



Lamsweerde en Plak; Wehl

Beantwoording vragenlijst Toetsing Woningbouwstrategie 2019 – versie januari 2021

Beantwoording vragenlijst Toetsing Woningbouwstrategie 2019 – versie januari 2021

Locatie: Lamsweerde/Plak als onderdeel van Plan Fokkenkamp te Wehl

Plan: stedenbouwkundig visie d.d. 20-7-2022 opgesteld door Buro Ontwerp & Omgeving

21 Juli 2022

Vraag 1: Hoeveel woningen wilt u realiseren? Tot welke categorieën uit onderstaande figuur behoort behoren de woningen die u wilt realiseren?

Wij zijn voornemens om in totaal 55 woningen te realiseren. De verdeling van de woningtypen is verwoord in onderstaand tabel:

Woonprogramma Lamsweerde/plak			
Inzet richting gemeente	Aantal	Behoeft in Wehl/Nieuw-Wehl	Type
Huur			
Sociaal	7	V	appartement
Middenhuur	13	VV	appartement
Dure huur	0	nvt	nvt
Koop			
Goedkoop	4	V	appartement
Middelduur laag	4	V	appartement
Middelduur hoog	12	VV	appartement
Duur	15	VVV	appartement
totaal	55		

Wij streven er naar om bij Plan Fokkenkamp te voldoen aan de doelstelling van gemeente Doetinchem om 20% van de woningen als goedkope koop of huur te kunnen aanbieden. Dat doen wij door:

- Ten eerste: Door het appartementen complex (20 stuks totaal verdeeld over 3 bouwlagen) – blok 4) rechts naast het Site gebouw te voorzien van het volgend woonprogramma welke volledig voor de verhuur is:
 1. 13 appartementen (2 of 3 kamer appartement) in midden huur,
 2. 7 appartementen (2 kamer appartement) in sociale huur (onder de € 763,47/mnd);
- Ten tweede: Door 4 appartementen in het segment goedkoop te ontwikkelen en te realiseren.

Met bovenstaande tonen wij aan dat aan de doelstelling van gemeente Doetinchem voor het Plan Fokkenkamp wordt voldaan.

Vraag 2: Zijn er voor die categorieën één of meerdere V-tjes opgenomen? Indien nee, kunt u aantonen dat er toch behoefte is aan de woningen die u wilt realiseren? Hoe heeft u dit aangetoond?

Ja, wij realiseren woningen waarvoor meerdere V-tjes zijn opgenomen, zie daarvoor het bovenstaand tabel. Uit ervaring weten we dat er veel vraag is naar levensloop bestendige woningen appartementen. Dit wordt ook bevestigd door gemeente Doetinchem van wie wij een overzichtslijst hebben ontvangen van gegadigden voor plan Fokkenkamp die op zoek zijn naar seniorenwoningen c.q. appartementen voor het plan Fokkenkamp.

De appartementen worden ontwikkeld in een goede mix, als wooncategorieën 2 of 3 of 4 kamerappartementen en zijn daarmee aantrekkelijk voor senioren, huishoudens (gezinnen) met of zonder kinderen en andere doelgroepen.

Tot slot kunnen we ook vermelden dat er veel vraag is naar deze woningen en de plaatselijke makelaars bevestigen ons dat ook. Vanuit de tabel is te herleiden dat we naadloos aansluiten op de gewenste behoefte, namelijk realiseren van woningen in koopsector middelduur/duur en woningen in huursector sociaal/middenhuur/duur en dan met name seniorenwoningen.

Vraag 3: Bevat uw plan toegankelijke woningen?

Ons plan bevat enkel levensloop bestendige woningen. De woonkamer, slaapkamer(s) en badkamer zijn op de zelfde bouwlaag gelegen. De appartementen gelegen op de verdieping zijn via een trap en een lift toegankelijk. In

het plan hebben wij onderscheid gemaakt in (het merendeel) appartementen met eigen balkon en toegang via gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuis en lift) en appartementen met eigen privé tuin incl. voordeur. Bij de appartementen zijn dan per woning een woonkamer, een keuken, een badkamer en een of meerdere slaapkamer(s) op 1 niveau terug te vinden.

Vraag 4: Hoeveel goedkope koopwoningen en hoeveel goedkope huurwoningen bevat uw plan?

Binnen ons plan zullen we 4 koop appartementen in de categorie koopprijs goedkoop aanbieden. Daarnaast worden er 7 sociale goedkope huur appartementen gerealiseerd in het appartementencomplex dat bestaat uit 20 huurappartementen.

Door de verscheidenheid in programmering en grootte kunnen we een breed aanbod neerleggen voor het dorp Wehl. Daarnaast zorgt dit plan ook voor het creëren van doorstroming, zodat elders in Wehl het gewenste aanbod van goedkope bestaande eengezinswoningen gaat ontstaan.

Vraag 5: Komt u met uw plan tegemoet aan de woningbehoefte van starters, ouderen of gezinnen?

Ja, het plan komt zeker tegemoet aan het realiseren van woningen voor ouderen, alleenstaande, gezinnen en starters. Zie daarvoor antwoord op vragen 3 en 4.

Vraag 6: Komt u met uw plan tegemoet aan de behoefte voor een bijzondere woonvorm?

Nee, in dit plan zijn geen bijzondere woonvormen opgenomen, behoudens dat we voor sommige appartementen een soort van grondgebonden appartementen opnemen en het bestaande en authentieke pand Lamsweerde omturnen naar levensloop bestendige senior appartementen.

Vraag 7: Wordt met uw plan de (stedenbouwkundige) kwaliteit van de directe omgeving verbeterd? Op welke manier?

Ja, want met deze ontwikkeling wordt een voor Wehl onderscheidend woonmilieu toegevoegd op de plek van een voormalige schoollocatie. Het leegstaande perceel inclusief de aangrenzende (vervallen) tuin wordt heringericht tot woontuin waarbij bestaande waardevolle bomen behouden blijven en nieuwe geplant (zie hieronder). Er wordt een groen woonmilieu gecreëerd waarbij verharding zo veel mogelijk weggelaten is en het groen bijdraagt aan biodiversiteit in de omgeving. De dorpsentree en -rand van Wehl krijgen een passende en hoogwaardige inrichting. Het gebied wordt onderdeel van de het padennetwerk tussen de Keppelseweg en de nieuwe ontwikkelingen op Fokkenkamp

Stedenbouwkundig Visie

Het stedenbouwkundig ontwerp laat zien op welke manier een nieuwe buurt aan het stedelijk weefsel van Wehl kan worden toegevoegd.

Een **analyse** van het plangebied laat het volgende zien:

- Er staan een aantal bestaande gebouwen die ingepast moeten worden. Het betreft de oude villa Lamsweerde, een prachtige villa met geschiedenis, en het appartementen gebouw Henricushove dat in gebruik is bij Site. Henricushove is een vrij grof geblokt gebouw met erin 4 woonlagen met kleine appartementen. Beide gebouwen verschillen behoorlijk van elkaar in maat en schaal maar ook in uitstraling.
- Villa Lamsweerde is ooit gebouwd als woonhuis en is later geschonken aan een kloosterorde en gebruikt als huisvesting voor nonnen.
- Op het terrein bij de villa heeft lange tijd een school gestaan, de school is opgestart door de nonnen.
- De tuin achter de bestaande gebouwen is verwaarloosd maar aan het bomenbestand is deels nog het tuinontwerp van de oude tuin afleesbaar. In de tuin staan verschillende oude bomen (in een variatie aan soorten) die een historische- en/of beeldwaarde hebben. De natuurwaarde van de verschillende bomen is tevens van belang.
- Los van de individuele waarde die sommige bomen hebben is het als geheel ook van belang als groene massa in het gebied tussen Keppelseweg, de Cingelwal en de Fokkenkampseweg.

- De tuin is besloten en ligt in een hoek tegen de begraafplaats aan. Op dit moment is het niet toegankelijk en het oogt ook zo. Er moet dus aandacht zijn voor het meer uitnodigend maken van de tuin door het te openen en herkenbare paden en verbindingen te maken. De entrees van het gebied aan de Keppelseweg moeten herkenbaar en uitnodigend zijn. Om die reden zijn de bestaande parkeervoorzieningen tussen villa Lamsweerde en Henricushove verplaatst.
- De belangrijkste thema's in het plangebied zijn het groen, de bomen, de historie als tuin en het maken van nieuwe verbindingen naar de omgeving.

Op basis van onze analyse concluderen wij dat het behouden van het groene karakter en het inpassen van **waardevolle bomen** een belangrijk thema is. Daarnaast is het van belang dat de verschillende nieuw in te passen gebouwen een goede verbinding met de openbare ruimte en met elkaar hebben, dat de gebouwen alzijdig zijn en dat er 'tuin gericht' gewoond wordt. Ook de bestaande gebouwen dienen deel uit te maken van de nieuwe tuin. Verbindingen door het gebied en naar buiten zijn van groot belang.

Om dit te kunnen bewerkstelligen hebben we gekozen voor een concept met **gestapeld wonen**. Het voordeel daarvan is dat we de footprint van bebouwing klein kunnen houden maar toch een levendigheid in de tuin kunnen brengen. Een levendigheid die nodig is om het deel te laten uitmaken van het dorp Wehl. In de bouwblokken zien we een mix aan woningtypen, teneinde variatie aan te brengen in het gebied. Op verschillende plekken in de tuin voorzien we plekken waar men kan verpozen, bijvoorbeeld tussen de bestaande fruitbomen in het zuidelijk deel van de tuin of de nieuwe boomgaard in het noordelijk deel van de tuin. Centraal tussen de gebouwen is een centrale openbare ruimte voorzien. Het **padennetwerk** verbindt het gebied met de omliggende gebieden. Het padennetwerk ligt helemaal los van de parkeerinfrastructuur.

De **parkeerinfrastructuur** bestaat uit één inrit van waaruit zowel twee groen ingepaste parkeerplaatsen als de hafverdiepte parkeerplaats worden ontsloten. Een groot deel van de parkeerplaatsen (40) wordt aan het oog onttrokken. De parkeerplaatsen zijn ruim opgezet waardoor (fruit)bomen tussen de parkeerplaatsen geplaatst kunnen worden. Door parkeerplaatsen te clusteren wordt de ruimtelijke impact zoveel mogelijk beperkt.

De voorzijde van villa Lamsweerde wordt grotendeels vrijgehouden van geparkeerde auto's. Een paar parkeerplaatsen is voorzien voor de bewoners van de appartementen in de villa, bewoners van de aanbouw parkeren in de hafverdiepte parkeergarage. Het voorterrein krijgt daarnaast een nieuwe tuin inrichting, passend bij de uitstraling van het gebouw. De voorzone van de drie gebouwen aan de Keppelseweg verdient een opwaardering. De initiatiefnemers starten hiermee door voor Lamsweerde en het gebouw op de Plak locatie te voorzien in een groene aankleding van het terrein, met hagen en bomen. Voor het voorterrein van Henricushove is suggestief een invulling geschetst die op de zelfde principes voortborduurde. Dit kan hopelijk op termijn navolging krijgen wanneer de eigenaren hier klaar voor zijn.

Historie gebied

De historie van het gebied is afleesbaar in het gebouw Lamsweerde en in het achterliggende gebied waar de tuin was. In de loop der jaren is het karakter van de tuin behoorlijk veranderd doordat er verschillende gebouwen in hebben gestaan en het gebruik veranderde gedurende de jaren. We hebben een boomdeskundige een VTA laten uitvoeren (visual tree assesment) alsmede een waardering op historische-, natuur- en beeldwaarde. Met deze kennis hebben we de nieuw te bouwen gebouwen zodanig gepositioneerd dat bestaande elementen zoals deze bomen en de boomgaard ingepast kunnen worden in een nieuw in te richten openbare tuin. De tuin is openbaar toegankelijk een voegt daarmee waarde toe aan het dorp Wehl.

In het tuin ontwerp kan aandacht worden besteed aan de geschiedenis van het gebied door bijvoorbeeld informatie aan te bieden maar ook door beplanting toe te voegen die past bij de voormalige functie als kloostertuin. Kenmerkend voor kloostertuinen waren de verschillende functies die deze hadden. Naast functioneel (fruit, groente of zelfs kleinvee) was het ook een plek van bezinning. De bestaande boomgaard is een belangrijk onderdeel hiervan. Daarnaast kan gedacht worden aan een pluktuin en een siertuin.

Gebouwen

Naast de twee bestaande gebouwen (Villa Lamsweerde en Henricushove) worden er 3 nieuwe gebouwen toegevoegd. De 5 gebouwen zijn in een gezamenlijke tuin gepositioneerd. Het terrein tussen de gebouwen is ingericht als tuin met inbegrip van verschillende bestaande bomen.

Aan de Keppelseweg, naast Henricushove, wordt voorzien in een complex met 20 appartementen (4) in verschillende groottes. Het complex staat achter de grote kastanjes aan de Keppelseweg. Gebouwd wordt in 3 lagen. Het gebouw markeert de entree van Wehl en heeft een representatieve uitstraling.

In de tuin staan twee appartementen gebouwen met in beide gebouwen 13 appartementen (totaal 2x13 =26 app). De appartementen zijn verdeeld over 3 bouwlagen.

Villa Lamsweerde wordt gerenoveerd tot een aantal appartementen. Door de uitbouw aan de achterzijde te vervangen door nieuwbouw in een passende architectuur kan voorzien worden in totaal 9 appartementen. De nieuwe vleugel aan de achterzijden is 2 lagen hoog.

Alle bijgebouwen zijn geïntegreerd in de hoofdmassa's en in totaal worden 55 woningen ontwikkeld.

Parkeren

Parkeren wordt geclusterd aangeboden. De infrastructuur hiervoor heeft zo min mogelijk impact op de resterende omgeving. De rijbanen worden zo smal mogelijk gehouden en zo kort mogelijk nabij de entree van het gebied en de woningen. Het parkeren wordt integraal ontworpen met het tuinontwerp.

In overleg met de gemeente is afgesproken om gemiddelde parkeernorm van 1,60 pp/app aan te houden.

Vraag 8: Zijn er volgens u nog andere redenen waarom de gemeente zou moeten meewerken aan het plan?

Door de gemeenteraad Doetinchem is op 3 november 2020 een positief besluit genomen voor woongebied Wehl-Fokkenkamp en Keppelseweg. Door de beide locaties samen te zien kan ook locatie Fokkenkamp ontwikkeld worden en ontstaat er gezamenlijk een goede mix in woning typologieën volgens behoefte onderzoek.

Omdat wij een wijk maken met diverse woonprogramma's ontstaan er mooie sociale verbindingen tussen de toekomstige bewoners. Bovendien wordt het bestaande alom bekende complex Lamsweerde gerenoveerd naar appartementen om zo optimaal op te nemen in het plan. Hierdoor blijft het complex dat in 1893 is gebouwd, en haar geschiedenis voor de toekomst bewaard. In het plan brengen we ook een collectieve buitenruimte aan waar bijvoorbeeld bestaande en nieuwe kastanje bomen worden geplaatst. In het noordelijk deel van het plan is er mogelijkheid om aansluiting te maken, bijvoorbeeld middels een fietspad, richting het westelijk deel van het plan Fokkenkamp. Naast het opnemen van groen en water in de wijk zal er ook aandacht zijn voor flora en fauna door bijvoorbeeld toepassing van nestgelegenheden in en bij de woningen voor vogels en vleermuizen.

Verder willen wij u graag verwijzen naar de verdere toelichting in de door ons aangeleverde stedenbouwkundige planvisie en vraag 7.

Vraag 9: Kunt u onderbouwen dat de woningen die u wilt realiseren aansluiten bij respectievelijk de inhoud van het rapport Wonen in Wehl en Nieuw-Wehl (bijlage 5 van de Woningbouwstrategie 2019)?

Ja, wij kunnen onderbouwen dat de woningen aansluiten op de behoefte van Wehl, zoals verwoord in het betreffende rapport. De woningen welke worden ontwikkeld zijn levensloopbestendig en kennen diverse grootten van appartementen. Omdat de woningen levensloopbestendig zijn ontstaat er een optimale doorstroming in bestaande woningen en komen er voor starters woningen beschikbaar. De locatie ligt op loopafstand van het centrum waardoor het willen wonen in het centrum hiermee ook beantwoord kan worden.

Kortom ons plan sluit goed aan op de wensen van de bewoners uit Wehl, zoals ze zijn verwoord in rapport Wonen in Wehl en Nieuw-Wehl.

d.d. 21-7-2022