

Ambitiedocument herontwikkeling Locatie Treurniet

Berkel en Rodenrijs

December 2013

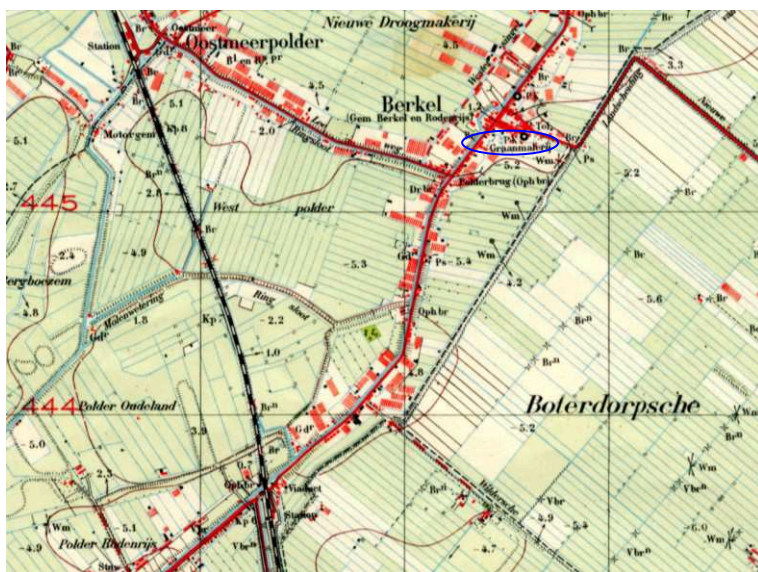
Inleiding

Het bedrijf Treurniet Mengvoerders zit op een van de meest markante locaties in Berkel en Rodenrijs. Het bedrijf is direct ten zuiden van het centrum aan het lint gesitueerd en zit in een van de meest in het oog springende gebouwen van heel Lansingerland. Dit is de in 1931 gebouwde Maalderij, die met een basishoogte van circa 12 meter het hoogste gebouw in het lint is. Sinds lange tijd wordt gekeken naar herontwikkeling van de locatie om te komen tot een nieuwe invulling waarbij de productie van Treurniet verplaatst kan worden. Doordat de impact van de productie op de omgeving groot is vanwege onder meer geurhinder, geluidsoverlast en verkeershinder, is het gewenst dat de productie op deze locatie gestaakt wordt. Een andere invulling meer in lijn met de omgeving zou daarbij passend zijn. Daartoe is middels collegebesluit BW1300596 besloten in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van de locatie Treurniet Mengvoerders in Berkel en Rodenrijs tot woningbouwlocatie, waarbij de maalderij behouden blijft. Dit document geeft nadere randvoorwaarden voor de ruimtelijke uitwerking op de locatie op basis van het behoud van de karakteristieke elementen op het terrein. Ook wordt ingegaan op de monumentale kwaliteit en herinterpretatie van de maalderij. Hoewel de haalbaarheid van de plannen een grote rol speelt in de uiteindelijke vormgeving van het gebied, dient te worden benadrukt dat de uitgangspunten uit dit document alleen van kracht blijven indien de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen behouden blijven. Te grote aantasting van de cultuurhistorische setting levert geen ruimtelijke gronden meer op voor een uitzonderingspositie van de locatie Treurniet binnen het lint van de Rodenrijseweg, noch als rand van het centrum. De herbestemming biedt kansen om de locatie en daarmee de zuidelijke centrumrand van Berkel binnen de historische context van het lint te herdefiniëren en een nieuw gezicht te geven. Dit schept mogelijkheden om de uitstraling en identiteit van de gehele omgeving te verbeteren en bovendien een uniek woonmilieu in het centrum van Berkel toe te voegen.



Situatie

De locatie Treurniet ligt aan het voor Berkel en Rodenrijs kenmerkende historische lint. De locatie grenst aan de zuidzijde van het centrum van Berkel en ligt op een opvallende positie zowel aan de Rodenrijseweg als aan de Laan van Romen. De locatie ligt op deze historische locatie omdat het bij de start van Treurniet aan de rand van het centrum lag en gelegen was aan de Rodenrijse vaart die rechtstreeks een verbinding gaf met de Rotterdamse haven. Op deze wijze was de aan- en afvoer van de goederen mogelijk. Dit is ook de reden dat het gebouw in tegenstelling tot veel andere bebouwing in het lint geen voorterrein heeft. In de oude situatie speelde het laden en lossen zich dus af in het lint. Langzaamaan is de gehele omgeving verder



Treurniet is op de kaart aangegeven als Graanmalerij

bebouwd en is Treurniet ingeklemd gekomen tussen woonbebouwing. De verandering in vervoerswijze heeft in de loop der tijd ook de functionele relatie tussen fabriek en de vaart doorsneden. Vandaar dat de entree nu aan de Laan van Romen gesitueerd is. Als onderdeel van het lint vormt de locatie Treurniet de uitzondering. De maalderij heeft zoals gezegd geen eigen voorterrein en het gebouw is ook veel hoger, breder en dieper dan de andere bebouwing in het lint. De korrelgrootte van Treurniet is dus een historische uitzondering, iets wat overigens versterkt wordt doordat het gebouw in aanzicht, behoudens een kleine opbouw, niet over een kap beschikt, terwijl dit wel de dominante verschijningsvorm in het lint is. Door de nadrukkelijke aanwezigheid van de maalderij vormt de Treurniet locatie een van de meest dominante elementen in het zicht op Berkel en het gebouw is daarmee in het publieke geheugen van het dorp gegrift. Door de eveneens historische belendende bebouwing van het woonhuis annex kantoor (nummer 9) als de slagerij op de hoek met de Laan van Romen wordt de maalderij ingebed in het lint. Door deze lagere bebouwing blijft de maalderij boven de kapvormen van beide belendende gebouwen goed zichtbaar. Ook verzachten beide gebouwen de voet van maalderij.

Locatie



De percelen van Treurniet liggen zowel aan de Rodenrijseweg als aan de Laan van Romen. Er zit een kleine uitsnede, dit is de hoek waar de slagerij is gevestigd. Deze valt niet onder het perceel van Treurniet en wordt ook niet als heronwikkelingslocatie gezien. Aan de achterzijde loopt het perceel door tot aan de woonpercelen van de Willem Alexanderlaan. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Rodenrijseweg 11, een monumentaal pand in het lint met een diepe tuin.

De locatie is opgedeeld in twee kadastrale percelen:

BKL01 A 6248 G 0: 2205 m², dit is het perceel waarop de maalderij staat;

BKL01 A 2159 G 0: 1039 m², dit is het perceel van het woonhuis.

Samen zorgt dit voor een locatie van circa 3244 m². Aan de Rodenrijseweg is de frontbreedte ongeveer 35 meter. De diepte is hier ongeveer 75 meter. Hierbij loopt het perceel qua maaiveldniveau gestaag af in de richting van de Willem Alexanderlaan. Het hoogteverschil bedraagt circa 1,5 meter. Aan de Laan van Romen is dit hoogteverschil ook zichtbaar. Hier bedraagt de breedte van het perceel aan de weg circa 45 meter. Dit omdat de slagerij op de hoek gepositioneerd is. Aan de achterzijde tegen de woonpercelen van de Willem

Alexanderlaan is de breedte circa 45 meter, waardoor de locatie vrijwel direct grenst aan 6 woningen uit die straat.



De bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit de maalderij en het kantoor annex woonhuis aan de Rodenrijseweg. De maalderij is het meest in het oog springende gebouw met een hoogte van ruim 12 meter voor het hoofdgebouw en staat direct op de rooilijn van de Rodenrijseweg. Aan de noordzijde is de maalderij tegen de slagerij aangebouwd. Aan de zuidzijde staat op een afstand van ruim 3 meter het woonhuis dat nu in gebruik is als kantoor van de firma Treurniet. De slagerij bestaat uit één woonlaag met een kap, dit geldt ook voor het woonhuis/ kantoor. In beide gevallen is de kapvorm laag, waardoor het zicht op de maalderij open blijft. Beide elementen zijn passend in het lint qua uitstraling en ook qua korrelgrootte.

De maalderij zelf meet vier bouwlagen in een rechthoekige vorm. Bovenop het gebouw staat nog een driehoekige opbouw, die terug geplaatst is ten opzichte van de Rodenrijseweg. Daarnaast bevinden zich diverse nieuwe toevoegingen op het dak, voornamelijk in de vorm van installaties. De gevel is eenvoudig vormgegeven en wordt gekenmerkt door een opeenvolging van gevelopeningen waarbij de verschillende bouwlagen goed afleesbaar zijn. Kenmerk is dat de gevelopeningen naar boven toe kleiner worden. Op maaiveld bevinden zich vijf grote deuropeningen, waarvan er in de loop der tijd twee dichtgemetseld zijn. Aan de achterzijde is het gebouw verbonden met een oude opslagruimte en een andere kleine oude uitbouw. Ook zijn diverse verbindingen t.b.v. het productieproces aangebracht. De oude loods aan de achterzijde kenmerkt zich voornamelijk door een grote gesloten bakstenengevel, waar enorm veel trekstangen in geplaatst zijn om de gevel te verstevigen. De uitbouw heeft een kapvorm die aansluit op de kapvorm die op de maalderij staat. Meer richting de slagerij staat eveneens een oude uitbouw. Deze uitbouw is kleinschaliger en bestaat uit één bouwlaag met een mansardekap. Boven deze uitbouw lopen diverse buizen en verbindingen tussen de maalderij en het laadstation.

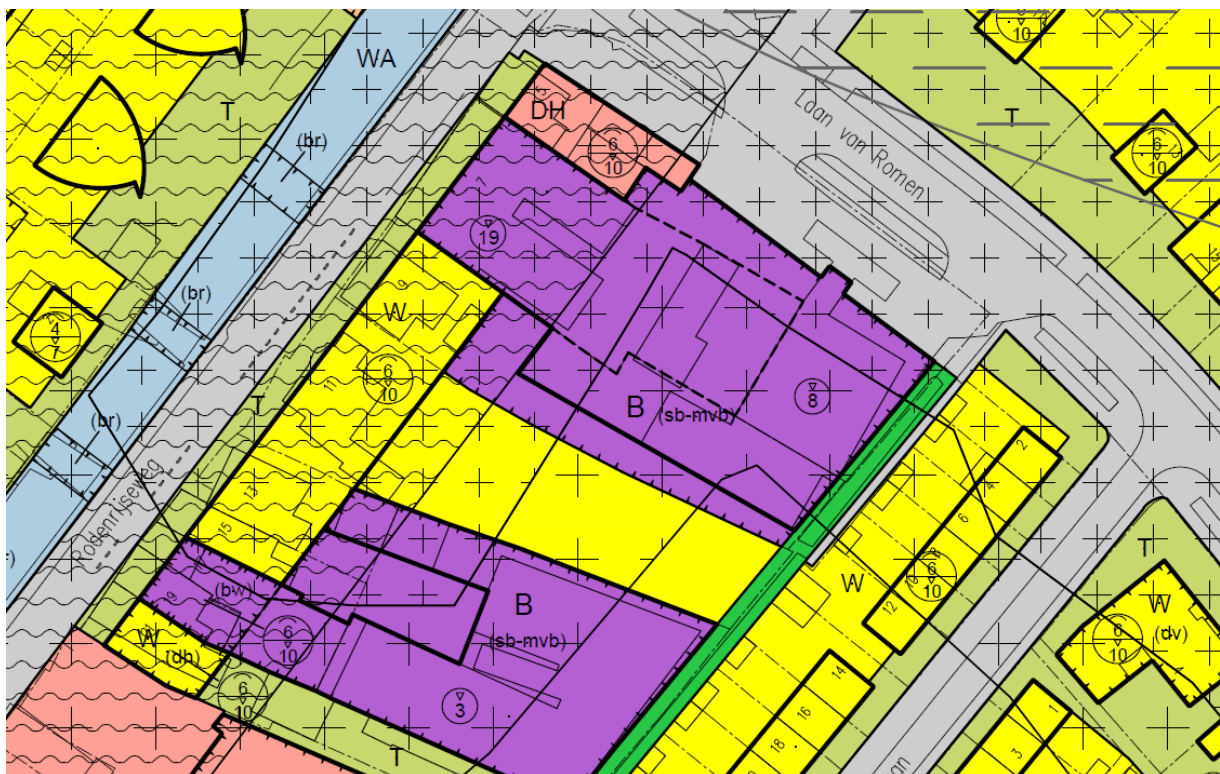


Aan de Laan van Romen staat de bebouwing een eind terug, min of meer in de lijn tussen de slagerij en de bebouwing op de hoek van de Willem Alexanderlaan. Dit levert een open en ruim profiel op voor de Laan van Romen. Treurniet gebruikt de ruimte op eigen terrein vooral voor parkeren en als beweegruimte voor de vrachtwagens. Een deel van het perceel heeft een lage groene haag. Na de hoek met de slager zit een smalle open ruimte, met doorzicht over het terrein, waar vrachtwagens kunnen lossen. Vervolgens staat er het hoogste gebouw op het perceel, waar de vrachtwagens geladen worden. Dit gebouw is middels diverse buizen verbonden met de maalderij. De hoogte van het gebouw is circa 19 meter, in het gebouw is een

oude molensteen ingemetseld. Na wederom een open ruimte die begrensd wordt door diverse loodsden staat, vrijwel op de perceelgrens richting de Willem Alexanderlaan, nog een opslagloods. Hier wordt ook door particulieren het veevoer opgehaald. De loods kent een hoogte van circa 8 meter. Tussen het achterpad voor de woningen aan de Willem Alexanderlaan en het perceel van Treurniet loopt een smalle dichtbegroeide groenstrook met veel redelijk hoge bomen. Op het achterterrein op het kadastrale perceel van het woonhuis/ kantoor staat nog een opslagloods die een stuk lager is dan de opslagloods aan de Laan van Romen. Ook deze loods staat vrij dicht bij de perceelsgrenzen. Het overige terrein achter de woning is bestraat maar verder niet bebouwd.

Bestaand planologische kader

Het vigerend bestemmingsplan op de locatie is het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs ” dat 15 april 2013 is vastgesteld. De bestemming op de locatie bestaat voornamelijk uit de bestemming bedrijf. Een deel van het terrein aan de voorzijde aan de Laan van Romen heeft de bestemming verkeer. Het stuk aan de voorzijde van de Rodenrijseweg heeft de bestemming Tuin, ondanks dat hier gewoon de bebouwing in gesitueerd is. Aan de achterzijde heeft de groenbuffer tussen het achterpad van de woningen aan de Willem Alexanderlaan en Treurniet de bestemming groen gekregen. De laatste andere bestemming is gelegen op het woonhuis/ kantoor die valt onder de bestemming wonen. Deze bestemming loopt door tot aan het gebouw van de maalderij. Ook voor de woning geldt dat deze deels in de bestemming tuin is gesitueerd. De goothoogte binnen het bouwvlak is maximaal 6 meter en de nokhoogte is maximaal 10 meter.



De bestemming bedrijf geldt dus voor het overgrote deel van het terrein. Een deel van de bedrijfsbestemming heeft geen bebouwingsvlak, dit geldt voor de zone grenzend aan Rodenrijseweg 11. Binnen het bebouwingsvlak zijn twee hoogtezones aangeduid. Het deel aan de Rodenrijseweg heeft een maximale bouwhoogte van 19 meter en de rest van het bouwvlak heeft een hoogte van maximaal 8 meter. De bedrijfsbestemming is voorzien van een specifieke aanduiding: voor het mengvoederbedrijf Treurniet is geregeld dat louter een mengvoederbedrijf met milieucategorie 4.1. is toegestaan. In het bestemmingsplan zijn hierover nog nadere zaken te vinden in verband met onder andere stofhinder, geurhinder en geluidhinder.

Er zijn twee dubbelbestemmingen gelegen op het terrein. Aan de Rodenrijseweg valt een deel onder de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Dit houdt in dat het waterschap betrokken dient te worden bij de verdere uitwerking. Daarnaast kent vrijwel het gehele plangebied de dubbelbestemming archeologie. Het kan dus zijn dat er archeologisch waardevolle elementen in de bodem zitten.

Waardestelling

Het bedrijf Treurniet is onderdeel van de historie van Berkel. De maalderij vormt niet alleen een van de meest gezichtsbepalende gebouwen aan de rand van het centrum en aan het lint, maar vormt ook door de bedrijvigheid met aan- en afvoer van producten een levendig onderdeel van het centrum. Ook moet nadrukkelijk de relatie met het lint genoemd worden. Het bedrijf is het meest nadrukkelijke voorbeeld van het oude gebruik van de vaart voor transportdoeleinden.

Het gebouw van de maalderij in combinatie met de naastgelegen woningen vormt een historisch beeld van de groei van het dorp en de diversiteit aan het lint. De uitzondering in het lint heeft hier bijzondere kwaliteiten gekregen, waardoor het een beeldbepalend object is geworden. Ook maakt het object de ontstaansgeschiedenis van het dorp en betekenis van onder meer het water expliciet. Vanuit het beeld van de Rodenrijseweg is het dus van groot belang dat de bestaande bebouwing aan de Rodenrijseweg behouden blijft.

Het maalderijbedrijf is voortgekomen uit een grutterij waar men later ook door middel van een korenmolen graan ging malen. Maalderij “De Hoop” is in 1931 opgeleverd, nadat het vorige pand kort daarvoor was afgebrand. Het gebouw is ontworpen door de architect Stuurman uit Gouda, die al meerdere maalderijen had gebouwd. Het gebouw van 20 m breed, 28 m diep en vier verdiepingen hoog is gebouwd door aannemer van Willigen, eveneens uit Gouda. Het ontwerp past in de reeks opslag- en verwerkingsgebouwen uit die periode. Het ontwerp is uiterst functioneel en georganiseerd op werken en opslaan.

De voorgevel is een symmetrisch ingedeelde langsegevel met op de begane grond oorspronkelijk vijf ingangen waarvan de linker en rechter later zijn dichtgezet. De voet van de pedanten ter plaatse van de ingangen zijn licht verbreed. Op de 1e verdieping bevindt zich een dubbele openslaande deur met daar boven de stichtingssteen uit 1931. De gevels bestaan uit grauwe baksteen in kruisverband. Boven de deur en vensters bevinden zich betonnen lateien. De ramen van de eerste en de tweede verdieping bestaan uit stalen vensters met 9-ruits roedenverdeling. In de rechter zijgevel van de begane grond en rondom in de derde verdieping zijn stalen ramen met 6-ruits roedenverdeling aangebracht. In de voor- en achtergevels zitten stalen bouwankers, die van het dak bevinden zich in alle gevels. Het gebouw heeft een houten bakgoot en op het platte dak een verhoogde dakopbouw met in de voorgevel een 9-ruits stalen venster en gesmoorde kruispannen op het zadeldak. De voorgevel heeft openingen gericht op het water en op de verdieping een toegang om rechtstreeks uit het schip het meel het gebouw in te brengen. Dit type gebouwen is ook te vinden in de oudere havensteden in Nederland en België. Rond deze periode werden vele gebouwen ontwikkeld waarbij de snelheid van overslag het leidende thema was. Diverse entrepotgebouwen illustreren dit. De architectuur van deze gebouwen was mogelijk geworden door de destijds op gang gekomen ruime toepassing van staal en gewapend beton met een skeletstructuur, waarbij de bakstenen gevel als een schil om het skelet is gemetseld. De raamopeningen zijn veelal bepaald door het gebruik van stalen kozijnen eenvoudig ingedeeld voor kleinere glasmaten. Het gebouw is een uitstekende representant voor industriële periode in Nederland. Het is een weerslag van de groei van het bedrijf, het moderne denken en efficiëntie.

Ambitie

Het behoud van de locatie Treurniet als eigenzinnig gebied aan de rand van het centrum is uitgangspunt voor de gemeente. Daarbij is het een randvoorwaarde om de maalderij aan de Rodenrijseweg te behouden als markant element. De maalderij presenteert zich aan de Rodenrijseweg in combinatie met de naastgelegen bebouwing die ervoor zorgt dat de maalderij als element ingebed is in het lint. Het beëindigen van de maalderijfunctie en het behoud van al

deze elementen geeft ruimte voor een hedendaagse herinterpretatie van de bestaande bebouwing alsmede de verdere ontwikkeling van de locatie, als begrenzing van het centrum. Hoewel de inpassing richting de belendende percelen qua massavolume goed afgestemd dient te zijn, geeft behoud van de maalderij ook aanleiding voor verdichting op de locatie. Daarmee kan de locatie zich aan de rand van het centrum als eenheid positioneren om zo het historische karakter van deze productielocatie als cultuurhistorische erfgoed te versterken. Die eenheid is van belang omdat daarmee het belang van de locatie in de omgeving goed geduid en begrepen kan worden.

Op basis hiervan is het wenselijk dat de bedrijfsbestemming van het complex plaats maakt voor bewoning. Functiewijziging in het bestemmingsplan is dus noodzakelijk om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Voorwaarde voor een bestemmingswijziging is het behoud van de karakteristieke bebouwing aan de Rodenrijseweg. Behoud van deze gebouwen geeft namelijk ruimte om de transformatie naar een uniek woonmilieu in Berkel en Rodenrijs te verantwoorden.

Uitgangspunten voor verdere ontwikkeling

De ambitie om tot herontwikkeling van de locatie Treurniet te komen met een ander programma dan is vastgesteld in het bestemmingsplan, maakt het mogelijk om het gebied als geheel opnieuw te bekijken en te ontwerpen. Aanpassing van bestaande planologische condities is in dit verband dus mogelijk om tot een gewenste ruimtelijke indeling te komen. Zowel op stedenbouwkundig niveau als op gebouwniveau zijn uitgangspunten geformuleerd

waarbinnen herontwikkeling van de percelen en het gebouw mogelijk is. In de uitgangspunten zijn kwalitatieve zaken benoemd, deze zijn zo veel mogelijk concreet gemaakt. Daar waar ze concreet zijn, dienen deze in alle gevallen als uitgangspunt, maar worden ze in combinatie met de algehele kwaliteit afgewogen. In het stuk zijn geen woningaantallen genoemd. Door de grote bandbreedte in de verdere uitwerking biedt dit geen soelaas. Ook verschillen de diverse woningtypologieën dusdanig dat dit tot een zeer ruime bandbreedte zou leiden. De massavolumestudie in combinatie met de woningtypologie en de parkeerruimte moet samen leiden tot een kwalitatieve oplossing waarbij de woningaantallen in een later stadium bepaald en getoetst kunnen worden.



- Bestaande bebouwing behouden
- Indicatieve rooilijnverschuiving
- Indicatieve basisrooilijn
- Indicatie behouden openheid
- Bebouwingsgrenzen
- Erfgrenzen
- Groene kwaliteit

Stedenbouwkundige inpassing

De terreinen van Treurniet nemen een markante positie in. Dit geldt voor het gehele centrum en in bijzonder voor het lint van de Rodenrijseweg en de Laan van Romein. Behoud van de maalderij geeft een kader voor verdere ontwikkeling. Dit geldt zowel voor het gebouw als voor de rest van de locatie. Per aansluiting op de omgeving worden hieronder de uitgangspunten benoemd. Het gehele beeld van de ontwikkeling dient een aanvulling op het woonmilieu aan de

rand van het centrum te zijn, met een navenante uitstraling die een waardevolle toevoeging biedt aan de Laan van Romen. Dominant qua uitstraling op het gehele terrein zal de herinterpretatie van de maalderij zijn. Alle andere bebouwing zal hier ondergeschikt aan dienen te zijn. Het verdient aanbeveling om de herontwikkeling als geheel herkenbaar te houden, waardoor locatie Treurniet niet versnipperd. De context en maat van de percelen geven hier naast bebouwing voldoende ruimte voor openheid en groen om het karakter van de locatie te versterken.

Rodenrijseweg

Het beeld in het lint van de Rodenrijseweg wordt gekenmerkt door het behoud van de maalderij in combinatie met de twee belendende gebouwen. Deze zorgen voor inpassing en afscherming in het lint. Beide belendende gebouwen geven door hun kapvorm en beperkte hoogte ruim voldoende zicht op de maalderij. Het verdient aanbeveling dat de woning/ kantoor ook dieper op het perceel het eigen karakter behoud door een zone achter de woning onbebouwd te laten. De maalderij zelf kan een herinterpretatie krijgen, waarbij de opbouw vervangen mag worden door een groter tweelaags volume. Dit volume dient ten minste 3 meter terugliggend te zijn vanaf de Rodenrijseweg. Qua uitstraling kan hier voor een contrasterende vormgeving gekozen worden. Aansluiting op de overige gevels is van eminent belang en dient samen met de erfgoedcommissie onderzocht te worden. Aan de achterzijde kan het volume van de maalderij aan de zuidzijde voortgezet worden. Aan de noordoostzijde is de aansluiting precair omdat hier ook de slagerij zit en de gevel aan deze zijde nog een aanmerkelijke waarde heeft. Hier dient de uitbouw terugliggend te zijn ten opzichte van de hoek. De aanbouw mag tot de hoogte van de opbouw reiken, maar de aanbouw dient qua uitstraling ondergeschikt te zijn aan de maalderij. De massa van de aanbouw dient alleen verbonden te zijn met de maalderij. Ten opzichte van de belendende nieuwbouw aan de Laan van Romen dient een open zone van circa 15 meter te blijven zodat het solitaire karakter van de herinterpretatie van de maalderij behouden blijft.

Laan van Romen

Aan de Laan van Romen vindt de meest ingrijpende transformatie plaats. Hier wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt in feite een nieuw profiel gemaakt met nieuwe bebouwing. Deze bebouwing presenteert zich bij voorkeur als ensemble met de herinterpretatie van de maalderij, waardoor het terrein Treurniet als entiteit herkenbaar blijft aan de rand van het centrum van Berkel en Rodenrijs.

Het bestaande profiel van de Laan van Romen is behoorlijk breed. Het is wenselijk dat dit een breed profiel blijft en dat groen in het profiel aan de voorzijde op het perceel wordt toegevoegd. Dit zal de kwaliteit van de weg aanzienlijk verbeteren. Qua rooilijn is het uitgangspunt dat deze zich nestelt tussen de bestaande bebouwing rondom de slagerij en de rijwoning op de hoek met de Willem Alexanderlaan. De rooilijn hoeft niet per definitie in een directe rechte lijn te lopen maar kan ook getrapt toelopen in de richting van de Laan van Romen aan de zijde van de Willem Alexanderlaan. Doorbreken van de rechte rooilijn kan alleen plaatsvinden met elementen met een kleinere korrelgrootte die zich aanpassen aan de straat en daarmee zorgen voor een betere aanheling. De bebouwing aan de Laan van Romen dient ondergeschikt te zijn aan de bestaande maalderij. Dit heeft consequenties voor de hoogte, massavolume en de uitstraling. Ook dient aan de zijde van de slagerij een goede hoekoplossing richting de slagerij gemaakt te worden, waarbij de bereikbaarheid van dit perceel gewaarborgd dient te blijven. De bouwmasa heeft maximaal ongeveer de hoogte van de bestaande maalderij. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de goothoogte lager zal zijn omdat de top van het gebouw voorzien dient te zijn van ofwel een kapvorm ofwel terugliggend zal zijn. De hoogte van de bebouwing aan de laan van Romen loopt qua maximale bouwhoogte af in de richting van de Willem Alexanderlaan. Hier is de maximale hoogte 2 lagen met kap of terugliggende laag. Een derde laag met een kap of terugliggende vierde laag dient ten minste 10 meter van de erfgrans gepositioneerd te zijn.

Openheid en ruimte is aan de Laan van Romen van groot belang. De bebouwing dient in elk geval circa 15 meter vrij te staan van de maalderij inclusief uitbouw. Dit levert een ruime doorkijk op en voorkomt samenklontering van de bebouwing. In de rooilijn aan de Laan van Romen dient daarnaast tenminste één doorkijk van circa 15 meter ruimte onbebouwd te

blijven. De doorkijk dient over het gehele perceel door te lopen. Dit geeft openheid aan het binnenterrein en zorgt ervoor dat de structuur afleesbaar blijft. Aan de zijde van de groenstrook bij de achterpaden van de percelen aan de Willem Alexanderlaan is het wenselijk om met bebouwing ten minste 3 meter weg te blijven uit de erfgrens. De kwaliteit voor de aangrenzende percelen blijft alleen behouden als de bestaande bomen in de groenstrook behouden blijven.

Binnenterrein

Het binnenterrein dient kwaliteiten aan het woonmilieu toe te voegen. Het terrein mag slechts ten dele bebouwd worden, behoudens een parkeergarage. Naast een beperkte bouwmassa is ook de bouwhoogte beperkt in het binnenterrein. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter. Ook blijft een zone achter de woning annex kantoor vrij van bebouwing om de woning een eigen karakter te laten houden. Van groot belang is dat bij bebouwing het binnenterrein van toegevoegde waarde blijft. Om de woonkwaliteit te bevorderen is het van belang om de parkeeroplossing dusdanig vorm te geven dat deze bovenstaande kwaliteiten mogelijk maakt. Zo wordt voorkomen dat het terrein dat onbebouwd is volledig bestraat wordt en als parkeerplaats gaat dienen. Het is dus mogelijk om het volledige terrein te voorzien van een parkeergarage. Aansluiting op de erfgrenzen dient hierbij kwalitatief goed ontworpen te worden en ook dient zorgvuldig omgegaan te worden met het hoogteverschil. Een halfverdiepte garage heeft hierbij de voorkeur. Ook dient de plint aan de Laan van Romen en ook aan de Rodenrijseweg levendig te zijn, waardoor bewoning in de plint de voorkeur geniet. Er dient geen directe blik in de parkeergarage geworpen te kunnen worden en de entree dient sociaal veilig en aantrekkelijk vormgegeven te worden. Toevoeging van een parkeergarage vereist een zorgvuldige omgang met de bouwmassa boven het volume. De inpassing en groene uitstraling van het binnenterrein dient daarbij als leidraad voor verdere uitwerking.

Behoud Maalderij

Het behoud van de Maalderij gaat uit van herbestemming tot een toekomstig woongebouw. Onderstaande uitgangspunten verschaffen de mogelijkheid om het gebouw, gebruik makend van de kwaliteiten van het bestaande metselwerk gebouw daterend uit 1931, doelmatig te kunnen herbestemmen. Het uitgangspunt is dat van het bestaande vierkante gebouw, bestaande uit een staal en metselwerkconstructie, de oorspronkelijke functie als productiemaalderij en overslaggebouw herkenbaar blijft. Bij de architectonische ingrepen is het leesbaar houden van groot belang, historiseren van de details of aansluiting is dus geen uitgangspunt omdat dit de leesbaarheid van het gebouw verkleint.

De buitenafmetingen zijn circa 15 x 20 meter, met een hoogte van 12.10 meter. Het schuine dakje op het dakvlak met een hoogte van 3 m valt niet onder dit kader omdat het weinig toegevoegde waarde heeft. Dit gebouwdeel kan net als de naastliggende loods verwijderd worden. Het gebouw heeft 4 lagen, waarvan de onderste twee voldoende hoogte hebben voor woonetages, de bovenste twee lagen daarentegen komen hoogte te kort.

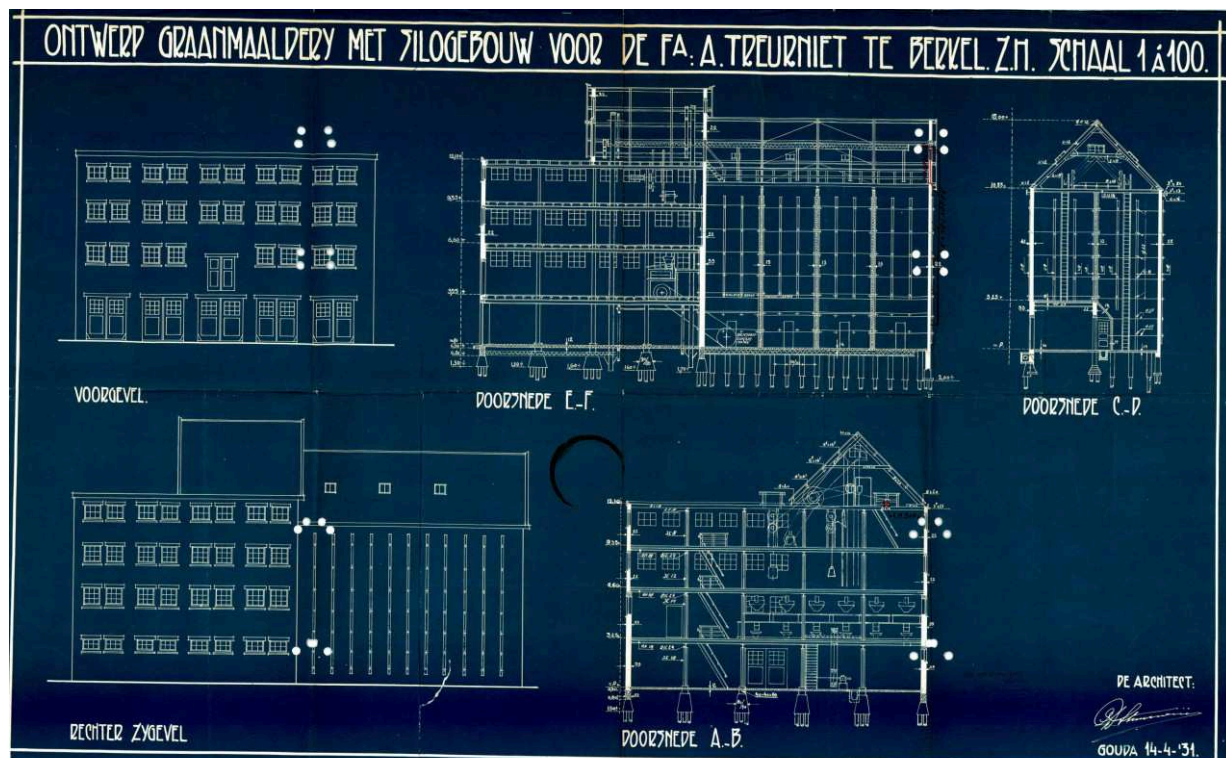
In het gebouw is een eenvoudige staalconstructie die behouden dient te blijven. In de voor- en zijgevels zitten regelmatige raamopeningen, die voor het uitzicht vanuit een mogelijke woning te hoog zitten.

De ontsluiting middels trap en lift kan zowel inwendig gesitueerd worden als in een aanbouw aan de achterzijde van de maalderij. Voor het vormgeven van een inwendige trap is het van belang om zorgvuldig aansluiting te zoeken bij de bestaande staalconstructie.

De twee vloeren op de hoogtes; peil, 3.25 + en 6.60+ dienen behouden te blijven. Deze kunnen zowel aan de boven- als de onderzijde met materiaal worden aangevuld ten behoeve van comfort en veiligheidseisen, mits de staalconstructie grotendeels in het zicht blijft. Ten behoeve van brandweerstand eisen kan deze met brandwerende verven worden behandeld.

De vloer op 935+ kan gedeeltelijk worden verwijderd, terwijl de structuur van de staalconstructie behouden kan blijven. Voor te stellen is dat de appartementen van de bovenste 2 lagen verticaal worden verbonden, middels vides in de vloer op 935+.

De zij- en voorgevels dienen behouden te blijven. Op de hoek met de slagerij aan de noordoostzijde van het gebouw dient een strook van minimaal 2 meter breed ten behoeve van de stabiliteit en de herkenbaarheid van het vierkante gebouw te worden behouden. Het



gedeelte tot aan de andere gevel, met een breedte van 18 meter mag geheel naar het inzicht van de ontwerper gebruikt worden, dus ook verwijderd.

De ramen vormen herkenbare elementen en dienen te blijven gehandhaafd. In overleg met de Erfgoedcommissie mag een deel (ongeveer 25%) van de ramen vergroot worden, mits met een eigentijdse detaillering. Andere oplossingen om voldoende lichtinval te krijgen binnen de woningen dienen overlegd te worden met de erfgoedcommissie om tot een gedragen oplossing te komen.

Op het dak mag, mits terugliggend van de dakranden, volgend op de stedenbouwkundige eisen, een modern vormgegeven en gematerialiseerde opbouw van 2 verdiepingen gerealiseerd worden. Hiermee kunnen 2 tot 3 appartementen worden toegevoegd.

Proces

Met het vaststellen van dit ambitiedocument ontstaat een denkrichting waarbinnen herontwikkeling van de terreinen van Treurniet mogelijk is. Daarbij scheppen de uitgangspunten een bandbreedte waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen zullen kwalitatief getoetst moeten worden. Dit zal zowel stedenbouwkundig, landschappelijk, als op welstands- en monumentenniveau plaatsvinden. Andere aandachtspunten zullen onder meer het parkeren, water en archeologie zijn. Dit ontwerpproces zal in overleg met de eigenaar van de grond, de ontwikkelende partij/ initiatiefnemer, landschapsarchitect en architect plaatsvinden. Dit proces zal ertoe moeten leiden dat er een ontwerpuitwerking komt die als basis voor een nieuw bestemmingsplan op deze locatie kan dienen.