

MEMO

Aan: College van burgemeester en wethouders gemeente Duiven
Van: Buro Ontwerp & Omgeving
CC: -
Datum: 8/29/2018
Betreft: Hernieuwde planvorming kavel zorgappartementen

Aanleiding

Tijden veranderen. De crisis in de woningmarkt ligt achter ons, soms zijn ontwikkelplannen verouderd of raken ze juist weer in een stroomversnelling. Ook kan de denkrichting over de inpassing van een kavel en de woning veranderen, bijvoorbeeld omdat deze niet goed verkoopbaar blijkt. Om de woning tussen boerderij Goris en de wadi van Westreenen op een goede manier in te passen, is een nieuwe denkrichting ontwikkeld en uitgewerkt. Deze geeft inzicht in de inpassing van de woning, zowel op kavelniveau als in een ruimere context. Voor de beoogde nieuwe invulling is er reeds een geïnteresseerde koper.

Hoofdpzets

Het kavel ligt aan de Loostraat (42), tussen boerderij Goris en nieuwe ontwikkeling van Westreenen (zie figuur rode omkadering). Laatstgenoemd plan betreft een kleinschalige inbreidingslocatie in de kern van Loo. Kenmerkend voor Loo is de landelijke, dorpse sfeer. Deze dorpse sfeer is een resultante van verschillende beeldbepalende elementen. Een belangrijke structuurdrager van het dorp is de Loostraat, die rondom het open Looveld loopt.

De Loostraat is een historisch gegroeid bebouwingslint, dat gekenmerkt wordt door variatie in bebouwing met verspringende rooilijnen. Rijke en grote boerderijen, kleine boerderijen, statige woningen en meer bescheiden woningen wisselen elkaar af. Dit leidt tot een gemêleerd beeld, versterkt doordat sommige delen van de Loostraat een groene uitstraling kennen en andere delen een meer stenig karakter hebben. Het gave dorpsgezicht langs de Loostraat met cultuurhistorische bebouwing, afgewisseld met karakteristieke groene ruimtes dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Dit is een van de doelstellingen vanuit de Structuurvisie voor Duiven.

Het nieuwe kavel tussen boerderij Goris, een van de rijkere boerderijen, en de wadi van Westreenen, moet passen binnen de huidige karakteristiek van de Loostraat, zoals hiervoor omgeschreven. Qua architectuur dient aansluiting gezocht te worden of met de woningen aan de westzijde van de locatie, dus met het beeldkwaliteitsplan Westreenen, of er dient een keuze gemaakt te worden voor een architectuurrelatie met de



boerderij". De nieuw te ontwerpen woning dient de boerderij als monument te respecteren en niet te domineren. De woning dient op gepaste afstand van de boerderij te staan en zal moeten aansluiten bij de gevarieerde en gemêleerde lintbebouwing in de Loostraat. De voorgevel van de nieuwe woning moet middel een verspringende rooilijn, op een getrapte wijze, tussen de woning aan de Loostraat 42a en boerderij Goris (Loostraat 40) gesitueerd worden. De voortuin heeft hierdoor een goede maat, die bedraagt aan de groene uitstraling in de straat. Rondom de boerderij staan een aantal grote en beeldbepalende bomen. Deze staan in lijn, evenwijdig met de westelijke zijgevel van de boerderij. De bomen vormen een logische overgang van het kavel rondom boerderij Goris en het nieuwe kavel aan de Loostraat 42, maar horen heel nadrukkelijk bij de boerderij.

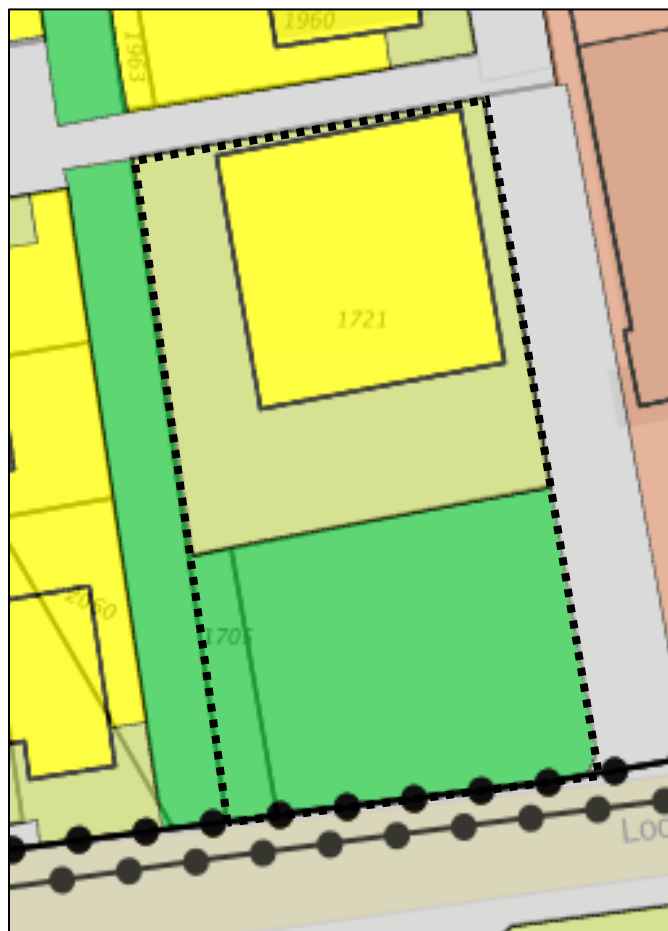
Zichtlijnen en bestaande bomen

De genoemde bomen begeleiden tevens een belangrijke zichtlijn vanaf de Loostraat richting het achterliggende open Looveld. Ook de wadi ten westen van het kavel aan de Loostraat 42 vormt een zichtlijn richting het Looveld. Beide zichtlijnen dienen gerespecteerd te worden en behouden te blijven bij het bebouwen van het kavel. De in-/uitrit dient zoveel mogelijk aan de westzijde van het kavel te worden gesitueerd, op gepaste afstand van de in-/uitrit van boerderij Goris. De boerderij heeft een eigen sfeer die herkenbaar dient te blijven. De in-/uitrit van de boerderij is daarnaast ook de noodontsluiting voor Westreenen en moet ten alle tijden toegankelijk zijn voor nooddiensten.

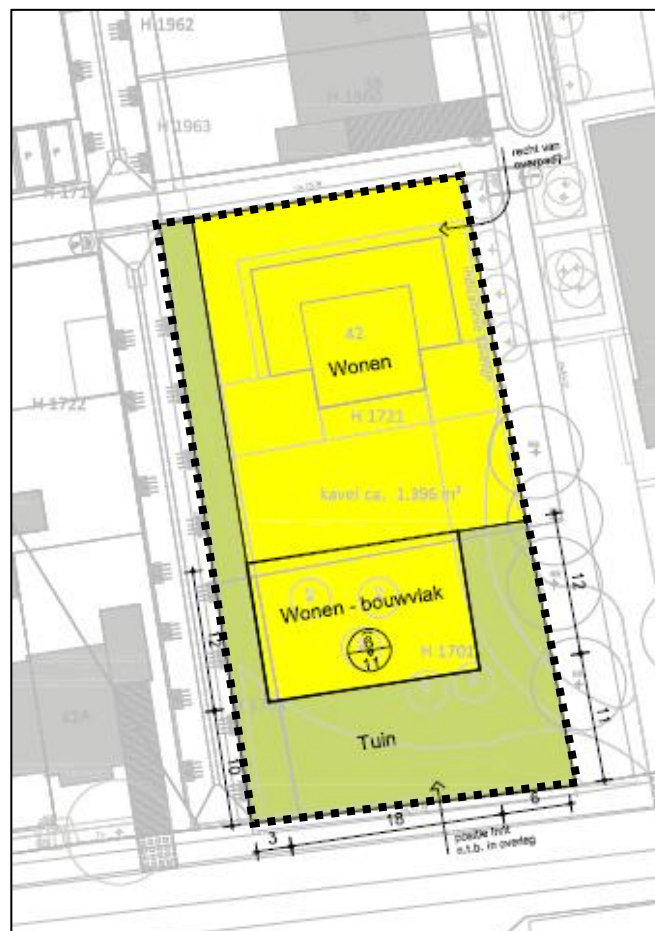
Alternatieve invulling bestemmingsplan

In de bijlage behorend bij voorliggend memo is de bestaande planologische situatie ter plaatse van het kavel weergegeven, evenals de gewenste nieuwe situatie. Hier wordt aan de Loostraat een vrijstaande woning voorgesteld, een en ander zoals hiervoor omschreven en weergegeven in de bijlage. In feite wordt de woonbestemming verder naar voren doorgetrokken, maar houdt enige afstand tot de Loostraat.

Bijlage 1: Overzicht alternatieve invulling



Huidige bestemming



Gewenste bestemming