

Stedenbouwkundige visie

Het Augustinuspark

“Wonen aan de rivierduinen”

Gaanderen

Juli 2022

Inhoudsopgave

➤ Vertrekpunten (3)

Er wordt ingegaan op de vertrekpunten voor de visie.

➤ Schetsontwerp(9)

Het schetsontwerp wordt toegelicht.

➤ Sfeerbeelden (12)

Sfeerbeelden geven een beeld van de wijk.

➤ Participatie (17)

Er wordt ingegaan op het doorlopen participatietraject en vervolgproces

Belangrijkste punten bestuursopdracht:

- Een stedenbouwkundigplan voor de gehele locatie (schoollocatie en terrein van Sensire).
- Ongeveer 25 woningen voor de locatie Augustinus.
- Beide gebieden in samenhang ontwerpen, maar wel voorkeur apart kunnen ontwikkelen.
- Een programma dat aansluit op de actuele behoefte. Met name richten op starters/senioren.
- Bestaand waardevol groen zoveel mogelijk behouden.
- Totale plangebied is zo'n 2,3 hectare. Augustinus locatie is ongeveer 0,76 hectare.
- Dichtheid van zo'n 25 woningen tot 35 woningen per hectare acceptabel voor dorps / landelijk wonen.



Volkshuisvestelijk

- Minimaal 20% sociale huur of sociale koop.
- Kwalitatieve behoefte onderzoek gemeente (zie schema) en enquête onder inwoners.
- Er is behoefte aan alle segmenten: maar vooral wel aan betaalbare koopwoningen, toegankelijke woningen en appartementen.

Onderzoek gemeente behoefte

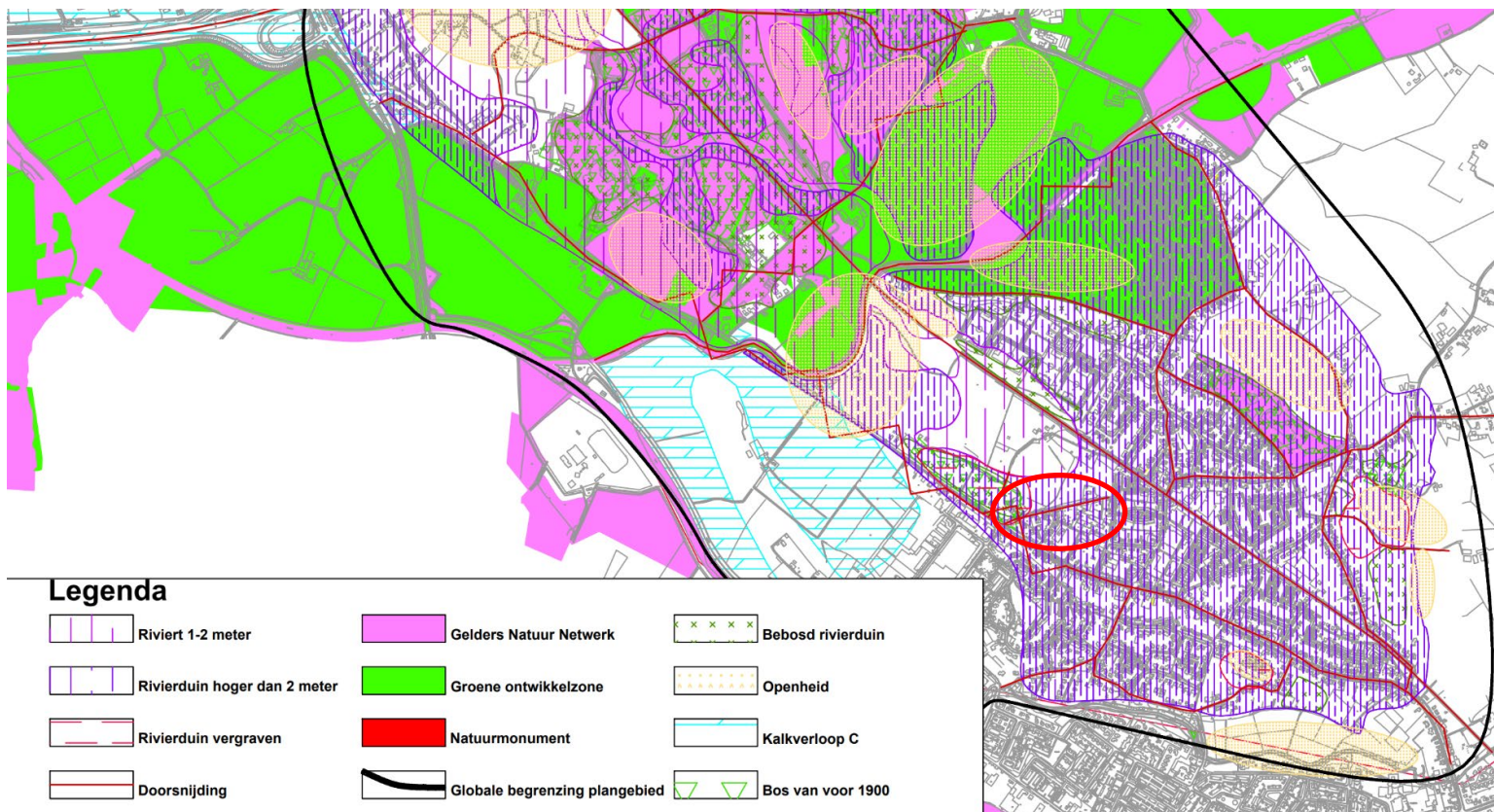
	Behoefte in Gaanderen
Soc.huur rijwoning	
Soc.huur toegankelijk	√
Middenhuur rijwoning	
Middenhuur toegankelijk	√
Koop rij tot € 185.000	√ √
Koop rij / tweekapper € 185.000 - € 250.000	
Koop tweekapper / vrijstaand € 250.000 - € 350.000	
Koop vrijstaand vanaf € 350.000	√ √
Koop toegankelijk € 185.000 - € 250.000	√ √
Koop toegankelijk € 250.000 - € 350.000	√
Koop toegankelijk vanaf € 350.000	

Digitale Enquete woonwensen Gaandernaar
 Gehouden eind dec 2021
 Gegevens tot en met 10 jan 2022

Aantal enquetes:	52	
Type woning		%
Aantal Rijtjeswoning:	18	13,1
Aantal Helft van een dubbel woonhuis:	27	19,7
Aantal Appartement:	22	16,1
Aantal Uuthuuske / Tiny house:	4	2,9
Aantal Levensloop bestendige woning:	11	8,0
Aantal Hofjes woning:	10	7,3
Aantal Vrije kavel:	21	15,3
Aantal Patio woning:	8	5,8
Aantal Vrijstaand woonhuis:	11	8,0
Aantal Hoekwoning:	1	0,7
Aantal vrije tuin aan achterzijde:	1	0,7
Aantal Seniorenwoning:	2	1,5
Aantal Starterswoning:	1	0,7
		137
Type financiering		
Koop	45	67,2
Huur	18	26,9
CPO	4	6,0
		67
Combinaties van financiering		
Alleen koop	29	56,9
Alleen huur	7	13,7
Alleen CPO	0	0,0
Koop of huur	11	21,6
Koop of CPO	4	7,8
Huur of CPO	0	0,0
		51

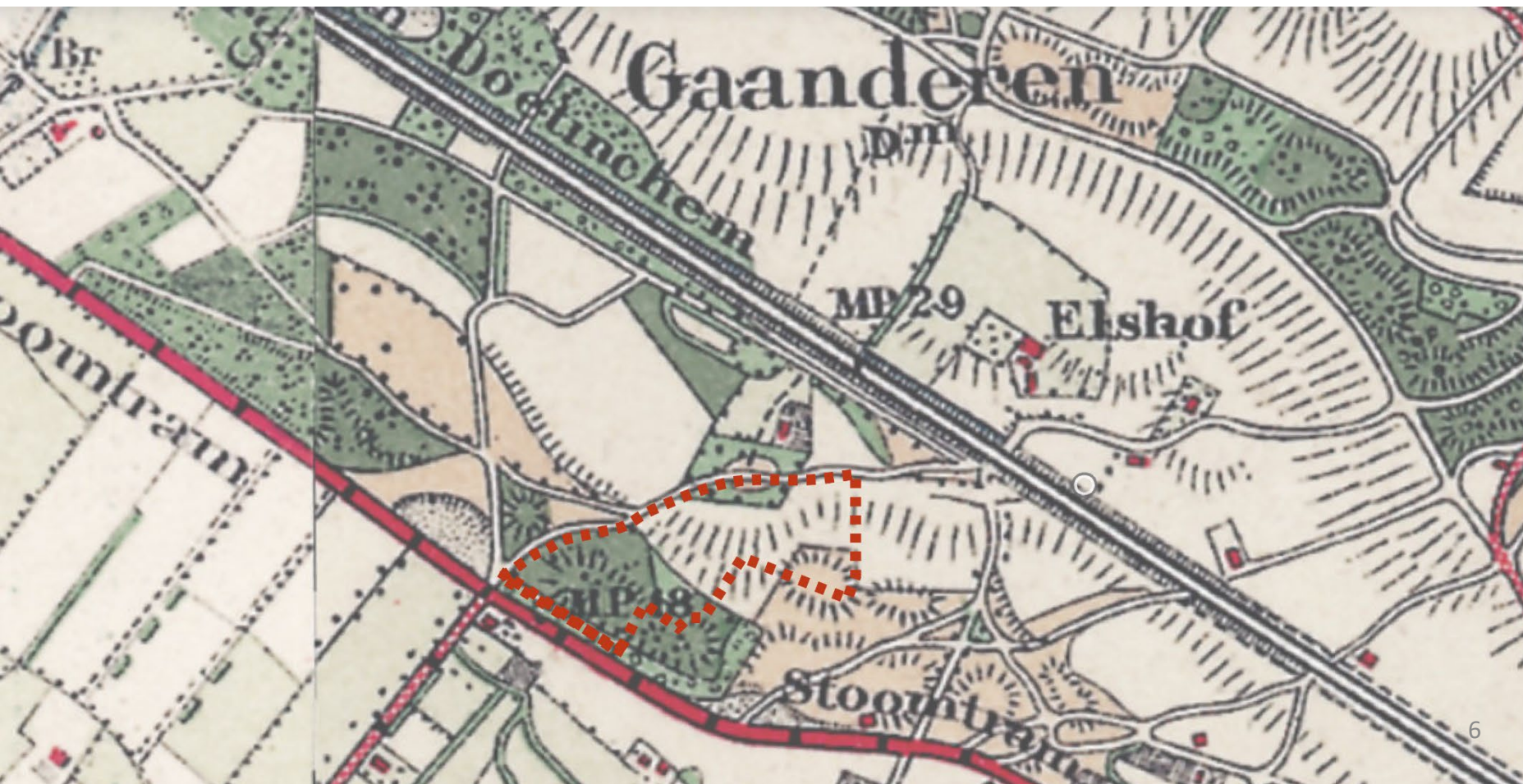
Landschap

- Kaart visie behoud en herstel Visie rivierduinen Gaanderen. Zie onder.
- Rivierduinen zijn ontstaan door zandafzetting Oude IJssel.
- Rivierduinen slechts op enkele plekken in Nederland aanwezig (en nog zichtbaar).
- Doelstelling visie:
 - *Het gebied zou een grote aaneengesloten gordel van rivierduinen moeten vormen waarin de natuur kan floreren, mensen kunnen wonen en werken en dat doordrenkt is van de rijke cultuurhistorie.*



Historie

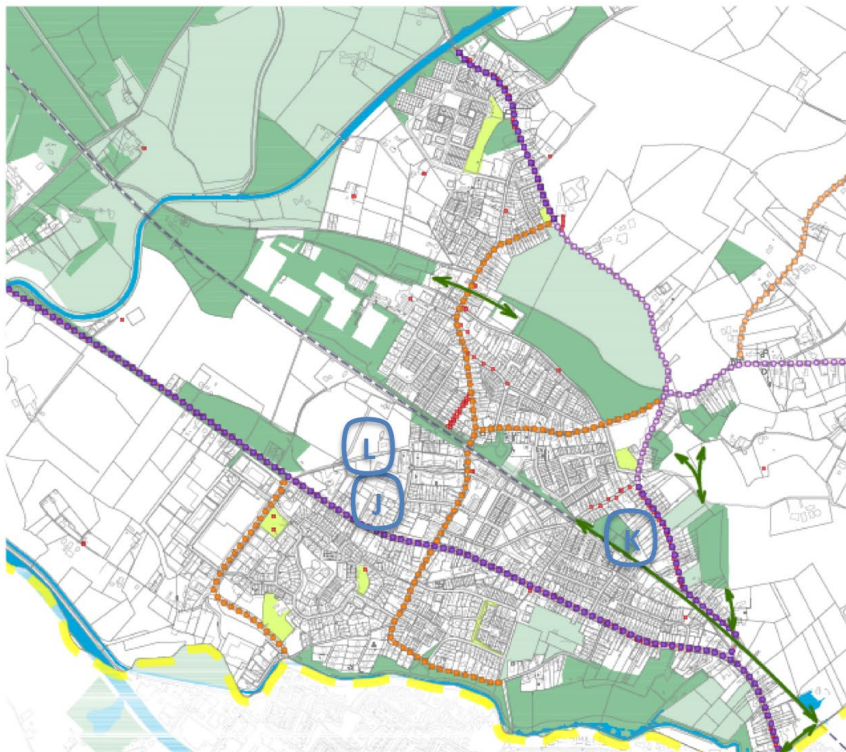
- Plangebied globaal geprojecteerd op historische kaart 1930.
- Oude Mosterdweg goed herkenbaar.
- Deel was/is oud bebost rivierduin. Deel plangebied meer open.
- Kans om de sfeer van rivierduinen als drager voor het plan te gebruiken.



Beleidskaart groenstructuur

- Plangebied ook in beeld om groenstructuur uit te breiden.
- Insteek: woningbouw combineren met de wens om de groenstructuur uit te breiden.
- Planconcept: wonen als “rood” strooisel in een park.

15. GAANDEREN – inspiratie voor versterking en uitbreiding groenstructuur



J. Van Damstraat: opstellen inrichtingsplan om groene terreinen van voormalige St. Jozef en opgeheven van Damschool te combineren tot één aaneengesloten parkzone



K. Kerkstraat-Alekerstraat: (in overleg met Prorail) informele wandel-fietsverbinding tussen beide straten herstellen en voorzien van begeleidende groenstructuur



L. Mosterdweg**: versterken landschappelijke dorpsrand door aanbrengen groenstructuur in de vorm van bomenrij of halfopen houtsingel

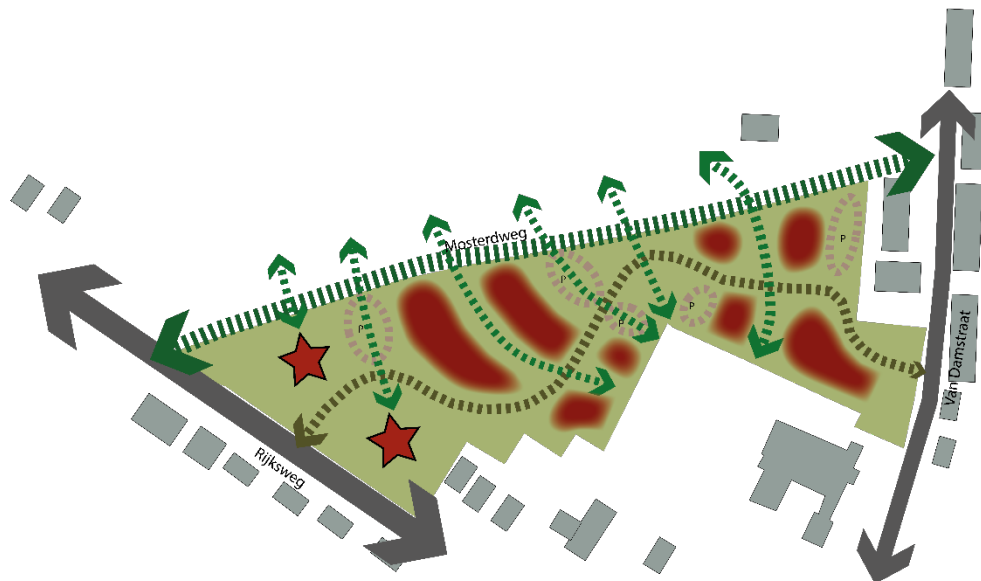


Met sterren (*) is tijdens een expertmeeting aangegeven welke voorstellen als kansrijk worden gezien. Hoe meer sterren des te kansrijker.

Bij deze voorstellen zijn kansen vanuit het groen geredeneerd. Een meer integrale belangenafweging vindt plaats bij uitwerking ervan.

De 10 vertrekpunten:

1. Mosterdweg als groene recreatieve drager van de wijk.
2. Zichtlijnen/wandelpaden tussen buitengebied, plangebied en bestaande en woongebieden.
3. Wonen aan een openbare parkstructuur (sfeer rivierduinen).
4. Een autoluwe weg die door het plangebied heen slingert.
5. Groene straten waar de auto te gast en parkeren geclusterd in de openbare ruimte.
6. Twee markante entree gebouwen in het groen nabij de Rijksweg.
7. Ruimte voor betaalbare woonconcepten zoals conceptbouw, houtbouw en kleine woningen.
8. Duurzame materialen en klimaat bestendige openbare ruimte.
9. Ruimte voor speelplekken en nieuwe buurtplekken waar gezamenlijk aan gewoond wordt.
10. Voldoende ruimte voor opvang hemelwater.



- Schetsontwerp “Het Augustinuspark”.
- Binnen de hoofdstructuur (wegen/groen) kan de woningbouwprogrammering aangepast worden aan de actuele vraag.

Locatie Augustinus/Sensire Gaanderen

Schetsontwerp
Het Augustinuspark - wonen aan de rivierduinen














Totaal +/- 75 woningen



Atelier Ruimtelijke kwaliteit
juni 2022

gemeente [gD] Doetinchem

Legenda

-  Bosvilla's (appartementen in verschillende segmenten)
-  Terraswoningen aan rivierduinen (woningen in verschillende segmenten)
-  Terras appartementen (appartementen in verschillende segmenten)
-  Small houses (goedkope huur of zelfbouw)
-  Parkeerplaatsen in graskeien (zie principe profiel B-B1)
-  Autoluw kavelpad (zie principe profiel A-A1)
-  Nieuwe aansluiting Rijksweg / vormgeving nader uitwerken
-  Autoluwe aansluiting van Damstraat / vormgeving nader uitwerken
-  Wonen aan openbare park gebieden met ruimte voor spelen
-  Beplantingsvakken passend bij rivierduinen en paden in halfverharding
-  Opvang hemelwater met ruig gras en solitaire bomen
-  Bestaande bomen (exacte locaties/kruinen nog deels inmeten)
-  Nieuwe bomen (soort keuze nog nader te bepalen)
-  Het Augustinuspad (voetpad met historische borden/foto's van de school)

- Het vlekkenplan voorziet in de hoofdstructuur van de wijk.
- De hoofdstructuur bestaat uit openbaar groen, wegen en uitgeefbaar gebied inclusief collectieve tuinen.

Locatie Augustinus/Sensire Gaanderen

Schetsontwerp
Het Augustinuspark - wonen aan de rivierduinen
Vlekkenplan

Atelier Ruimtelijke kwaliteit
juni 2022

gemeente [gD] Doetinchem



- Voorbeeldschets met andere woningbouwprogrammering binnen vlekkenplan.
- Schets voorziet o.a. in vrijstaande woningen en alzijdige woningen voor jongeren.

Locatie Augustinus/Sensire Gaanderen










Schetsontwerp
Het Augustinuspark - wonen aan de rivierduinen

Totaal +/- 75 woningen

Atelier Ruimtelijke kwaliteit
juni 2022

gemeente [gD] Doetinchem

Legenda

-  Bosvilla's (appartementen in verschillende segmenten)
-  Alzijdige rug-rug woningen (woningen in verschillende segmenten)
-  Terras appartementen (appartementen in verschillende segmenten)
-  Small houses (goedkope huur of zelfbouw)
-  Parkeerplaatsen in graskeien (zie principe profiel B-B1)
-  Autoluw kavelpad (zie principe profiel A-A1)
-  Nieuwe aansluiting Rijksweg / vormgeving nader uitwerken
-  Autoluwe aansluiting van Damstraat / vormgeving nader uitwerken
-  Wonen aan openbare park gebieden met ruimte voor spelen
-  Beplantingsvakken passend bij rivierduinen en paden in halfverharding
-  Opvang hemelwater met ruig gras en solitaire bomen
-  Bestaande bomen (exacte locaties/kruinen nog deels inmeten)
-  Nieuwe bomen (soort keuze nog nader te bepalen)
-  Het Augustinusp pad (voetpad met historische borden/foto's van de school)

- Voor de openbare ruimte en de woningen wordt in een later stadium een beeldkwaliteitsplan opgesteld (in samenhang met bestemmingsplan).
- De sfeerbeelden geven eerste indruk van de mogelijkheden.

Sfeerbeelden bebouwing

Appartementen in het groen



Natuurlijke overgang tuinen / park



Terraswoningen aan rivierduinen



Houtbouw terrasappartementen met groene daken



Natuurlijke materialen en tinten woningen



Kleine woningen in het groen



Vogelvlucht sfeerimpressie: "Het Augustinuspark"



Sfeerbeelden openbare ruimte

Paden in halfverharding



Beplanting sfeer rivierduinen



Natuurlijk spelen in het groen



Jong en oud wonen samen aan het park



Parkeren in graskoelen



Kavelpad met graskoelen



Sfeerbeelden

Voorbeeld bosvilla's



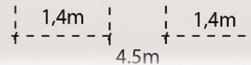
Voorbeeld appartementen aan rivierduinen



Voorbeeld terraswoningen aan het groen



Principe profiel kavelweg



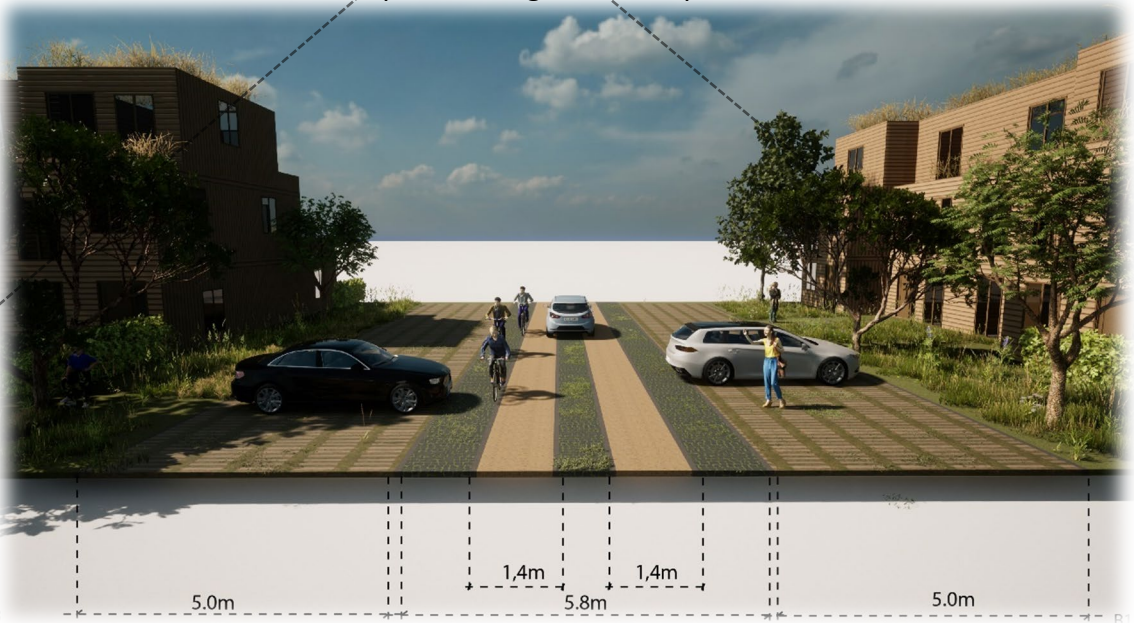
Voorbeeld parkeren met graskeien



Voorbeeld bosvilla's



Principe kavelweg met haaksparkeren



Voorbeeld grondgebonden terraswoningen



Sfeerbeelden

Voorbeeld wonen aan openbaar groen



Voorbeeld overgang privé terras/ groen



Voorbeeld alzijdige rug aan rug woningen



Sfeerbeeld wonen in het Augustinuspark



Sfeerbeelden

Voorbeeld woningen aan rivierduinen



Voorbeeld woningen aan rivierduinen



Voorbeeld appartementen aan rivierduinen



Ruimte voor natuurlijk spelen



Paden in halfverharding



Aandacht voor flora en fauna



Proces tot dusver

2021

- Aanleiding: behoefte aan meer woningen in Gaanderen. Groei ambities Doetinchem 2036.
- Opdracht college B&W: stedenbouwkundig plan uitwerken t.b.v. woningbouw op locatie Augustinusschool en terrein Sensire.

2022

Participatieproces in drie stappen doorlopen:

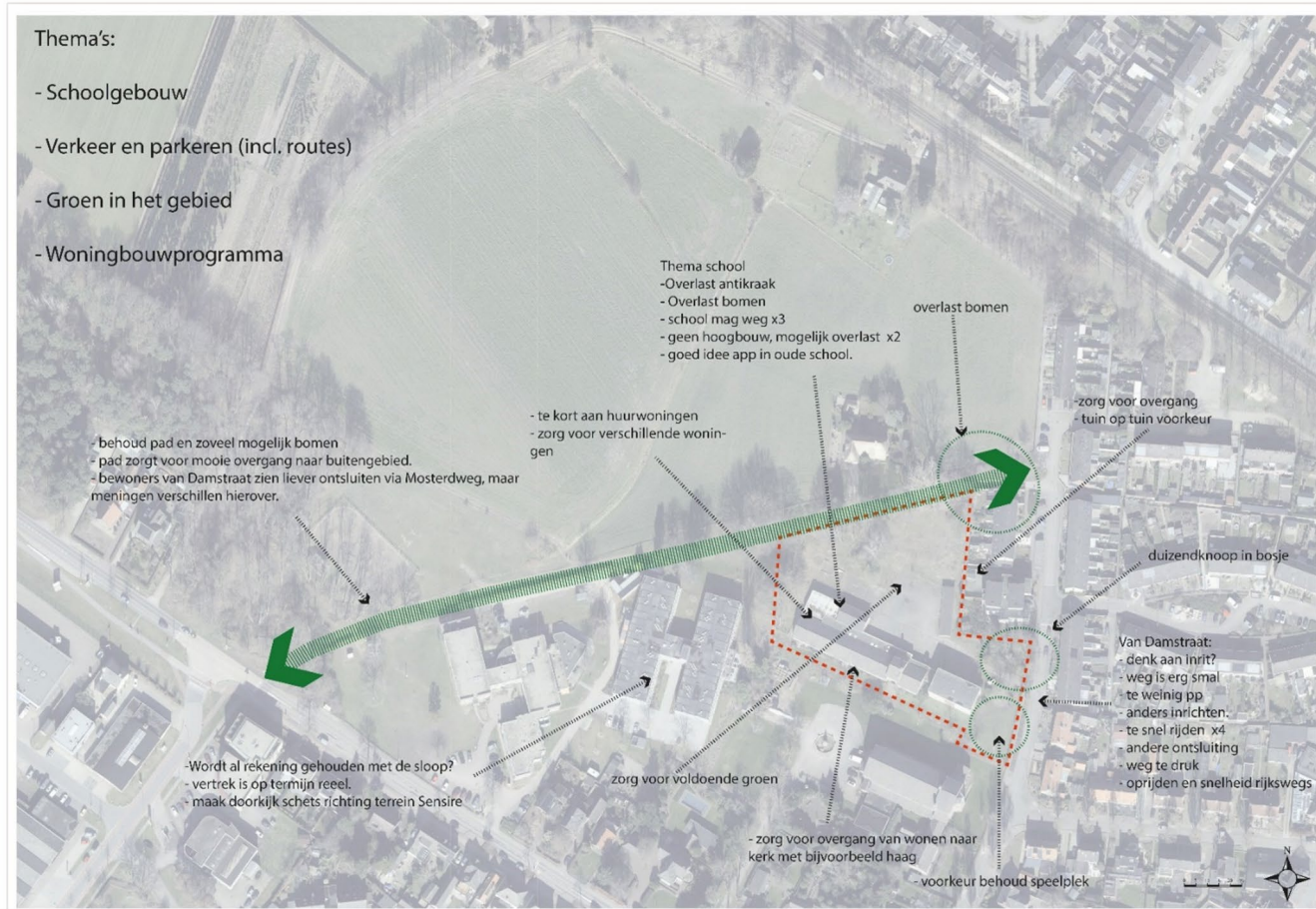
1. Participatie met omwonenden in januari en april.
2. Variantenstudie met inbreng omwonenden (drie schetsen).
3. Op een inloopavond is het schetsontwerp (combinatie van twee schetsen) voorgelegd aan de inwoners Gaanderen.

Op de volgende pagina's is het participatieproces nader toegelicht.

Participatieproces in drie stappen

Stap 1:

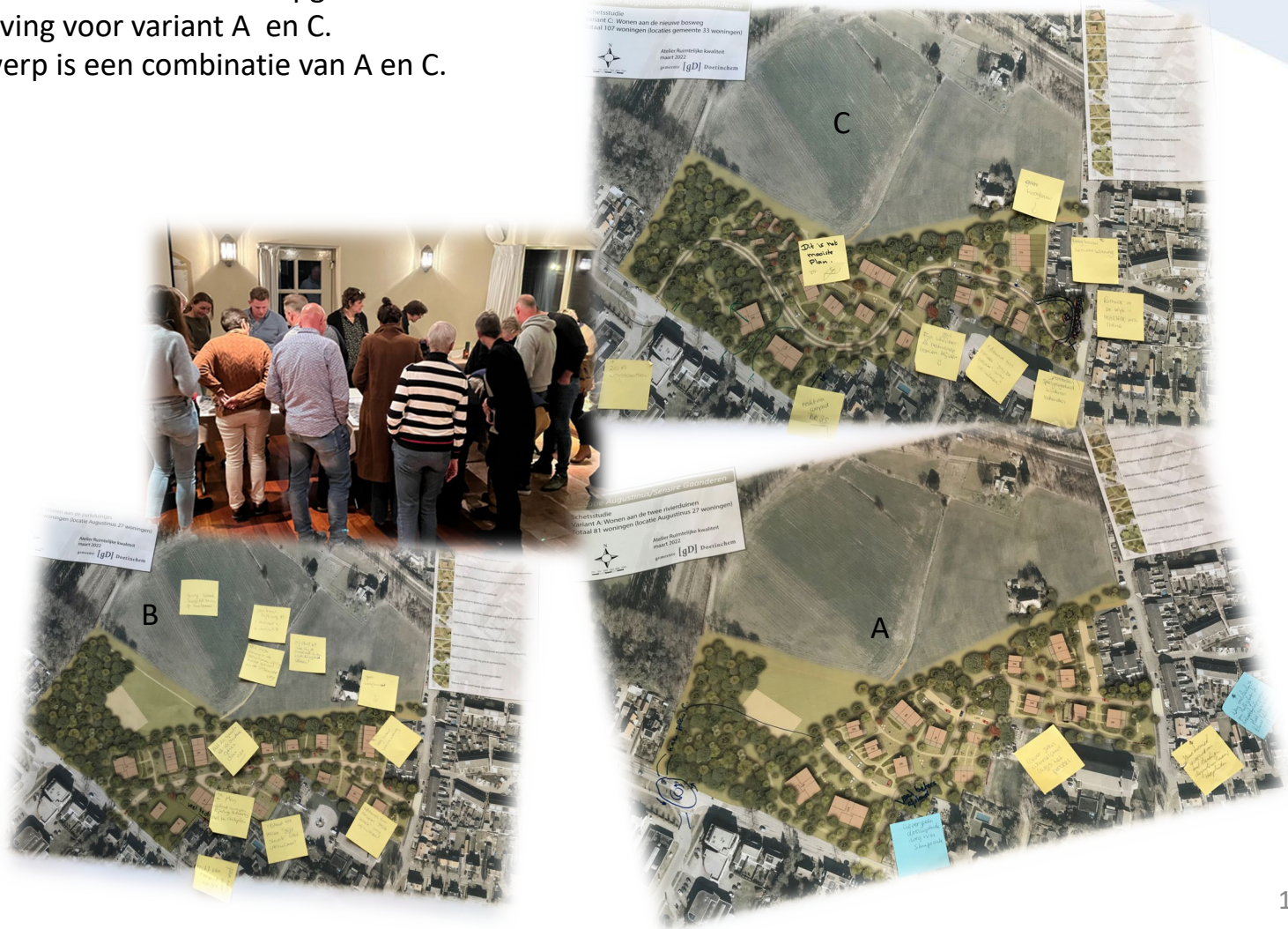
- Ophalen van informatie bij buurtbewoners middels interactieve kaart.
- Hieronder de belangrijkste opgehaalde informatie.



Participatie en vervolgproces

Stap 2:

- Op basis van analyse van het gebied en informatie interactieve sessies buurt zijn een drietal handschetsen opgesteld.
- Voorkeur omgeving voor variant A en C.
- Het schetsontwerp is een combinatie van A en C.



Stap 3:

- Tijdens inloopbijeenkomst kon het voorliggende document ingezien worden.
- Inwoners kon een reactie achterlaten door invullen reactieformulier.
- Het schetsontwerp is goed ontvangen. Aandacht voor:
 - Wens extra parkeren Rijksweg.
 - Sommige bewoners zouden graag zien dat een deel van de school behouden blijft. Haalbaarheid wordt onderzocht in vervolg



Gemeente Doetinchem

29 juni om 09:01 · 🌐

Ook in Gaanderen is behoefte aan nieuwe woningen. 🌱 Voor de locatie Augustinusschool aan de Van Damstraat wordt een plan uitgewerkt om woningbouw te realiseren. Samen met omwonenden is gekeken naar het gebied. Met de inbreng zijn we aan de slag gegaan. 🖍️

Op donderdag 7 juli organiseren we samen met de Dorpsraad Gaanderen een inloopbijeenkomst. Kom je ook langs om het voorlopige schetsontwerp te bekijken? Je bent van harte welkom om tussen 18.00-20.00 uur binnen te lopen in de Pol, Pelgrimstraat 61 in Gaanderen. 🤝

Kijk voor meer informatie over het project op 📌 www.doetinchem.nl/augustinusschool



Globale planning onder voorbehoud:

1^e fase: schoollocatie, terrein gemeente

3^e en 4^e kwartaal 2022

- Besluitvorming gemeenteraad eerste schets
- Definitief ontwerp
- Voorbereiding bestemmingsplan (uitwerking)

2023

- Bestemmingsplan gereed
- Start voorbereiding realisatie schoollocatie

2024

- Uitgifte kavels
- Gereed voor bouw

2^e fase: herontwikkeling terrein Sensire volgt later

Informatie



www.doetinchem.nl/augustinusschool

E: augustinusschool@doetinchem.nl