
ADVIES

Van : Ing. S. la Grand MURb (Stefan)
Project : Herontwikkeling Rabokantoor Marathon 9, Krimpen aan den IJssel
Opdrachtgever : Krimpen aan den IJssel

Datum : 31 maart 2016
Aan : Robert Steyl
CC :

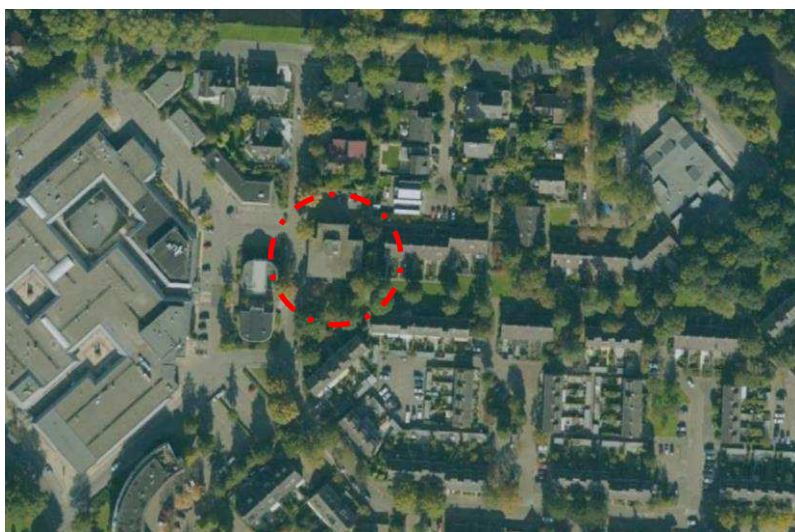
Betreft : Stedenbouwkundig advies herontwikkeling naar appartementengebouw



Stedenbouwkundig advies herontwikkeling Marathon 9

Aanleiding

Een ontwikkel- en realisatiecombinatie heeft het voornemen om het huidige leegstaande kantoorpand van de Rabobank aan de Marathon 9 in Krimpen aan den IJssel te transformeren naar een woongebouw met een aantal appartementen.



Ligging en bestaande situatie

De essentie van het plan is om het leegstaande bankgebouw binnen de bestaande contouren om te bouwen naar appartementen. Daarnaast is het plan om op het bestaande gebouw een extra laag toe te voegen. In totaal zullen 9 appartementen te realiseren van verschillende omvang.

In een eerste advies (d.d. 25 november 2015) hebben wij vanuit een globale stedenbouwkundige beoordeling aangegeven dat zowel de functiewijziging als de extra bouwlaag ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar lijkt te zijn, mits de extra bouwhoogte niet over het volledige oppervlak wordt toegepast. Daarnaast is ook in een eerste gesprek met de ontwikkelende partij aangegeven dat een goede overgang richting de naastgelegen woningen en de privacy belangrijk zijn. Vervolgens zijn in de volgende fase van uitwerking een aantal zaken nader onderzocht en in het ontwerp meegenomen:

- massa en hoogte
- bezonning
- privacy ten opzichte van aangrenzende percelen
- parkeeroplossing
- overgang naar het openbaar gebied
- architectonische vormgeving



Situatie plattegrond (nieuw)

De massa en hoogte

Door de toevoeging van een extra bouwlaag komt de bouwhoogte min of meer overeen met de nokhoogten van de omliggende woningen. De extra bouwlaag wordt niet over het gehele oppervlak gerealiseerd maar wordt in de hoek gelegd waar de bestaande woningen op de grootste afstand staan. Enerzijds ontstaat op deze manier een fraaie opbouw over het meest massieve deel van het pand en blijft de bouwhoogte aan de noord- en oostzijde beperkt tot twee lagen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de verhoging over dit deel aanvaardbaar en voegt de extra massa naar de belangrijkste openbare ruimten zelfs iets toe als het accent aan de kop van de groene route van Schuttersveld.



Zuidgevel



Oostgevel



Noordgevel

Gevelaanzichten (voorlopig ontwerp)

Bezonning

De ontwikkelaar heeft door middel van schaduwberekeningen/diagrammen de schaduwwerking als gevolg van de optopping in beeld gebracht (bezonningsingenieur.nl, ref. 1601-Z01a, 20 januari 2016). Hieruit blijkt dat alleen een aantal woningen aan de Sintelbaan te maken hebben met een (geringe) vermindering van

bezonning. In de rapportage wordt onderscheid gemaakt tussen de gevolgen voor de buitenruimte en de gevelopeningen.

Geconcludeerd wordt dat alleen de vermindering van bezonning voor de Sintelbaan 5 niet voldoet aan de door de gemeente gestelde gedragslijn, omdat er in de woonkamer sprake is van meer dan 20% afname. Deze afname betreft echter een kort durende periode en voldoet wel aan de lichte TNO-normering. De conclusie is dat het belang (woongenot) van de bewoners door de extra massa slechts minimaal wordt aangetast.

Privacy

Door de herontwikkeling met appartementen en de daar bijbehorende buitenruimten zoals balkons en terrassen ontstaat er een ander gebruik dan in de situatie van een dicht kantoorpand. De balkons en terrassen worden echter op een dusdanige wijze ontwikkeld dat er alleen aan de achterzijde (noordzijde) aan het parkeerterrein een privacygevoelige situatie kan ontstaan omdat er zicht in de achter- of zijtuin van de woningen aan de overzijde van dit terrein ontstaat. Door het terras op het gebouw aan de noordzijde iets terug te leggen en enige afstand te nemen tot de gevellijn blijft er voldoende privacy overeind. Daarnaast is de rand van het betreffende perceel langs het parkeerterreintje reeds geheel dichtgeplant met een haag van ca. 2,5 m hoog.

Parkeren

Al het parkeren voor de appartementen zal in openbaar gebied liggen. Dit was ook voor het bankgebouw het geval. Ten aanzien van het parkeren voor de nieuwe appartementen ontstaan geen problemen. Feitelijk levert de realisering van de appartementen zelfs een verlichting van de parkeervraag in het openbaar gebied op door de lagere normering van de nieuwe functie. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen is daarom niet nodig.

Overgangen naar het openbaar gebied

Een belangrijke ontwerpogave bij de herontwikkeling van het gebouw naar de woonfunctie is de vormgeving van de overgangen naar de openbare ruimte. Het gebouw staat zeer dicht op het openbaar gebied (soms direct er tegenaan) dus de overgangen zullen ook direct, maar vriendelijk moeten zijn en voldoende privacy bieden. De architect heeft de randen langs het openbaar gebied eenduidig vormgegeven met (groenblijvende) hagen. Deze hagen worden iets omhoog getrokken aan weerszijden van de entree om deze wat aan te zetten en tevens de privacy van de direct aanwonenden te waarborgen. Op deze manier ontstaat een eenduidige, vriendelijke overgang die tevens bijdraagt aan het groene beeld langs de Marathon en Schuttersveld.

Architectonische vormgeving

Een belangrijk ontwerpuitgangspunt is dat bij de herontwikkeling duidelijk zichtbaar blijft wat de bestaande bouwmasa was en wat toevoegingen zijn. Dit wordt enerzijds subtiel zichtbaar gemaakt door het iets terugleggen van de opbouw en de balkons en anderzijds door het afwijkende materiaalgebruik. De nieuwe elementen worden in een warme houttint vormgegeven. Daarnaast worden bestaande herkenbare elementen behouden/ingezet zoals de sprekende witte raampartijen en daklijst van de eerste verdieping. Deze architectonische vormgeving met herkenbare elementen van het bestaande gebouw en nieuwe elementen met een zorgvuldige detaillering sluit prima aan bij het omliggende woongebied. De welstandscommissie heeft het ontwerp goedgekeurd en geen verdere aandachtspunten meegegeven.



Artist impression eindbeeld

Conclusies

Het gebouw wordt op een zorgvuldige wijze aangepast, waarbij de oorspronkelijke massa herkenbaar blijft en een zorgvuldige detaillering wordt toegepast. Ook de overgang naar de openbare ruimte is zorgvuldig en draagt bij aan de groene sfeer rond het gebouw. De benodigde parkeerplaatsen kunnen in de openbare ruimte worden opgelost.

Het architectonisch ontwerp heeft door de locatie van de opbouw en de plaatsing en vormgeving van de terrassen en balkons slechts een gering effect op de privacy van omwonenden en de en bezonning van omliggende kavels. De herontwikkeling van het kantoorgebouw naar 9 appartementen is stedenbouwkundig aanvaardbaar en is een goede nieuwe bestemming van het leegstaande gebouw.