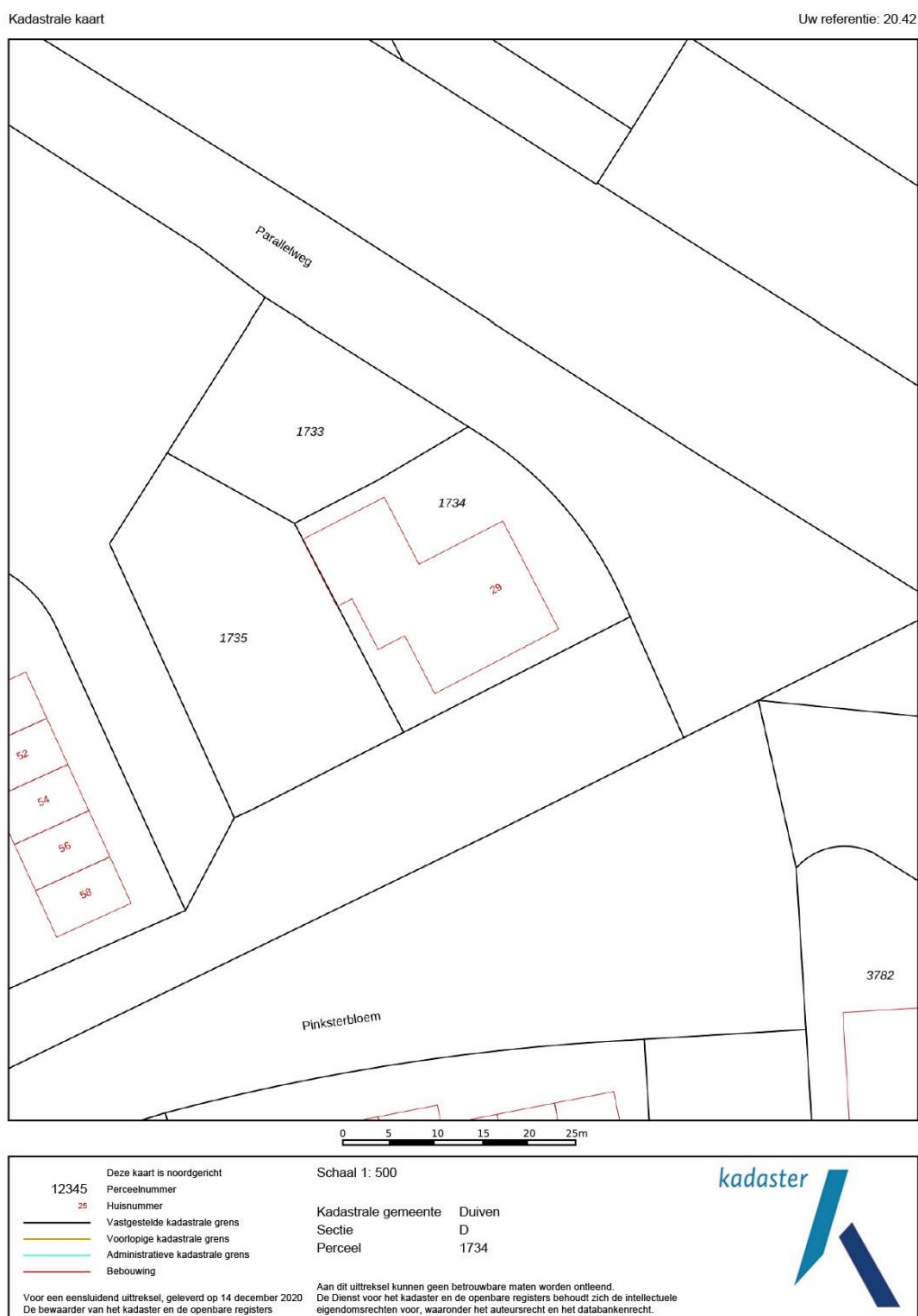


Toelichting VO Appartementen a/d Parallelweg te Duiven 17-03-2021

1. Aanleiding

Medio vorig jaar werd architectenburo VOM benaderd met het verzoek een ontwerp te maken voor een appartementencomplex ter hoogte van Parallelweg 29 te Duiven. Op de huidige locatie staat een restaurant Lucky Burger & Zo op kadastraal nummer 1734. De aangrenzende gronden met kadastrale nummers 1735 en 1734 worden gebruikt als grasveld en respectievelijk parkeerplaats. In Duiven, maar ook in heel Nederland, is ernstige behoefte aan woonruimte. Voor de eigenaar van de grond is het tijd te onderzoeken of de gronden beter benut kunnen worden. (de parkeerplaats wordt nagenoeg niet gebruikt). Voor u liggen de beweegredenen en overwegingen omtrent de ontwikkeling van appartementen op deze plek.



2. Bestemmingsplan

Op de kadastrale kavels 1733, 1734 en 1735 zit een enkelbestemming horeca. Het in deze bestemming gelegen bebouwingsvlak mag 100% bebouwd worden met een maximum bouwhoogte van 7 meter, en een goothoogte van maximaal 4 meter. Om dit initiatief leven in te blazen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Op 20 augustus 2021 is hierover mailoverleg geweest tussen VOM en de bedrijvencontactfunctionaris van gemeente Duiven. Het initiatief is in september van 2021 besproken in het woningbouwoverleg, hieruit is gebleken dat gemeente Duiven positief staat tegenover het ontwikkelen van woningbouw in de vorm van appartementen op deze locatie.

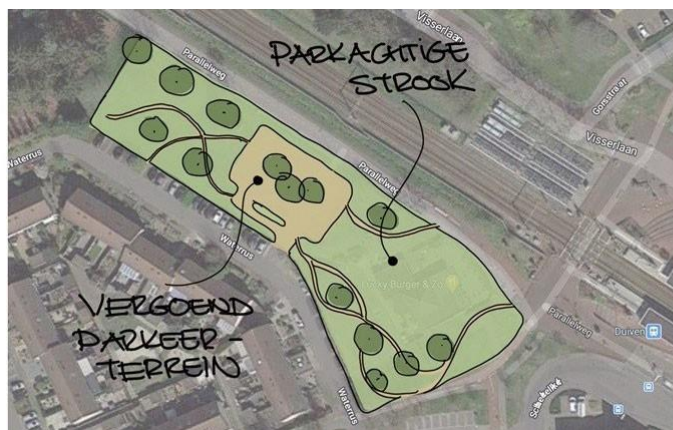
3. Locatie en kernpunten

Gemeente Duiven wil medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming. De voorwaarden hiervoor zijn nog niet geheel duidelijk en vastgelegd, deze zullen zich zal gaandeweg het proces vormen zodra duidelijk is wat de grondeigenaar zou willen realiseren. Voor de eigenaar/ontwikkelaar zijn er vanuit de locatie een aantal 'beperkingen' gesignaleerd, maar tevens een aantal kernpunten van belang:

- Verkeerslawaai vanaf de spoorlijn (kan evt. resulteren in 'dove' gevel, of van invloed zijn op de indeling van de appartement)
- Koop appartementen van ca. 65 m²
- Parkeren op eigen terrein
- Hoogte van het complex circa 13 tot max. 14 meter.

4. Parkachtige omgeving

De potentiële bouwlocatie bevindt zich in de nabijheid van het treinstation Duiven. Het is een gebied waarin veel verkeersbewegingen plaatsvinden; bussen, treinen, parkeren van auto's en fietsen. Tegenover de locatie bevindt zich een kantoor waar ook de nodige terreinverharding is aangebracht. Kortom het is een behoorlijk versteend gebied. De initiatiefnemer wil als tegenhanger van deze versterking het woongebouw in een parkachtige setting projecteren waarbij nagenoeg de gehele parkeeroplossing in de plint van het gebouw is opgelost.



Naast kavel 1733 ligt momenteel een parkeerplaats. Ook hier is geen groene uitstraling. Het doel is ook deze parkeerplaats te 'vergroenen' zodat het woonpark nog beter tot zijn recht komt. Uiteraard is een en ander alleen in samenwerking met de gemeente te realiseren.

5. Woonkwaliteit/ architectuur

Door de groene uitstraling van de strook krijgt de gehele spoorzone een meer natuurlijke uitstraling. Het de bedoeling de eetgelegenheden op de begane grond van het complex op te nemen. De bezoeker kan hier in de nieuwe situatie rekenen op een aangenaam verblijf in plaats van de meer 'afhaalachtige' setting die het nu heeft.

Qua uitstraling en architectuur moet het gebouw zich gaan voegen in zijn omgeving. Door te kiezen voor warme en natuurlijke uitstraling en een combinatie van de aanplant van meer groen kan dit. Hieronder een aantal referentiebeelden welke als vertrekpunt gelden.



6. Schetsplan

Hoewel het voorliggende plan vanwege de uitwerking in de computer behoorlijk definitief oogt is het 'slechts' een praatprent waarbij de ideeën van de opdrachtgever vertaald zijn.



7. Conclusie/vervolg

Graag gaat de initiatiefnemer in gesprek met het bevoegd gezag om gezamenlijk een visie op dit vraagstuk te vormen.