

Marga Klomppe

voor het beste van elk moment



Informatiebijeenkomst nieuwbouwplannen De Molenberg september 2024

Programma

1. Welkom
2. Terugblik
3. Ontwikkelingen afgelopen jaar
4. Schetsontwerp gebouwen Marga Klompé
5. Schetsontwerp openbare ruimte
6. Planning
7. Vragen
8. Einde

Terugblik

- In 2021 afstemming gemeente en Marga Klompé inzake gebiedsontwikkeling
- Wens gemeente tot aanleg vestingwal
- MTD landschapsarchitecten heeft in 2022 een eerste aanzet gemaakt voor stedenbouwkundig model middels een massastudie
- In juli 2023 is een eerste verkenning door IAA gepresenteerd

Ontwikkelingen in afgelopen jaar (1)

- Onderzoek naar ijsvogel
- Onderzoek naar vleermuizen
- Bomeneffectrapportage
- Opstellen beeldkwaliteitsplan
- Behandeling BKP in gemeenteraad
- Vaststelling 2 juli 2024
- Ontwerpproces IAA
- Projectfasering besproken

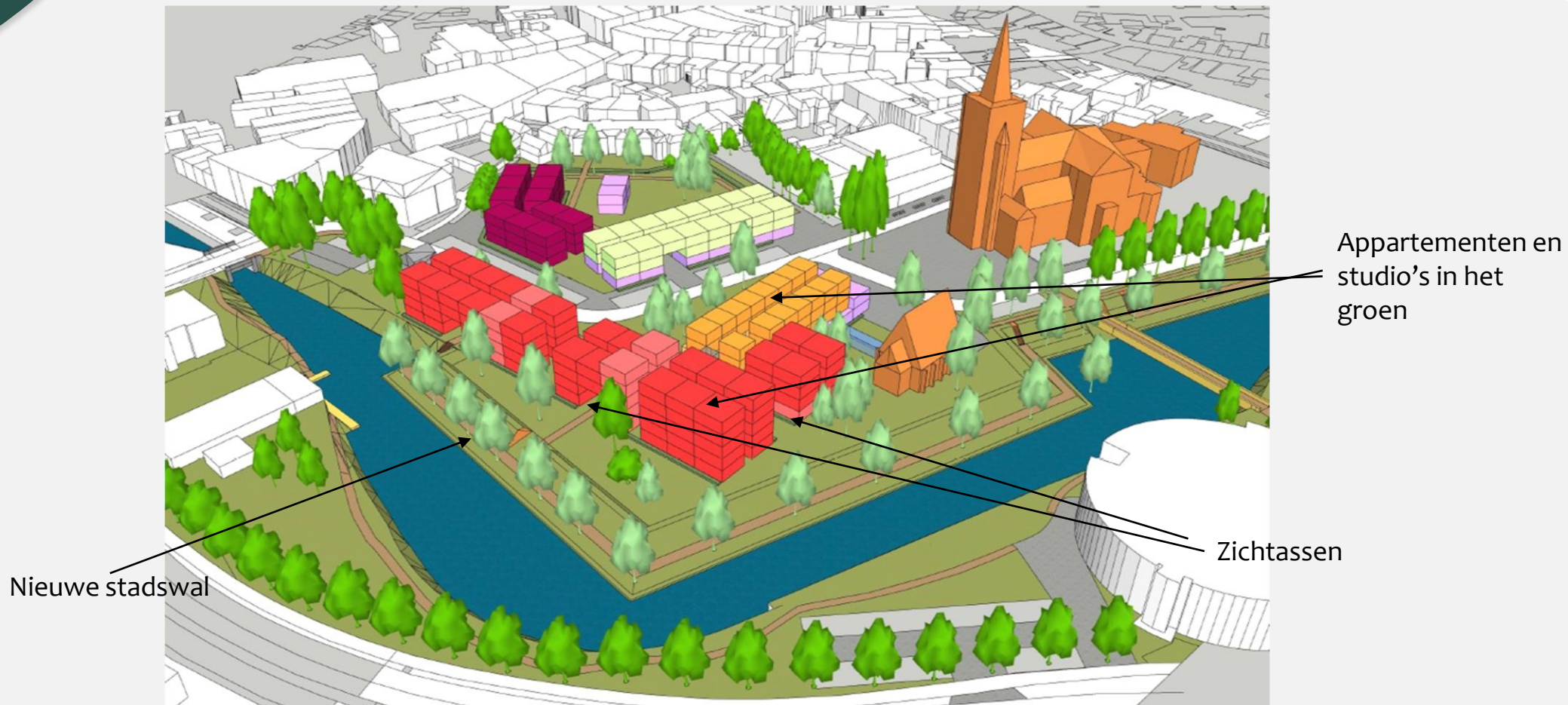


Ontwikkelingen in afgelopen jaar (2)

- Voldoende ruimte fietsenstalling
- Dementievriendelijke omgeving
- Aardwarmte / koeling



Uitgangspunten 2022



Massastudie MTD

Uitgangspunten 2022

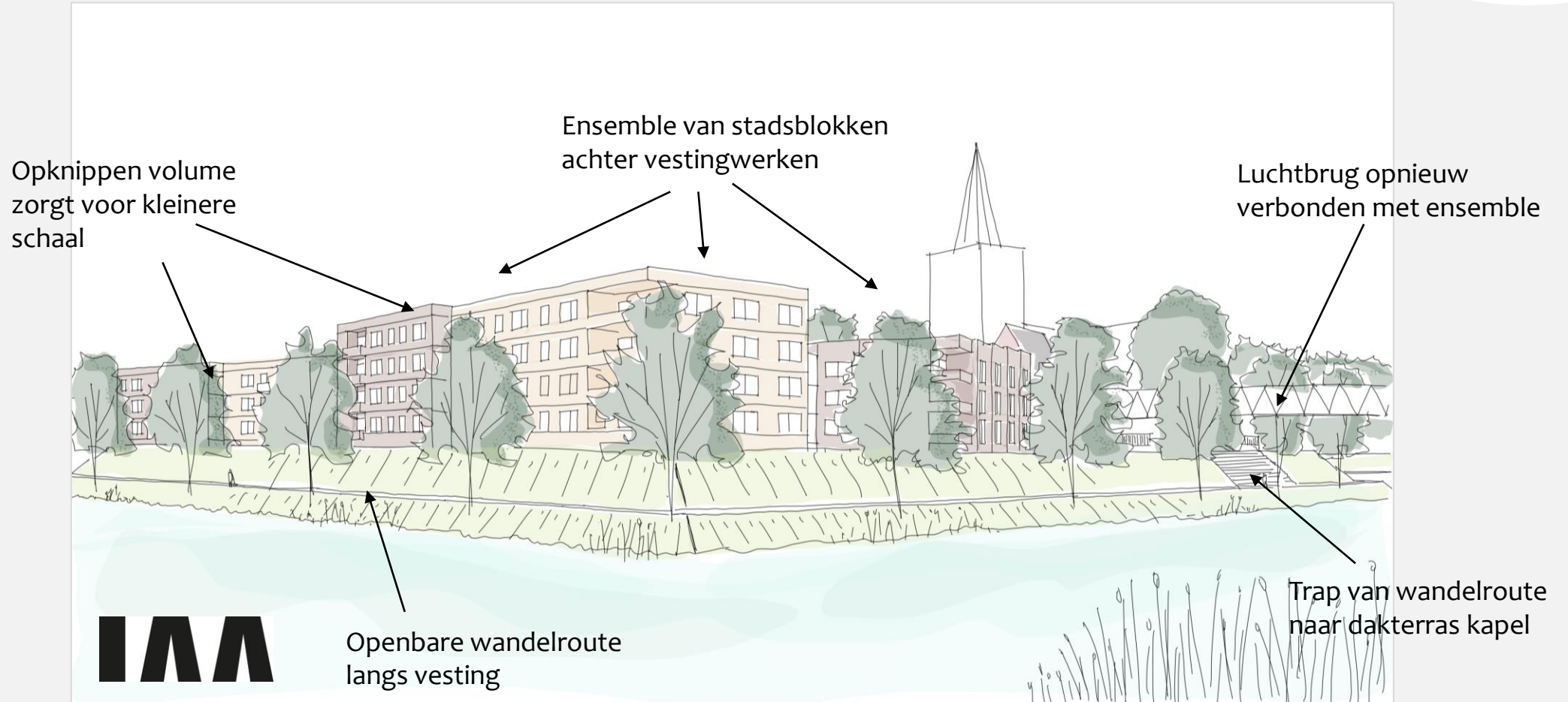


Volumes in het groen

Zichtassen

Massastudie MTD

Ideevorming IAA juli 2023



Stedelijk ensemble aan de stadswal

Uitgangspunten BKP

2.4 KENMERKEN VESTINGSTAD GROENLO

Op oude kaarten (zie afbeelding onder) is te zien dat de vesting Groenlo bestond uit een woonkern waar de woningen het stratenpatroon volgden. Achter de woningen was ruimte voor een eigen tuin. Op diverse plekken ontstond er een open ruimte waar plaats was voor een bijzondere invulling, denk aan een kerk, een marktplein, een molen enz. Rondom de kern lagen de verdedigingswerken. Deze bestonden o.a. uit stadspoorten, een stadsmuur, een stadswal met bastions en een gracht.

Tegenwoordig zijn de meeste vestingwerken afgebroken en stammen de gebouwen niet meer uit de tijd dat de vestingwerken dienden als verdediging. Toch is de oude vesting nog steeds goed voelbaar. De gracht volgt de vorm van de oude vesting, een deel van de stadswal is nog intact en het oude stratenpatroon is goed herkenbaar. De gemeente is van plan om de grachtstructuur in ere te herstellen, zodat de stervorm weer beter zichtbaar wordt en de beleving van een vestingstad wordt verhoogd. Door de stadswallen gedeeltelijk weer terug te brengen wordt de groenzone met wandelroutes rondom de kern van Groenlo versterkt.

Locatie De Molenberg ligt gedeeltelijk op een oud bastion. Voor de uitbreiding van het ziekenhuis en de bouw van de Sint-Calixtuskerk zijn in het verleden de stadswallen op deze locatie geslecht en zijn de randen van het bastion afgezwakt en verzacht. Om de grachtstructuren in ere te herstellen, wil gemeente Oost-Gelre de contouren van dit bastion weer terugbrengen in zijn oude krachtige vorm. Deze aanpassingen hebben grote invloed op de ontwikkelingen van locatie De Molenberg. Dit wordt later in het beeldkwaliteitsplan verder toegelicht.

De stippelijl geeft locatie De Molenberg aan.



Oorspronkelijke verdedigingswerken

Woonkern

Grotere volumes in rand van de vesting

Oude kaart van Vestingstad Groenlo

Uitgangspunten BKP

3.5 KERNWAARDEN PER DEELGEBIED

In de afbeelding hiernaast zijn de kernwaarden, waar het plan per deelgebied aan zou moeten voldoen, weergegeven.

1. VESTINGKERN

De huidige bebouwing in deelgebied 'Vestingkern' sluit niet aan op het stratenpatroon van de oude vesting. Door de rooilijnen van de oude vesting op te pakken, wordt de woonkern als het ware voltooid. Er ontstaat ruimte voor het vernieuwen van het kerkplein. De Sint-Calixtusbasiliek en het oude parochiehuis vormen dan, samen met de 3 robuuste rode beuken en de St. Vincentiuskapel, een nieuw kerktelijk ensemble met veel historische waarde. Op deze manier zal de oude vesting weer worden gevoeld binnen het plangebied De Molenberg.

Aan het begin van de Ziekenhuisstraat staat een enkele woning met een andere schaal dan de rest van de straat. Door hier de rooilijn naar achteren te verleggen, ontstaat er voor deze woning en de appartementen, gelegen aan de Molenweg, meer licht en ruimte.

De gebouwen in de Vestingkern sluiten qua schaal aan op de omliggende bebouwing. De grotere volumes worden opgedeeld in kleinere volumes. Het gebruik van kappen is wenselijk, met name op bijzondere plekken. Denk aan entrees en hoekoplossingen. De gevels bestaan voornamelijk uit rode baksteen, in verschillende nuances. Een afwijkend accent is mogelijk. De blokken zijn gesloten, de balkons inpandig. De gevels hebben een verticale geleiding. Ondanks de grote samenhang, is er ook veel differentiatie binnen de gevels. Er is variatie in gevelopeningen, kleurgebruik enz.

De naam De Molenberg is niet zomaar gekozen. Het gebied ontfeent zijn naam aan de oude Kerkmolen die op deze locatie heeft gestaan van 1836 tot 1938. De wens is om de molen als inspiratie te laten zijn voor de uitwerking van het gebied De Molenberg. Met name in de openbare ruimte zien we hiervoor kansen. Zo ligt er aan de achterzijde van de bouwblokken aan de Ziekenhuisstraat, aan de zijde van de oude binnenstad, een semi-openbare binnentuin, het Molenhof. Het Molenhof heeft een intiem, groen karakter. Het is wenselijk om, indien mogelijk, een deel van het bestaande groen te handhaven in de nieuwe invulling van het hof, zodat het DNA van het gebied De Molenberg blijft bestaan.

De gebouwen rondom het hof zijn onderdeel van het deelgebied vestingkern. Ze zijn relatief kleinschalig, maar vormen met elkaar wel meer een geheel in vorm, materialisatie en kleur dan woningen aan de straatzijde. In tegenstelling met de gevels aan de Ziekenhuisstraat zijn aan deze zijde accenten in kleur en materialisatie mogelijk.

2. STADSRAND

In de stadsrand staan grotere volumes. Ze hebben geen relatie tot de kleinschalige woonkern, ze staan op zichzelf. De gebouwen hebben een robuuste uitstraling. De vorm wordt bepaald door functie, waarbij altijd rekening wordt gehouden met een goede stedenbouwkundige inpassing. In het gebied van De Molenberg betekent dit dat de blokken deels de richting van de Ziekenhuisstraat en deels de richting van de nieuwe stadswal volgen. Door verdraaiing van de blokken ontstaan er tussen de volumes nieuwe zichtassen, waardoor er verbinding is tussen de Ziekenhuisstraat en de nieuwe stadswal.

De St. Vincentiuskapel is in de huidige situatie volledig ingesloten door bebouwing. In de nieuwe situatie wordt het volume naast de kapel aan de zijde van de Ziekenhuisstraat verder naar achteren geplaatst en aan de grachtzijde wordt het volume verlaagd. Op deze manier krijgt de kapel rondom weer meer relatie met zijn omgeving.

Er zit veel samenhang tussen de blokken onderling, maar toch is er veel ruimte voor variatie. De blokken kunnen zowel verticaal als horizontaal worden geleed. De gevels zijn ritmisch opgebouwd. Per blok op zijn eigen manier. Binnen een blok is voldoende variatie aangebracht. Denk aan afwisseling binnen het ritme van gevelopeningen, accenten ter plaatse van entrees enz. Het kleurgebruik is lichter dan de stads-kern. De gevel bestaat uit een robuuste baksteen in natuurlijke aardtinten.



Grotere volumes
achter de stadswal

Langs de woonkern volgen de
gebouwen de stadstraten

Zichtassen

Kerkplein vergroenen

Meer ruimte
rondom kapel

Nieuwe stadswal

Uitgangspunten BKP

SAMENHANG BEBOUWING OP STEDENBOUWKUNDIG NIVEAU

De korrelgrootte van de locatie De Molenberg sluit aan bij zijn omgeving. De panden sluiten in korrelgrootte aan bij de vestingstad. Een verticale geleiding van gevels, de individuele panden zijn zichtbaar.

ORIENTATIE

Kenmerken voor de binnenstad zijn op diverse schalen een gesloten bouwblok. Door een gesloten bouwblok krijgt dit blok als geheel een alzijdige oriëntatie. De bouwblokken volgen zoveel mogelijk het stratenpatroon. De hoeken zijn gesloten en de balkons zijn (gedeeltelijk) ingandig. De gevels aan het Molenhof zijn een verlengde van de gevels aan de Ziekenhuisstraat, toch kunnen deze in maatschappelijke verhouding met elkaar. De gevels naar het Molenhof hebben meer samenhang en zijn meer gericht zijn naar buiten, naar het groen. Dit kan bereikt worden door andere ontwikkelingen, uitkragende balkons, afwijkende materialisatie enz. De gevels rondom het bouwblok moeten echter wel als één geheel kunnen worden ervaren.

BOUWLAGEN

Bebauwing aan de historische stadskern kenmerkt zich voornamelijk in bebouwing van 3 bouwlagen. Voor dit deelgebied geldt dan ook een maximum van 3 bouwlagen. Accenten ter plaatse van entrees, hoeken enz. zijn mogelijk.

KAPVOEM

Om aan te sluiten bij de identiteit van de binnenstad heeft de bebouwing een kapvoem die aansluit bij de binnenstad. Een enkel deel van de bebouwing kan daarin afwijken. Dit ter goedkeuring van welstand. Installaties zijn uit het zicht geplaatst.

ZICHTLIJNEN

De deelgebieden zijn geen opzichzelfstaande plekken, maar hebben een directe relatie met elkaar. Om deze relatie te versterken worden zichtassen gereïsoleerd tussen de gebouwen. Door een opening te maken tussen bouwblokken ontstaat er bijvoorbeeld een doorkijk en verbinding met het Molenhof. Ter plaatse van de zichtlijnen kan in de gevels een accent worden toegevoegd.

KLEURGEbruik EN MATERIALISATIE

Het deelgebied Vestingkern sluit qua kleurgebruik en materialisatie aan op het kleurenpalet en materiaalgebruik van de historische binnenstad. Dit geldt voor het gehele volume, dus voor gevels en daken. De gevels bestaan uit diverse tinten rode baksteen met een enkele keer een wit volume. Het kleurgebruik en de materialisatie van de gevels aan het Molenhof kan aansluiten bij het kleurenpalet en materiaalgebruik van de historische binnenstad. Om de bijzondere sfeer te benadrukken is het mogelijk om hier van af te wijken en een ander materiaal toe te voegen passend bij een groen hof, denk hierbij aan hout.



Sfeerbeeld Vestingkern



Alzijdig oriëntatie op de hoeken

Diverse tinten in de gevel

Asymmetrische kappen zijn mogelijk

Rode baksteen / witte accenten

Uitkragende balkons

Verbijzondering van hoeken

Verbijzondering van gevels

26

Uitgangspunten woningen langs de vestingkern (centrum)

SAMENHANG BEBOUWING

De volumes in de buitenrand aan de grachtzijde kunnen sterk afwijken van de overige bebouwing in het gebied De Molenberg. De grotere bouwblokken vormen samen een eenheid.

ORIENTATIE

De volumes hebben een alzijdige oriëntatie en hebben zowel relatie met de Ziekenhuisstraat als de grachtzijde. Aan de Ziekenhuisstraat zal meer geleiding wenselijk zijn dan aan de grachtzijde. Door aan deze zijde accenten aan te brengen ter plaatse o.a. van entrees en woonkamers zal er afwisseling ontstaan in de gevels.

Ter plaatse van de kapel wordt meer ruimte gecreëerd om de kapel beter tot zijn recht te laten komen. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door de gevel meer naar achteren te plaatsen en het volume te verlagen. Een ingetogen karakter van de nieuwbouw zal het kerkelijk ensemble extra aandacht geven.

BOUWLAGEN

Het aantal bouwlagen van de grootschalige bebouwing aan de zone langs de gracht, varieert tussen maximaal 4 en 5 lagen, waarbij het stedenbouwkundige verantwoord moet zijn om de maximale bouwlagen te realiseren.

KAPVOEM

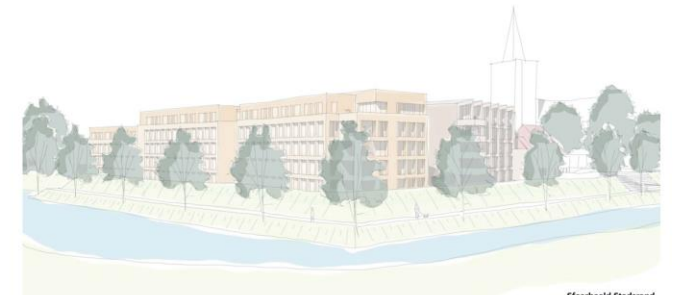
Bij de referentiebeelden van de grote volumes uit de omgeving van De Molenberg zie je dat de daken op verschillende manieren worden beëindigd, bijvoorbeeld door een kap, een plat dak met of zonder dakrand of verschild in materialisatie. Diverse dakvormen zijn dan ook mogelijk. Installaties zijn uit het zicht geplaatst.

ZICHTLIJNEN

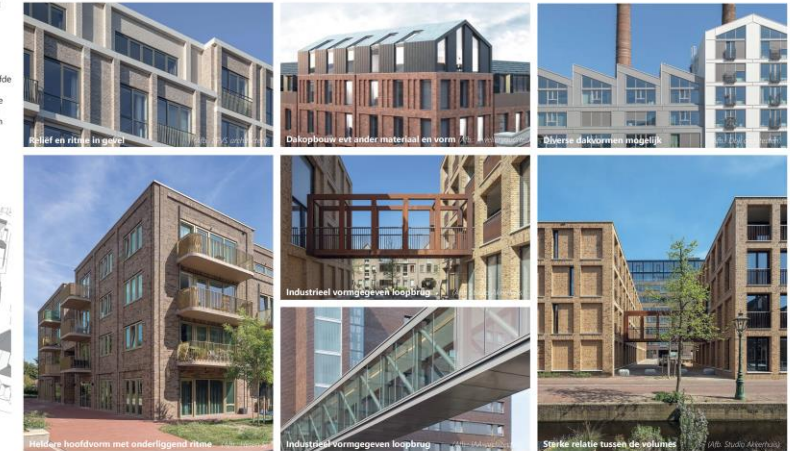
Tussen de bouwblokken komen enkele zichtlijnen. Er wordt gepleit om één van de zichtassen te plaatsen tegengover de opening naar het Molenhof. Op deze manier krijg je een verbinding tussen alle deelgebieden. Vanwege het gebruik zal een deel van deze zichtlijnen worden dichtgezet met glas, maar in het verlengde van de Ziekenhuisstraat is er op de begane grond een open verbinding naar de stadswal langs de gracht.

KLEURGEbruik EN MATERIALISATIE

Het deelgebied Vestingrand is afwijkend van de andere deelgebieden. De gevels bestaan uit baksteen in warme aardetinten. Per bouwblok heeft een volume hetzelfde kleurgebruik, maar accenten in kleurgebruik, materialisatie en afwijkende vormen mogelijk zijn. De bakstenen kunnen onderling wel verschillen. Het gebruik van andere materialen is toegestaan, denk aan hout, zink of stucwerk. Ter plaatse van de kapel mag de nieuwbouw met teveel domineren ten opzichte van de ingetogen sfeer van het omringende kerkelijk ensemble.



Sfeerbeeld Stadsrand



Relief en ritme in gevel

Dakbouw en ander materiaal en vorm

Diverse dakvormen mogelijk

Herleide hoofdform met onderliggend ritme

Industrieel vormgegeven loopbrug

Sterke relatie tussen de volumes

28

Uitgangspunten woningen langs de stadswal

Ontwerpproces



Volumestudies



Eerste schetsontwerpen



Tussenstand



Presentatie schetsontwerp IAA Architecten



De openbare ruimte is indicatief, deze moet nog nader worden vormgegeven.

Presentatie schetsontwerp IAA Architecten



De openbare ruimte is indicatief, deze moet nog nader worden vormgegeven.

Presentatie schetsontwerp IAA Architecten



De openbare ruimte is indicatief, deze moet nog nader worden vormgegeven.

Presentatie schetsontwerp IAA Architecten



De openbare ruimte is indicatief, deze moet nog nader worden vormgegeven.

Presentatie schetsontwerp IAA Architecten



De openbare ruimte is indicatief, deze moet nog nader worden vormgegeven.

Presentatie schetsontwerp IAA Architecten

De openbare ruimte is indicatief, deze moet nog nader worden vormgegeven.

CONCEPT

Verspringing gevels versterkt verschil
tussen diverse bouwdelen.

Kleurstelling gelijk om rust te houden in het plan.



Presentatie schetsontwerp IAA Architecten



De openbare ruimte is indicatief, deze moet nog nader worden vormgegeven.

Presentatie schetsontwerp IAA Architecten



De openbare ruimte is indicatief, deze moet nog nader worden vormgegeven.

Presentatie schetsontwerp IAA Architecten



De openbare ruimte is indicatief, deze moet nog nader worden vormgegeven.

Presentatie schetsontwerp openbare ruimte



Planning

- Oktober 2024: doorrekening laatste ontwerp welstand d.d. 23 september 2024
- Najaar / winter 2024: uitwerking richting definitief ontwerp en verdere uitwerking van de openbare ruimte
- Rond jaarwisseling 2024/2025: organiseren inloopbijeenkomst voor Groenlo in aanloop naar te volgen procedures
- Eerste kwartaal 2025: indiening vergunningen en start procedures
- Start uitvoering: 2026
- Projectafroonding: 2032

BEDANKT
voor uw aandacht

Vragen?

www.margaklomppe.nl/nieuwbouwmb

Marga Klomppe

voor het beste van elk moment

