

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gennep

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

VESTIGINGSADRES

Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Betreft

Advies DOSP

Commissieleden

HV/AV/WW/JB

Status

vooroverleg

Adres

Gennepershuisweg
Gennep

Vergaderdatum

26 juli 2022

Nummer**Ons nummer****Datum advies**

3 augustus 2022

Plantoelichting

In opdracht van MeyerBergman Erfgoed Groep & SDK heeft Diederendirrix een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Gennepershuisweg tot woningbouw met appartementen en grondgebonden woningen.

Ter bespreking ligt voor het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP), uitgangspunten & beeldkwaliteit, d.d. juli 2020. Het ontwerp wordt toegelicht door J. Schipper en N. Ponjee (diederendirrix). Daarnaast zijn aanwezig S. Kusters (SDK vastgoed) als ontwikkelaar en M. van Dolderen en J. Wabeke respectievelijk als projectleider en stedenbouwkundige adviseur van de gemeente Gennep.

DOSP

Het college heeft een anterieure overeenkomst gesloten inzake bovengenoemd project. Het DOSP is als bijlage toegevoegd aan de anterieure overeenkomst.

Planoverwegingen

Het plan voor de herontwikkeling bevat dertien grondgebonden woningen in twee blokken en 14 appartementen in een appartementencomplex aan de noordzijde van het plangebied. Het DOSP van juli 2020 is op bepaalde onderdelen achterhaald, zo is de vm. bandweerkazerne, inmiddels aangewezen tot gemeentelijk monument en buiten het plangebied gelaten.

In zijn toelichting gaat de architect in op de stedenbouwkundige overwegingen die onder het plan liggen. Voor het nieuwe woonmilieu wordt aansluiting gezocht bij het tijdsbeeld dat de tarwemolen is getransformeerd naar een houtzagerij, toen sprake was van een cluster van aaneengesloten schuren met zadeldaken. Refererend aan de Gennepmolen is aan het noordelijk eind tevens een kloek (appartementen)gebouw voorzien, waartussen het nieuwe woonmilieu is gesitueerd; gerefereerd wordt daarbij aan scherpe overgangen naar het landschap zoals men bij de stadsmuur ziet.

Het door kademuuren omsloten terrein aan de Niers wordt als vertrekpunt genomen voor de bebouwingsopzet, waarbij het verhoogde peil van de grondgebonden woningen anticipeert op een mogelijk toekomstige ophoging van de kademuur met 70 cm. Via hellingbanen is een pleinvormige ruimte bereikbaar, welke als balkon uitzicht biedt over de Niers. Bij de inrichting van de openbare ruimte/buitenruimte wordt gestreefd naar een materialenpakket dat vervlochten is met de architectuur. De beeldkwaliteit van de bouwwerken zet in op bevestiging van de eigen identiteit van het cluster. Het parkeren vindt deels plaats onder het appartementencomplex en deels langs de Gennepershuisweg. Gezocht is naar een toegankelijke enclave met een eigen identiteit.

Tijdens de bespreking worden aanvullende kaarten en beelden getoond w.o. enkele visualisaties vanuit de richting Ottersum.

Kader/randvoorwaarden

Van toepassing zijn de Welstandsnota gemeente Gennep (2004), het Beeldkwaliteitsplan Hart van Gennep (2005) en het Kansen voor Gennep (2005), Visie Groene Gracht (2014).

Alle beleidsdocumenten hebben gemeen dat wordt ingezet op het beschermen van bestaande (cultuurhistorische en ruimtelijke) kwaliteiten en het actief verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door hoogwaardige invullingen op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Ook bevindt het plangebied zich direct naast de van gemeentewege

beschermde brandweerkazerne en is de ontwikkeling daarmee van invloed op het monument (omgeving van het monument).

Advies

De commissie is bekend met de locatie vanwege eerdere adviesbetrokkenheid in 2014. De toplocatie aan de Niers vormt een van de 4 hoeken van de historische stad, waarvan de oorspronkelijke carréevorm nog goed herkenbaar is. Gezien de unieke ligging bij de Niers en de Nierspoort en de rijkelijk aanwezige monumenten en cultuurhistorie zijn de kwalitatieve verwachtingen hoog gespannen. Mede hierom betreurt de commissie dat zij pas zo laat in het traject om advies wordt gevraagd, anders dan bij de planvorming in 2014 toen zij vroegtijdig werd ingeschakeld. De CRK is zich er van bewust dat een onafhankelijk advies op dit moment kritisch ligt m.b.t. het planproces.

Vanuit een oogpunt van cultuurhistorie, stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit worden enkele vragen gesteld.

- Waarom is er afgestapt van de vorige bebouwingsopzet met losse gebouwen dwars op de Niers (zoals in het plan Keramiek Experience 2014)?
- Wat is de stedenbouwkundige onderbouwing van de gekozen dichtheid/hoogte in relatie tot het bouwen in de groene gracht rond de rijksmonumentale stadsmuur?
- Wat is de stedenbouwkundige onderbouwing van de clustergedachte?
- Doet de clustergedachte recht aan het diffuse karakter van de plek en de bebouwingsontwikkeling?
- Is er onderzoek gedaan naar de oude stadsmuur?
- Hoe kan de stadsmuur zichtbaar worden gemaakt in de planontwikkeling?
- Welke tijdslagen zijn onderzocht?
- Welke tijdslagen zijn relevant voor de planvorming en welke kunnen (meer) zichtbaar worden gemaakt.
- Waarom is de kademuur als gegeven beschouwd bij de transformatie van de ondergrond?
- Is er archeologisch onderzoek nodig/gedaan?

Cultuurhistorie

Nu de herbestemming van vm. brandweerkazerne door een ander bureau wordt ontwikkeld is het van belang beide plannen op elkaar af te stemmen, zeker omdat zij gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de samenhang en kwaliteit van de buitenruimte.

Uit een oogpunt van cultuurhistorie wordt een heldere analyse gemist van de verschillende tijdslagen in de geschiedenis van dit gebied en heldere keuzes die daaruit kunnen worden afgeleid voor het samenspel met de stadsmuur en de beoogde bebouwingsopzet.

Kijkend naar de visualisaties vanuit Ottersum toont de bebouwing aan de Nierszijde als één blokvormige wand, die het diffuse sfeerbeeld v.w.b. massavorming van de plek onvoldoende recht doet. In de omgeving van de aanwezige monumenten (kerktoren, muur begraafplaats en brandweerkazerne), waarvoor de Omgevingswet straks extra aandacht vraagt, is sprake van een forse schaalessprong.

Stedenbouw

Voor het totaalplan is door ontwerper de ambitie uitgesproken van een samenhangende cluster in een eigen dichtheid en identiteit.

De commissie heeft moeite met het beeldvertrekpunt van loodsen waar naar verwezen wordt, omdat deze zich destijds duidelijk toonden als bijgebouwen t.o.v. de Gennepermolen in een diffuse setting hebben. In het plan wordt het beeldkenmerk opgepakt, maar in een afwijkende forsere schaal en maat. De twee woonblokken overvleugelen in maat/schaal het volume van de brandweerkazerne. En het appartementengebouw overstijgt nog eens de blokken. Een contrapunt van de Gennepermolen wordt stedenbouwkundig bij de grachtmonding niet ingevoeld.

Gesuggereerd wordt om meer te variëren in de bouwhoogte, de openheid, de doorzichten tussen de bouwwerken. Geopperd wordt om door weglating van programma meer ruimte tussen beide woonblokken te maken. Ook wordt een andere hoogte verdeling gesuggereerd, maar dit luistert wel nauw en verlangt een overtuigende uitwerking van het schaalbeeld.

Twijfels worden uitgesproken bij de doorzichten en zichtlijnen. De doorzichten zijn door de smalle tussenruimte van de blokken maar beperkt ervaarbaar. De nieuwbouw toont mede daardoor als een nagenoeg aaneengesloten blok. De onderbouw van de kerk gaat grotendeels schuil achter de nieuwbouw. De zichtlijn vanaf de brug toont royaal, maar vraagt om een specifiek standpunt om dit zo te kunnen ervaren. Ook het zicht vanaf de begraafplaats over de Niers is interessant.

Het vraagstuk van zichtlijnen richt zich met name op de zichtbaarheid van de kerktoeren, maar in feite heeft Gennep een bijzonder historisch stadssilhouet, dat nog niet in beeld is gebracht. Het appartementengebouw zal door zijn forse hoogte en breedte een stevige invloed hebben op het historische stadssilhouet. Om optimaal vat te krijgen op het vraagstuk van de zichtlijnen en het stadssilhouet zou een video met wisselende standpunten hulp kunnen bieden, ook vanaf de Gennepershuisweg.

De commissie heeft ook moeite met de hechting van het project aan de Gennepershuisweg. De grondgebonden woningen staan op afstand en gaan schuil achter een fors aantal parkeervakken en/of een tuinmuur met bergingen. Als de parkeervakken bij de brandweerkazerne daarbij worden opgeteld dan wordt het gehele plangebied straks omsloten door parkeervakken. De herenhuizen reageren middels een splitlevel opzet op het straatniveau, maar helaas is hiervan weinig te zien.

Voorts merkt de commissie nog een aantal zaken op over de inrichting van de buitenruimte. De commissie ziet een spanningsveld tussen het balkon met openbaar karakter en de naastgelegen tuinen bij de herenhuizen met privé-karakter. Betwijfeld wordt of de route langs privé tuinen en de smalle tussendoorgangen aantrekkelijk zijn voor een wandelingetje. Er zijn enkele referentiebeelden aangereikt voor de buitenruimte, maar nog niet duidelijk is of de hier wenselijke industriële vormgeving voldoende als leidend thema is te ervaren. Afstemming tussen beide projecten onder regie van de gemeente is essentieel om een samenhangend en kwalitatief hoogwaardige inrichting van de buitenruimte te bereiken.

Architectuur, duurzaamheid

De commissie mist een gedifferentieerd architectuurbeeld. De verschillende gebouwwormen ontstaan uit het programma en tonen teveel een eigen clusterbeeld en zijn hierdoor niet afgestemd op de gewenste variatie in het stedenbouwkundige ontwerp. De commissie is geen voorstander van een historiserende of beuksgewijze architectuur, het mag best tonen als uit 2022 maar dan met aandacht voor een levendige en verfijnd detaillering. De commissie is wel voorstander van een gevarieerde bouwmassa en silhouetdragend beeld. De toepassing van een lichte crème kleurige baksteen bevestigt de eigenstandige uitdrukking van het cluster en mist voldoende connectie met het overwegend kleurenpalet in het stadsbeeld.

Aan de bespreking van aspecten als duurzaamheid en het natuur inclusief bouwen is de commissie niet toegekomen.

Conclusie

Mogelijk dat enkele uitspraken van de commissie niet in het verlengde liggen van de uitgangspunten van het DOSP. De commissie is van mening dat een onafhankelijk advies recht doet aan de hoge ambities van de gemeente Gennep, zoals in diverse beleidsdocumenten vastgelegd, en recht doet aan de kwaliteitsdiscussie rond deze voor Gennep unieke locatie.

Het plan bezit diverse goede aanzetten, de ontwerpers schenken vertrouwen in een zorgvuldige architectonische uitwerking, maar het DOSP bevat ook enkele door ons omschreven knel- en zorgpunten op cultuurhistorisch en stedenbouwkundig niveau. De constructief verlopen bespreking met de architecten geeft de commissie ook vertrouwen dat er nog een kwaliteitsslag kan worden gemaakt. De commissie is gaarne bereid daaraan bij te dragen. De commissie ziet met belangstelling de verdere ontwikkeling van het plan tegemoet. Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

Ir. J. Boros
adviseur ruimtelijke kwaliteit