

# Verhuellweg Doesburg

Presentatie 04-09-2021



# Wat wil ik vertellen?

- Wie zijn wij
- Wat doen wij
- Wat was de vraag
- Wat zijn de toetsingskaders
- Wat is het plan
- Wat zijn onze bevindingen/aanbevelingen

# “stop de verdozing”

raamposters lindewal en burg. Nahuyssingel

bezorgdheid over bouwhoogte, biodiversiteit en beschermd stadsgezicht

De stichting Fraterwaard is één van de indieners van een zienswijze. De stichting maakt zich zorgen over het natuurgebied waar de kade en de haven van Rotra aan grenst. "Dit gaat ten koste van de biodiversiteit hier," vertelt Ruud Smit "Je ziet veel verschillende soorten vogels en planten en er zit zelfs een bever. "

## Te hoog

De plannen zijn nog niet concreet, maar het bestemmingsplan moet onder andere gebouwen tot 22 meter hoog mogelijk maken. Volgens de postermakers komt dit ver boven de huizen in het centrum uit en gaat het ten koste van het beschermd stadsaanzicht van Doesburg. Bovendien maken ze zich zorgen om de toename van vrachtkverkeer.



# GELDERSch GENOOTSCHAP

Tot bevordering en instandhouding van de schoonheid van stad en land



Industrialisatie gaat ten koste van schoonheid van stad en land  
een visie en begeleiding is nodig om 'verrommeling' tegen te gaan

# GELDERS GENOOTSCHAP

Partner in omgevingskwaliteit

100  
1919 - 2019



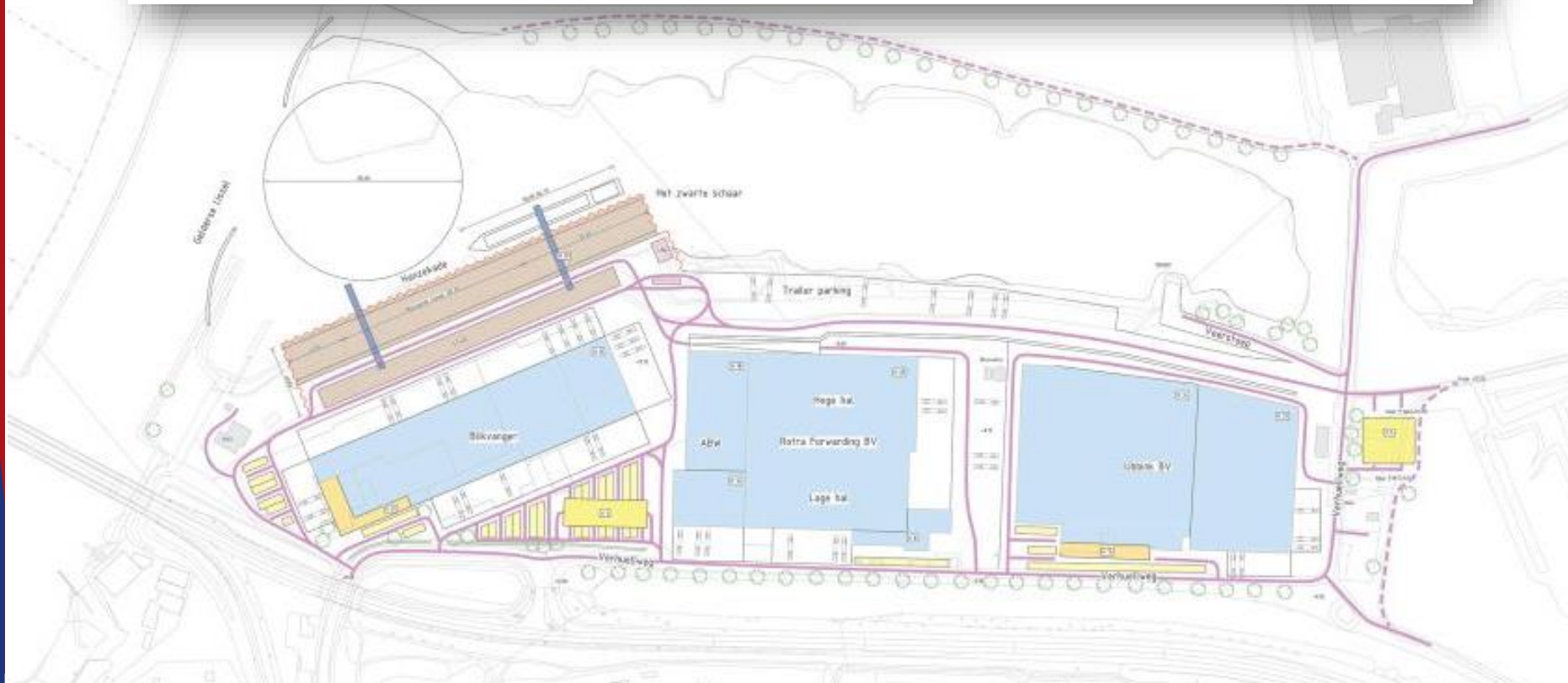
# BEOOGD EINDBEELD

de bestemmingsplan wijzigingen:

sloop en bouw cross-dock, bouwhoogte, parkeren, loswal, kraan en terreininrichting

Maximale mogelijkheden huidige bestemmingsplan

Maximale mogelijkheden nieuw bestemmingsplan



# TOETSINGSKADERS VERHUELLWEG

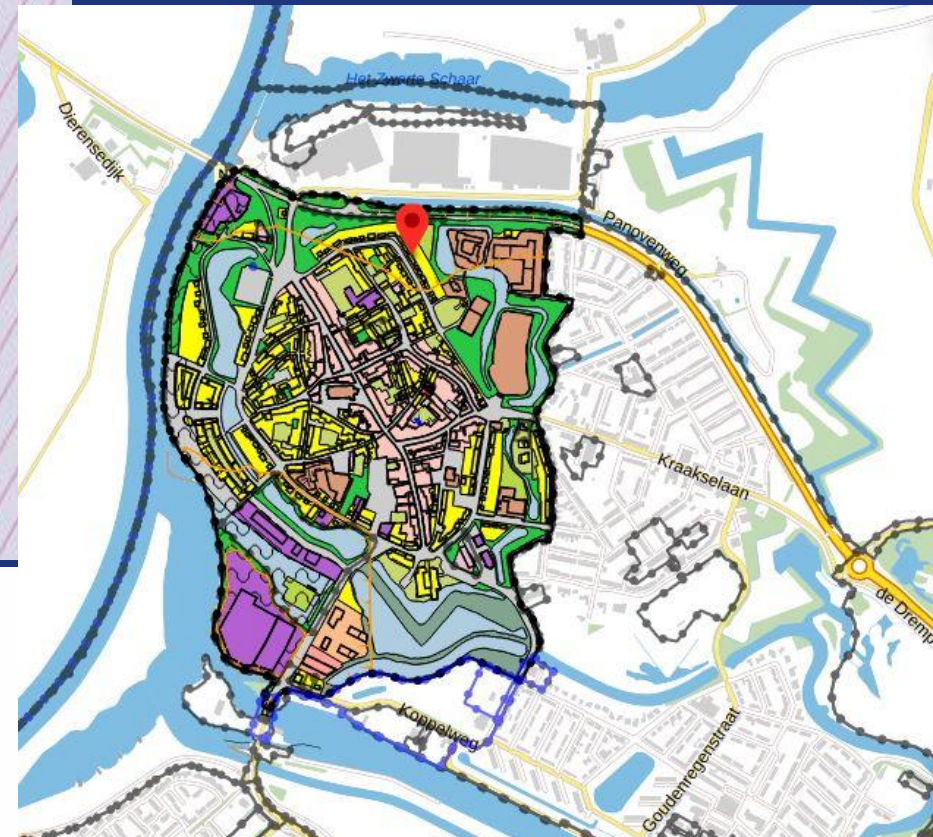
Vastgesteld beleid

RIJKSBESCHERMD STADSGEZICHT DOESBURG (1974)

Specifiek het gebied rond de Koepoortstraat en de Martinikerk  
*'van een zo uitzonderlijke waarde dat hier elk herstel of elke verandering met de grootste zorgvuldigheid zal moeten worden overwogen en uitgevoerd'*. In dit gedeelte ligt ongeveer de helft van alle beschermde monumenten.

Een te hoge bebouwing zou de dominerende werking van Martinikerk en toren over het geheel aantasten

## NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT DOESBURG 2017

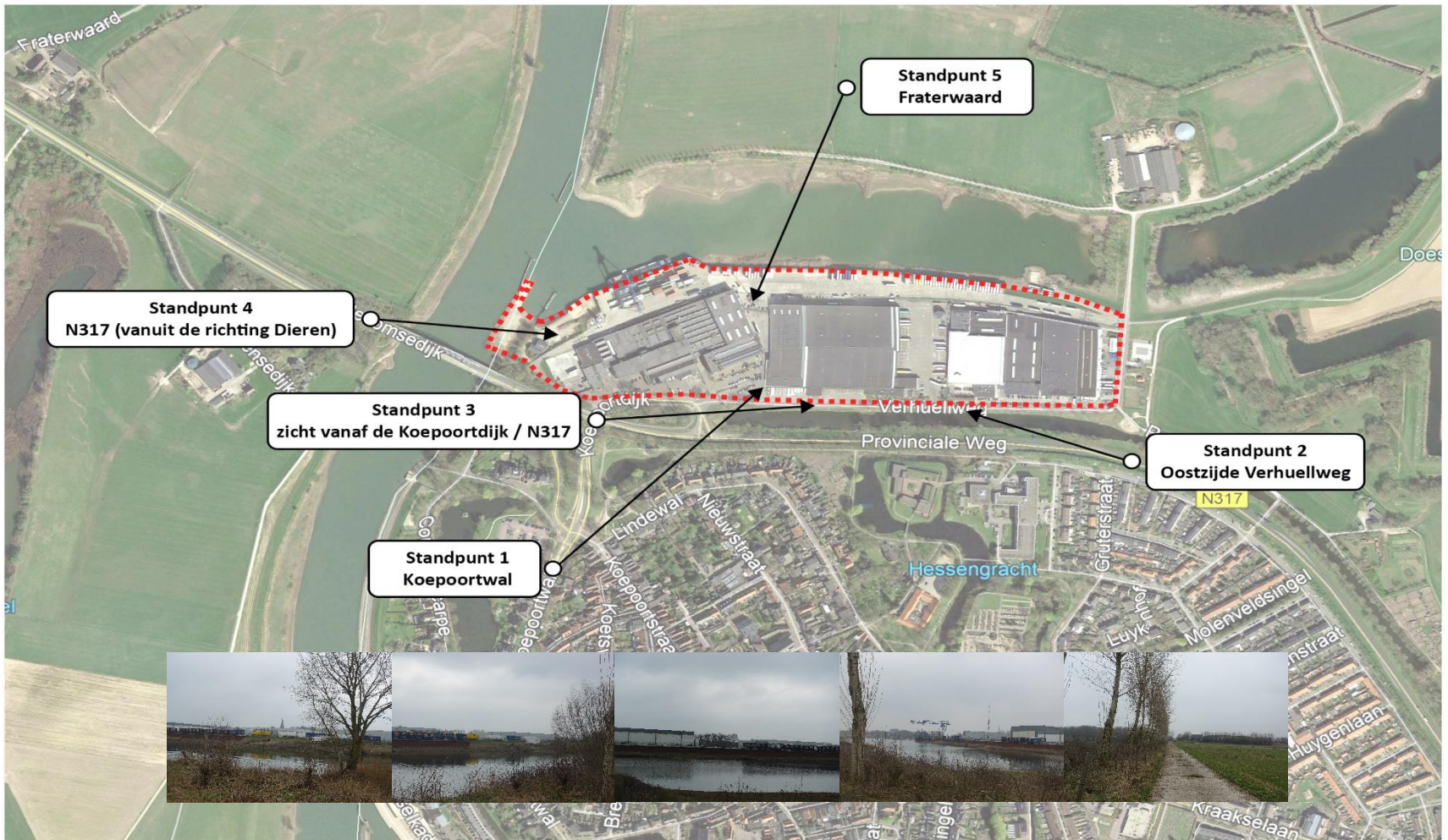


> **VERHUELLWEG: MEER SAMENHANG BEBOUWING EN INRICHTING.**  
Bebouwingsbeeld en de terreininrichting zijn door adhoc ingrepen in de loop der tijd verrommeld. Dit moet verbeteren. Daarom moeten toekomstige plannen worden ontwikkeld vanuit een eenduidig streefbeeld voor architectuur en terreininrichting.

# STANDPUNTEN

Stedenbouwkundige en landschappelijke impact van bebouwing

## Overzichtskaart standpunten





# VOGELVLUCHTEN

Stedenbouwkundige en landschappelijke impact van bebouwing

## Vogelvluchten

Bestaande situatie



Maximale mogelijkheden huidig bestemmingsplan



Maximale mogelijkheden nieuw bestemmingsplan



Maximale mogelijkheden nieuw bestemmingsplan



# BELEVING OP MAAIVELDNIVO

Stedenbouwkundige en landschappelijke impact van bebouwing

## Standpunt 1: Koepoortwal

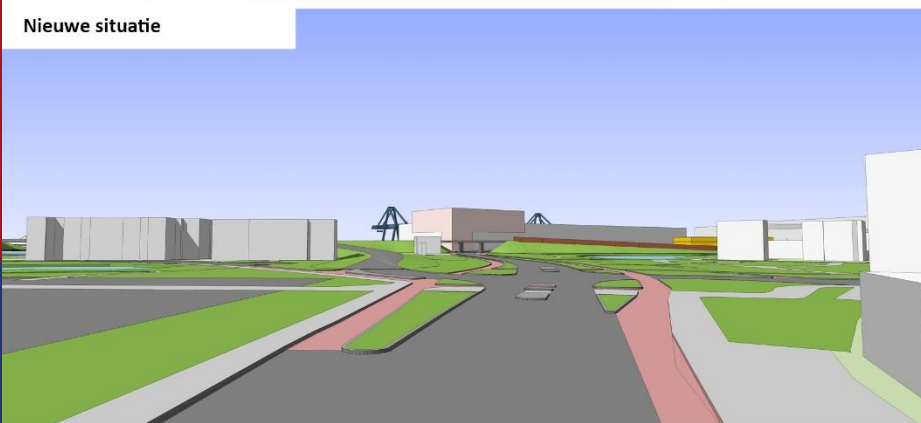
Bestaande situatie



Bestaand straatbeeld



Nieuwe situatie



Nieuwe situatie met bomen

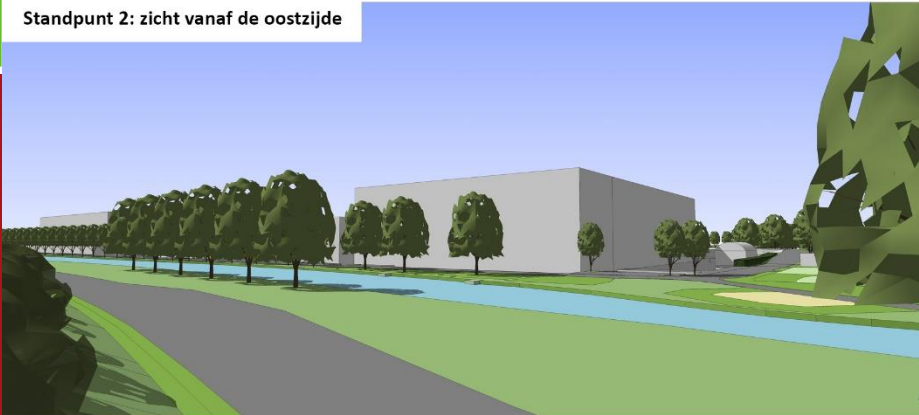


# BELEVING OP MAAIVELDNIVO

Stedenbouwkundige en landschappelijke impact van bebouwing

## Standpunten vanaf de Verhuellweg (oost en west)

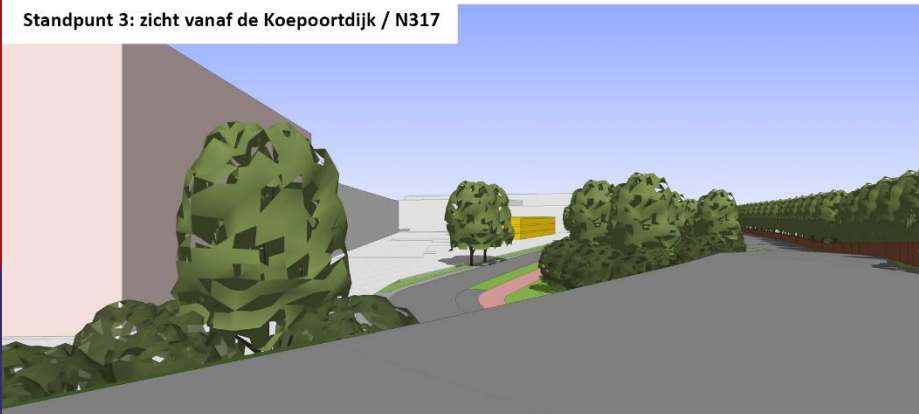
Standpunt 2: zicht vanaf de oostzijde



Standpunt 2: zicht vanaf de oostzijde



Standpunt 3: zicht vanaf de Koepoortdijk / N317



Standpunt 3: zicht vanaf de Koepoortdijk / N317



# BELEVING OP MAAIVELDNIVO

Stedenbouwkundige en landschappelijke impact van bebouwing

## Standpunten N317 (vanuit de richting Dieren) en Fraterwaard

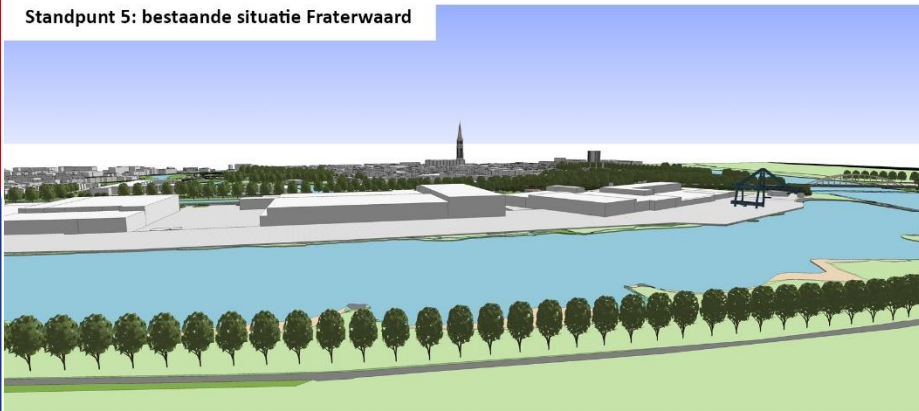
Standpunt 4: bestaande situatie N317 (vanuit de richting Dieren)



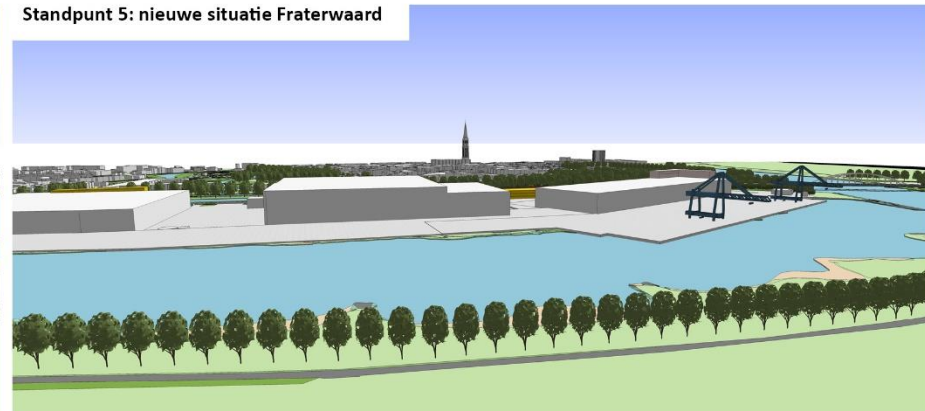
Standpunt 4: nieuwe situatie N317 (vanuit de richting Dieren)



Standpunt 5: bestaande situatie Fraterwaard



Standpunt 5: nieuwe situatie Fraterwaard



# COMMISSIE BEVINDINGEN

adviseur ruimtelijke kwaliteit – adviseur erfgoed – adviseur stedenbouw

## **1. BETREK in een vroege fase DE COMMISSIE RUIMTELIJKE/OMGEVINGS KWALITEIT IN DE PLANVORMING**

Input en expertise vanuit verschillende disciplines, onafhankelijke advisering vanuit vastgesteld beleid

## **2. BEBOUWINGSBEELD EN HOOGTE**

Stoere, watergebonden bedrijvigheid met een incidentele bouwhoogte van 22 meter sluit aan op de maat en schaal van het landschap.

Streef in de nieuwbouw en uitbreiding naar een éénduidig beeld door een sterke (horizontale) gebouw geleiding en samenhang in kleur en materiaalgebruik.

## **3. GEEN VERTIKALE ACCENTEN**

Behoudens de kraan geen verticale accenten in de bebouwing (rivierfront); deze gaan te veel concurreren met het herkenbare silhouet van de Martinustoren.

## **4. LOSWAL**

Door de verlenging komt de loswal meer los van de oeverlijn. Dit maakt de loswal tot een eenduidig, zelfstandig object, dat qua maat en schaal in balans is met het rivierlandschap. Maak geen knik t.p.v. brandstofstation.

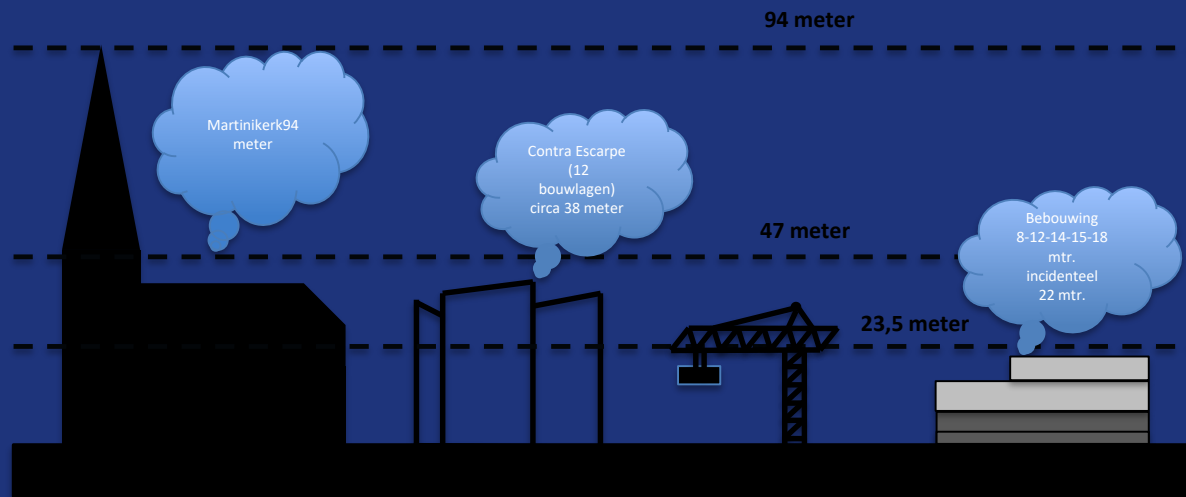
## **5. PARKEREN EN TERREININRICHTING**

Plat afgedekte parkeerdekken sluiten het meest aan op de aanwezige en nieuwe bedrijfsbebouwing. Het heeft de voorkeur om het parkeren op het bedrijventerrein op te lossen door bijvoorbeeld parkeren op daken. Liever geen parkeren bij de Hoge Linies maar als het niet anders kan sturen op een hoge architectonische kwaliteit en landschappelijke inbedding.

# GROEI bied KANSEN

## LANDSCHAP VERSTERKING – aanzetten aanwezige landschapsstructuren en het maken van een verbinding

1. Opgaande beplanting langs de meander de Zwarte Schaar intensiveren met oeverbeplanting  
Het versterken van het landschap heeft niet tot doel om de bebouwing te maskeren (coulissen) maar om de draagkracht van het landschap te vergroten.
2. Het nog nadrukkelijker aanzetten (verbeteren) van een groen-blauwe uitstraling van de zone langs de N317 wordt als kans gezien om aan te sluiten bij de ambitie t.a.v. het landschappelijke casco, zoals op pagina 19 en 67 van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is verwoord.
3. De commissie ziet in de voorgenomen ontwikkeling tevens kans om middels een parkzone de Hoge Linie met de Bleek en de IJsselkade te verbinden.  
Deze, in het groen gelegen, verkeersroute kan voor recreanten een veilige verbinding vormen tussen oost en west.



# CONCLUSIE

1. De impact van de wijzigingen passen binnen de maat en schaal van het landschap
2. Tasten het Rijks beschermde stadsgezicht niet aan
3. De ontwikkeling wordt als kans gezien voor versterken van het landschappelijke caso
4. Een kans voor een aantrekkelijke recreatieve groen-blauwe verbinding tussen de Hoge Linies, de havenbedrijvigheid, De Bleek en de IJsselkade
5. Het vastgestelde beleid geeft voldoende handvaten voor een bouwplantoetsing
6. De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd door de betrokkenheid, in het vooroverleg, van de integrale commissie (architectuur, stedenbouw, monumenten)

