfeer vanuit de westzijde doorgetrokken worden naar het gebouw. Parkeren vindt plaats op de zuidzijde van het terrein.



Voorbeelden optie 1



Voorbeelden optie 2



Met vriendelijke groet,



A.A.T. (Anne) van Schaijk MSc, landschapsarchitect