

	Vooroverleg	Aantal voorgaande behandelingen: 3
	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Bezoekers Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Poort van Boerhaave Zorgwoningen Nieuwbouw ca. 250 woningen Sint Jacob Rijnbout architecten Geen NRK, Strokenbouw 2020-09855 Voldoet aan bestemmingsplan
	<i>Bevindingen</i> 11-02-2020	<p><i>De locatie van Sint Jacob ligt in het noordelijke deel van De Poort van Boerhaave, een herontwikkelingsgebied: het doel is een anonieme zone langs de Amerikaweg en een schoolgebouw en een verzorgingstehuis te transformeren naar een representatieve entree van de Boerhaavewijk. Voor de locatie St. Jacob wordt, op basis van het strategische vastgoed plan een concept voor de toekomst, zijnde vervangende nieuwbouw voorgelegd. Dit bestaat uit een gelaagd, atypisch plan bestemd voor beschermd en verzorgd wonen, kantoren, kinderdagverblijf, horeca en een ZOED. De 'wijk' wordt door middel van fietsverbindingen en de aansluiting op het water meer door het plan heen getrokken.</i></p> <p><i>Langs de waterrand komen twee hoge volumes, in het midden komt een laag volume en aan de noord- oost en zuidzijde komen middelhoge volumes. De assen krijgen duidelijk herkenbare accenten met aan de as de openbare programma's.</i></p> <p><i>Aandachtspunt voor de commissie is met name de samenhang. De samenhang van de zone langs het kanaal, de samenhang tussen de massaopbouw en de openingen tussen de volumes, en als belangrijkste de samenhang met de bebouwing van Damiate. Het voorliggende plan gaat echter geen relatie aan met de stempelachtige structuur van de wijk die belangrijk is voor de aanwezige morfologie van de wijk. De voorgestelde haakvormige volumes worden gezien als samengestelde elementen die niet passend worden gevonden bij de duidelijke vormen van Damiate.</i></p> <p><i>Er dient in de ruimtelijke opbouw meer eenheid op grote schaal te komen. Ook de architectuurtaal van dit plan dient zich te verhouden tot de architectuur van Damiate.</i></p>
	<i>Advies 11-02-2020</i>	<i>Aanhouden</i>
	<i>Bevindingen</i> 02-06-2020	<p><i>De stedenbouwkundige en architect van het plan geven een toelichting op het plan. De stadsarchitect is sinds vorige planbehandeling betrokken bij het plan en er is in samenwerking met St Jacob een aangepast plan gemaakt, gericht op samenhang met het naastgelegen plan Damiate, de structuur van de achterliggende wijk en de samenhang tussen massaopbouw en openingen tussen de verschillende volumes.</i></p> <p><i>De presentatie gaat daarnaast in op de punten die vorige vergadering zijn genoemd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Het plan sluit nu aan bij het plan Damiate in massaopbouw, belijning en architectuurtaal aan de zijde van de Amerikaweg en de aangrenzende zijde, waardoor aan deze zijden een duidelijke gevelwand ontstaat.</i> <i>- Naar de achterliggende wijk toe opent het plan zich verder en wordt de structuur van de wijk overgenomen door parallel geplaatste bouwblokken die in richting aansluiten bij de wijk. De belangrijke assen uit de achterliggende wijk, de ontsluitingsweg naar het plan en een fietsroute, zorgen voor verdere integratie van de wijk en het plan.</i> <i>- Uitgangspunt bij de inrichting van de buitenruimte is een herkenbaar groen plateau waarbij wordt uitgegaan van zoveel mogelijk vanzelfsprekende openheid, zonder dat bewoners zich opgesloten voelen en is het plan deels ook toegankelijk voor mensen van buiten. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast, er zijn doorkijken, en de buitenruimten van de parallelle bouwblokken zijn opgezet volgens het tuin-in-tuin concept en Delftse stoepen.</i> <i>- Het hartgebouw in het centrum van het plan is nadrukkelijk ook toegankelijk voor mensen van buiten. Het betreft een laag gebouw met daarin een apotheek, kinderdagverblijf en een horecafunctie, en wijkt bewust af qua van hoogte en vorm van de rest van de bebouwing op het terrein.</i> <p><i>De commissie wil de ontwerpers complimenteren met het zorgvuldige ontwerp dat stedenbouwkundig goed is ingepast in de wijk en die getuigt van aandacht voor de omgeving en een grote mate vanzelfsprekendheid. Ze is positief over het plan en vraagt</i></p>

		<p><i>in de verdere uitwerking nog aandacht voor onderstaande punten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De ontsluitingsprincipes van de diverse bouwblokken behoeven nog extra aandacht zowel in de architectuur als in de routing ernaartoe. Met name worden genoemd het functioneren van de entrees in de haakse blokken die in de oksel worden ontsloten, de herkenbaarheid van de entrees van de lage bouwblokken en de ontsluiting van de zorgwoningen d.m.v. galerijen en de noodtrappenhuizen.</i> - <i>De voor- en achterkanten van de parallelle bouwblokken behoeven nog aandacht, met name de entrees en de doorsteek en inrichting van de collectieve tuin.</i> - <i>de commissie vraagt om een nadere uitwerking van de noodzakelijke barrière tussen wijk en de meer gesloten bouwblokken van het plan en is benieuwd hoe deze zal worden vormgegeven. Dit zijn voor de integratie van het plan belangrijke keuzes.</i> - <i>Wat betreft het hartgebouw heeft de variant met de voorgestelde afgeronde driehoekige vorm de voorkeur van de commissie omdat deze ruimtelijk gezien beter doorloopt in de binnenruimte van het blok. Geadviseerd wordt de zijde van dit gebouw aan het fietspad (L. Pasteurpad) parallel te laten lopen met dit pad zodat de gevelwand hier helder gedefinieerd blijft. Een verdraaiing aan de binnenzijde van het plan en/of op de verdieping is denkbaar. Geadviseerd wordt het gebouw als een paviljoen te ontwerpen met een specifieke architectuur en/of materialisering, passend bij de sfeer van het binnengebied.</i> <p><i>De commissie is op hoofdlijnen akkoord en ziet een verdere uitwerking van het plan, met verwerking van bovenstaande opmerkingen, met belangstelling en vertrouwen tegemoet.</i></p>
	<i>Advies 02-06-2020</i>	<i>Akkoord op hoofdlijnen</i>
	<i>Bevindingen 16-11-2020</i>	<p><i>De aanvrager en architect en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig. Aangezien de zorginstelling deels de gebouwen niet in eigen beheer kan ontwikkelen wordt er een tender uitgeschreven. Om eenzelfde zorgvuldige vormgeving te borgen als getoond in de eerdere plannen gepresenteerd op 02-06-2020 is een Beeldkwaliteitsplan ontwikkeld voor de locatie.</i></p> <p><i>De commissie wordt gevraagd te beoordelen of dit Beeldkwaliteitsplan de gewenste ruimtelijke kwaliteit waarborgt en vraagt of deze kan gelden als toetsingskader voor aankomende plannen op dit terrein.</i></p> <p><i>Het beeldkwaliteitsplan voor het terrein wordt toegelicht, hierin zijn 7 doelstellingen opgenomen met specifieke regels voor het ontwerp, de architectuur en de buitenruimte. Er wordt daarnaast gesproken over de samenhang met Damiate, het kader voor het hartgebouw en de interactie met de buitenruimte. De buitenruimte is verdeeld in zones met verschillende routes door het gebied. In principe is mobiliteit van belang maar dient dienstbaar te zijn aan het plan.</i></p> <p><i>Bevindingen</i></p> <p><i>De commissie is van mening dat de gekozen methodiek zorgvuldig is en voldoende houvast geeft, en wellicht voldoende om een kwaliteitsbreuk met de in eigen beheer te ontwikkelen gebouwen te voorkomen.</i></p> <p><i>De criteria dienen als toetsingskader voor de ARK voor deze locatie. De commissie weet niet wat de rechtsgeldigheid hiervan is en vraagt de gemeente aan te geven hoe ze dit kader kunnen borgen ten opzichte van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.</i></p> <p><i>De impressie van de gebouwen 1 en 2 legt al veel vast, dit zijn de gebouwen die in eigen beheer worden gerealiseerd.</i></p> <p><i>De referentiebeelden van het centrale hartgebouw wijken nog af van de beschrijving, wellicht is het mogelijk de verdieping te laten overhellen, zodat de lagen ten opzichte van elkaar verschuiven zodat het meer een paviljoen wordt en minder statisch wordt.</i></p> <p><i>De commissie begrijpt de noodzaak voor een goed toetsingskader maar spreekt de zorg uit dat té veel vast te leggen, aangezien dat ook een beperking van de creativiteit van de architect kan betekenen. Zo kan de commissie zich voorstellen dat wordt voorgeschreven dat kozijnen en balustrades dezelfde kleur krijgen, maar gaat het haar te ver om voor beiden de kleur bruin te eisen. Beter denkbaar zou zijn aan te geven dat de nieuwbouw dient aan te sluiten bij de reeds ontworpen bouwblokken 1 en 2 b.v.</i></p> <p><i>De commissie wil graag meewerken maar heeft nog tijd nodig om zich erin te verdiepen.</i></p>

		<i>De te maken opmerkingen worden nog in dit verslag verwerkt.</i>
	<i>Advies</i>	<i>Aanhouden</i>
	<i>Bevindingen 04-01-2021</i>	<p><i>Het toetsingskader is abstracter gemaakt, de criteria zijn weggelaten om meer ruimte te laten voor de architect. Aangegeven wordt dat alleen de pagina's 25/26 zijn aangepast, de commissie wordt gevraagd of ze daarmee akkoord kan gaan.</i></p> <p><i>Bevindingen</i> <i>Er blijken bij nadere verdieping in het Beeldkwaliteitsplan meer pagina's te zijn aangepast waardoor de adviesvraag niet duidelijk is. De commissie vraagt daarom om een korte toelichting op de gedane wijzigingen en een inhoudelijke reactie op de door haar gemaakte opmerkingen. De gemandateerd architect neemt daarvoor contact op met de opstellers van het document en zal het plan verder beoordelen.</i></p>
	<i>welstandscriteria</i>	<i>n.v.t.</i>
	<i>Advies commissie</i>	<i>Aanhouden</i>
<i>Gemand.</i>	<i>Bevindingen 15-01-2021</i>	<p>Namens de commissie uit te brengen advies d.d. 15-01-2021:</p> <p>Naar aanleiding van een korte toelichting op de gedane wijzigingen door de opsteller van het plan en een inhoudelijke reactie op de door de commissie gemaakte opmerkingen ligt nu het definitieve Beeldkwaliteitplan Nieuw Boerhave ter beoordeling voor.</p> <p><i>Bevindingen</i> Er is waardering voor de gedane aanpassingen. De gekozen methodiek is zorgvuldig en geeft voldoende houvast bij de beoordeling van deze ontwikkeling. De commissie adviseert akkoord te gaan met het definitieve Beeldkwaliteitplan Nieuw Boerhave van d.d. 13 januari 2021.</p>
	<i>welstandscriteria</i>	<i>n.v.t.</i>
<i>Gemand.</i>	Advies commissie	Akkoord