Herontwikkelingslocaties De Ooi

De wijk De Ooi is de tweede uitbreidingswijk van Doesburg na de tweede wereldoorlog. De wijk is ontstaan in de jaren vijftig, zestig en zeventig van de vorige eeuw. De Ooi ligt op een eiland tussen de kronkelende oude tak van de Oude IJssel en de nieuwe, gekanaliseerde Oude IJssel. Het water en het groen in de omgeving geven kwaliteit aan het wonen in De Ooi. Vanuit veel plekken in de wijk is het voelbaar of zichtbaar.

De Ooi is een typische jaren ’60 wijk met gelijkvormige woonblokken (stempels) en ruime straten. Het winkelcentrum en de voorzieningen liggen centraal in de wijk. Het woningaanbod is gevarieerd. Naast de typische rijtjeshuizen en flatgebouwen zijn er ook vrijstaande woningen en woningen voor starters en ouderen. De wijk is opgezet met lange rechte straten, waarlangs identieke woonblokken staan in een strakke lijn. Rijtjeshuizen van twee bouwlagen met een kap komen het meest voor. Gestapelde bebouwing staat bij het winkelcentrum en aan de zuidrand. De bouwblokken hebben een vaste gevelindeling, waaraan de individuele woning ondergeschikt is. Dit geldt ook voor de appartementenblokken, die strak in het gelid en los in het groen staan. De vrijstaande woningen aan de rand van de wijk zijn onderling sterk verschillend van vorm. Hier zorgt de groene achtergrond voor samenhang.

Er is gewerkt aan vernieuwing van de wijk. Het centrumgebied is daar een voorbeeld van en onlangs is vervangende nieuwbouw gerealiseerd tussen de Koppelweg en de Seringenlaan. Komende plannen zijn de herontwikkeling van de basisschool De Horizon en vervangende nieuwbouw van verouderde huurwoningen op drie locaties in de wijk. Voor deze drie locaties is voorliggende ruimtelijke verkenning opgesteld. Het gaat om vervanging van rijwoningen in de Betulastraat, Notenlaan en omgeving Prunusstraat. Deze grondgebonden woningen zijn gedateerd en met de nieuwbouw kan een gevarieerder woningaanbod worden gerealiseerd. Tevens is het dan mogelijk de woningen te verduurzamen en een verdere kwaliteitsimpuls aan de wijk te geven.

Voor alle drie de locaties volgt na een korte analyse een eerste denkrichting voor herontwikkeling.

BURO SRO

Ruimtelijke analyse | Gemeente Doesburg

Ruimtelijke verkenning Herstructureringslocaties De Ooi | december 2021

1. Analyse Betulastraat

1. Analyse Notenstraat

Betulastraat en Notenstraat

Analyse

De Betulastraat is een typisch voorbeeld van de stempelstructuur van verkavelingseenheden die elders ook in de wijk voorkomt. De straat is onderdeel van het tweede bouwblok in een reeks van vier. De basisvorm is een langgerekt, gesloten bouwblok met blokken rijwoningen die in de binnenstraten iets van elkaar verspringen. Alleen de buitenste twee bouwblokken zijn iets anders opgebouwd, waarbij het oostelijke blok een duidelijk andere vorm heeft voor de aansluiting op de omgeving. De twee binnenste bouwblokken (waaronder de Betulastraat) hebben een heldere vorm met in de binnenstraten een afwisseling van blokken met 4 en 5 woningen aaneen.

Bij de Notenstraat is minder sprake van een stempelstructuur. Het is een afrondend bouwblok aan de rand van de Ooi. Kenmerkend is de scherpe knik aan het begin van de straat die ontstaat door een verdraaiing in de verkaveling. De Notenstraat is een binnenstraat met aan weerszijden twee blokken rijwoningen, de aangrenzende bebouwing aan de rand is ruimer opgezet.

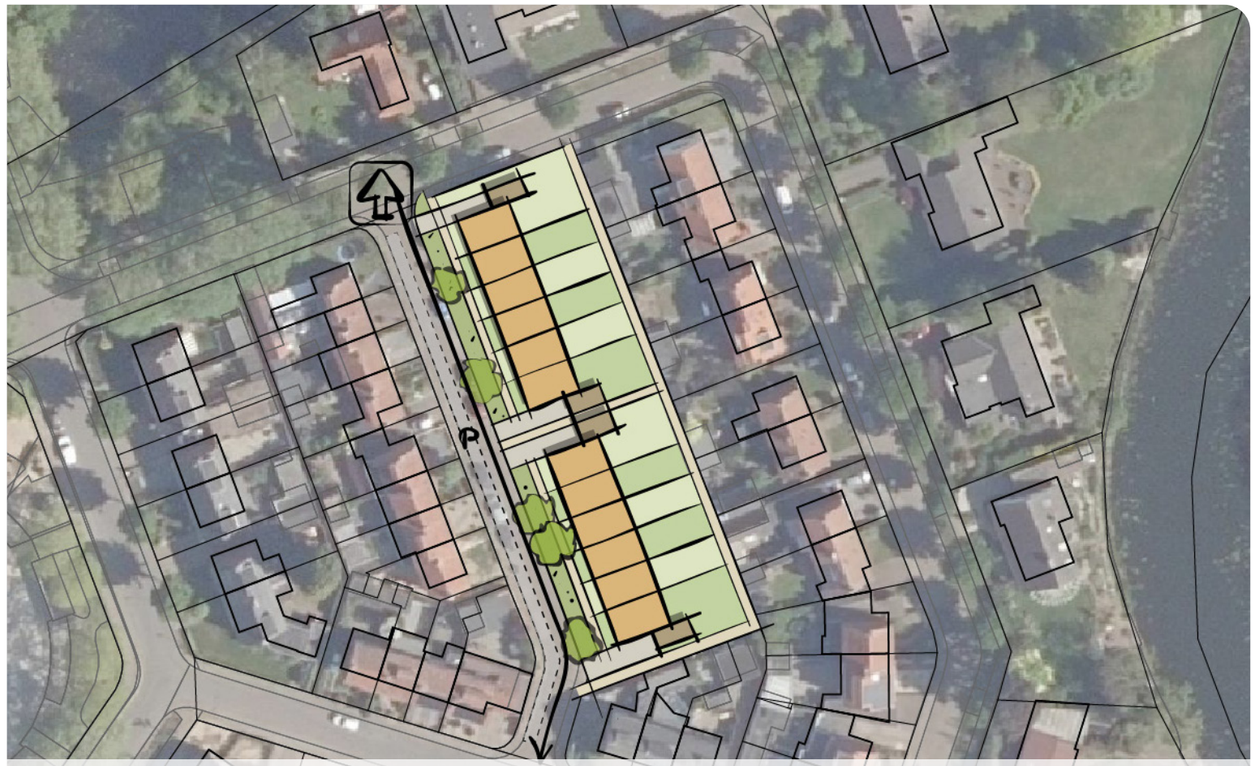
Zowel de Betulastraat als de Notenstraat zijn rustige woonstraten waar vooral de voortuinen bepalend zijn voor het groen. De Betulastraat heeft iets ruimere voortuinen dan de Notenstraat.

Denkrichtingen

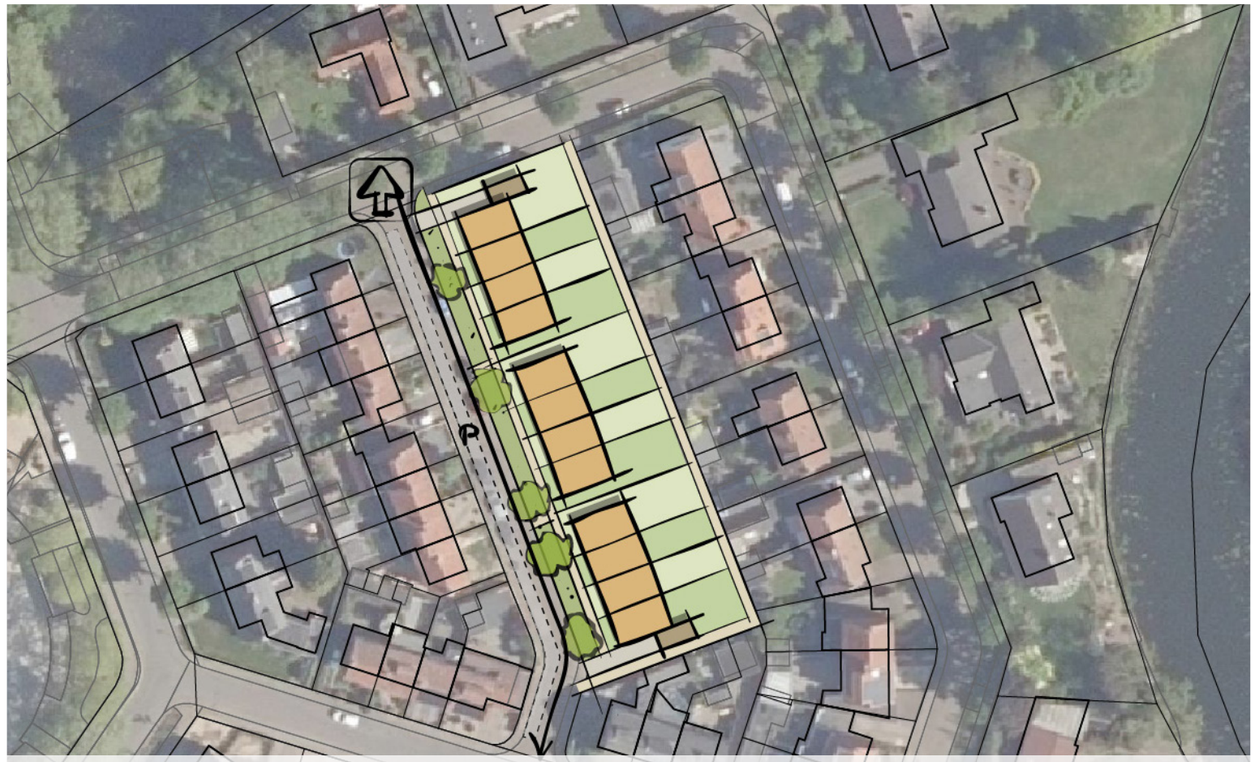
In beide straten gaat het om een gedeeltelijke vervanging van woningen in één straat. De afstemming van de nieuwbouw op de te behouden woning is van belang evenals het behoud van de karakteristieke stempelstructuur. De bestaande situatie biedt hiervoor een goede basis, grote wijzigingen zijn niet aan de orde. Vandaar dat de denkrichting uit gaat van behoud van de bestaande ruimtelijke opzet waarbij uiteraard in typologie nog een differentiatie kan worden aangebracht. Dit betekent in de Betulastraat drie blokken grondgebonden rijwoningen met kleine verspringing ten opzichte van elkaar en een langer middelste bouwblok. In de Notenstraat zijn het twee bouwblokken die in een strakke rooilijn staan. Uitgangspunt voor alle blokken is een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

Verder aandachtspunt is de architectuur die gericht moet zijn op samenhang in het gehele straat beeld en dus afstemming vraagt op de te behouden woningen. Ook streven naar vergroening van het straatbeeld waarbij de voortuinen een cruciale rol spelen. In combinatie met eenrichtingsverkeer kan een deel van de huidige tuinen omgezet worden naar openbaar groen in de straat. In ieder geval aanleg van groen in de voortuinen stimuleren en zo mogelijk collectieve vormen inzetten zoals een haag.

1. Schets Betulastraat



2A. Schets Notenstraat '2 woonblokken'



2B. Schets Notenstraat '3 woonblokken'

BURO SRO

Denkrichtingen locaties 1&2 | Gemeente Doesburg

Ruimtelijke verkenning Herstructureringslocaties De Ooi | december 2021

Prunusstraat e.o.

Analyse

Het gebied Prunusstraat ligt iets ten noorden van het winkelcentrum van de Ooi en redelijk centraal in de wijk. Het is een, in verhouding tot andere blokken in de wijk, ruim opgezet bouwblok. Veel van de bestaande woningen hebben daardoor relatief diepe achtertuinen. Verder grenst het gebied aan een groenstructuur bij het Van Tuyllplein die in zuidelijke richting de verbinding legt naar het winkelcentrum en de te herontwikkelen locatie van basisschool De Horizon.
Bedoeling is daar de groenstructuur te verlengen en woningen rondom een hofje te realiseren. In noordelijke richting eindigt de groenstructuur in een speelplek die nog net grenst aan het plangebied.

Denkrichting

Het plangebied heeft een dusdanige omvang dat gekeken kan worden naar een iets andere invulling dan de bestaande situatie. De ligging centraal in de wijk aan de groenstructuur biedt tevens aanknopingspunten voor een verbijzondering. Er is een denkrichting opgesteld die aansluit op de karakteristieke structuur van de wijk, maar wel met een bredere differentiatie van woningtypen waarbij naast grondgebonden bouw ook stapeling mogelijk is. Dit vanwege de centrale ligging in de wijk en de bestaande en nieuwe groenstructuren. Met de herontwikkeling ontstaat tevens een kans voor een bredere wijkvernieuwing in samenhang met de groenzone en de herontwikkeling van de Horizon.

In het model is een compacter bouwblok gemaakt waardoor in de Prunusstraat een nieuwe, robuuste groenstructuur (wig) kan komen aansluitend op het Van Tuyllplein. Aan het groen staan appartementen (tot max. 4 lagen op de hoek). Een aantal blokken rijwoningen (twee lagen met kap) maken dit model compleet. Voor de extra benodigde parkeerplaatsen is een binnenstraat in het nieuwe bouwblok toegevoegd.

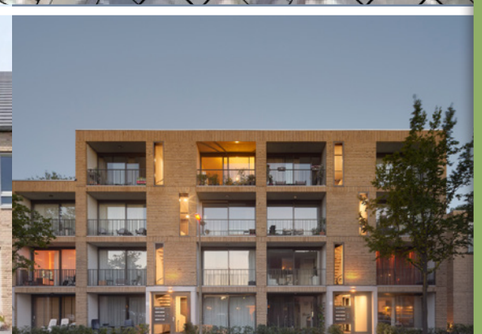
Legenda

- Appartement
- Rijwoning
- Garage/bijgebouw
- Percelen
- Terrassen aan groenstrook
- Openbaar groen met wandelpad
- Parkeerplaats (haaksparkeren)
- (Bestaande) langsparkeerplaatsen
- Boom

Baksteen heeft de hoofdtoon

Rustige gevelopbouw

Subtiele afwisseling


Verbijzondering

Programma denkrichtingen	Schets 1
Appartementen	42
Bebo-woningen	0
Rijwoningen	19
Totaal	61
Aantal parkeerplaatsen (x 1.8 p.p/extra won.)	ca. 45 (61-36=25 21*1.8=45)

BURO SRO

Denkrichting locatie 3 | Gemeente Doesburg

Ruimtelijke verkenning Herstructureringslocaties De Ooi | december 2021

Legenda

- Appartement
- Rijwoning
- Garage/bijgebouw
- Percelen
- Terrassen aan groenstrook
- Openbaar groen met wandelpad
- Parkeerplaats (haaksparkeren)
- (Bestaande) langsparkeerplaatsen
- Boom

Programma denkrichtingen	Schets 1
Appartementen	42
Bebo-woningen	0
Rijwoningen	19
Totaal	61
Aantal parkeerplaatsen (x 1.8 p.p/extra won.)	ca. 45 (61-36=25 21*1.8=45)

BURO SRO

Denkrichting locatie 3 | Gemeente Doesburg

Ruimtelijke verkenning Herstructureringslocaties De Ooi | december 2021