

## **MEMO Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996**

In deze memo is het bouwplan voor het 7<sup>e</sup> Bastion van 7 mei 2010 getoetst aan het Beeldkwaliteitplan Binnenstad Gorinchem.

### **Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996**

#### **▪ Gebied 7: Burgstraat, Kalkhaven, 't Laantje en Dalemstraat**

##### **Richtlijnen:**

- Respecteren van de hoofdropzet van het straten- en stegenpatroon

##### **VOLDOET**

- Aanhouden van de bestaande voor- en zijgevelrooilijnen, met name langs de Burgstraat, de Vismarkt, de Kalkhaven, de Robberstraat en de Dalemstraat.

##### **N.V.T.**

- Terugrooien van de voorgevelrooilijn alleen toestaan aan de zuidzijde van de smalste stegen (minder dan 3,50 m) tot maximaal 1,50 meter diep

##### **N.V.T.**

- Waar bebouwing ontbreekt, zoals langs sommige stegen, erfafscheidingen aanbrengen in de vorm van gemetselde muren

##### **N.V.T.**

- Garages en bergingen dienen niet aan de straatzijde gesitueerd te worden.

##### **TEN DELE**

*Deze richtlijn komt voort uit beleid om de beleefbaarheid van de plint, de begane grond te bevorderen. Dit beleid geldt vooral voor stegen en achteraf straatjes. Door dichte gevels en gesloten deuren wordt sociale controle moeilijk en ontstaat een doods en minder levendig karakter. Hetgeen leidt tot een verarming van het stadsbeeld.*

*Redenen om van de richtlijn af te wijken zijn:*

*Dat in de situatie aan het Nonnenveld waar deze richtlijn geldt, het stegenkarakter niet duidelijk is. Oorspronkelijk had dit deel van het Nonnenveld een stegenkarakter. Door sloop van bebouwing is een onduidelijk bebouwingsprofiel ontstaan. Formeel is de richtlijn van kracht maar het profiel behorende tot een steeg is thans niet aanwezig. Het is de vraag of in de nabije toekomst het profiel hersteld gaat worden. De in het plan voorgestelde verhuurbare ruimten passen binnen de richtlijn; het bergingenblok is strijdig maar op het totaalbeeld een ondergeschikte toepassing.*

*De nu voorgestelde entree tot een parkeeroplossing (garage) ten behoeve van de boven gelegen woningen zijn formeel in strijd met de richtlijn doch dienen een andere orde. De bijdrage die een gebouwde parkeervoorziening levert in het terugdringen van blik op straat en dus indirect aan het verbeteren van het stadsbeeld is van een groter belang voor dit deel van de stad. De ruimtelijke uitstraling van de in-/uitrit is in het totaal van de ingreep qua uitstraling ondergeschikt. De toegang van een deel van de woningen is eveneens aan het Nonnenveld gelegen. De overweging om de sociale controle mogelijk te maken is hiermee ingevuld.*

- Aan de Kalkhaven, de Vismarkt, het Nonnenveld en de Burgstraat uitgaan van een patroon van afzonderlijk gebouwde panden met een breedtevariatie van 6 tot 8 meter. Voor het overige gedeelte uitgaan van complexgewijze bebouwing.

##### **VOLDOET**

*Aan deze richtlijn wordt min of meer voldaan, pandbreedten variëren van 3,6 tot 5,7 meter. De kop van blok 5 is breder en manifesteert zich als een pand van 9 meter breedte, maar sluit aan via een 3,6 meter breed entreegebouw. Blok 1 vertaalt zich in twee panden met ieder een breedte van 14,2 meter. Door de hoogte en de sterke verticale geleiding wordt wel vormgegeven in de geest van de richtlijn.*

- Langs de Kalkhaven, de Burgstraat, de Vismarkt en het Nonnenveld de bebouwing uitvoeren in 2 of 3 lagen met een maximumgoothoogte van 10 meter.

#### **TEN DELE**

*De vier grondgebonden woningen voldoen aan de richtlijn. Dat geldt niet voor blok 1 en de kopgevel van bouwblok 5.*

- Gezien de omvang van de stedelijke ruimte rond de Kalkhaven incidenteel een extra bouwlaag (tot 4 lagen, met een maximum hoogte van 16 meter) toevoegen als accent in het bebouwingsbeeld.

#### **TEN DELE**

*De kopgevel van bouwblok 5 valt binnen deze richtlijn. Blok 1 niet*

*Deze richtlijnen met betrekking tot bebouwingshoogten zijn afgeleid van de historische gegroeide stad ter plaatse. Het gaat om de gemiddelde hoogten welke hier overwegend worden aangetroffen.*

*Daarnaast speelt het nu bestaande bebouwingsbeeld een rol. De zusterflat is hoger dan de richtlijn aangeeft. Om een plastische en in hoogte meer gedifferentieerd bebouwingsbeeld te kunnen realiseren is het mogelijk gemaakt incidenteel qua hoogte een verdieplingslaag te verschillen. De plek waar dit mogelijk is wordt op grond van een stedenbouwkundige argumentatie bepaald. Bijvoorbeeld op een hoek van een bouwblok of als een begrenzing van een grote open ruimte. In het huidige beeld heeft de zusterflat een dergelijke positie.*

*De huidige gangbare wijze van bouwen heeft als gevolg dat in lagen wordt gebouwd waarbij verdieplingsvloeren overal gelijk liggen. Het bouwsysteem van de "bouwer"/aannemer is daar qua efficiëntie op afgestemd. Hier qua hoogte vanaf wijken leidt veelal tot verhoging van de bouwkosten. De bebouwingshoogte per laag wordt mede bepaald door het bouwbesluit. Dit aspect verder door berekenen heeft veelal gevolgen voor de financiële haalbaarheid van het plan.*

*Het meest gewenste ruimtelijk beeld in relatie tot de gegroeide historische stad staat daarmee onder druk. Een goede afweging is dus noodzakelijk.*

*Formeel is de hoogte van het kopgebouw in blok 5 en de hoogte van blok 1 in strijd met de richtlijnen.*

*De positie van blok 5 op een hoek en de positie van blok 1 als begrenzing van de ruimte maken de uitzondering in hoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien verdedigbaar.*

*De bebouwingshoogte van blok 1 is nog hoger dan de ruimte binnen de richtlijnen.*

*Deze hoogte is stedenbouwkundig gezien alleen te rechtvaardigen als stedenbouwkundig ruimtelijk bebouwingaccent wat refereert naar de hogere "toren" bebouwing zoals wij die kennen in de historische gegroeide stad. Kerktorens, kasteeltorens, molens en incidenteel een uitschieter zoals bijv. een opslaggebouw bepaalden in hoge mate de kracht van het silhouet van de stad.*

*In de huidige tijd is deze "hoge" functie meer in de vorm van woongebouwen en bepaalt de afmeting van het appartement in relatie met het stijjg/ontsluitingspunt /trappenhuis en liftschacht de hoogte en de verhouding van het bouwblok. Enkele gestapelde woningen leiden dan tot slanke gebouwen, meerdere gestapelde woningen rond een stijjpunt ogen pas slank bij grotere hoogten. Uiteraard werkt dit door in de plankosten dus ook de financiële haalbaarheid.*

*Bij het bouwen in een historische gegroeide stad, is in onze tijd ingeval van bouwen in de hoogte nabij een historische molen de zogenaamde molenbiotoop een zeer bepalende factor en heeft dat gevolgen op de vanuit het oogpunt van stedenbouw meest gewenste plek voor een hoogteaccent.*

*Het huidige gebouw aan het Nonnenveld "de zusterflat" is gerealiseerd; er is dus sprake van een gegeven situatie. Bij een nieuw gebouw kan juridisch gezien gebruik worden gemaakt van dit gegeven waaraan rechten vallen te ontfemen. Dit alles samen leidt tot de overweging dat de plek waar blok 1 is gepositioneerd de enige plek is in het plangebied waar een grotere hoogte acceptabel is. In de nu voorgestelde architectonische uitwerking is door de keuze voor een "toren" element een meer plastisch bouwvolume ontstaan wat én goed harmonieert met de omgeving, én de samenhang met de overige plandelen ten goede komt.*

- Langs de Robberstraat, de AB-steeg, de Dalemstraat en 't Laantje de bebouwing uitvoeren in 2 lagen met een maximumgoothoogte van 8 meter.

#### **N.V.T.**

- Aan de Kalkhaven, de Burgstraat, de Vismarkt en het Nonnenveld de panden voorzien van een kap (45 à 60 graden). Voor het gehele deelgebied geldt een minimumgoothoogte van 6 meter.

#### **TEN DELE**

*De vier grondgebonden woningen en de kopgevel van bouwblok 5 voldoen aan de richtlijn. Dat geldt niet voor een deel van bouwblok 1 en het entreegebouw bij bouwblok 5.*

*De richtlijn komt voort uit het gegeven dat daken in de vorm van kappen onlosmakelijk met de historische gegroeide stad zijn verbonden. Het “daken”landschap van de historische binnenstad is in het kader van het beschermde stadsgezicht gewaardeerd. Daken met hun specifieke vorm dragen in hoge mate bij aan de karakteristiek van het stadsbeeld.*

*Een deel van bouwblok 1 en het entreegebouw bij bouwblok 5 zijn plat afgedekt en zijn formeel in strijd met deze richtlijn.*

*De reden om af te wijken van de richtlijn is te beargumenteren op basis van het gegeven dat de uitzondering mede de regel bepaald. Het entreegebouw heeft wat extra hoogte in verband met trappen en lift en onderscheidt zich mede door die functies van de gangbare bebouwing. Binnen de beoordeling van het bebouwingsensemble aan de zijde Nonnenveld lijdt dit tot een gedifferentieerd bebouwingsbeeld met een goede afwisseling in kapvormen. Een plat dak heeft ook een vorm!*

*Binnen het nu ontworpen plan is het meest westelijk gelegen gedeelte van bouwblok 1 het hoogste gebouw met een toegevoegd torenelement met karakteristiek kapje. De hoogte is bepaald in relatie tot de molenbiotoop.*

*Naar de oostkant is het blok een bouwlaag lager en aan de zijde van het Nonnenveld is een deel met kap ontworpen. Op deze wijze is een karakteristiek bouwblok ontstaan wat ruimtelijk, kappen combineert met platte daken. Formeel zijn platte daken weliswaar strijdig met de richtlijn maar geredeneerd vanuit de gegroeide historische stad, versterking van contrast is het beeld zowel architectonisch als stedenbouwkundig acceptabel.*

*Naast de plekken waarvoor de richtlijn geldt kent het plan nog meer plekken waar is gekozen voor platte daken. Redenen voor die keuze hebben alles te maken met de uiteindelijke financiële haalbaarheid van het plan. Goed gelegen grote en royale appartementen met mooi uitzicht genereren een hoge financiële opbrengst. De hoger gelegen lagen zijn erg in trek voor dergelijke appartementen. De kapvorm is van negatieve invloed op de bruikbaarheid voor woonfuncties. De afmeting van de kap wordt bepaald door hoogte. In het plangebied is de hoogte beperkt door de molenbiotoop waardoor de hoogte van de daken wordt beperkt. De schuine dakvlakken gaan ten koste van een bruikbaar vloeroppervlak wat leidt tot kleinere woningen. Woningen welke deels in de kap worden gerealiseerd leiden onvermijdelijk tot een ruimtelijk beeld wat bestaat uit dakkapellen en andere tot een woonfunctie behorende toevoegingen, wat op zijn beurt weer gevolgen heeft voor het beoogde ruimtelijke beeld. Op grotere hoogte is de kapvorm vanaf de straat nauwelijks waarneembaar. Een grotere hoogte leidt er verder toe dat het bouwblok zich met de eigen vorm onderscheidt van de omringende lagere (van een kap voorziene) gebouwen. De keuze is gemaakt om binnen deze kaders een plan te ontwikkelen dat een goede mix kent tussen kappen en platte daken. Met als resultaat een qua volume sterk in samenhang ontstaan ruimtelijk beeld dat een grote verscheidenheid van de afzonderlijke bouwdelen kent.*

- Streven naar behoud van de groene binnentuinen tussen de Kalkhaven en de Lingeaven

**N.V.T.**

- Behouden en zonodig versterken van de boomstructuur op de Kalkhaven

**N.V.T.**

#### **Aanbevelingen:**

- Langs de westzijde van de Kalkhaven, de beide zijden van de Vismarkt en de Burgstraat (het gedeelte van periode 1) een begane-grondverdieping van minimaal 3.00 meter hoog aanbrengen.

**N.V.T.**

- Voor het gedeelte behorende tot periode 1 streven naar een wisselende verdiepingshoogte per pand.

**N.V.T.**

- De panden afdekken met een kap met een dakhelling van minimaal 45 graden.

**N.V.T.**

- Voor het gedeelte behorende tot periode 1 de kap haaks op de voorgevel aanbrengen.

**N.V.T.**

- Bij complexgewijze bebouwing de architectonische samenhang behouden.

**TEN DELE**

*De aanbeveling komt voort uit het in een oogopslag herkennen van een complex. Een eenduidig architectuurbeeld in een duidelijke signatuur is dan een gegeven. De opgaaf van het bebouwen van het Bastion 7 is echter op meerdere wijzen vorm te geven. Een complex op het Bastion, een bebouwingswand aan het Nonnenveld, een complex in de vorm van een hoogteaccent. De complexen zijn qua volume op elkaar afgestemd in samenhang, afzonderlijk herkenbaar en in de architectonische uitwerking zodanig vormgegeven dat het ruimtelijke beeld verschillend kan worden gelezen. Om die reden wordt het complex beoordeeld als dat ten dele aan de aanbeveling wordt voldaan.*

- De straatgevels vlak uitvoeren zodat duidelijke gevelwanden ontstaan.

**TEN DELE**

*Door het aanbrengen van één balkon ter plaatse van blok 1 aan de zijde van het Nonnenveld is geen vlakke gevel gemaakt. Wel is voldaan aan het criterium dat een duidelijke gevelwand ontstaat.*

- Toepassen van balkons en dakterrassen tot een minimum beperken; voor het gedeelte behorende tot periode 1 kiezen voor loggia- oplossingen (in pandige balkons).

**TEN DELE**

*De aanbeveling komt voort uit de typologie van de historisch gegroeide stad. Huisvesting diende om mensen te beschermen tegen weersinvloeden en veiligheid te verschaffen. Dit leidde tot sobere eenvoudige gebouwen zonder veel frivole opmaak, duidelijk naar binnen gericht. Het huidige woonmilieu is meer naar buiten gericht. Het nu voorgelegde plan probeert ook zoveel mogelijk de woonkwaliteit naar buiten te verleggen, met aangehangen balkons en slechts incidenteel een loggia. Daardoor past het plan maar ten dele binnen de kaders van de aanbeveling.*

- Uitgaan van straatgevels met een verticale geleding en staande raam- en deuropeningen.

**VOLDOET**

- Toepassen van traditioneel bouw materiaal en ambachtelijke detaillering.

**VOLDOET**

- Streven naar de restauratie van de tuinmuren in de Nieuwsteeg.

**N.V.T.**

- Ter plaatse van het westelijk deel van de Burgstraat op beperkte schaal luifels aanbrengen, echter niet breder dan de breedte van de afzonderlijke panden.

**N.V.T.**

- Voor de overige straten en stegen luifels tot een minimum beperken.

**VOLDOET**

- Als materiaal voor voorstoepen hardsteen gebruiken.

**NIET BEKEND**

## ▪ **Gebied 9: De stadswallen**

### **Richtlijnen:**

- Een subtiel evenwicht tussen inrichting en “niet” inrichting moet worden nagestreefd

#### **NIET BEKEND**

- Het huidige beloop en het dwarsprofiel van de stadswallen dienen te worden beschermd.

#### **TEN DELE**

*Het plan verandert niets wezenlijks aan het nu bestaande verloop van de wallen. Het 7<sup>e</sup> Bastion is een zogenaamd vol bastion en was aan de binnenzijde opgevuld. Met de bouw van het Nieuwe Gasthuis is van dit gegeven gebruik gemaakt en is het plan ingepast. Op een aantal plaatsen is het “profiel aan de binnenzijde” aangeheeld. Hierdoor is het talud minder oorspronkelijk. Het nieuwe plan volgt grotendeels de oude planopzet.*

- Bijzondere aandacht is nodig voor de overgang van de uiterwaarden naar de stad, met name aan de oostzijde van de binnenstad. Gestreefd moet worden naar contrast via een keermuur, dijk, etc, waar sprake is van een open horizontale lijn tegenover de massieve verticaal oprijzende muur of dijk. Dit contrast moet niet worden afgezwakt door beplanting, bebouwing, etc.

#### **N.V.T.**

- Zorgvuldigheid moet worden betracht ten aanzien van sporen uit eerdere ontwikkelingsstadia van de vesting.

#### **TEN DELE**

*Door de oude planopzet (Nieuwe Gasthuis) grotendeels te volgen worden sporen uit het verleden die niet meer herkenbaar zijn niet hersteld. Dit ontwikkelingsstadium is dus in het plan gehandhaafd. Mogelijk zou het sterker zijn de eerdere ontwikkelingsfase eveneens gedeeltelijk te reconstrueren. Dat is echter een punt waarover dan alsnog discussie moet plaatsvinden.*

- Een te nadrukkelijke inrichting van recreatieve voorzieningen met tegelpaden, plantenbakken, afvalbakken en verkeersborden dient te worden vermeden.

#### **NIET BEKEND**

- Aan de onderzijde van de stadswallen moet versterking in de vorm van parkeerruimte, bestrating, kades, etc. worden tegengegaan.

#### **N.V.T.**

- Met betrekking tot de aangegeven beschermde terreinen is toename van bebouwing niet toelaatbaar.

#### **VOLDOET**

*Grotendeels vormt de huidige bebouwingscontour van het te slopen Nieuwe Gasthuis de begrenzing van de planontwikkeling. Daarnaast is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangegeven het gebied waarvoor de rijksbescherming geldt. Op een enkele plek werd deze grens overschreden door beoogde nieuwbouw. Het plan is inmiddels op dat onderdeel aangepast. In navolging van de balkons van de Altenaborg is ook in het nieuwe plan gekozen om balkons te laten uitsteken boven het beschermde gebied. Dit is niet in strijd met de richtlijn. Het gaat immers om ondergeschikte toevoegingen waardoor geen wezenlijke aantasting ontstaat van het beschermde gebied.*

- De poortfuncties van de coupures handhaven. Met name deze coupures versterken het gevoel van binnenkomen in de historische stad.

#### **N.V.T.**

- De relatie tussen de vesting en het gebied Buiten de Waterpoort en de Woelsewaard moet worden versterkt. Versnippering van de hoofdopzet van rivierdijk, uiterwaard en vesting moet worden tegengegaan, evenals de situering van functies, welke van oorsprong niet in de uiterwaard horen.

**N.V.T.**

- Bij eventuele aanpassingen, zoals kappen van bomen, verwijderen van struikbeplanting, veranderen van de waterstructuur en aanbrengen van verhardingen dienen de effecten op het leefgebied van planten en dieren (ecologische corridor ) afgewogen te worden.

**N.V.T.**

### **Aanbevelingen:**

- Het openbare karakter van de wal als rondgangmogelijkheid om de stad versterken door vorm te geven aan de continuïteit.

**VOLDOET**

- Het padenstelsel op de westelijk gelegen bastions verbeteren.

**N.V.T.**

- De beplanting richten op een samenhangende groenstructuur, waarbij wordt gestreefd naar differentiatie en soortenrijkdom.

**N.V.T.**

- De oorspronkelijke situatie van de ravelijnen behouden.

**N.V.T.**

- Bij verbetering van de muurwerken de aanwezige muurvegetatie (meidoorn, sleedoorn, etc.) in stand houden.

**N.V.T.**

- De attractiviteit van de wallen, ook als wandelroute, versterken door het aanbrengen van uitkijplekken. Tevens zitgelegenheid bieden aan de buitenzijde van de vesting, met uitzicht op de wallen.

### **TEN DELE**

*Het plan heeft met zijn vormgeving aansluiting gezocht op de stedelijke structuur en de omringende stadswallen. Op raakvlakken wordt in de inrichting gezocht naar mogelijkheden voor verblijfsfuncties in de "semi" openbare ruimten. De stadswal houdt zijn functie als onderdeel van de looproute maar krijgt geen aanvullende zitgelegenheid.*

- Tegengaan van een ongebreidelde ontwikkeling van volkstuinten met bijbehorende, schuurtjes etc.

**N.V.T.**

- Plaatselijk verlichting aanbrengen op de wal of de wal aanlichten.

**N.V.T.**

## **Conclusie**

*Het bouwplan van 7 mei 2010 lijkt qua hoofdopzet te voldoen.*

*Het kent naast een aantal hoogtepunten echter ook enkele mindere punten.*

*Eén van de mindere punten is de hoogte van blok 5.*

*Vanuit stedenbouwkundige optiek bezien is het sterker als het deel van blok 5 langs het verbindingstraatje tussen het Nonnenveld en de Altenawal een laag minder zou hebben. Nu is hier een lang en hoog volume ontstaan. Door vanaf het trappenhuis een laag minder te maken gaat blok 4 meer als robuust en kloek gebouw spreken en wordt de overgang naar de bestaande bebouwing op de locatie de Bie minder abrupt. Uit oogpunt van financiële haalbaarheid is deze optie voor de ontwikkelaar niet wenselijk.*

*Een tweede punt is de inpassing van het plan in het bastion. Weliswaar is gekozen voor een zelfde oplossing als bij het huidig ziekgasthuis, maar om met het plan meer recht te doen aan de cultuurhistorie zou het wenselijk zijn het binnentalud van de omwalling inzichtelijk te maken door plaatselijk het talud opnieuw te modelleren waardoor helder wordt dat de plint (parkeergarage) in het bastion / wal is geschoven.*

*Essentieel voor de ruimtelijke beleving van blok 1 is de "toren" in het nieuwe bouwplan. Mede dankzij dit accent kan het nieuwe beeld zich krachtig en robuust presenteren binnen de nieuwe skyline van de Gorinchemse vestingstad. Zonder een dergelijk accent dreigt een in hoogte van het plan, afvlakken van de bouwmassa, wat de ruimtelijk beleving een stuk minder interessant zal maken. Tot slot: op onderdelen kan bij uitvoering en verdere uitwerking de ruimtelijke beleving nog worden versterkt en verbeterd. De nu wel heel streng vormgegeven trappenhuisgevel in blok 5 aan de steegzijde is een dergelijk punt van aandacht. Het hele plan in samenhang met zijn omgeving vormt echter een waardevolle aanheling van de stad en een welkome versterking van een bijzondere woonfunctie. Het plan is daarmee acceptabel voor de gemeente Gorinchem.*