

# 'HOUTZAGERIJ'

Definitief **O**ntwerp **S**tedenbouwkundig **P**lan  
Uitgangspunten buitenruimte & beeldkwaliteit

**diederendirrix**  
open architectuur  
open stedenbouw

**MeyerBergman**  
Erfgoed Groep



**S::DK**

juli 2020  
MBE  
SDK Vastgoed



<b>1.</b>	<b>inleiding</b> de oude brandweerlocatie wil vernieuwen leeswijzer	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>analyse</b> tijdlijn historische foto's huidige context plangebied	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>stedenbouwkundig plan</b> visie planonderdelen plankaart / proefverkaveling verbeelding plandoorsneden facetten gebouw- en woontypologie geluid, wind, duurzaamheid en bezonning	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>beeldkwaliteit</b> uitgangspunten gebouwen uitgangspunten buitenruimte	<b>26</b>
<b>5.</b>	<b>planning</b> verder met de brandweerlocatie	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>colofon</b>	<b>29</b>



## De oude brandweerlocatie wil vernieuwen

Voor u ligt het plan voor de toekomstige ontwikkeling van het project 'de Houtzagerij' op een prachtige locatie in Gennep, omsloten door de Gennepershuisweg en de Niers. Afgelopen jaar is op verzoek van de gemeente Gennep intensief gewerkt aan een stedenbouwkundig plan dat recht doet aan deze mooie plek.

Het voorliggende plan, afkomstig van **diederendirrix** architecten, is gebouwd op de historie en de bestaande waarden van het terrein en schetst tegelijkertijd een aantrekkelijk toekomstbeeld: De Gennepershuisweg wordt een schakelpunt van binnenstad naar natuur, van reuring naar rust. Met ruimte voor hoogwaardige woningen, een restauratieve of commerciële functie met terras aan de Niers en aantrekkelijke pleintjes, wandelroutes en uitzichtpunten. Met deze ontwikkeling wordt de entree van Gennep herdefinieerd; een plek waar nieuw en oud samenkomen.

Wij hebben met veel plezier aan dit stedenbouwkundig plan gewerkt, dat volgens ons goed aansluit bij de ambities van de gemeente, het waterschap, omwonenden en toekomstige bewoners en gebruikers van de locatie. Met recht de ruimte voor de ontmoetingen van morgen. We zullen de komende tijd in samenwerking met de gemeente verder gaan met de uitwerking van het plan en kunnen niet wachten tot we het mogen realiseren!

MeyerBergman Erfgoed Groep  
SDK Vastgoed



## Leeswijzer

Dit document neemt u mee in de totstandkoming van het plan, van analyse tot plantoelichting met verbeelding. Middels foto's, diagrammen en tekeningen worden onze gedachtes en voorstellen geïllustreerd. Het document is compact - zeker niet uitputtend en pikt die zaken er uit die we van belang achten voor de totstandkoming en de uiteindelijke realisatie van dit stedenbouwkundig plan.

In grote lijnen is de structuur als volgt:

In hoofdstuk 2 'Analyse' gaan we kort in op de historie, de huidige context en het plangebied,

hoofdstuk 3 'stedenbouwkundig plan' beschrijft de visie gevolgd door de plantoelichting,

hoofdstuk 4 'Beeldkwaliteit' geeft de richtlijnen voor de bij de uitwerking te volgen beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte

en tot slot in hoofdstuk 5 gaan we in op de vervolgstappen.

Bert Dirrix (diederendirrix)  
Jeroen Schipper (diederendirrix)

## 2. Analyse

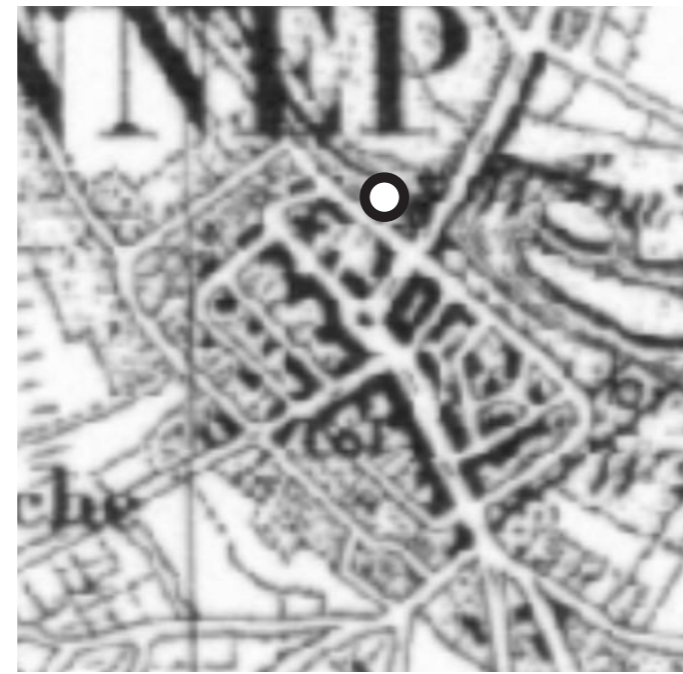
tijdljn

### stedenbouwkundige ontwikkeling

Opvallend is dat de oude kern van Genep als stedenbouwkundige eenheid goed afleesbaar blijft. Ook is de gestage ontwikkeling van de ruimte om het kruispunt ten zuiden van de brug over de Niers herkenbaar. Dit is de zuidpunt van het plangebied. Als dominante economische factor speelt de bouw en de doorontwikkeling van de Gennepermolen hierin een belangrijke rol.

Enkele markante momenten in de tijdlijn van deze ontwikkeling zijn:

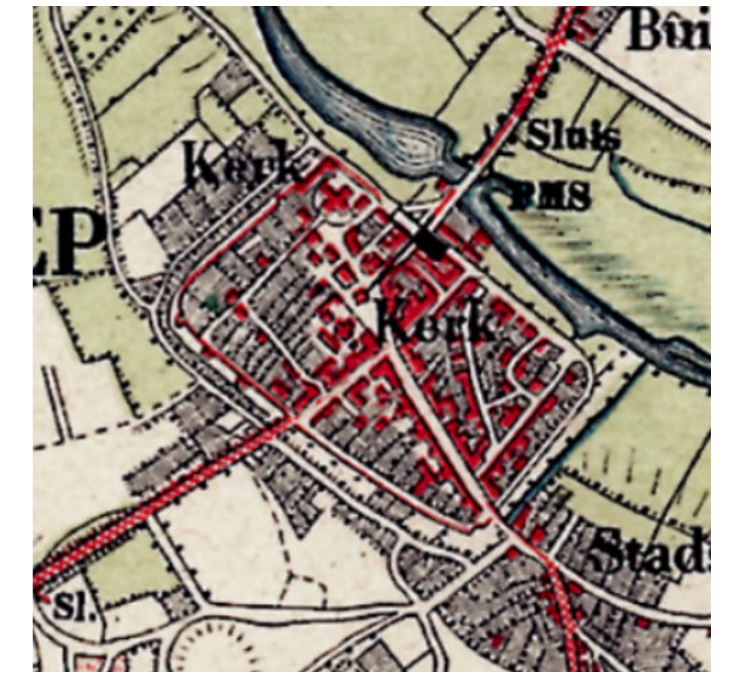
- 19e eeuw bouw gennepermolen 'Limburgsche Tarwebloemfabriek Genep'
- in 1886 brand de molen af
- 1899 oprichting 'Fabriek van Houtbewerking Gennepermolen' na herstelwerkzaamheden van de afgebrande molen
- 1929 de fabriek brand af
- vanaf 1929 herstel en diverse uitbreidingen tot het faillissement in 1982
- jaren 80 20e eeuw ingebruikname van het terrein als onderkomen voor de brandweer
- 2010 gemetselde waterkering op locatie
- jaren 10 - 20 21e eeuw diverse initiatieven tot herontwikkeling als woningbouwlocatie stranden
- 2017 aanleg vlonders bij de Niers



1850



1868



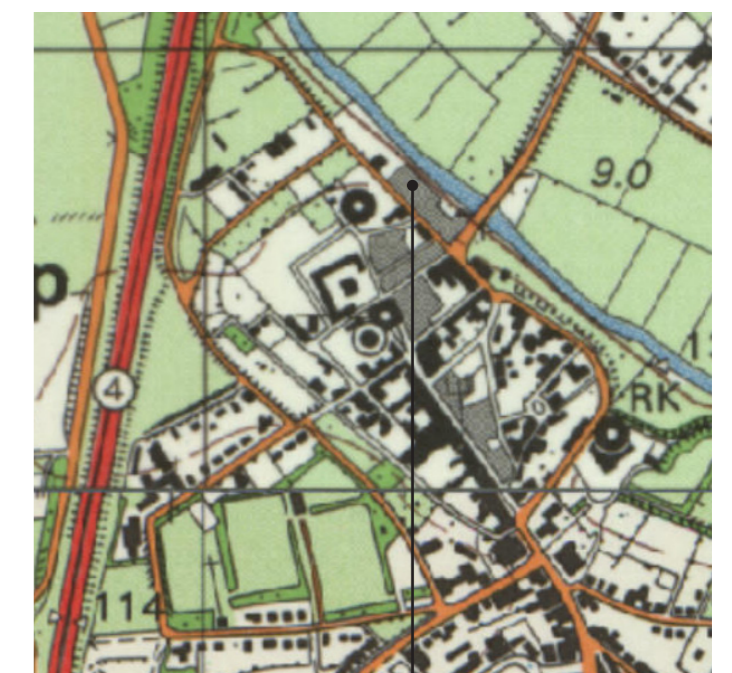
1900



1930



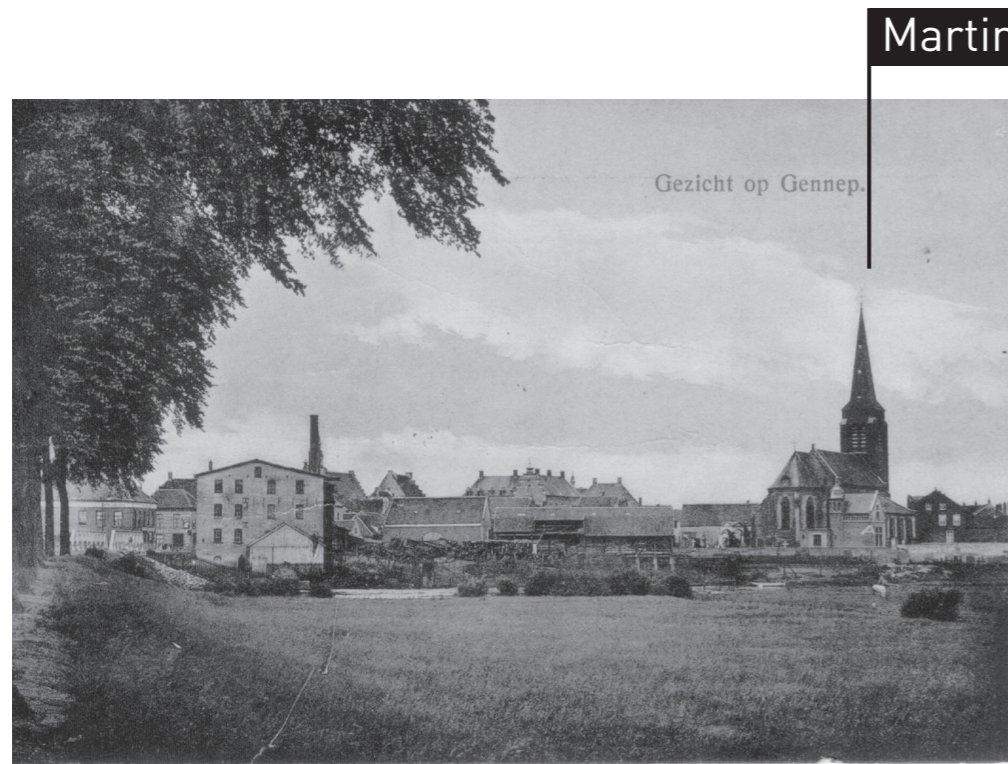
1968



1988

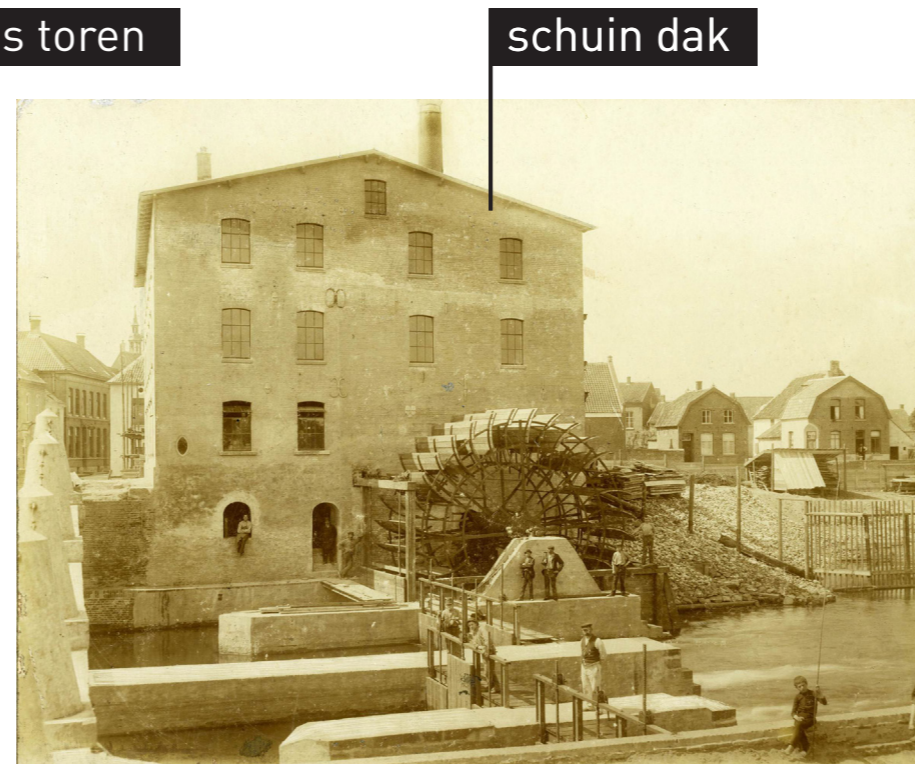
## 2. Analyse

historische foto's van de locatie



1888

Martinus toren



1899



omstreeks 1950



omstreeks 1920



omstreeks 1920



omstreeks 1950

## 2. Analyse

huidige context

### Stedenbouwkundige kenmerken

De locatie ligt in de noordelijke punt van de oude kern van Gennepe, ten zuiden van de gemetselde waterkering aan de Niers en ten noorden van de Genneperhuisweg. In de andere richting zijn de grenzen de Nijmeegseweg en de gemetselde waterkering in het verlengde van het Melkstraatje.

De locatie is nu leeg, maar kent een verleden als locatie voor de houtzagerij en later de brandweerkazerne. De oude watermolen - de Gennepermolen, nu in gebruik door corporatie Mooiland en 'notariaat Gennepe' - en de oude brandweerkazerne zijn nog aanwezige gebouwe relicten van deze geschiedenis.

In de groene zone tussen Niers en Genneperhuisweg - Niersweg bevindt zich in de zuidoosthoek van het kruispunt bij de brug nog meer historische bebouwing.



afstanden



kernen



voetgangergebied



groenstructuur



relicten stadsmuur



uiterwaarde niers



## Karakteristieke architectuur en openbare ruimte

Opvallend zijn de strikte scheidlijnen tussen het groene 'open veld' en de historische voornamelijk in metselwerk uitgevoerde details en bouwwerken. Met poorten, doorgangen, trappen, zichtlijnen en wandelroutes wordt de relatie tussen deze 2 werelden voelbaar gemaakt en wordt het een typerende kwaliteit van het Gennepe stadsweefsel.

Enkele te noemen typeringen zijn:

- de aanwezige restanten van de historische stadsmuur met aangrenzende groenzone
- wandelroute langs de oude stadsmuur
- wandelroute onder de waterkering langs de Niers
- gebruik van lage muurtjes bij afscheidingen
- oude poorten en zichtlijnen bijvoorbeeld bij het Norbertuspad achter de Sint Martinustoren
- een rijk bakstenen architectuurbeeld
- herkenbare entree- en raamotieven met nissen en luiken



## 2. Analyse

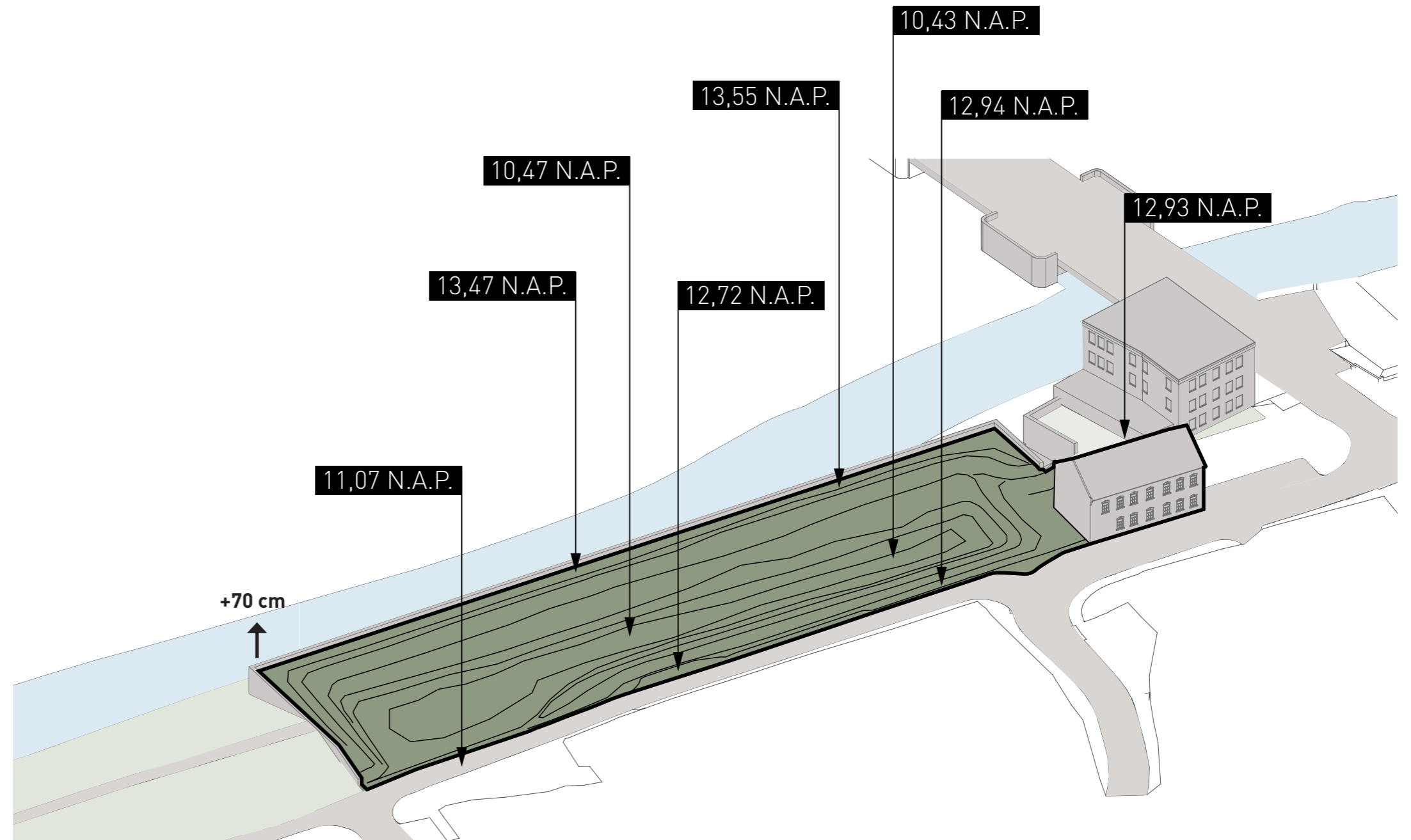
plangebied

### Hoogteverschillen

De Gennepershuisweg ten zuidwesten van het plangebied loopt af in noordelijke richting de stad uit. Beginnend met een redelijke flauwe helling vanaf het kruispunt met de Haspel en wat steiler aflopend ter hoogte van de oude stadsmuur, de huidige grens van de begraafplaats. Het totale hoogteverschil is ongeveer 2 meter.

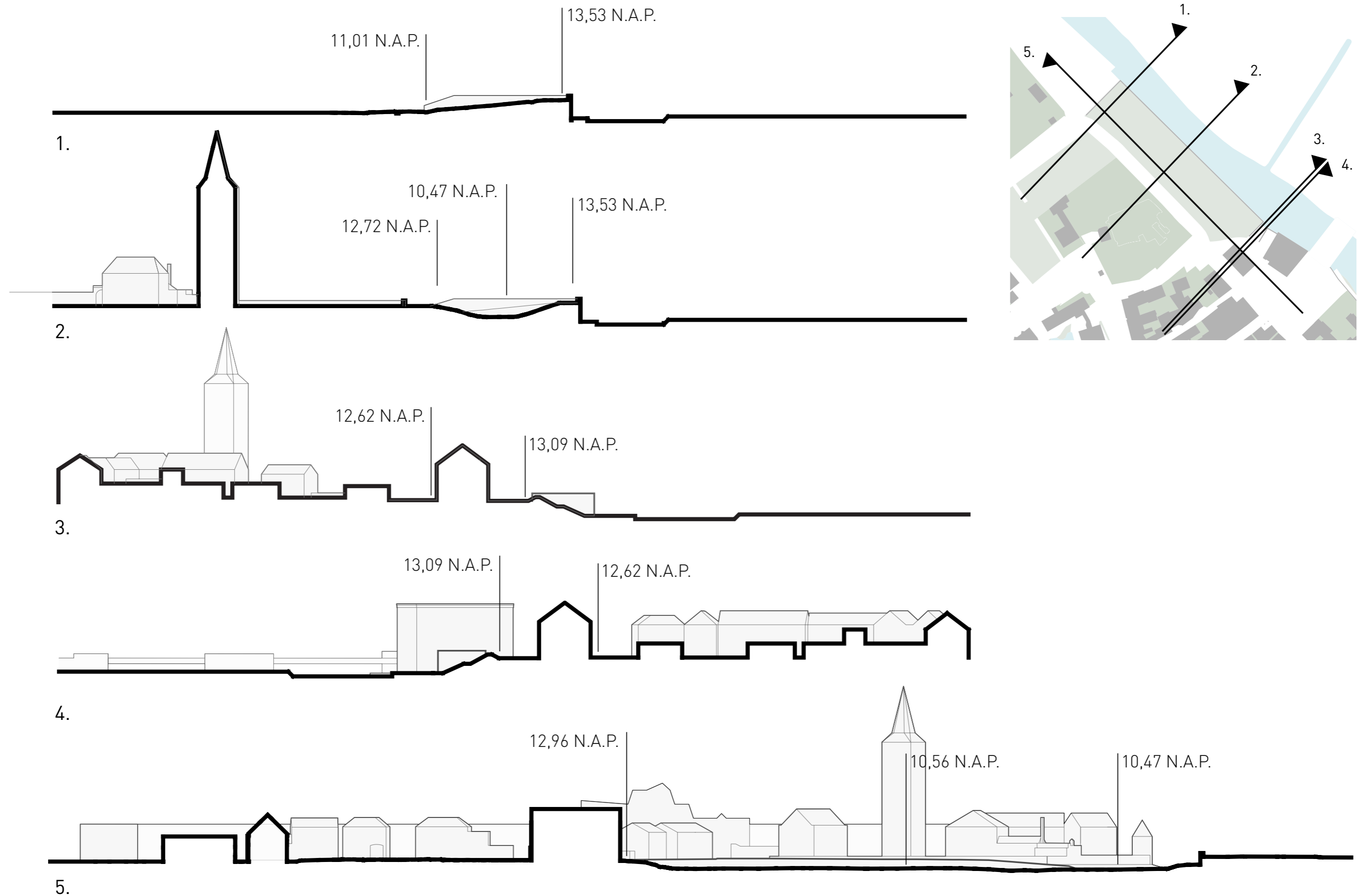
De locatie zelf is in het midden afgegraven olopend richting de aansluiting op de waterkering. Rekening dient te worden gehouden met de bestaande fundering en de groutankers van de waterkering. Deze zijn schuin verankerd richting het plangebied. Daarnaast is er een geplande ophoging van 70 cm van de waterkering langs de Niers aan de orde.

Het huidige peil in de 'kuil' is ongeveer 10.47 m + NAP



# 2. Analyse

plangebied



# 3. Stedenbouwkundig plan

visie

## Stedenbouw en architectuur

Het plan refereert met de vormgeving en de positionering van de massa volumes met flauwe schuine daken aan het oude fabrieksterrein van de houtzagerij. Daarbij is de schakering van verspringende loodsen en een maaiveld met allerlei verbindinkjes en doorgangen de inspiratie voor een 'kruipdoor- sluipdoor' milieu met hoogteverschilletjes en trappetjes, doorgangen en pleintjes.

Een milieu waarin openbaar en privé aan elkaar raken en vloeiend in elkaar overgaan. Grote privétuinen en strikte scheidingen openbaar - privé zijn daarom niet aan de orde, eerder bepalen ruime terrassen, veranda's, een collectieve tuin en gebouwgebonden buitenruimtes zoals dakterrassen, balkons en loggia's zonder expliciete hoge scheidingen het privé buiten. Het plan voegt door zijn compactheid, samenhang, relatie tussen openbaar en privé en door zijn onderscheidende uitstraling, een herkenbaar nieuw woonmilieu toe aan het Gennepse stadsweefsel.

De architectuur kenmerkt zich daarbij door de eenduidige ambachtelijke metselwerk uitstraling van de basisvolumes die verwijzen naar de typische loodsvormen met flauw hellende daken. De architectonische middelen die worden ingezet zijn niet historiserend van karakter, maar wel geïnspireerd op het verleden. Enkel de hernieuwbouw van de kazerne wordt in vorm, materiaal en expressie gebaseerd op het origineel.

De openbare ruimte met trappen, flauwe hellingbanen en lage muurtjes, klinkerbestrating, groene plantvakken en solitaire bomen is verrijkt met het groen van de platte daken en terrassen die met bloembakken zijn afgezoomd.

## Positionering en programmering

Uit marktonderzoek blijkt dat er behoefte is in Gennep aan zowel grondgebonden woningen en appartementen in kleine en grote afmetingen. De specifieke omgevingskwaliteiten met wijde uitzichten over de Niers en de uiterwaarden is daarbij een bijzondere kwaliteit die mede de typologie en de organisatie van de woningen bepaalt. Daarmee komt er een uniek woonproduct voor verschillende doelgroepen met verschillende portemonnees op de woningmarkt in Gennep. Naast de realisatie van bijzondere privéwoningen is er nadrukkelijk gestreefd naar een toegevoegde waarde aan de publieke ruimte van het stadsweefsel van Gennep. Het nieuwe pleintje samen met het publieke balkon met uitzicht over de uiterwaarden, geeft deze ontwikkeling een eigen karakteristiek en een bijzondere aantrekkingskracht voor bewoners, bezoekers en lokale Gennepenaars. Het 'niet wonen' en mogelijk publiek of commercieel programma op de begane grond van de kazerne kan deze aantrekkingskracht versterken.

## Programma

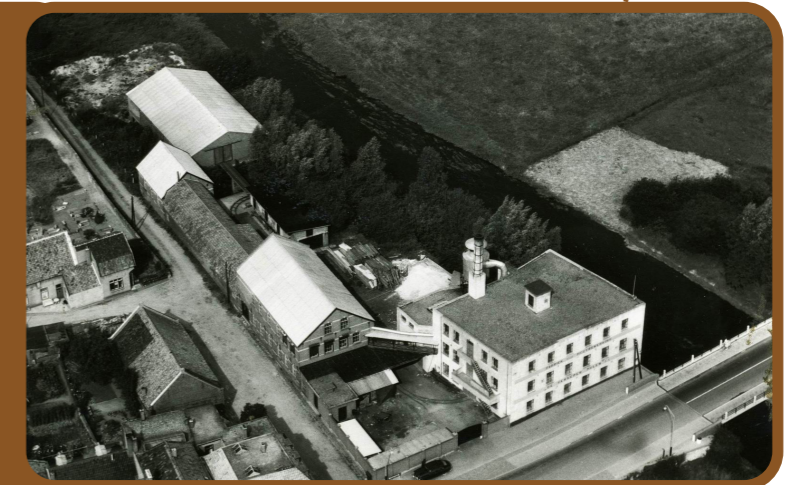
Het plan van de proefverkaveling bevat 13 grondgebonden woningen, 14 appartementen aan de noordkant van het plangebied en 5 kleine appartementen in de voormalige houtzagerij / brandweerkazerne. Er is ruimte voor een commerciële of restauratieve functie met terras aan het pleintje op de begane grond van de kazerne. De kazerne zelf zal in verband met de slechte bouwtechnische kwaliteit worden gesloopt en in dezelfde stijl en omvang worden teruggebouwd op huidige locatie.

indicatief programma:

- wonen 32 woningen
- niet wonen 150 m2 bvo
- parkeren 57 plaatsen



'Het oude compacte fabrieksterrein met de aaneenschakeling van loodsgebouwen en tussenruimtes is de inspiratie voor een divers leefmilieu met verschillende doelgroepen en activiteiten'



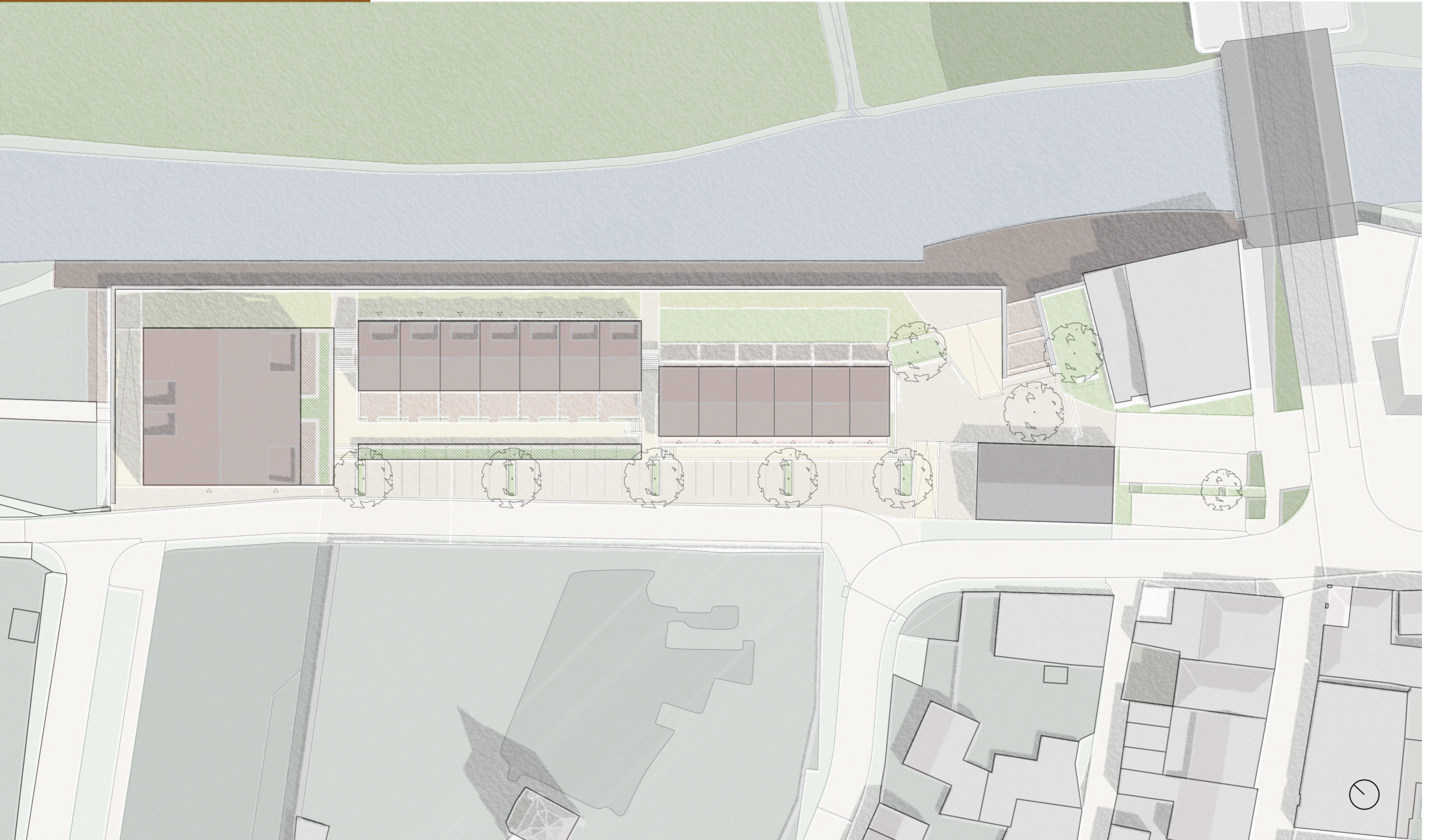
### 3. Stedenbouwkundig plan

overzicht planonderdelen



# 3. Stedenbouwkundig plan

plankaart met proefverkeveling



# vanaf de brug

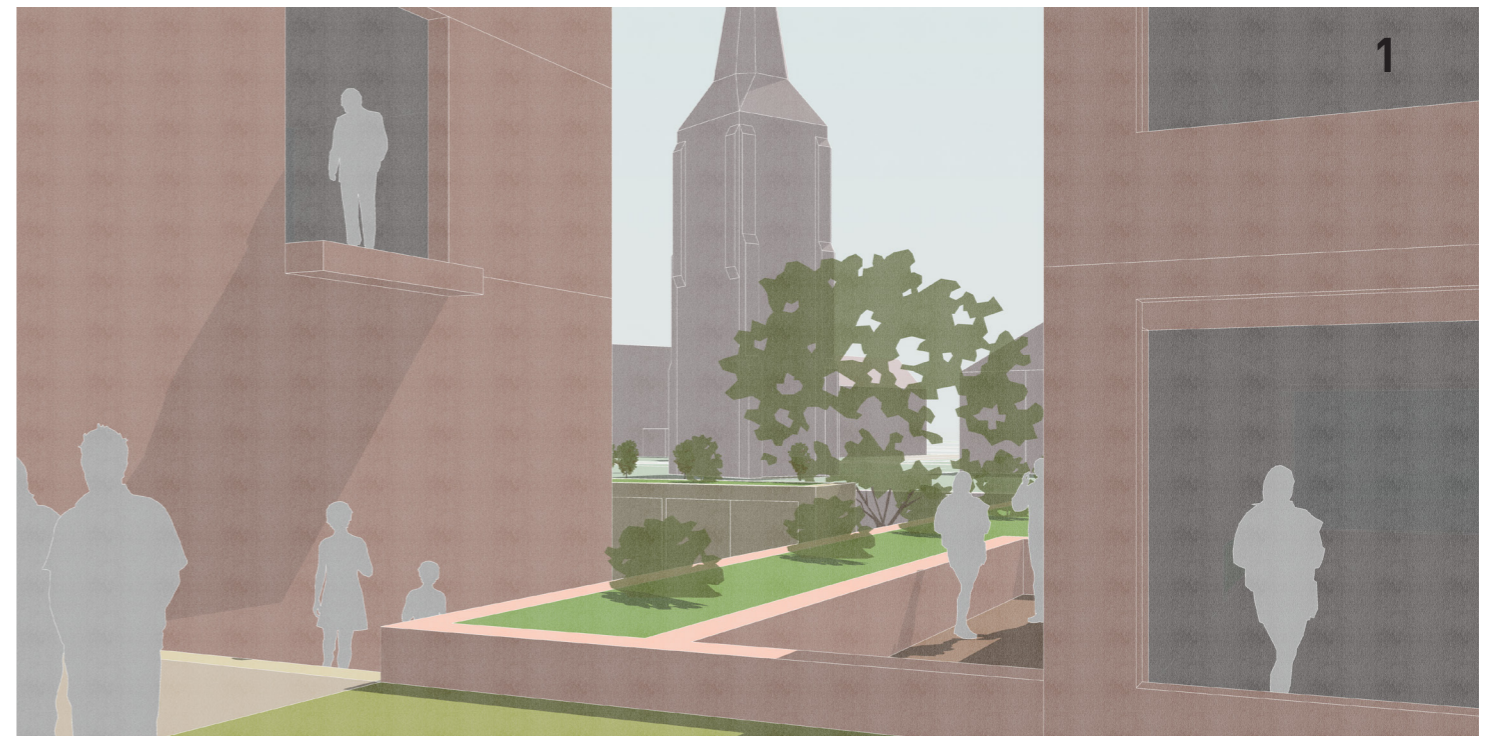
met zicht op de sintMartinus toren



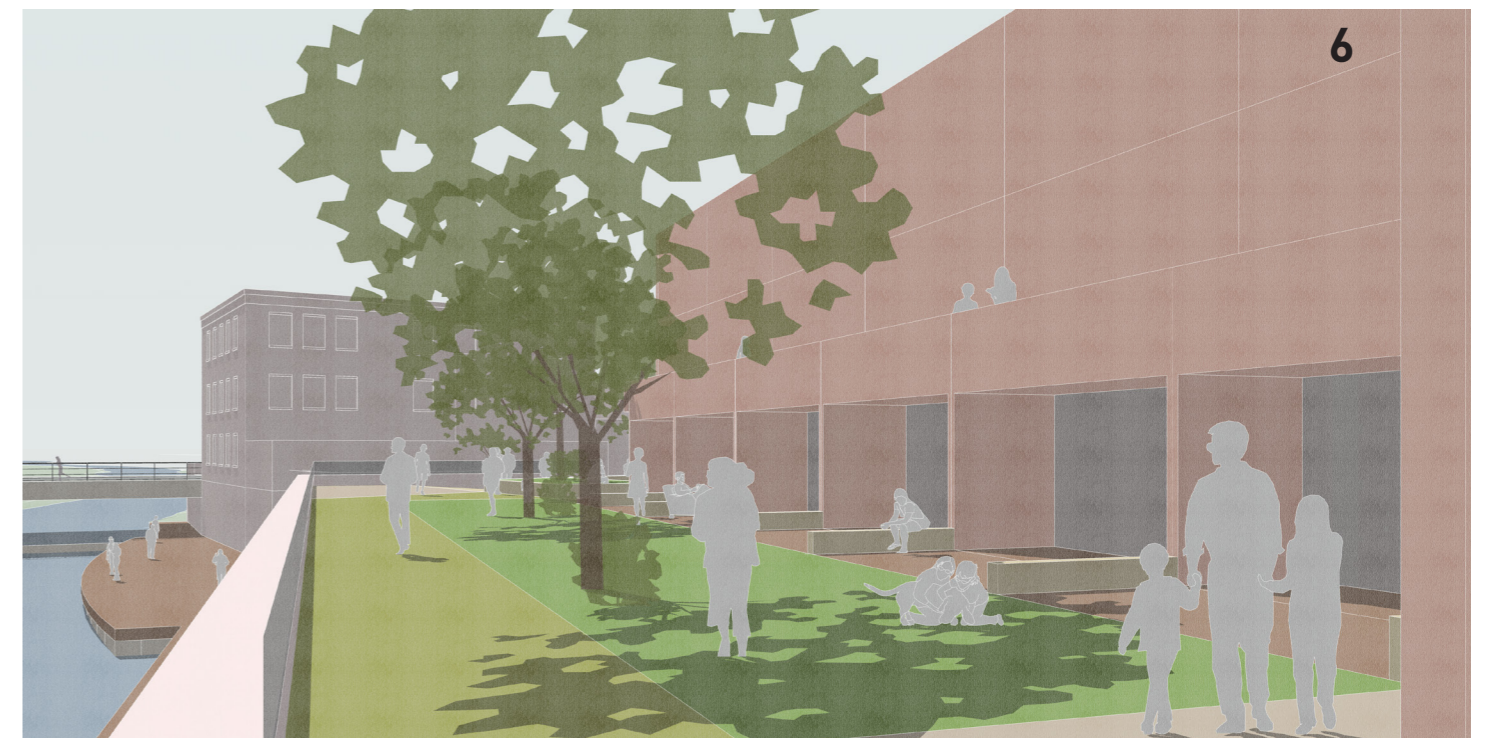
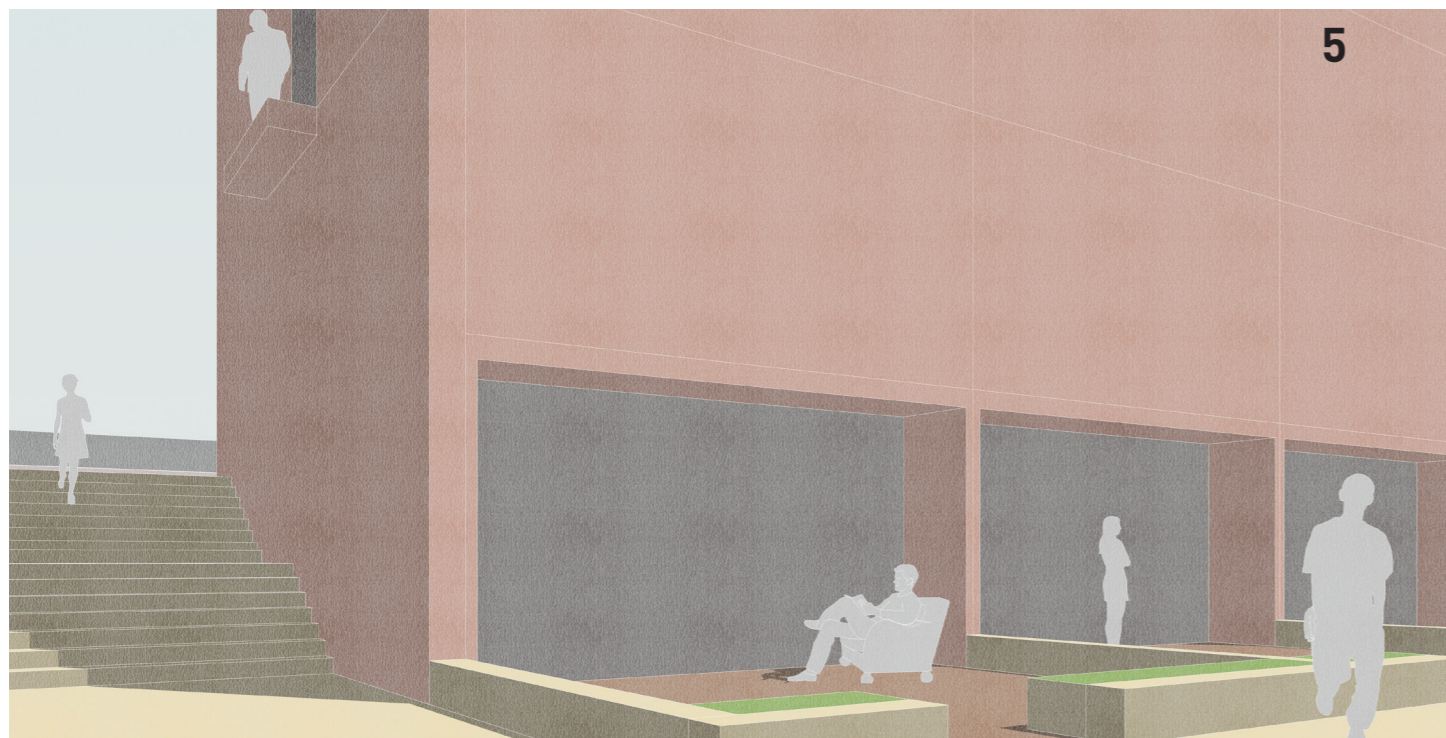
# 3. Stedenbouwkundig plan

verbeelding

- 1.** zicht op Sint Martinus toren vanaf het balkon aan de Niers tussen appartementgebouw en panoramahuizen door
- 2.** pleintje met links de hernieuwbouw van de kazerne, het helend vlak richting balkon aan de Niers en kopgevel van de herenhuizen
- 3.** bovenaan hellend vlak, balkon aan de Niers, collectieve tuin met veranda's van herenhuizen
- 4.** verdiept pleintje met tuinkamers en veranda's van de panoramahuizen
- 5.** trap tussen panoramahuizen en appartementengebouw, tuinkamers en veranda's van de panoramahuizen
- 6.** route langs de Niers, bestaande waterkering en collectieve tuin

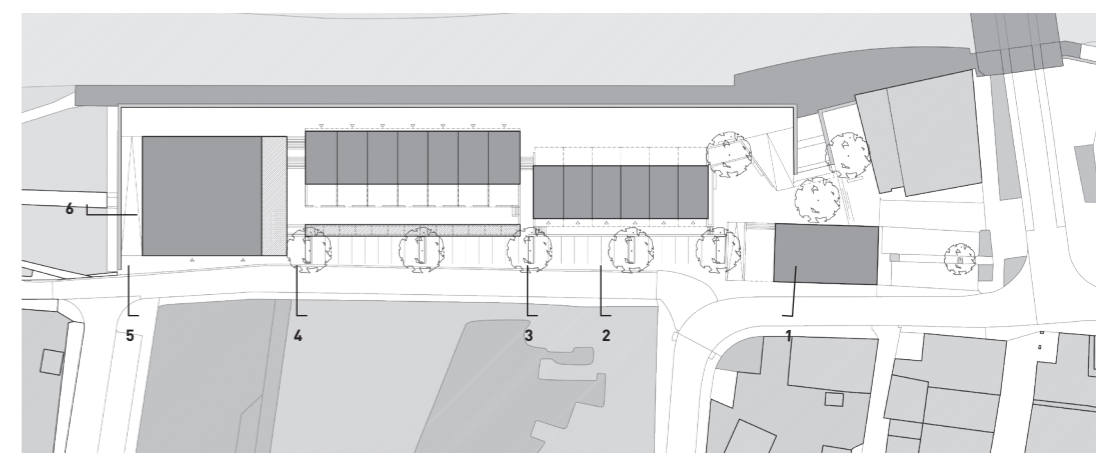
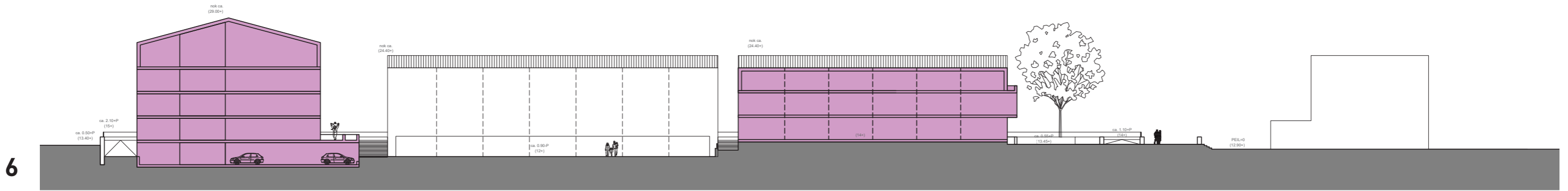
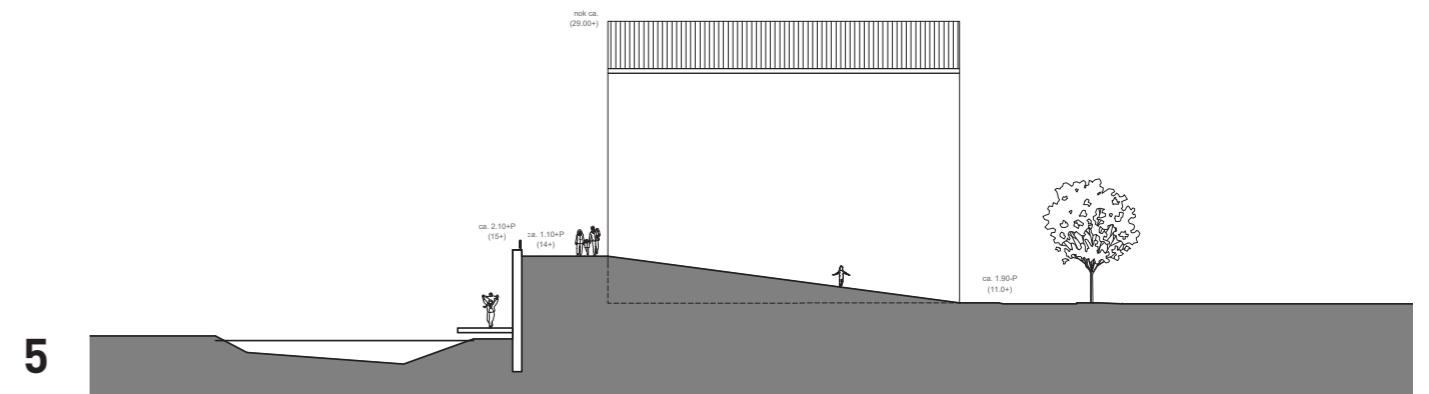
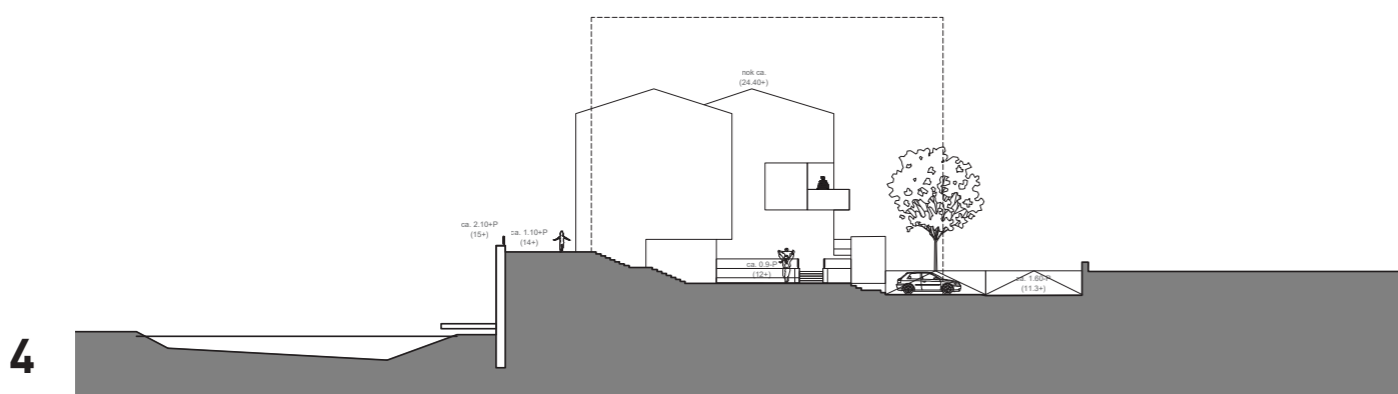
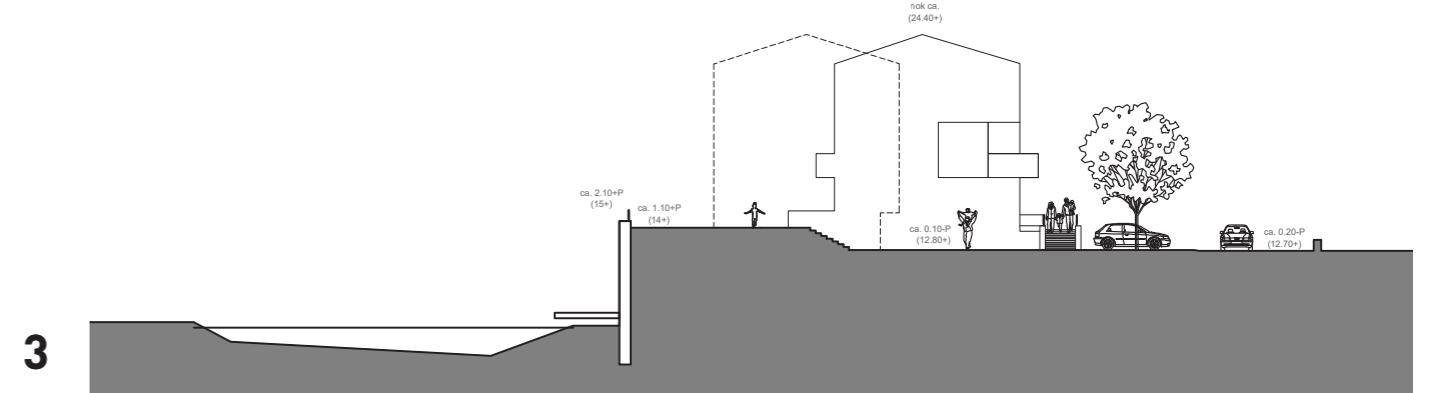
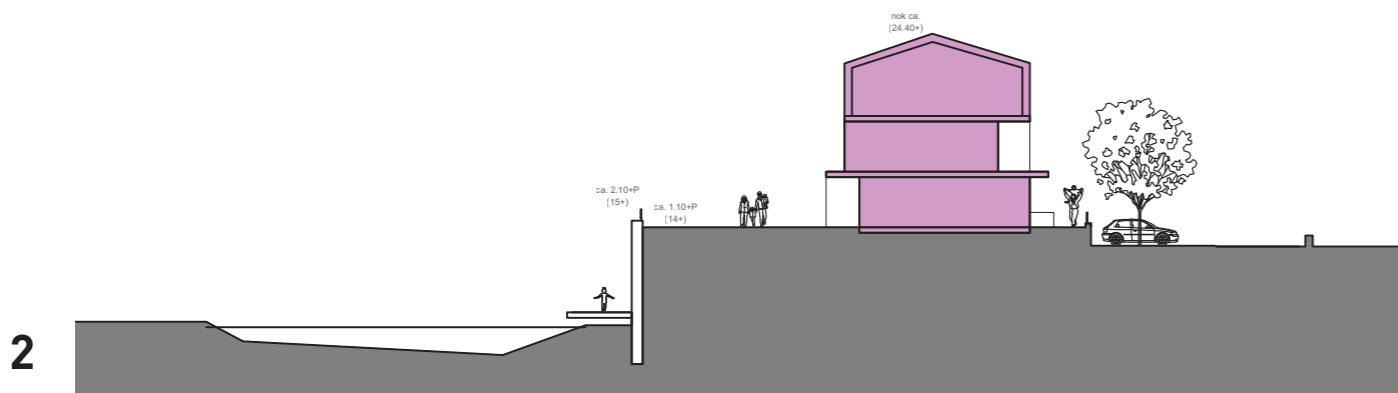
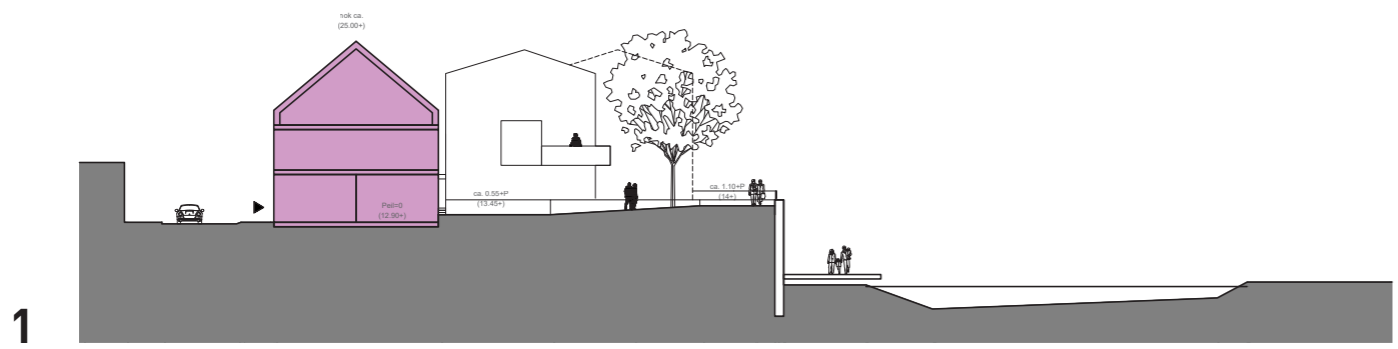






# 3. Stedenbouwkundig plan

plandoorsneden



# pleintje

met het 'balkon' aan de Niers



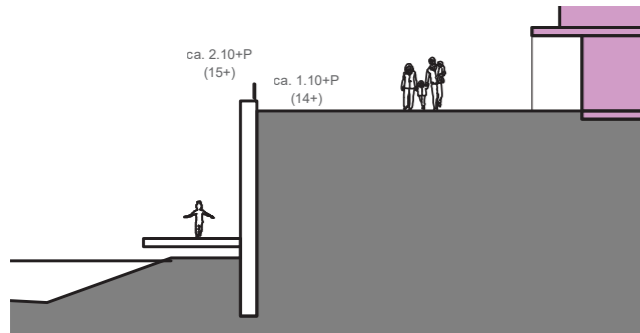
# 3. Stedenbouwkundig plan

facetten

## plangrens en planhoogtes

Het plangebied omvat ongeveer 4415 m<sup>2</sup> en de planhoogtes variëren tussen de 11.00 m + NAP en 14.00 m + NAP. Bij de aansluiting op de gemetselde waterkering is de maaiveldhoogte 14.00 + NAP. Bovenkant bestaande waterkering is ca. 14.30 +NAP. In verband met de doorvalbeveiliging moet hier een hekwerk worden geplaatst met bovenzijde tot 1 m + aansluitende maaiveld, d.w.z. ca. 15.00 + NAP.

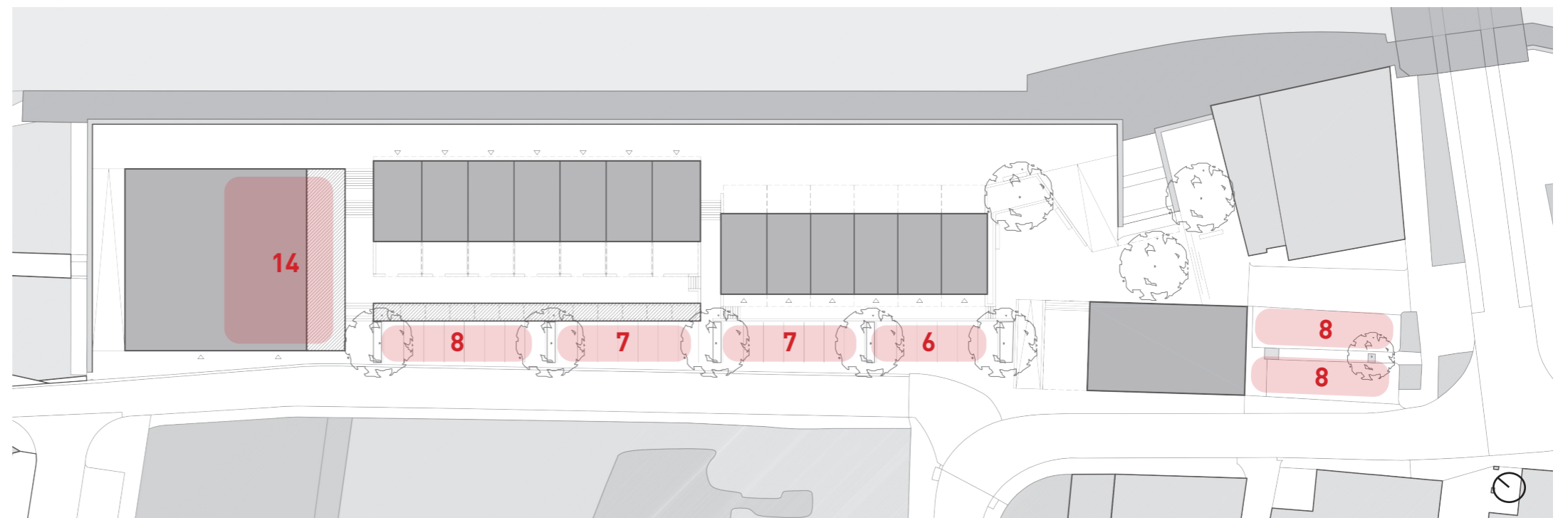
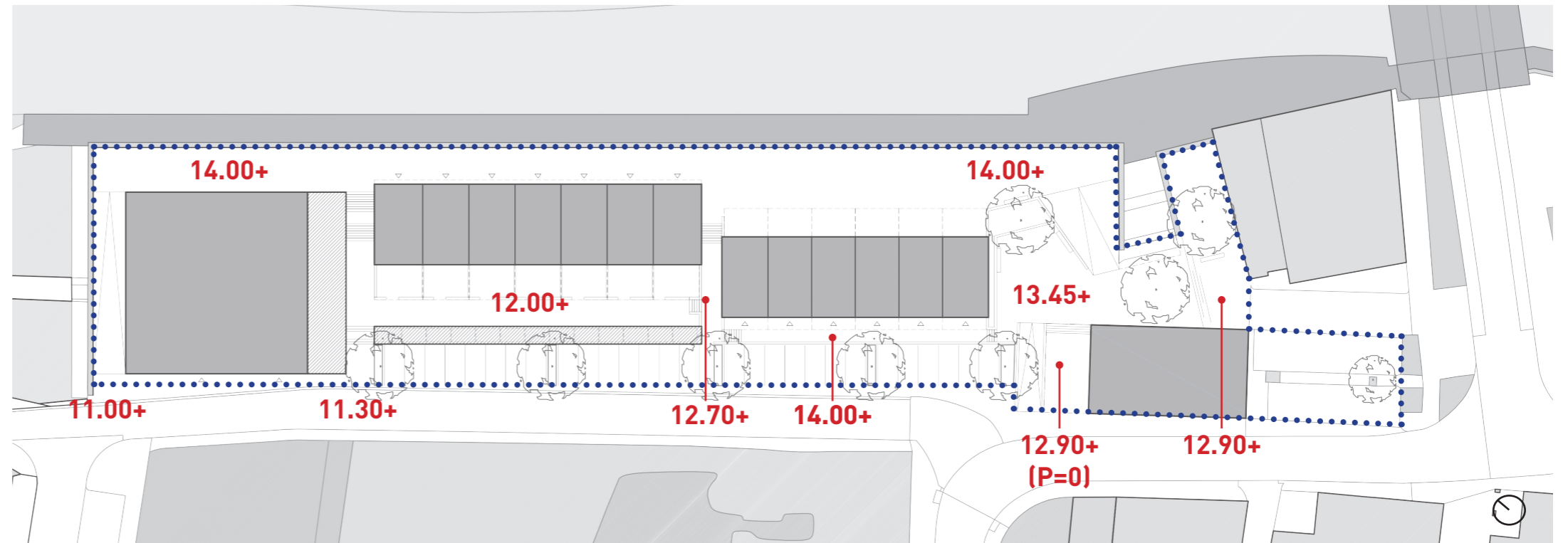
Bij het ontwerp van het inrichtingsplan dienen de exacte maaiveldhoogten te worden bepaald.



## parkeren

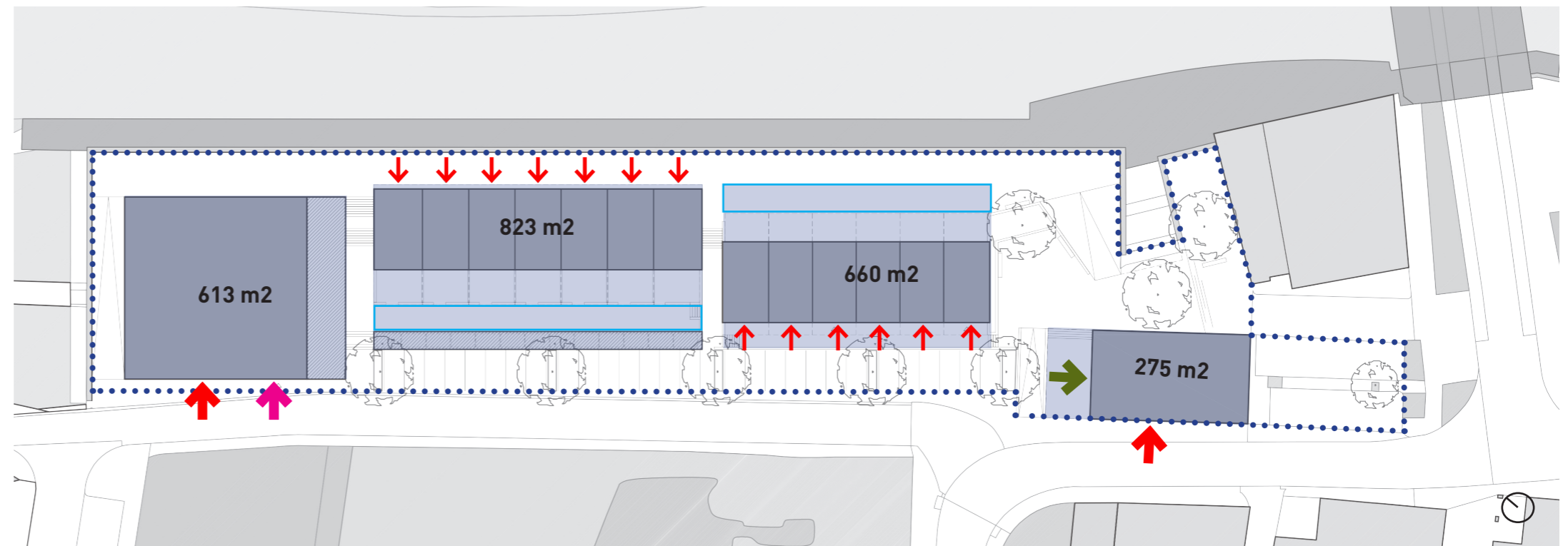
In het plan zijn in totaal 58 pp opgenomen waaronder 14 plaatsen gebouwd onder het appartementengebouw, 28 dwarsparkeerplaatsen aan de straat en 16 bestaande plaatsen aan de zuidzijde van de kazerne. De parkeervraag is 56,4 plaatsen - met 58 plaatsen voldoet het plan aan de norm- en is als volgt opgebouwd:

appartementengebouw		
14 app	1,4 pp / app	> 19,6 pp
grondgebonden woningen		
13 ggb	1,6 pp / ggb	> 20,8 pp
kazerne		
5 app	1,4 pp / app	> 7 pp
150 m <sup>2</sup> bvo	6 pp / 100 m <sup>2</sup> bvo	> 9 pp



## uitgeefbaarheid en entrees

- het plangebied is ongeveer 4415 m<sup>2</sup>
- ongeveer 2371 m<sup>2</sup> is uitgeefbaar
- uitgeefbaar, collectief te gebruiken
- lobby appartementen
- voordeuren grondgebonden woningen
- in-/uitrit overdekte parkeervoorziening
- ingang comm. / restauratieve functie

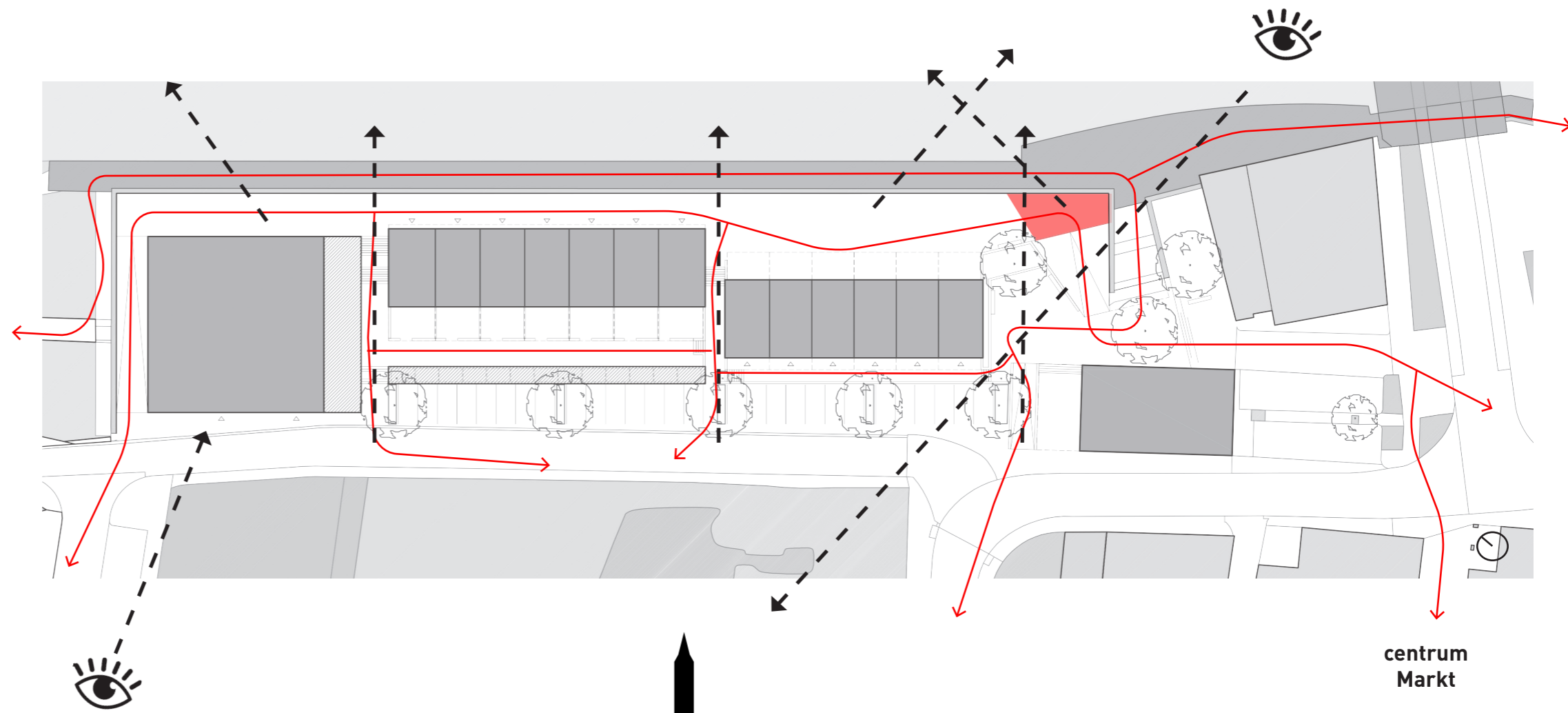


## verbindingen, routes en zichtlijnen

De doorwaadbaarheid van het gebied is gegarandeerd door het publieke 'balkon' aan de Niers, de verbinding via het pleintje en de trap naar de vlonders aan de Niers en 2 openbare trappen en een hellingbaan tussen de nieuwbouw en de Gennepershuisweg.

Doorzichten verzorgen op strategische plekken transparantie. Vanaf de brug is de Sint Martinus toren zichtbaar en vanaf de Gennepershuisweg zijn de uiterwaarden te ervaren door openingen tussen de bebouwing.

Vanaf het Melkstraatje is de markante nieuwe kopgevel en lobby te zien van het appartementengebouw.



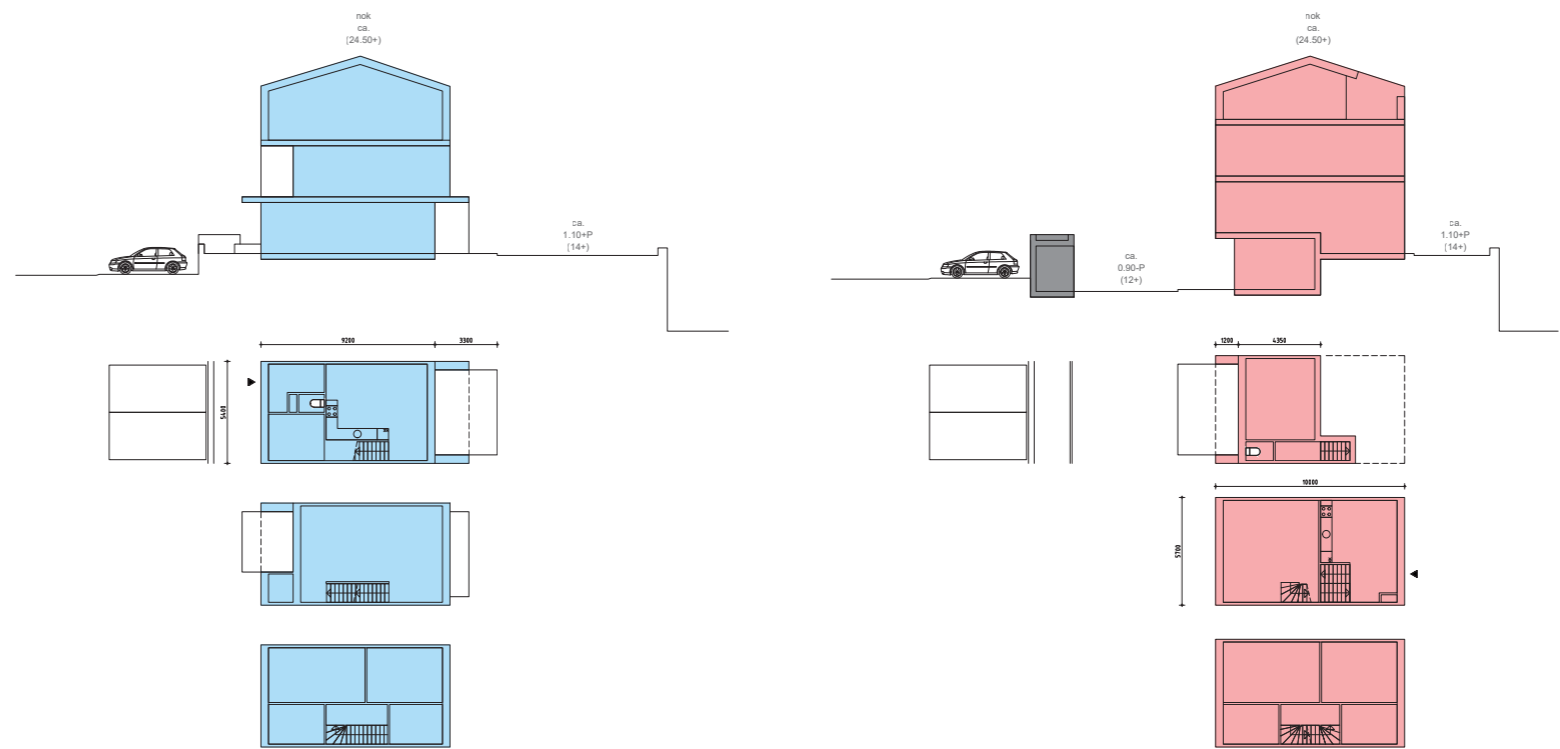
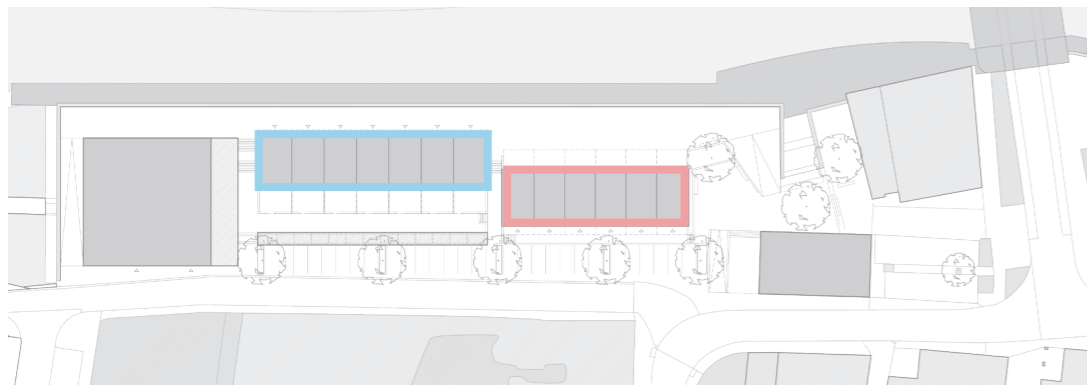
centrum Markt

# 3. Stedenbouwkundig plan

gebouw- en woontypologie

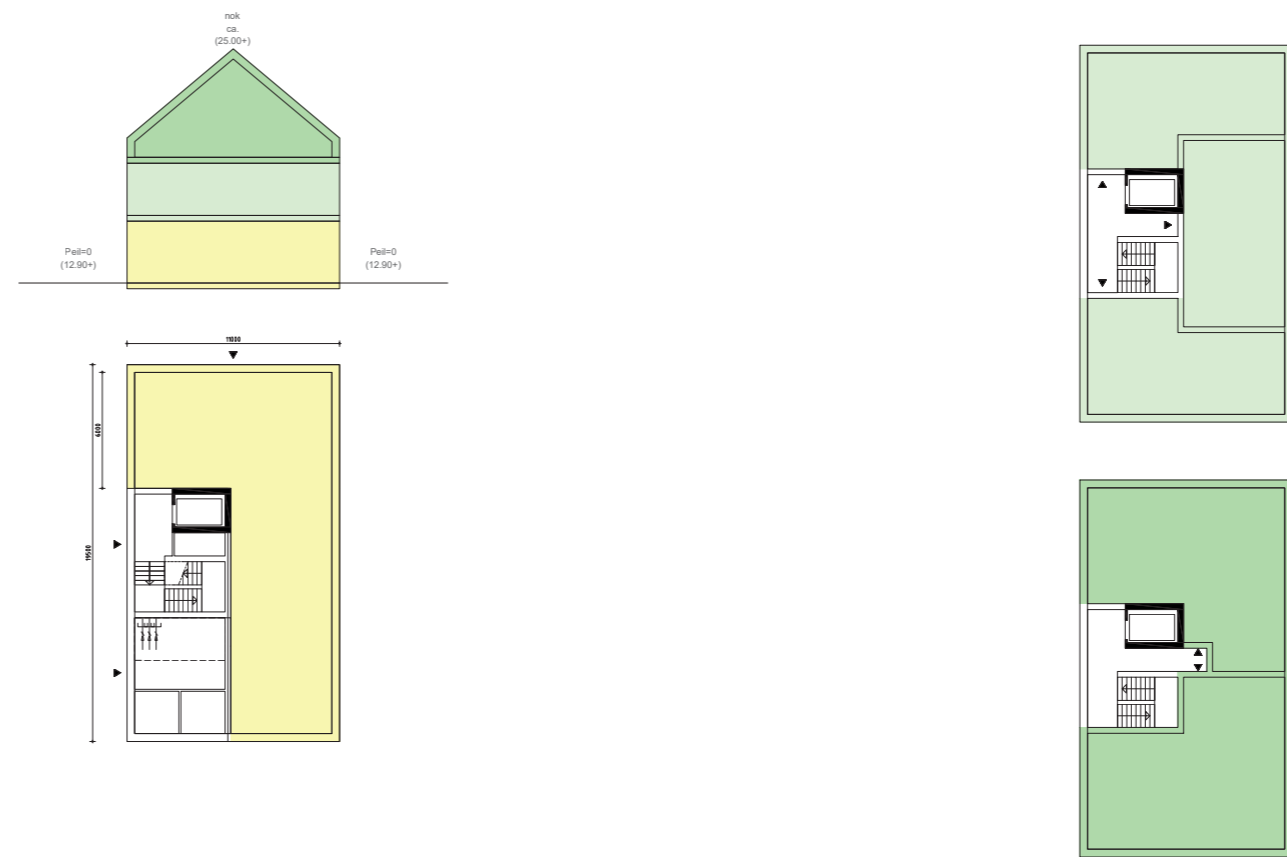
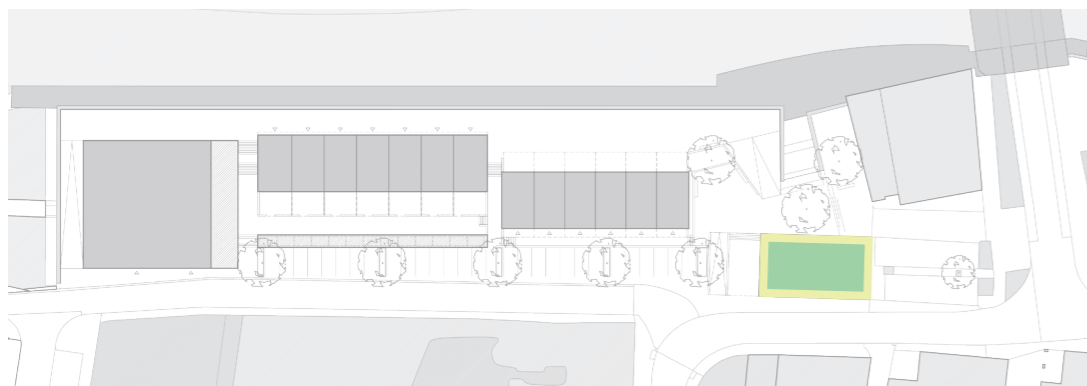
## grondgebonden woningen

In de proefverkaveling komen 2 typen grondgebonden woningen voor. De panoramahuizen en de herenhuizen. Er zijn indicatieve indelingen getekend waarbij het woonprogramma over verschillende lagen is verdeeld. Zo is er altijd zicht over de uiterwaarden en maximaal contact te maken met de omgeving. De woningen variëren ongeveer tussen de 110 en 150 m2 gbo.



## hernieuwbouw kazerne

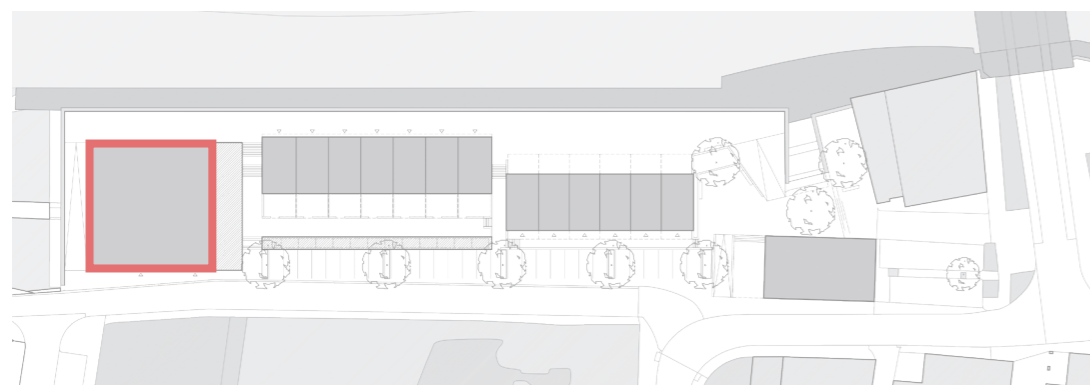
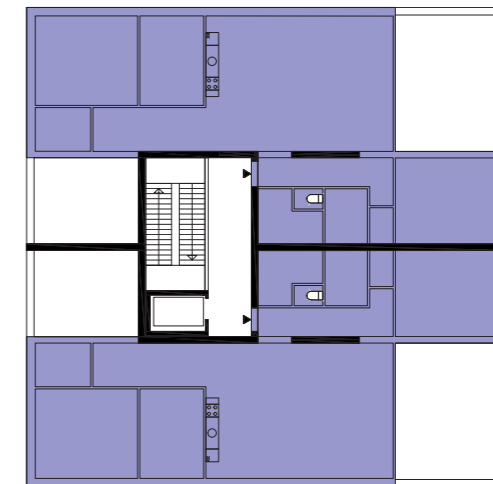
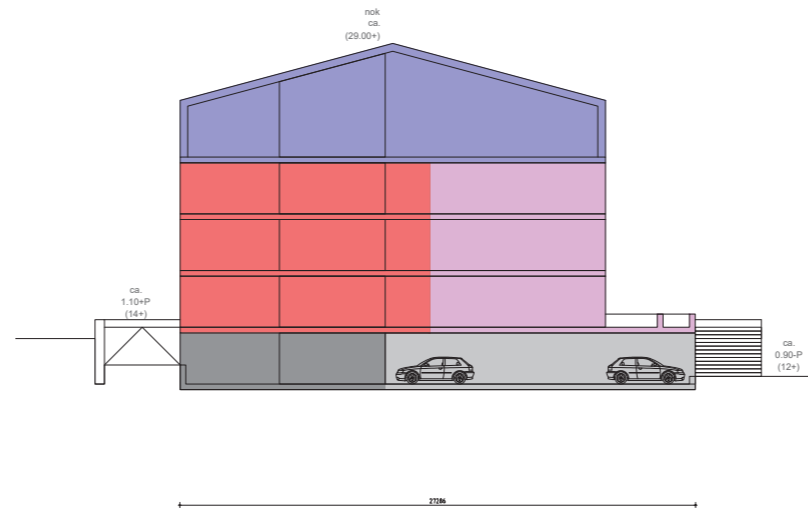
Op de begane grond van de kazerne zit een niet wonen (geel) functie en zijn de entree, bergingen en collectieve fietsenstalling van de bovengelegen appartementen opgenomen. Het niet wonen oppervlak is ongeveer 150 m2 bvo. De 5 woningen zijn tussen de 50 en 65 m2 gbo en worden niet ingedeeld als loft aangeboden, met een kern waar de natte cellen en schachten in zijn opgenomen. Een indicatieve indeling treft u hiernaast.



## appartementengebouw

Het appartementengebouw herbergt 14 appartementen, 14 bergingen en 14 overdekte parkeerplaatsen. Een testindeling treft u hiernaast. Met 2 penthouses onder de kap en 3 keer 4 appartementen per laag daar onder. Op de begane grond zijn zoveel mogelijk aan de 'niet straatzijdes' en tegen het achterliggende grondlichaam, de bergingen en de parkeervoorziening opgenomen. Vanuit het Melkstraatje is er zicht op de centrale lobby die op de Gennepershuisweg is georiënteerd.

De penthouses zijn ongeveer 140 m<sup>2</sup> gbo per stuk en de appartementen variëren ongeveer tussen de 90 en 110 m<sup>2</sup> gbo afhankelijk van het type.



# 3. Stedenbouwkundig plan

geluid, wind en bezonning

## geluid

Via adviesbureau Plan Ros is er een geluidonderzoek opgesteld door Tritium. Aanwezige bronnen zijn daarbij geïnventariseerd en berekend is wat de geluidbelastingen zijn op de verschillende bebouwingen ten gevolge van de relevante bronnen.

Kort samengevat zijn de volgende conclusies te trekken:

- **de geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige wegen overschrijdt de grenswaarde van 48 db op de gevels van de woningen nergens**
- **de geluidbelasting ten gevolge van de niet zoneplichtige wegen (<30km/u) overschrijdt de richtwaarde op de gevels van de woningen soms. Geadviseerd wordt om bij de uitwerking van de woningen, hiermee rekening te houden.**

De uitgebreide rapportage is separaat in een aparte bijlage bijgevoegd.

## wind

Door adviesbureau Plan Ros is geïnventariseerd of er mogelijk overlast te verwachten is ten gevolge van windhinder.

Dit blijkt niet noemenswaardig het geval omdat:

- **de locatie in gelegen in windgebied III ( NEN-EN 1991-1-4)**
- **ten opzichte van de meest voorkomende windrichting (Zuid-west) ligt de locatie grotendeels beschermt door het stadscentrum van Gennepe.**

Er heeft om die reden geen uitgebreid windonderzoek plaatsgevonden.

## duurzaamheid

De duurzaamheidsambities volgen de BENG eisen zoals opgesteld door de rijksoverheid.

Voor de energieopwekking is gasloos, dus full electric het uitgangspunt. Aanvullend zullen de kansen voor het toepassen van warmtepompen per woning nader worden onderzocht. En om minder afhankelijk te zijn van energie zal de schil van de woningen goed geïsoleerd zijn.

De aandacht gaat ook uit naar natuurinclusief bouwen. Platte daken zijn vergroend, in metselwerk vlakken nemen we nestkasten op en afscheidingen vergroenen we maximaal bijvoorbeeld door ze integraal mee te ontwerpen als planten- of boombak. Zo dragen we bij aan een aangename leefomgeving voor zowel mens als dier.

We maken een inclusief plan met woonproducten voor allerlei doelgroepen met verschillende achtergronden. De Houtzagerij is daarnaast niet alleen voor toekomstige bewoners een mooie plek, maar door de bijzondere aandacht voor de inrichting van de buitenruimte en door de ligging zeker ook voor Gennepernaren en bezoekers van buiten. Het 'balkon aan de Niers' is er voor iedereen en het plan heeft een aanvullende aantrekkende werking door een mogelijke publieke programmering van de plint van de kazerne. Door deze mix van publieke en private kwaliteiten maken we een sociaal duurzaam nieuw stukje Gennepe.

## bezonning

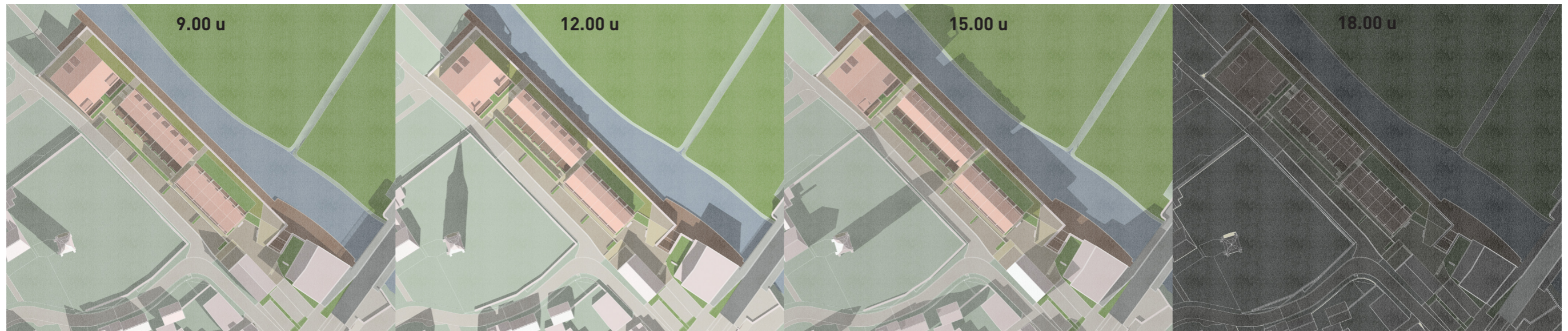
Voor de maanden maart, juni en september is op de pagina hiernaast de bezonning en de schaduwwerking weergegeven met bezonningsdiagrammen. De diagrammen geven inzicht in de schaduwwerking op de 21e van de maand op de tijdstippen 9, 12, 15 en 18 u.



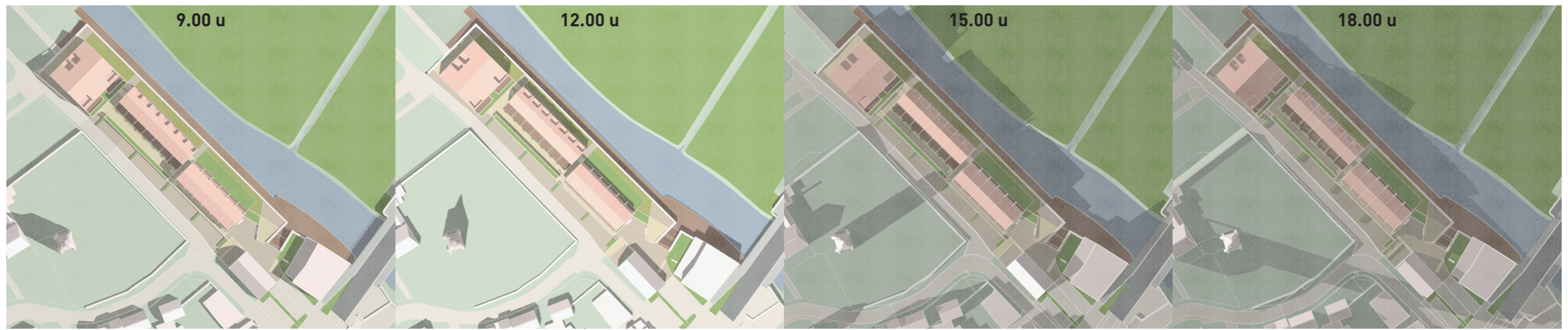
# 3. Stedenbouwkundig plan

bezonningsdiagrammen

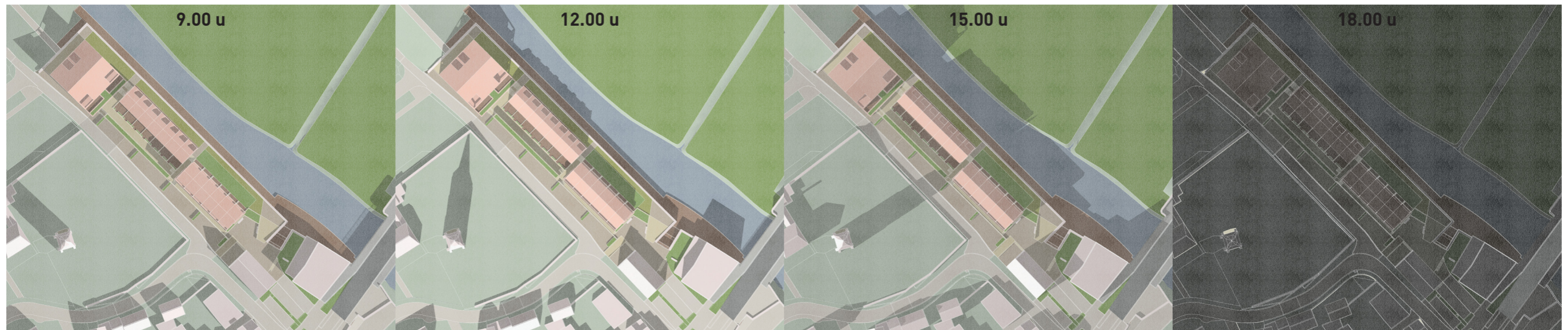
Maart



Juni



September



## 4. beeldkwaliteit

uitgangspunten gebouwen

**Gevelontwerpen vormen een harmonieuze compositie van open en gesloten vlakken en het gebruikte materialenpakket is een samenhangend pallet van kleuren en texturen**

- **materiaal**

- het dominante gevelmateriaal is metselwerk in een lichte beige tint
- verbijzondering van het metselwerkvlak is een uit te werken thema, dit kan met reliëfs of speciale verbanden

- **daken**

- schuine daken zijn donkergrijs / antraciet
- dakranden en dakoverstekken zijn geminimaliseerd
- de pannen zijn vlak en in een liggende verhouding
- zonnepanelen zijn geïntegreerd
- platte daken zijn vergroend

- **kozijnen**

- zijn van aluminium in een afwijkende donkere tint en hebben een smalle profilering die refereert aan het industriële verleden
- diepe negges zijn een typerend kenmerk van de architectuur
- eventuele zonwering is verholen ontworpen in de negge

- **kopgevels**

- zijn niet blind maar zijn uitgevoerd als stille vlakken met 1 of enkele grote venster-, erker- of balkonmotieven

- **overgangen openbaar privé**

- de relatie tussen het private en publieke is 'onbelemmerd' vormgegeven zonder hoge afschermingen en zonder zichtbelemmeringen waarbij het private domein zacht overvloeit over in het publieke domein
- veranda's met vlonders, in het volume

opgenomen terrassen, lage gemetselde muurtjes, een grote te openen pui direct grenzend aan een pleintje en lage gemetselde bloembakstroken zijn enkele voorbeelden - zijn altijd meeontworpen door de architect en gebouwd van aard. Er geldt een instanthoudingsplicht van de meeontworpen overgangen openbaar - privé.

- **buitenbergingen**

- deze zijn in de hoofdvolumes ontworpen of bij de grondgebonden woningen tegen de gemetselde keerwand aan de Gennepershuisweg. Het dak van de buitenberging is vergroend vormgegeven als plantenbak.



**Het gebruikte materialenpakket in de openbare ruimte is een samenhangend pallet van kleuren en texturen. Lage gemetselde muurtjes, gemetselde keerwanden en meegemetselde trappen bevorderen een 'look & feel' waarbij architectuur en de inrichting van de buitenruimte met elkaar vervlochten zijn. Daarbij bepalen solitaire bomen, begroeide platte daken, afzomingen met bloembakken en een vrolijke volgroeene inrichting van de collectieve tuin het beplantingsbeeld.**

### • materiaal

- het dominante materiaal voor het verhoogde pleintje is een klinker in een beige tint
- de strook langs de waterkering is een open verharding' bijvoorbeeld met losliggende betonnen elementen in het gras. De 'porositeit' varieert om zo meer en minder verharde zones te kunnen maken
- het verlaagde pleintje heeft een halfverharding in een beige of witte tint of een verharding met klinker in een beige tint

### • trappen

- zijn van beton met een pigmenttoeslag of zijn meegemetseld in dezelfde steen als het metselwerk van de bebouwing

### • lage muurtjes

- zijn meegemetseld in dezelfde steen als het metselwerk van de bebouwing

### • straatmeubilair en verlichting

- deze worden in overleg met de gemeente bepaald
- zitelementen aan nieuwe gemetselde muurtjes hebben een naturel houten uitstraling en zijn integraal meeontworpen

### • beplanting

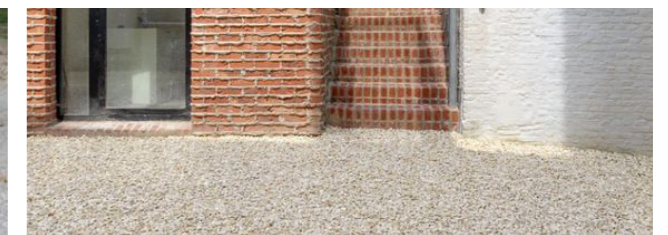
- deze wordt in overleg met de gemeente bepaald, is inheems en geschikt voor de aanwezige bodemsoort
- de 'collectieve tuin' voor de herenhuizen heeft een groene inrichting die is afgestemd en ontworpen met de bewoners. Hier worden minimaal 2 nader te bepalen vruchtdragende bomen in gepland

### • parkeren buitenruimte

- de parkeerplaatsen aan de Gennepershuisweg zijn onderbroken met tussenliggende beplantingen zoals bijvoorbeeld blokhagen en bomen. De vakken zelf zijn verhard met een waterdoorlatend materiaal of semi open bestrating

### • afstemming met gemeente Gennepe

- alle gebruikte materialen, beplantingen en inrichtingselementen dienen bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan te voldoen aan de eisen en richtlijnen zoals beschreven in het 'handboek openbare ruimte' van de gemeente Gennepe.



# 5. planning

## vervolgstappen

### Verder met de Houtzagerij

We willen aan de slag! Met dit plan denken we een aangenaam en onderscheidend nieuw buurtje toe te voegen aan Gennep. Een plek voor iedereen waar het fijn is om te wonen en te verblijven. Om deze ambitie met elkaar waar te kunnen maken vormen de uitgangspunten zoals vastgelegd in dit document een goede basis.

In grote lijnen ziet de planning van de vervolgstappen er als volgt uit:

- **vaststelling DOSP door de raad - augustus /september 2020**
- **opstellen bestemmingsplan - tot eind 2020**
- **ontwikkeling opstallen en inrichtingsplan - tot zomer 2021**
- **verkoop & realisatie - zomer 2021**
- **oplevering - zomer 2022**

### bronvermelding

bij het opstellen van dit document zijn  
verschillende bronnen gebruikt

[www.gennepnu.nl](http://www.gennepnu.nl)  
[www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)  
[www.pinterest.com](http://www.pinterest.com)  
archiefstukken MBE  
google maps

Dit document 'DOSP Houtzagerij' is opgesteld  
door:

**diederendirrix bv**

In opdracht van:

**MBE**  
**SDK Vastgoed**

15 juli 2020





# 'HOUTZAGERIJ'

Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan  
Uitgangspunten buitenruimte & beeldkwaliteit

diederendirrix  
open architectuur  
open stedenbouw

juli 2020

# 'HOUTZAGERIJ'

**AANPASSING**

**Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan**  
november 2020

**diederendirrix**  
open architectuur  
open stedenbouw

**MeyerBergman**  
Erfgoed Groep



**S::DK**

MBE  
SDK Vastgoed

In deze brochure is een aanpassing opgenomen van het stedenbouwkundig plan 'Houtzagerij' van juli 2020.

De aanpassing betreft de volgende onderdelen:

**1. de toevoeging van privétuinen aan de achterzijde van de herenhuizen. De buitenberging voor deze huizen is opgenomen in het hoofdvolume van de woning.**

**2. het vergroten van de achtertuintuinen bij de panoramawoningen en het verplaatsen van de bergingen naar de achtertuin**

**2. de typologie van de kazerne. Hier worden 3 woon-/werkwoningen voorgesteld.**

De integrale verwerking in het DOSP geschiedt op een later moment.

## inhoud

Dit document bevat op p. 3 de aanpassing van de plankaart / proefverkaveling.

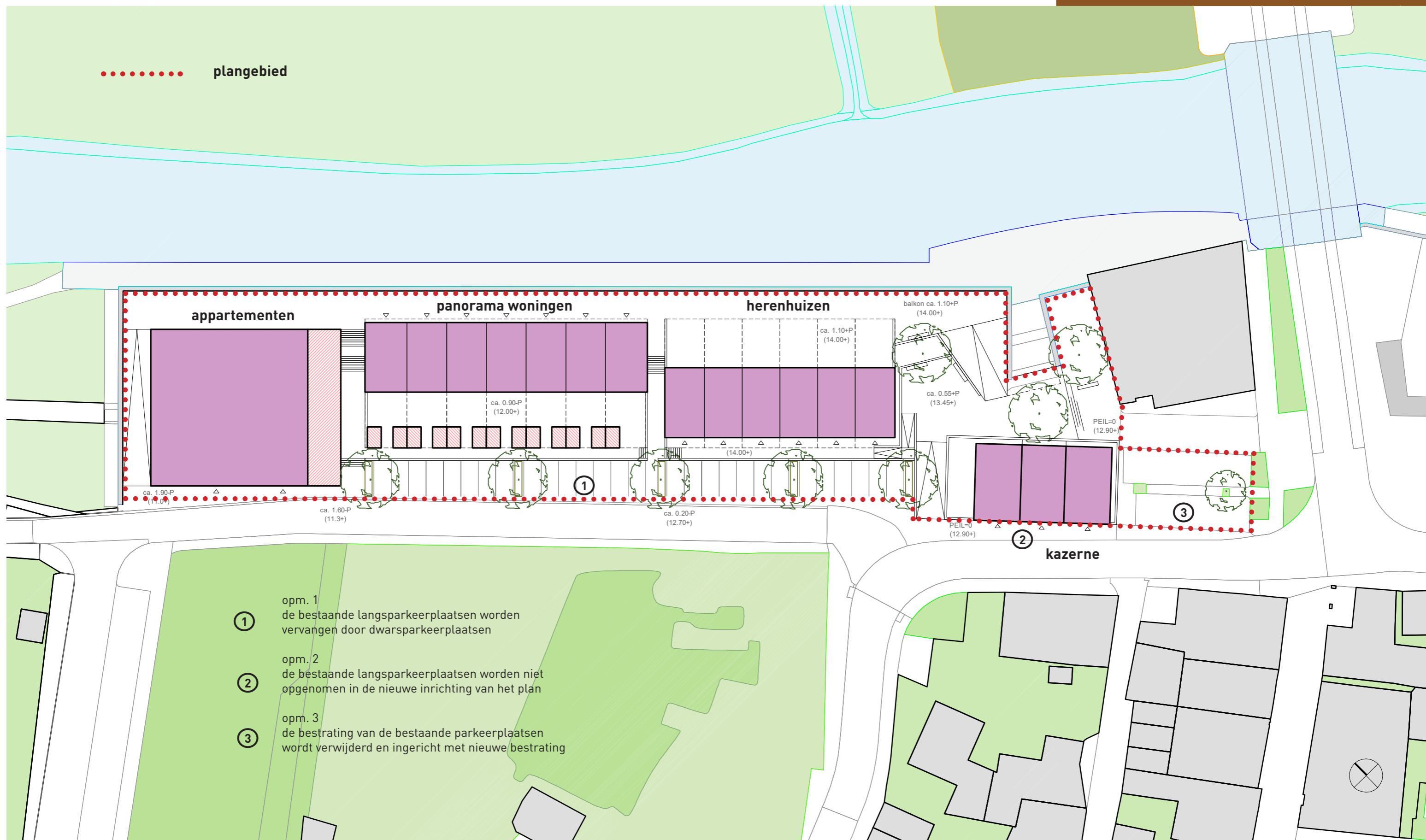
En geeft op p. 4 een indicatieve verkaveling weer van de kazerne met daarin een indicatieve indeling van de plattegronden.

De overgangen openbaar privé dienen in alle situaties integraal meeontworpen te zijn door de architect.



# 1. Stedenbouwkundig plan

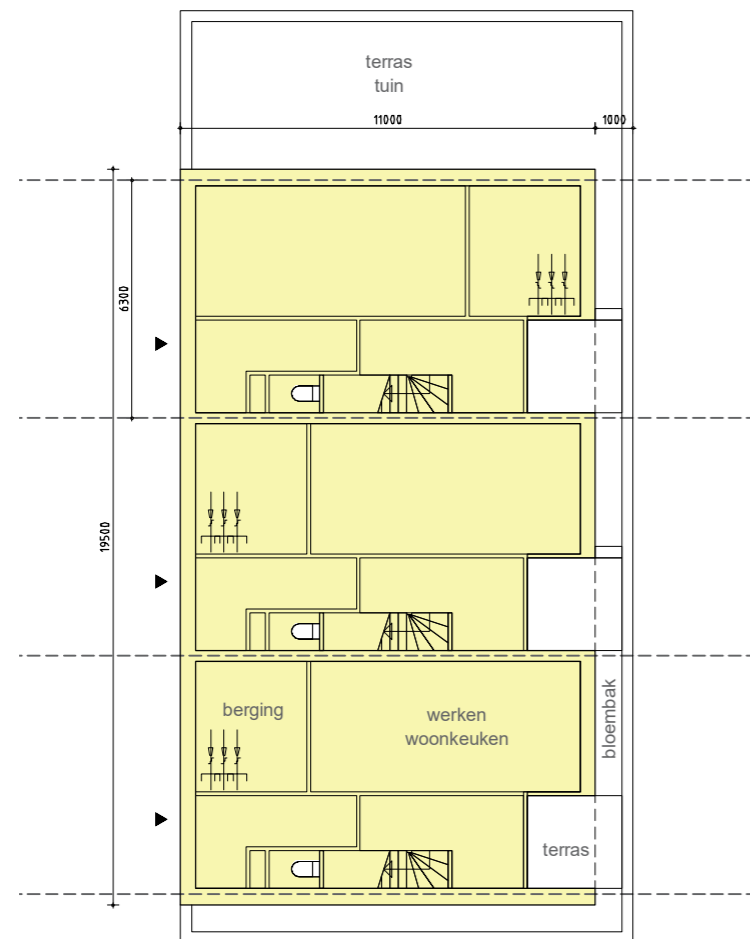
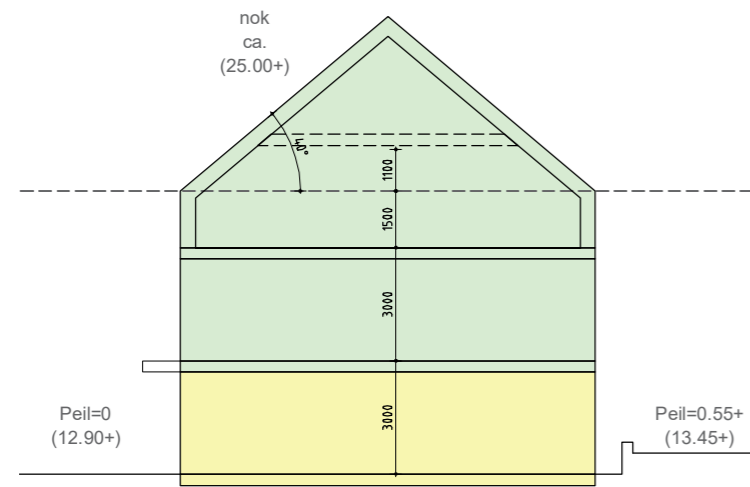
plankaart met proefverkaveling



- ① opm. 1 de bestaande langspaarkeerplaatsen worden vervangen door dwarsparkeerplaatsen
- ② opm. 2 de bestaande langspaarkeerplaatsen worden niet opgenomen in de nieuwe inrichting van het plan
- ③ opm. 3 de bestrating van de bestaande parkeerplaatsen wordt verwijderd en ingericht met nieuwe bestrating

## 2. kazerne

gebouw- en woontypologie

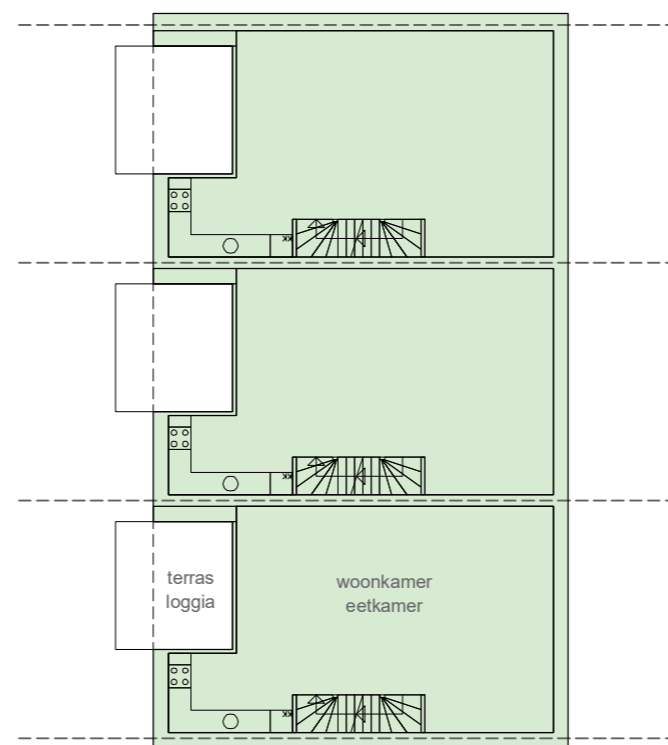


Begane grond

- berging en inkom, werkruimte of woonkeuken
- margestroom aan 3 zijdes

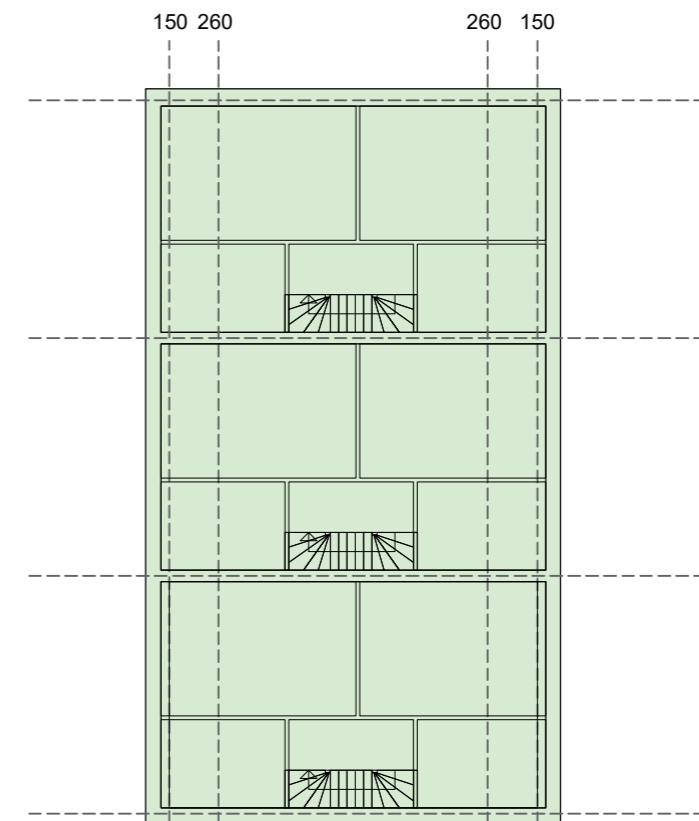
**Hernieuwbouw kazerne** met 3 woon-/werkwoningen van ongeveer 160 - 165 m<sup>2</sup> gbo. De woning combineert de mogelijkheid van werken op de begane grond met wonen daarboven. De werkruimte is voor bezoekers los van het privédomein te bereiken. De buitenberging van deze woning is opgenomen in het hoofdvolume.

Op de verdieping is aan de leefruimte een royaal terras gekoppeld op het zuidwesten. In de zon zitten kan hier prima. Aan de noordoostzijde willen we in de raamstijl van de kazerne grote vensters opnemen, zo is er vanuit de zithoek prachtig uitzicht over de Niers. De slaapverdieping zit onder de kap, onder de kap is het ook mogelijk om een kleine bergzolder te maken.



Verdieping 1

- leefruimte met woon-/ eetkamer
- terras op zuidwesten



Verdieping 2

- slaapverdieping met 3 slaapkamers en badkamer
- mogelijk een vlizotrapje of vaste trap naar bergzolder

Dit document is opgesteld door:

diederendirrix bv

In opdracht van:

MBE  
SDK Vastgoed

23 november 2020

MeyerBergman

Erfgoed Groep



SDK

# 'HOUTZAGERIJ'

**AANPASSING**

**Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan**  
november 2020

**diederendirrix**  
open architectuur  
open stedenbouw

**MeyerBergman**  
Erfgoed Groep



**S::DK**

MBE  
SDK Vastgoed