

Transformatieplan

Hoofdstraat- Walstraat

Terborg





Introductie

Kansrijke locatie met ontwikkelplan

Terborg is een stad in de Achterhoek met een historie en een toekomstperspectief. Als onderdeel van de gemeente Oude IJsselstreek biedt Terborg een goede balans tussen bedrijvigheid en wooncomfort. De stad is goed bereikbaar via zowel de A18 als het spoor, met een directe verbinding naar Doetinchem en Arnhem. Dankzij een compact en levendig centrum met diverse voorzieningen, trekt Terborg veel bezoek van zowel bewoners als ondernemers.

De vraag naar woonruimte in Terborg neemt toe, mede door de toenemende behoefte aan duurzame en toekomstgerichte woonoplossingen. Dit biedt interessante kansen voor investeerders en ontwikkelaars.

Als extra mogelijkheid is de koop van het voorgelegen woon-winkelpand bespreekbaar, wat verdere ontwikkelingsopties biedt. Dat betreft één winkelpand en 3 appartementen.

Wij informeren u graag over de mogelijkheden en staan open voor overleg over een passend investeringsvoorstel.

Bestemming

De huidige bestemming van het perceel is "Centrum" met een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Het perceel heeft een maximum bebouwingspercentage van 100%, een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.

De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met de volgende voorwaarden:

- Wonen is niet toegestaan op de eerste bouwlaag, behalve vanaf een diepte van 6 meter vanaf de voorste perceelsgrens aan de Hoofdstraat. Vanaf dat punt is wonen op de eerste bouwlaag wel toegestaan.

Op basis van een eerste principeverzoek heeft de Gemeente Oude IJsselstreek deze locatie aangemerkt als kansrijk voor transformatie.



Kadaster

Perceel 1

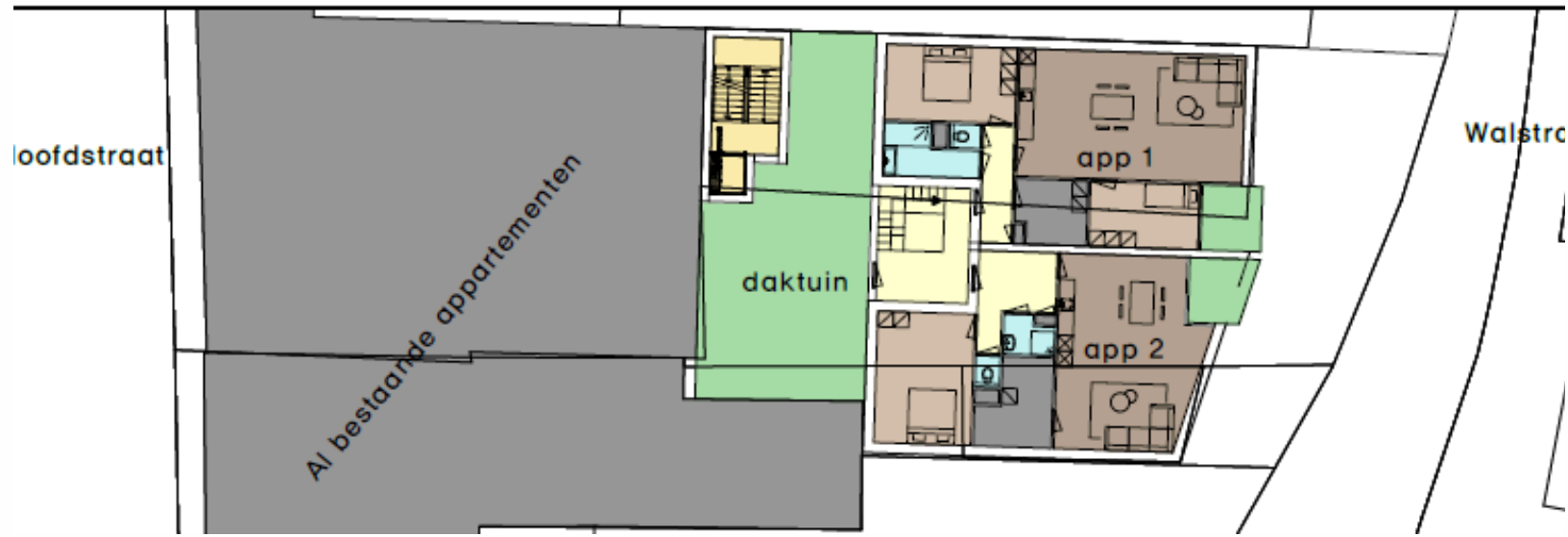
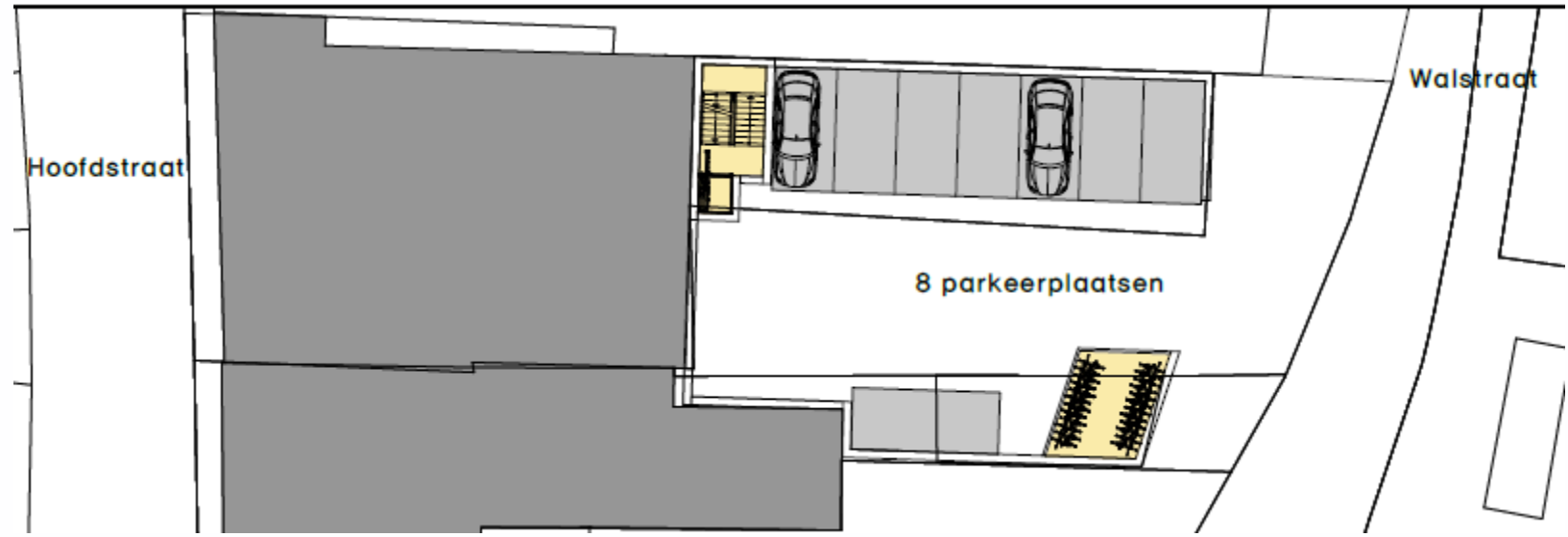
Gemeente: Wisch
Sectie: F
Perceelnummer: 2783
Gedeeltelijk

Perceel 2

Gemeente: Wisch
Sectie: F
Perceelnummer: 2784
Gedeeltelijk

De kavels zullen bij verkoop worden gesplitst en opnieuw ingemeten.





Plan 1

Plan 1: Realisatie van 4 appartementen

Begane grond:

- 8 parkeerplekken
- 24 fietsenstallingen

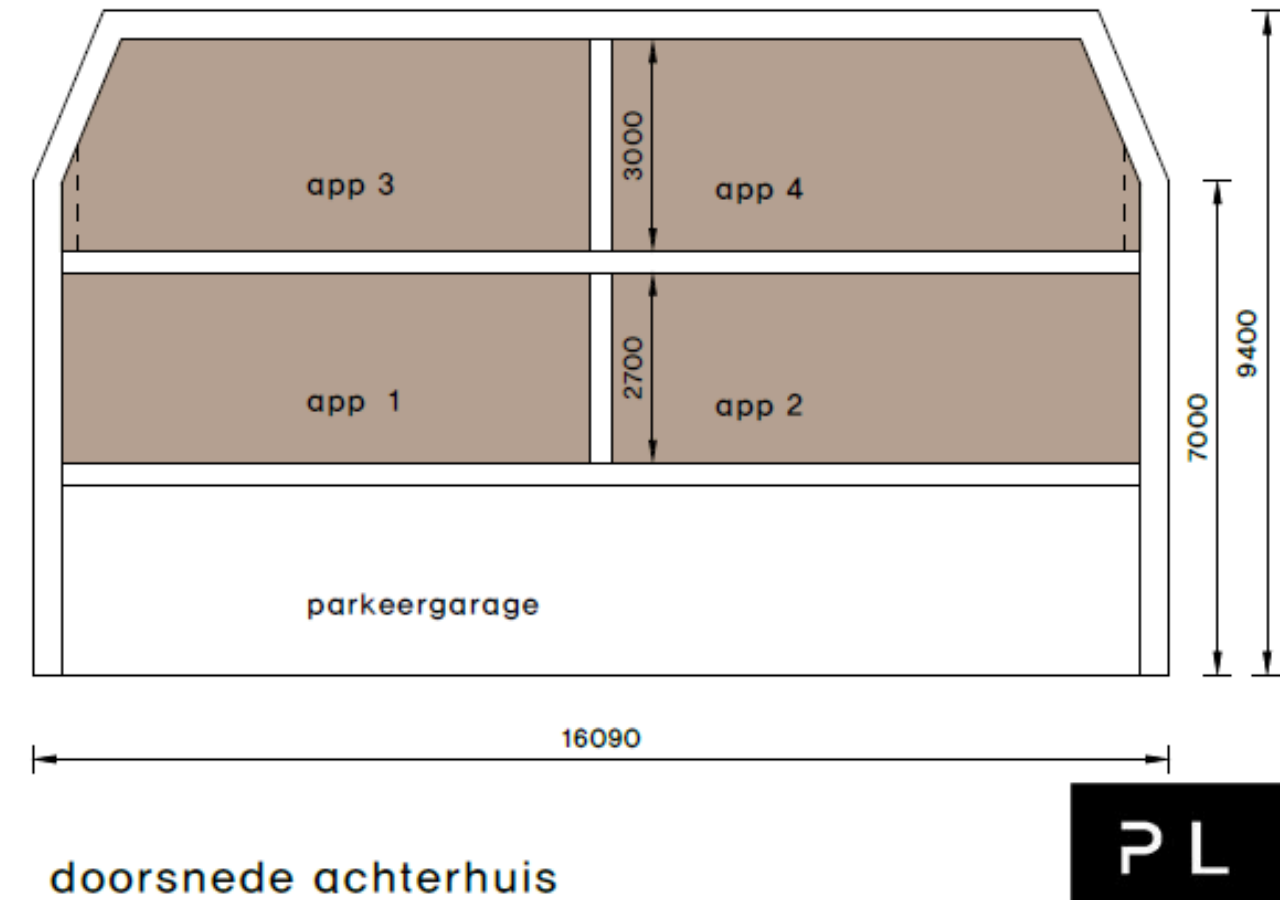
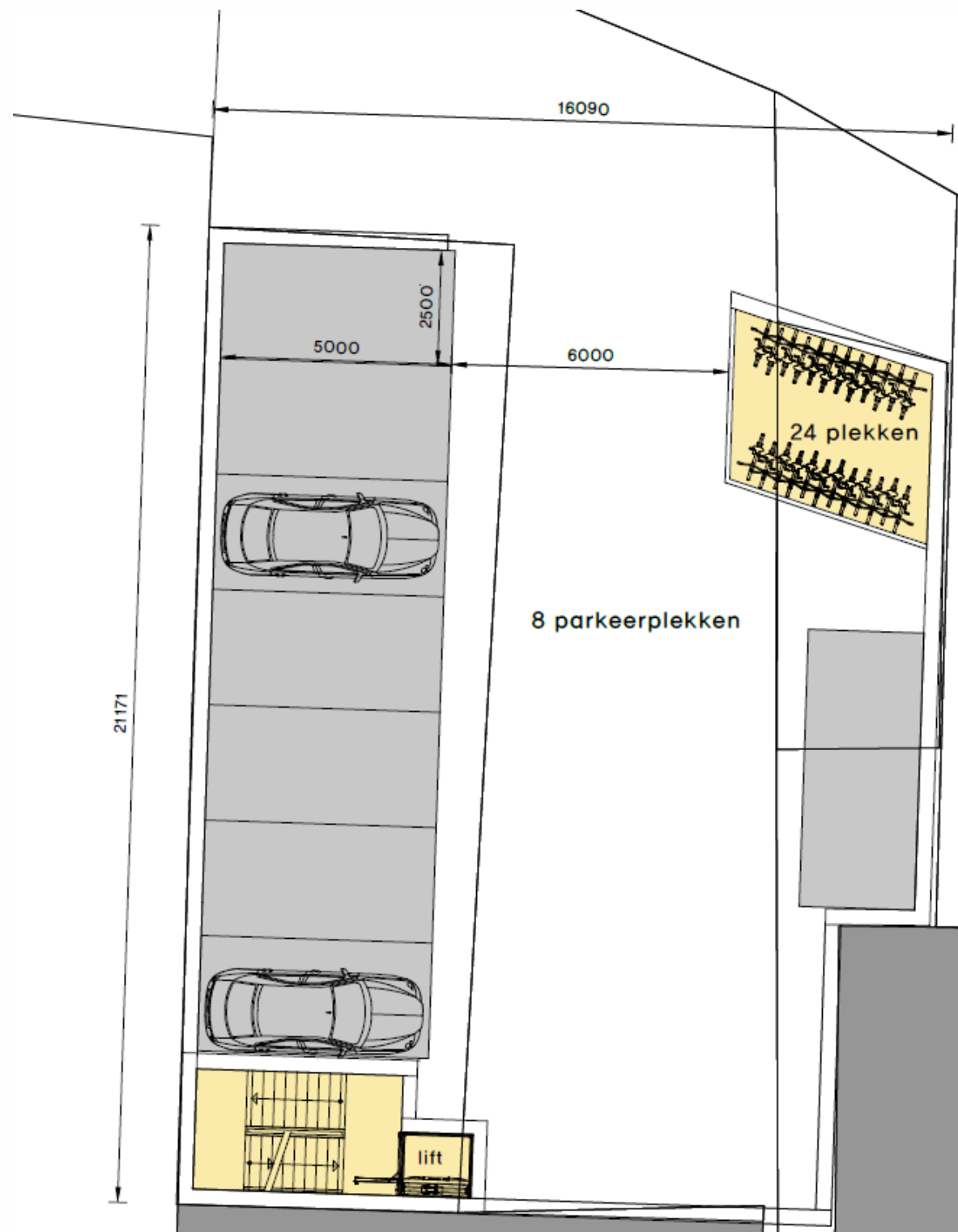
Eerste verdieping:

- Appartement 1: 89,9 m² VVO met een balkon van 5,8 m²
- Appartement 2: 81,1 m² VVO met een balkon van 5,8 m²

Tweede verdieping:

- Appartement 3: 84,6 m² VVO met een balkon van 5,8 m²
- Appartement 4: 76,2 m² VVO met een balkon van 5,8 m²

Plan 1 - Begane grond achterhuis



doorsnede achterhuis

Bij het ontwerp is zorgvuldig rekening gehouden met het bestaande bouwvlak, dat diende als uitgangspunt voor de maximale bouw mogelijkheden binnen de huidige situatie. Daarnaast is aandacht besteed aan de nabijgelegen bebouwing om een harmonieus geheel te creëren.

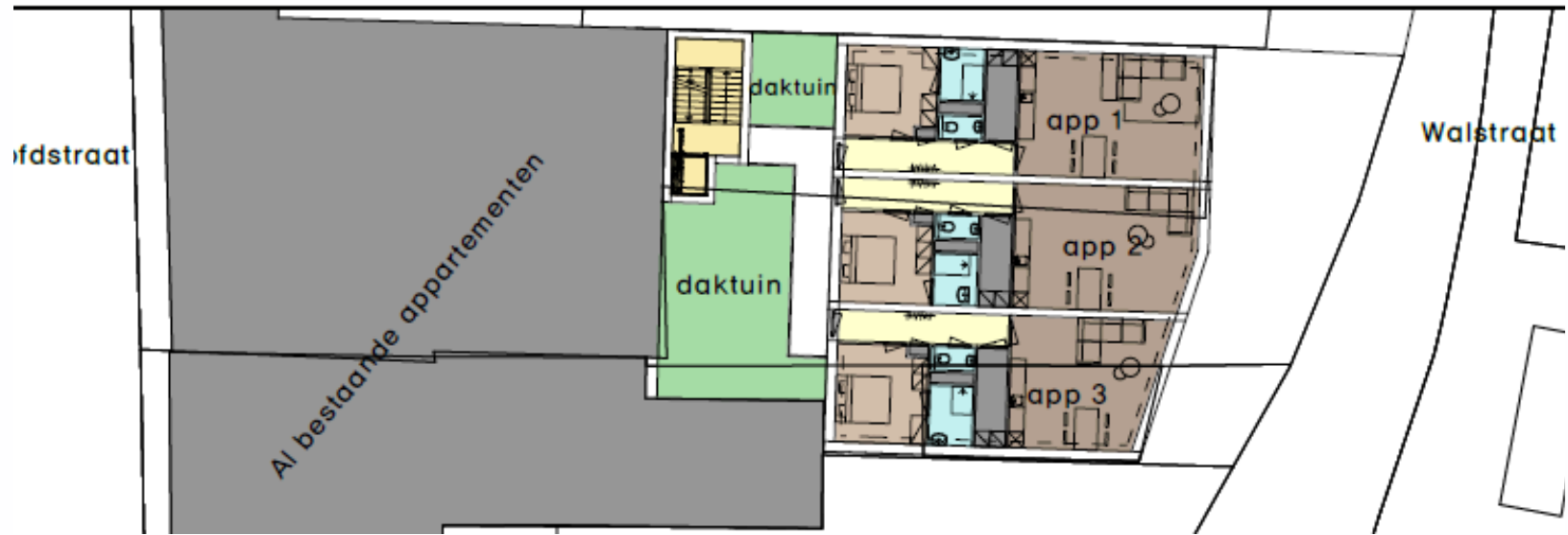
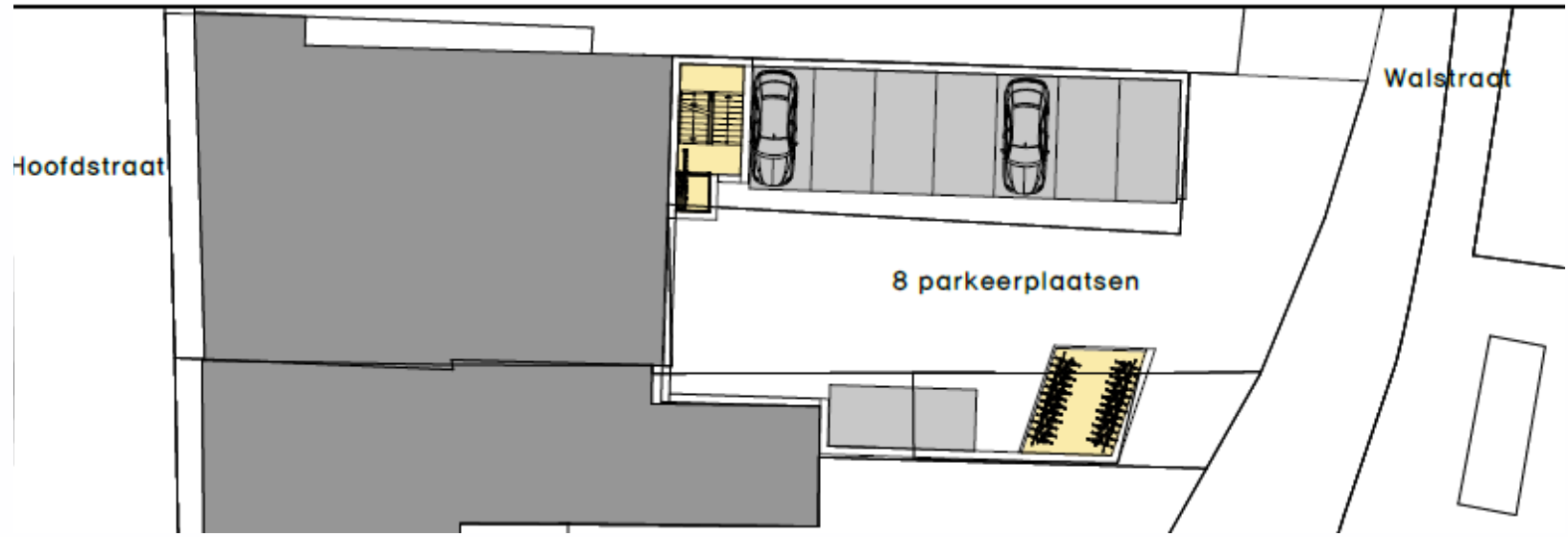
Het ontwerp sluit uitstekend aan op de omgeving en voldoet aan de gestelde voorwaarden, waaronder een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Hierdoor is een plan ontstaan dat zowel esthetisch als functioneel in balans is met de omgeving.

Plan 1 - Verdieping achterhuis



In dit plan worden twee varianten gepresenteerd met verschillende indelingen voor de appartementen. Appartement 3 is ontworpen als een tweekamerappartement, terwijl appartement 4 is voorzien van een indeling met één slaapkamer.

Het doel van deze ontwerpen is om maximale flexibiliteit te bieden, zodat de indelingen naar wens kunnen worden toegepast in zowel appartement 3 als appartement 4. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de appartementen af te stemmen op uiteenlopende gebruiksdoelen en woonwensen. Dit maakt het plan geschikt voor een breed scala aan bewoners en behoeften.



Plan 2

Plan 2: Realisatie van 6 appartementen

Begane grond:

- 8 parkeerplekken
- 26 fietsenstallingen

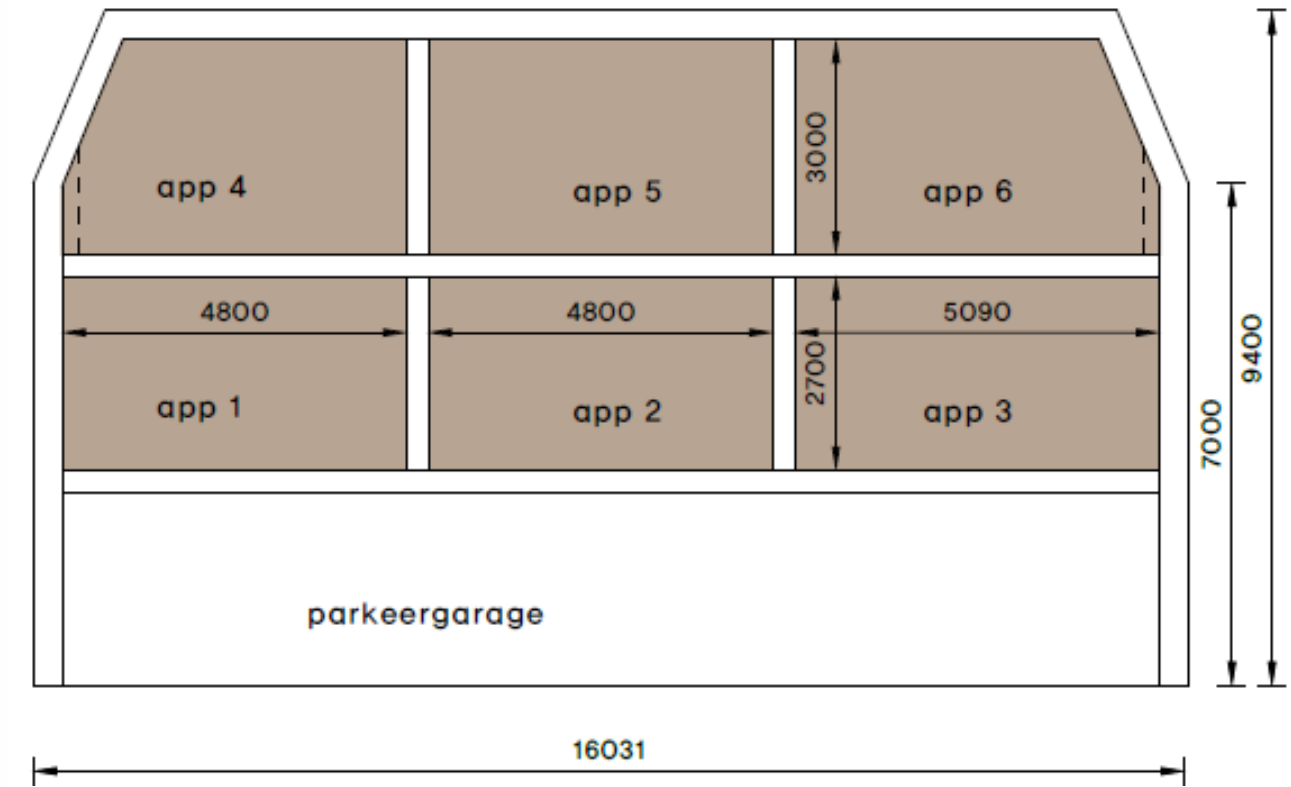
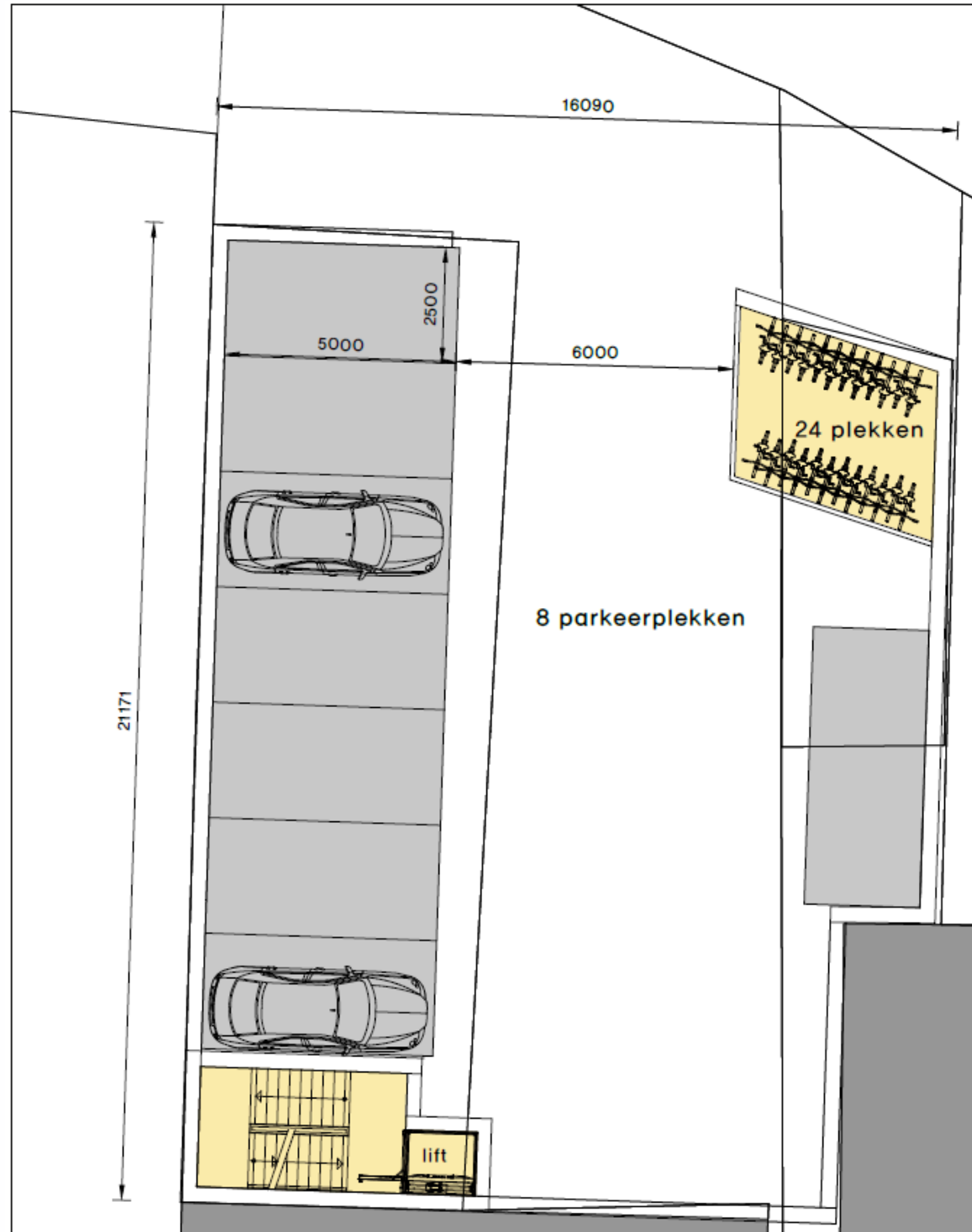
Eerste verdieping:

- Appartement 1: 66,2 m² VVO
- Appartement 2: 65,3 m² VVO
- Appartement 3: 62,3 m² VVO

Tweede verdieping:

- Appartement 4: 61,2 m² VVO
- Appartement 5: 64,2 m² VVO
- Appartement 6: 57,6 m² VVO

Plan 2 - Begane grond achterhuis



Plan 2 - 1e verdieping achterhuis



Het kleine deel van de daktuin, gelegen tussen het trappenhuis en het pand, is niet geschikt voor het realiseren van bergingen. Het gebruik van deze ruimte voor bergingen zou namelijk het daglicht blokkeren in de slaapkamers van appartement 1 en appartement 4.

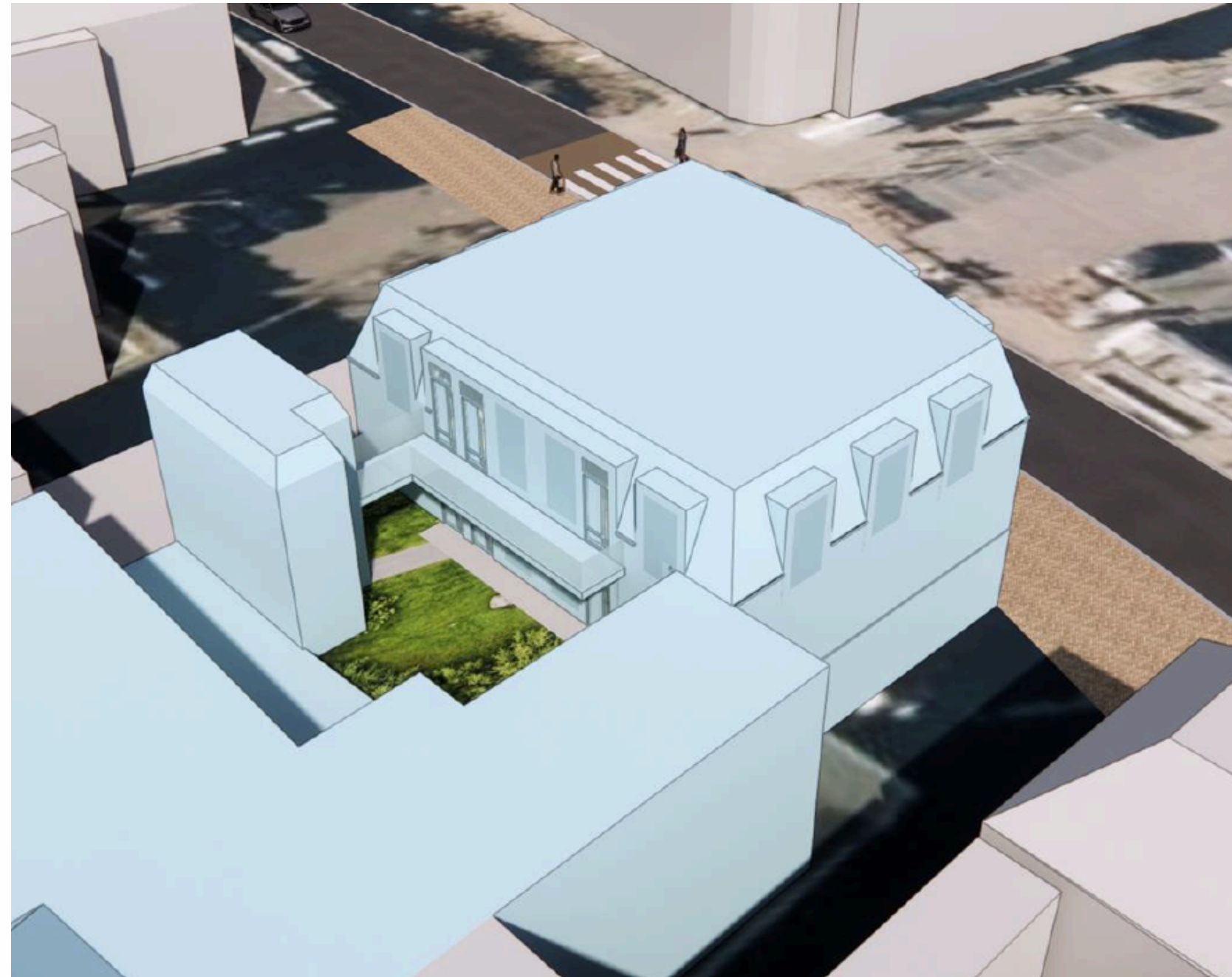
Plan 2 - 2e verdieping achterhuis



Sfeerimpressies



Sfeerimpressies





Contactinformatie

Voel u vrij om contact op te nemen voor verdere informatie of om een bieding uit te brengen.



0314 - 33 24 91



Doetinchem@tenhag.nl



www.tenhag.nl