

Witte Rentmeesters en Makelaars

T.a.v. Dhr. Piet 't Jong
Burgemeester Vrijlandweg 6
6997 AC Hoog-Keppel

Megchelen, 17 oktober 2023

Betreft: Visie / tekstuele onderbouwing bij schetsontwerp

Geachte heer 't Jong,

U heeft ons gevraagd om de mogelijkheden te onderzoeken voor een natuurinclusieve ontwikkeling aan de Prins Alexanderstraat en Bijlsmalaan te Doetinchem, waarbij gezocht wordt naar een nieuwbouwlocatie voor Stichting Sravana. Onderdeel van de vraag was ook om te bekijken naar de mogelijkheid om twee of meer bouwkvavels in te passen/ te kunnen realiseren binnen de planvorming, ter financiering van het totaalplan.

De projectlocatie dat als zoekgebied voor de nieuwe ontwikkeling is aangewezen is aan de westelijke stadsrand van Doetinchem gelegen aan de Prins Alexanderstraat en Bijlsmalaan, en betreft een drietal kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 7,0562ha welke in eigendom zijn van de familie Beelaerts van Blokland.

Uitgangspunt is een locatie voor Stichting Sravana te vinden om nieuw te kunnen bouwen binnen de aangewezen planlocatie. De grondeigenaren zullen de benodigde ruimte/grond om niet of voor een lage vergoeding overdragen aan Stichting Sravana. Hierdoor kan Sravana haar middelen volledig inzetten voor realisatie van de nieuwe duurzame ontwikkeling van de locatie. Om vermogensverlies voor grondeigenaren te compenseren, maar ook om plankosten, belastingen, gebiedsinrichting, etc. te financieren, zal er gekeken dienen te worden naar het inpassen van nieuwe bouwkvavels in het totaalplan. De overige ca. 6 hectare kan dan ingezet worden voor landschapsverbetering, natuurontwikkeling, wandelpaden en/of extensieve landbouw.



Fig. 1: Projectgebied

Gebiedsvisie Hagen

De projectlocatie ligt binnen de door de gemeente Doetinchem vastgestelde Gebiedsvisie Hagen welke opgesteld is voor het gebied rond Kasteel de Kelder en Landgoed Hagen. Hierin staan een aantal uitgangspunten en voorwaarden waar het door ons op te stellen plan aan dient te voldoen of in ieder geval op aan dient te sluiten.



Fig. 2: Gebiedsvisie Hagen

Onderstaand de aandachtspunten die voor de projectlocatie van toepassing zijn:

- Verbinding op de flank van de oude rivierduin, waarbij ecologische verbindingen hersteld worden. Dit door het terugbrengen van kruidentrijke akkers en soortenrijke steilranden, waardoor kleine zoogdieren, vlinders, bijen en vogels profiteren van het voedselaanbod en schuilgelegenheid. Ook het herstellen van enkele lange zichtlijnen ter bevordering van de beleving van het landschap en het verzachten van de scherpe overgang van bos naar akkers door het aanbrengen van brede boszomen zijn aandachtspunten.
- Zachte groene stadsranden realiseren, waarbij de scherpe overgang van bebouwing/stadsrand naar het open groene buitengebied verzacht wordt, er een groene afsluiting van het stedelijk gebied gerealiseerd wordt en waardoor er o.a. een meerwaarde ontstaat voor ecologie.
- Het projectgebied is onderdeel van het zoekgebied voor het realiseren van verbindingzone kruidentrijke akkers.
- Er wordt aangegeven dat het terugbrengen van steilranden binnen het projectgebied wenselijk is. Echter zien wij hiervoor weinig tot geen aanknopingspunten om dit hier te realiseren. De steilrand die aangegeven wordt, is voor zo ver wij terug kunnen herleiden nooit aanwezig geweest.
- Versterken van het wandelnetwerk is ook een aandachtspunt dat binnen en aan de randen van het projectgebied een aandachtspunt is.

Visie

Met bovenstaande informatie en uitgangspunten zijn wij aan de slag gegaan om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor de gebiedsontwikkeling van de projectlocatie en hoe wij met de nieuwe ontwikkeling zo goed mogelijk aan kunnen sluiten bij de gestelde wensen en uitgangspunten vanuit de opdrachtgever, maar zeker ook een positieve bijdrage kan leveren in landschappelijk-/ cultuurhistorisch- / en ecologisch oogpunt. Hierbij dient met de nieuwe ontwikkeling zo goed mogelijk aangesloten te worden op de huidige stadsrand van Doetinchem en de groene afronding van de stadsrand van Doetinchem versterkt te worden.

De bijbehorende tekeningen bij dit document maken ruimtelijk en inhoudelijk visueel hoe wij de toekomstige gebiedsinrichting binnen het plangebied voor ogen hebben.

Wij hebben gekeken naar een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van de voorgestelde nieuwe bebouwingseenheden. Wij stellen voor alle nieuwe woning / bebouwingseenheden ten zuidwesten van de Prins Alexanderstaat te realiseren (op kavel 816), waardoor het gehele gebied aan de overzijde van de Prins Alexanderstraat (kavel 2447) ingezet kan worden voor landschappelijke gebiedsontwikkeling. Door aan de Prins Alexanderstaat een vijftal vrijstaande woningen te realiseren op een ruime kavel (ca. 800m²), gelijk aan en in lijn met het reeds aanwezige stedenbouwkundige patroon van aanwezige bebouwingseenheden, wordt het aanwezige staatbeeld aan die zijde van de weg verder doorgetrokken en doorgezet. De nieuw te realiseren bebouwingseenheden hebben vrij uitzicht richting de overzijde van de weg het nieuw in te richten natuurlijke landschap in.

In lijn met de vrijstaande woningen zal aan de zijde van de Prins Alexanderstaat een landhuis/boerderijwoning gerealiseerd op de ruime kavel (ca.3000m²). Deze bebouwingseenheid zal gericht zijn naar de Prins Alexanderstraat toe en in lijn met de te ontwikkelen vrijstaande woningen gerealiseerd worden om een duidelijk gevelbeeld aan de straatzijde te realiseren. De ontsluiting van dit perceel zal via een nieuw te realiseren doodlopende weg (aftakking van Prins Alexanderstraat) gebeuren.

De nieuw te realiseren weg wordt verder doorgetrokken waardoor ook de twee vrijstaande landhuis/boerderijwoningen ontsloten kunnen worden. Deze twee riante wooneenheden zijn gelegen op zeer ruime kavels (ca. 2200m² & 2600m²) en kennen door de verder van de weg af gelegen locatie, tegen de bestaande bosstrook aan, een hoge mate van privacy. De bebouwingseenheden zullen een boerderijachtige uitstraling kennen die aansluit bij de uitstraling van de woning die aan de aftakking van de Keppelseweg gelegen is dat aan de noordwestzijde aansluit bij het projectgebied. Tegen de bestaande bosstrook aan (gelegen tussen de Keppelseweg en de nieuwe ontwikkeling) wordt een ruigtestrook/boszoomstrook gerealiseerd dat de overloop naar het bestaande opgaande groen verzacht en een geleidelijke overloop naar dit bestaande groen realiseert. Tevens wordt er een brede groenbuffer tussen de bestaande bebouwing (Keppelseweg 250) en de nieuw bebouwing gerealiseerd, waardoor er meer privacy ontstaat.

Door alle nieuwe woonbebouwing op de kavel ten zuiden van de Prins Alexanderstraat in te passen, is dit geclusterd en compact ingepast, wordt de stadsrand hier verder doorgezet aan één zijde van de weg en blijft er zoveel mogelijk aaneengesloten ruimte over voor de natuurontwikkeling. De bebouwde kom van Doetinchem wordt hierdoor wat vergroot waardoor het plaatsnaambordje dat reeds gesitueerd is aan de Prins Alexanderstraat, ca. 130 meter verderop geplaatst dient te worden.

Parallel aan de Prins Alexanderstraat wordt aan de landschappelijke zijde een bomenrij geplaatst die de weg begeleidt en de overgang van bebouwing naar de nieuwe landschappelijke en natuurlijke inrichting van het gebied verzacht.

De nieuwbouw van Sravana is losgetrokken van de ontwikkeling van de woonbebouwing en wordt op een op een mooie locatie aan de bosrand gesitueerd en kent een bijzondere / ronde vormgeving. De kamers zijn gericht naar het landschap en hebben derhalve ook zicht op het (open) landschap. De toegankelijkheid / bereikbaarheid van deze locatie zal via Groot Hagen plaats vinden. Waarbij de rijbaan iets verder getrokken zal worden en de nieuwe locatie een toegangsweg doorheen en langs de bestaand bosrand zal krijgen, waarlangs ook de mogelijkheid zal zijn om minimaal een tiental parkeerplaatsen te voorzien. De toegangsweg en het parkeren wordt aan het directe zicht (ook van omwonenden) onttrokken door een groenbuffer die gerealiseerd wordt waarbinnen de bestaande bomen/het bestaande groen waar mogelijk gehandhaafd blijft.

Het halfronde gebouw (en ook de bijbehorende buitenruimte) wordt geheel buiten de bestaande bosrand gerealiseerd en is hoger gelegen waardoor het deels boven het reliëf van het bestaande landschap zweeft. Vanuit het gebouw zal er een mooi vrij en wijds zicht zijn over het landschap. Anderzijds zal ook vanaf de Prins Alexanderstraat het gebouw een bijzondere eyecatcher zijn welke gelegen is tegen de bestaande bosrand.

Het huidige intensieve agrarische gebruik van het deel van de projectlocatie (kavel 2447) wordt omgevormd naar een meer extensievere wijze van grondgebruik. De vervlechting tussen natuurlijk en agrarisch gebruik wordt hier gezocht waarbij de uitgangspunten uit Gebiedsvisie Hagen zoveel mogelijk worden nagestreefd. Landschappelijke inpassing, diversiteit, ecologie, natuur, beleving, flora & fauna, verbinding en verzachten van de stadsrand zijn de uitgangspunten voor de (her-)inrichting van dit deel van de projectlocatie.

Vanaf de Prins Alexanderstaat richting de bestaande bosrand is het de bedoeling dat het gebied een verloop kent in natuurlijke landschappelijke inrichting, waarbij kruidenrijke akkers/natuurlijk bloemrijk grasland en hooiland afgewisseld worden en geleidelijk richting de bosrand een verloop en overgang kennen naar een andersoortige en wellicht meer diverse natuurontwikkeling.

Een aantal Bomengroepen / bosschages die een meer opgaande en geslotenere structuur kennen zijn aan de randen van de projectlocatie gelegen en dragen bij aan de natuurlijke beleving en het realiseren en versterken van zichtlijnen. Een voedselbos draagt bij aan een hogere diversiteit en ecologie, is goed voor diverse fauna voor de voedselvoorziening maar ook zeker schuil- en verblijfplaatsen en draagt bij aan de visuele beleving en indeling van het gebied. Het verzacht tevens de overgang naar het achterliggende bos.

Tegen de bosrand aan blijft vooralsnog een kleinschalig weiland in gebruik, zoals dat nu ook het geval is.. Dit weiland wordt momenteel verhuurd aan de directe omwonenden als paardenweide. Deze kleine weide draagt bij aan de leefbaarheid en beleving van het landschap en de betrokkenheid van de aanwonenden grenzend aan de projectlocatie.

De Bijlsmalaan blijft een half verharde weg die als karrespoor de grens tussen bebouwing/ bebouwde kom en het landschap markeert.

De ontwikkeling Frederiks – Groenbos uit 2022, waar wij destijds een plan voor opgesteld hebben, sluit aan op de nieuwe ontwikkeling. Beide plannen zijn op elkaar afgestemd en beantwoorden in basis ook de vraag en uitgangspunten die gesteld zijn aan de gebiedsontwikkeling in de Gebiedsvisie Hagen.

Wij hopen u hiermee een passend antwoord te hebben gegeven op uw vraag en inhoudelijk, ruimtelijk en landschappelijk te voldoen aan de gestelde uitgangspunten door u (de opdrachtgever) en de gemeente Doetinchem.

Dit schetsontwerp (tekeningen, tekstuele onderbouwing/visie en presentatie) dat een globale ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling binnen de gestelde projectgebiedsgrenzen betreft, zal als praatstuk met de gemeente dienen om de mogelijkheden te verkennen die er zijn om de gewenste nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

Heeft u nog vragen of opmerkingen, neemt u dan gerust contact met ons op.
Ons e-mailadres is info@nicowissing.com en ons telefoonnummer is 088-1001880.

Met vriendelijke groet,

Studio Nico Wissing

Nico Wissing

Michel Dekkers