

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oude IJsselstreek

RO Advies

Betreft

Stedenbouwkundig Plan
'Lenteleven'

Locatie

Staringstraat ong.
Gendringen

Commissieleden

WB, HB, BJ

Datum Advies

10-09-2024

Status

RO advies

Er is advies gevraagd over het definitieve stedenbouwkundig plan voor Lenteleven te Gendringen (d.d. 21 mei 2024) in relatie tot het kasteel De Wesenthorst (rijksmonument) dat zich aan de noord-oost zijde van het plangebied bevindt. Tijdens de vergadering van 3-9-2024 is het plan besproken waarbij dhr. van der Upwich (eigenaar huize Wesenthorst), dhr. Witte (adviseur vanuit Witte Rentmeesters en Makelaars), dhr. Maas (SAB - stedenbouwkundige) en dhr. Liebrand (projectleider - woningbouwlocatie Lenteleven) aanwezig waren.

Aanleiding

Aanleiding voor de nieuwe ontwikkeling is het raadsbesluit van 22 april 2021 waarin vijf uitleglocaties met een capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen in de komende tien jaar (tot 2030) zijn aangewezen. Deze vijf locaties liggen verspreid over de grootste kernen. Dit raadsbesluit is genomen vanwege de hoge druk op de woningmarkt. De ontwikkeling stedenbouwkundig plan Lenteleven maakt deel uit één van de aangewezen grote locaties in de gemeente (165 – 220 woningen, meer voor de langere termijn).

Opmerkingen vooraf

Vanuit het stedenbouwkundig plan is er rekening gehouden met De Wesenthorst door de bebouwingsdichtheid van west (Oude IJsselweg) naar oost (De Wesenthorst) af te laten nemen. De Wesenthorst en de volkstuinen worden door een nieuw aan te leggen waterloop gescheiden van het te bebouwen terrein. De waterloop is volgens SAB gebaseerd op de vroegere waterloop in dit gebied. Aan de Wesenthorstlaan blijft aan de westzijde de huidige groenstrook behouden. Deze groenstrook wordt tot aan de waterloop naast kasteel De Wesenthorst doorgetrokken en huisvest een 6-tal woningen in de vorm van 'wonen in het bos' op een ei-vormige footprint. Aan de zuidzijde van de volkstuinen komt een toegangsbrug als ontsluiting naar de nieuwe woonwijk. Deze heeft gemetselde wanden en een hekwerk.

Eigenaar en rentmeester van De Wesenthorst geven aan dat ze het betreuen dat er bouwplannen voor dit gebied zijn, tijdens de koop van het kasteel was hier geen sprake van. Met name de bebouwing in de zone tussen de groenstrook aan de Wesenthorstlaan en kasteel De Wesenthorst vinden ze niet gewenst. Het ligt vlak bij het kasteel en er wordt meegegeven dat dit een laaggelegen en nat terrein is. Graag zien ze meer openheid in het plan zodat er vanuit De Wesenthorst zichtlijnen mogelijk zijn. Daarnaast is er een wens om de volkstuinen in gebruik te gaan nemen als kasteeltuin die openbaar toegankelijk wordt zodat het ook een plek voor de nieuwe wijkbewoners wordt. De huidige volkstuin wordt al rommelig ervaren.

Beoordeling (welstand en cultuurhistorie)

Positief is dat er met de bebouwingsdichtheid en de toevoeging van een waterloop rekening is gehouden met kasteel De Wesenthorst. Geadviseerd wordt ook rekening te houden met een zichtlijn vanuit De Wesenthorst. Dit kan bereikt worden door de ei-vormige footprint iets te roteren en de zichtlijn een groen invulling te geven. De parkeerplaatsen die nu in deze zichtlijn staan gepland, dienen hierbij op een andere plek ingepast worden. Qua materialen voor het 'wonen in het bos' moet gezocht worden naar een ingetogen vormgeving en natuurlijke materialen zodat ze ondergeschikt aan het bos zijn. Geadviseerd wordt de toegangsbrug aan de zuidzijde van de

volkstuinten in een eenvoudige vormgeving uit te voeren. De wens om van de volkstuinten een openbare kasteeltuin te maken is een passend idee gezien vanuit de monumentenwaarde van het kasteel. Echter is ruimte voor volkstuinten ook van grote waarde voor huidige gebruikers. Dit heeft alleen kans van slagen als er een alternatieve locatie voor de volkstuinten beschikbaar is.

Aanbevelingen

Het plan is vanuit de basis goed opgezet en kan op een aantal punten versterkt worden:

- Het creëren van ruimte voor een groene zichtas vanaf kasteel De Wesenthorst;
- Onderzoek of 'wonen in het bos' op deze laaggelegen, natte plek haalbaar is. Zo ja: zorg dan voor ondergeschikte vormgeving van de woningen in het bos;
- De toegangsbrug eenvoudig vormgeven;
- De mogelijkheid onderzoeken of de volkstuinten op een andere locatie kunnen worden ingepast zodat ruimte ontstaat voor een openbaar toegankelijke kasteeltuin.

De commissie ziet met belangstelling de verdere ontwikkeling van de plannen ter beoordeling tegemoet.

Namens de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Oude IJsselstreek,

Ir. W. Broer
Rayonarchitect

Ir. H.M.C.G. Bos
Adviseur erfgoed