



Planoverleg

Algemene gegevens

Adres en plaats	: Oosterhoutseweg 18 te Raamsdonksveer
Gemeente	: Geertruidenberg
Object (type)	: watertoren
Bouwjaar	: 1925
Monumentnummer (s)	: 520055
Eigenaar	: -
Architect	
- Oorspronkelijk	: ir. H. Sangster
- Huidige	: Hylkema / BRO

Besprekingsverslag

Besproken op	: 26 november 2019
Vergaderplaats	: Monumentenhuis Brabant
Deelnemers	
	: mw. D. Takens Rijksdienst Cultureel Erfgoed – RCE
	: mw. A. Le Coultre Rijksdienst Cultureel Erfgoed – RCE
	: dhr. H. Maas Monumentenhuis Brabant/voorzitter
	: dhr. M. de Jong Monumentenhuis Brabant/secretaris
	: mw. N. Vugts Provincie Noord-Brabant
	: dhr. B. Polak Initiatiefnemer
	: dhr. R. Tak landschapsarchitect BRO
	: dhr. R. Kuiper Hylkema Erfgoed

Plantoelichting

Het plan is eerder in het planoverleg besproken op 23 april 2019. Naar aanleiding van het vorige overleg is het plan verder uitgewerkt. Er wordt een toelichting gegeven op de ontwerpprincipes en het verder uitgewerkte schetsontwerp. Er wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd naar de marktbehoefte voor de nieuwe functie. 15 Januari 2020 wordt door de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd voor alle betrokken partijen. Het planoverleg is daarvoor ook van harte uitgenodigd.

De heer Tak licht de principes toe waarop het (landschappelijk/ruimtelijk) schetsontwerp gebaseerd is, te weten:

- landschappelijke context (A59, voormalige Napoleonroute met polderlandschap, parkstructuur plasseengebied);
- de belangrijkste zichtlijnen op de watertoren (vanaf het viaduct van de Oosterhoutseweg naar het zuidwesten; vanaf de kruising Het Gat naar het westen);
- Ontwikkeling knooppunt Hooipolder. Er is rekening gehouden met een vrijwaringszone van 50 meter ten opzichte van Fase 1 van de ontwikkeling van het knooppunt. Wat betreft de bebouwing is eveneens rekening gehouden met Fase 2 (waarvan onduidelijk is of het zal worden uitgevoerd en wanneer, mogelijk over 15-20 jaar).

Het plan is ten opzichte van het overleg op 23 april 2019 op een aantal punten gewijzigd:

- De waterlijn van de plas wordt verlegd, waardoor het water tot aan het terras van het hotel zal reiken. De parkstructuur rondom de plas wordt aangeheeld en versterkt.
- De toren wordt als solitair object in het landschap hersteld. Door de omliggende gronden te verlagen wordt teruggerepen op een historische situatie waarbij de watertoren op een verhoging stond. De watertoren zal een centrale plaats innemen in het nieuwe programma als centrale entree voor het gehele hotelcomplex.
- De vm. Napoleonroute wordt als ruimtelijke structuur versterkt door de gronden aan weerszijden te verlagen (2 meter onder maaiveldniveau), waardoor de weg verhoogd komt te liggen ten opzichte van de omgeving. Het verlaagde terrein tussen de Napoleonroute en de



nieuwbouw kan tevens worden gebruikt als wadi. Ook hiermee grijpt men terug naar een historische situatie. Aan het eind van het, binnen het plangebied gelegen, deel van de Napoleonroute wilt men nog een gebaar maken naar het overige deel van de voormalige route dat buiten het plangebied ligt.

- De parkeerplaatsen worden kleinschalig en landschappelijk ingepast en worden op de te verlagen gronden aan de buitenrand gesitueerd, tussen de bestaande infrastructuur (A59 en Oosterhoutseweg) en de watertoren.
- De nieuwbouw voor het hotel blijft visueel en fysiek grotendeels vrij van de watertoren. Een ondergrondse gang verbindt de watertoren met de nieuwbouw voor het hotel.

De heer Kuiper geeft een toelichting op het schetsontwerp van de watertoren en de nieuwbouw. Het uitgangspunt is het herstel van de watertoren naar het oorspronkelijk ontwerp van architect Sangster. In de watertoren wil men 10 hotelkamers in de torenschacht realiseren en een skybar ter hoogte van het bassin. De oude dichtgezetten gevelopeningen zullen weer worden opengemaakt. Daarnaast zullen enkele nieuwe openingen gemaakt worden in de vorm van enkele lichtstroken in één travee en diverse openingen in de koepel ten behoeve van de skybar.

Voor het onderbrengen van de hotelkamers wordt gebruik gemaakt van en rekening gehouden met de bestaande betonstructuur. Per bouwlaag worden twee hotelkamers gerealiseerd met daartussen een centrale verkeersruimte met trappenhuis en lift. Dit past binnen de bestaande betonstructuur. Ook maatregelen ten behoeve van brandveiligheid, zoals vluchtwegen, zijn goed te realiseren binnen het bestaande gebouw.

Met betrekking tot de skybar is het uitgangspunt om de structuur van het waterbassin zoveel mogelijk te behouden en te gebruiken. Dit moet echter nog verder worden uitgewerkt.

Vanuit de watertoren wordt een ondergrondse verbinding gemaakt met de nieuwbouw van het hotel, waar zich voor de bezoeker ook het uitzicht over de plassen ontvouwt.

In het huidige schetsontwerp worden de drie bouwlagen tellende hotelvleugels deels onder het maaiveld gerealiseerd, zodat de nieuwbouw vanaf maaiveldniveau lager lijkt. De nieuwbouw volumes worden van groene platte daken voorzien.

Beide hotelvleugels hebben een knik in het volume, waarvan één richting de plas (vleugel westzijde) en de ander richting de Napoleonroute en het voorterrein (vleugel zuidzijde). Met betrekking tot de materialisering van de nieuwbouw wordt gedacht aan betonnen vloeren, vliesgevels van glas met daarvoor een constructief en tevens decoratief metalen scherm.

Advies

Het planoverleg heeft kennis genomen van de planstukken en de toelichting hierop. In de adviezen/opmerkingen hebben wij de beschrijving in het monumentenregister betrokken. De basisvraag is of het plan (voldoende) rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument. Voorts wordt de vraag gesteld of het plan voldoende basis heeft om verder uit te werken.

Watertoren

- *Het planoverleg heeft nog geen volledig beeld van de aanwezige interieurwaarden in de watertoren en hoe de 10 hotelkamers zich tot deze waarden zullen verhouden. Daarnaast is het van belang ook rekening te houden met het karakter van het monument bij de inrichting en afwerking. De juiste sfeer en afwerking kunnen de beleving en het karakter van het monument versterken.*
- *Het planoverleg wijst op de mogelijkheid de nieuwe raampartijen in de toren nadrukkelijker te onderstrepen als nieuwe toevoeging, in plaats van een 'echo' van al bestaande raampartijen.*
- *Het planoverleg vraagt aandacht voor de juiste routing van bezoekers. Als de watertoren als hoofdentree dient, moet een goede routing de bezoekers automatisch in de juiste richting sturen.*

Resumerend

Het planoverleg is positief over het gepresenteerde ontwerp. Het vrijmaken van de watertoren wordt positief ontvangen en ook de functie als hoofdentree tot het gehele complex is positief. Het plan is een grote verbetering ten opzichte van het eerder gepresenteerde plan.



Het planoverleg is tevens positief over de wijze waarop de voormalige Napoleonroute wordt benadrukt en een dragende structuur in het ontwerp wordt.

Aandacht wordt gevraagd voor de omgang met de watertoren, zowel met betrekking tot het interieur als het exterieur. Hierover kan vooroverleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevoerd worden, als dat gewenst is. Het planoverleg ziet een verdere uitwerking met vertrouwen en belangstelling tegemoet.

Conclusie(s)/afspraken

- Het planoverleg is positief over het ontwerp;
- De eerdere opmerkingen zijn goed verwerkt;
- Bij behoefte gaat de RCE graag tussentijds in overleg met betrekking tot de herbestemming van de watertoren.
- Het planoverleg zal aanwezig zijn bij de bijeenkomst op 15 januari 2020.

RCE gespreksmemo 20 juli 2021

Aanwezigen

- Ronnie Kuiper (Architect - Architectuur Studio Kuiper)
- Danielle Takens (Rijksdienst Cultureel Erfgoed);
- Antoinette Le Coultre (Rijksdienst Cultureel Erfgoed)

Doel van het overleg

- Wat is de bandbreedte voor mogelijke interventies;
- Zodra er een potentiële gebruiker is, en er een definitief PvE is voor het gebruik van de watertoren, kan de bandbreedte voor interventies helpen bij wat de inpassingsmogelijkheden zijn, zodat er een plan kan worden gemaakt dat bij indiening kan worden goedgekeurd door de RCE;
- Wat zijn de specifieke monumentwaarden van zowel het exterieur als ook het interieur;
- Kan de RCE een schriftelijke reactie geven wat voor hen een acceptabele bandbreedte is (wat kan wel en wat kan absoluut niet)?;

Verslag besprekpunten

RCE staat positief ten opzichte van de herbestemming van de watertoren bij Raamsdonksveer en geeft handreikingen mee ter nadere uitwerking zodra er een concreet PvE is, deze punten zijn hieronder opgesomd;

Het (toekomstige) advies van de RCE over de herbestemming en de restauratieve ingrepen zal gebaseerd zijn op de principes in de handreiking Een Toekomst voor watertorens (linkje: Een toekomst voor watertorens | Publicatie | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en op de algemene uitgangspunten van de RCE (Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten | Richtlijn |

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). De inhoud hiervan kan als onderdeel van het preadvies worden meegegeven.

Er wordt geadviseerd om voor de verdere uitwerking in een VO-DO fase van de watertoren proefonderzoeken te laten uitvoeren om te kunnen achterhalen wat de technische staat van het metselwerk is zodat hierop een goed plan gemaakt kan worden. Ook kan dan onderzocht worden wat er nog aanwezig is van de verdwenen ornamenten en gevelopeningen. Behoud gaat daarbij voor vervanging;

Eventueel kan bij het waterbedrijf of in andere archieven nagegaan worden of er nog oude tekeningen of bestekken aanwezig zijn waaruit kan blijken welke materialen zijn toegepast;

De onderdelen van de toren zijn te onderverdelen in: de kelder, de begane grond-, entree, de schacht, het lekbassin, het waterbassin en de ruimte boven het bassin onder het dak;

De aanwezige trappen, welke oorspronkelijk zijn, waar mogelijk zoveel mogelijk in situ te behouden. Het zou mooi zijn om de bestaande trap op de begane grond te handhaven. Als je dan op de eerste verdieping komt steek je dan door naar het (vlucht) trappenhuis. Indien de hoger gelegen trappen oorspronkelijk zijn, kunnen die dan in het ontwerp worden ingepast? Uitgangspunt zoveel als mogelijk behouden. Bij het behoud van de trap op de begane grond zou het heel mooi zijn om daar via een vide een goede ervaring van de hoogte te creëren; Aangegeven is door de RCE dat het behoud van de bestaande trappen met bordessen in situ het uitgangspunt zou moeten zijn.

- De oorspronkelijk glaspertij in de gevel boven de entree. Hierachter zou het mooi zijn om de nieuwe vloeren niet tot

aan de gevel te maken maar daar een kleine vide te maken. Om die vide kun je een glazen wand plaatsen i.v.m. privacy;

De RCE is er nog niet van overtuigd dat de nieuwe glasopening -gedacht aan de tegenover het historische venster liggende zijde - als langgerekte glasstrook ontworpen zou moeten worden (concurrert in het exterieur met het oorspronkelijke raam en is in het interieur wellicht niet nodig). En adviseert tevens het aantal openingen rondom in het dak te beperken en kleiner te maken (of anders vorm te geven). Het dak wordt op deze manier als het ware losgesneden van de toren en dat is tegenspraak met de oorspronkelijke architectuuropvatting. De nieuwe gevelopeningen bij de verdere uitwerking van het ontwerp goed doorontwerpen. De lange glasopeningen aan de zijde tegenover de glaspertij boven de entree duidelijk ondergeschikt te maken in hiërarchie ten opzichte van bestaand, maar ook in de oorspronkelijke hiërarchie. Bijvoorbeeld 2 smalle stroken ipv 4. Maar ook goed onderzoeken of het doorlopende openingen moeten zijn. Datzelfde geldt voor de openingen in de gevels bij het waterbassin. De vormgeving meer aansluiten bij de vormtaal van de stijl van het oorspronkelijk ontwerp, maar dan duidelijk afleesbaar van een nieuwere tijd. De openingen in het dak, het glas in de cassette, iets minder groot maken. wellicht minder aantallen? De interventies moeten ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijk ontwerp en niet teveel de aandacht gaan trekken;

Het terugbrengen van vervallen waterleidingbuizen is geen noodzaak voor de RCE, maar omdat het plan is om in de entree ruimte een spannende verwijzing naar het historisch gebruik van de toren te doen, dan kan overwogen worden om juist de reconstructie van deze buizen daarvoor te gebruiken. Op die manier kan reconstructie ook inhoud krijgen. Dit kan ook met bijvoorbeeld glas. Waarachtig en betekenisvol in beeld brengen van oude situatie waar deze was verdwenen,

dus niet een letterlijke reconstructie maar een meer vrijere uitbeelding daarvan met een hedendaagse echte betekenis.

Het waterbassin kan worden aangepast, maar dan met 'gaten' in de betonnen wanden. Het geheel weghalen van de binnenste constructie en alleen daar laten zitten waar de trap zit gaat te ver. Als er een verdiepingsvloer in het bassin wordt aangebracht, dit goed afleesbaar te doen, de afleesbaarheid van de oorspronkelijke constructie en de dubbele hoogte van het bassin is daarbij uitgangspunt. Langs het bassin tot aan de buitengevel bij voorkeur uitvoeren als vide.

Een lift toepassen is denkbaar. Uiteraard belangrijk dat dit op een goede wijze gebeurt en het monument minimaal schaadt en technisch goed wordt uitgevoerd. Dat een deel van het betonnen waterbassin hierop wordt aangepast is begrijpelijk. In het kader van de toegankelijkheid is het logisch, gezien de toch al grote ingreep voor een lift in het monument, wenselijk dat het voor minder valide mensen ook mogelijk is tot in het bovenste deel van de toren te komen. Haalbaarheid van een lift kan pas definitief bepaald worden aan de hand van een goed inzicht in de gevolgen voor de historische constructie.

Rond tourniquette bij entree is het voorstel, maar dit lijkt niet direct te passen bij een watertoren. Haal inspiratie uit de historische toegang tot de watertoren voor het ontwerpen van de entreepartij. Architect suggereert: wellicht meer hoekig uit te voeren als de vorm schacht watertoren?

Is er bekend hoe de bovenzijde (afdekking) van het waterbassin er uit ziet? Is wenselijk dit in het zicht te houden, indien hier mooie elementen zitten, bij voorbeeld door toepassing van een deel glazen vloer.

Zoveel als mogelijk de hoofddraagconstructie laten zien (bijvoorbeeld nieuwe wanden in het hart hiervan te plaatsen zodat de constructie aan beide zijden nog goed zichtbaar is.

Aan te passen in de presentatie

- Oorspronkelijke plattegrond tekeningen naast de ontwerp plattegronden plaatsen zodat duidelijk is wat er verandert. Ronnie zal tweede helft augustus ter plekke nog een keer kijken hoe de bestaande trappen nu precies zitten;
- De RCE staat positief ten opzichte van de herbestemming maar ziet graag o.a. de historische trap in situ gehandhaafd. Vervolgens kan bepaald worden wat de voor het monument beste manier is om de hotelkamers onder te brengen, de lift te positioneren en de positie en vormgeving van aanvullende openingen in de gevels te bepalen.
- Daarnaast zijn opmerkingen gemaakt over de dubbele trap naar de begane grond (past niet zo bij het industriële karakter van een watertoren).

Een nadere uitwerking met de gemaakte opmerkingen ziet de RCE met belangstelling tegemoet.