

Ruimtelijke randvoorwaarden

V&D locatie Markt Sittard

27.07.2021

Het pand van het voormalige warenhuis V&D ligt op een prominente plek in het historische hart van Sittard. Niet alleen staat het prominent aan de Markt, ook bepaalt het heel sterk het beeld op de kruising Rosmolenstraat-Nieuwstraat en heeft het grote invloed op het aanzien van de Plakstraat. Het huidige modernistische pand heeft in zichzelf zeker esthetische kwaliteiten, die in de loop der jaren deels ook verloren zijn gegaan. Desondanks wordt het als storend en niet passend geacht binnen de waardevolle context waarbij met name het Kritzraedthuis van grote cultuurhistorische waarde is.



Belangrijke opdracht aan toekomstige ontwerpteams is om de beoogde nieuwbouw voor het Huis aan de Markt, het Ontmoetingsplein, Visit Zuid-Limburg (VVL) met experience center en de woningen zorgvuldig in te passen in de hoogwaardige historische omgeving. Dit betekent nadrukkelijk niet dat er puur historiserend gebouwd moet worden na sloop van het bestaande pand, maar wel dat de nieuwbouw zorgvuldig ingepast dient te worden. Bijvoorbeeld door in maatvoering, stedenbouwkundige opzet, parcellering, materialisering, gevelcomposities, detaillering en kleurstelling te reageren op typische stijlkenmerken van de historische binnenstad van Sittard. Enerzijds wordt er gevraagd aan te sluiten op voormalige structuren die door het huidige pand zijn weggevaagd en anderzijds is er ruimte voor het toevoegen van nieuwe stedenbouwkundige elementen die de binnenstad versterken en interessanter maken om te verblijven en te bezoeken.

Op basis van de Cultuurhistorische biografie van het Monumenten Advies Bureau en een massastudie van Coenen Sättele Architecten is reeds gestudeerd op welke elementen vertaald kunnen worden in de toekomstige stedenbouwkundige visie en het bouwplan. Een aantal daarvan vindt de gemeente Sittard-Geleen zo belangrijk dat ze juridisch zijn verankerd in het bestemmingsplan. Denk daarbij aan bijvoorbeeld de globale situering van de publieke functies (Huis aan de Markt, het Ontmoetingsplein en Visit Zuid-Limburg), het creëren van een 'voorruimte' tegenover het Kritzraedthuis, een centrale binnentuin en passende bouwhoogtes.



Voor de verdere uitwerking van het Programma van Eisen naar stedenbouwkundige visies en architectuurplannen willen we ruimte bieden aan de creativiteit van de markt. Om richting mee te geven aan die planuitwerkingen zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld om te zorgen dat plannen passen binnen de karakteristieken van de directe omgeving. Deze randvoorwaarden zijn deels stringente regels, maar kunnen grotendeels ook beschouwd worden als ingrediënten die gezamenlijk tot een bijzonder gebouw kunnen leiden. Die ingrediënten moeten goed op elkaar afgestemd worden. Soms is het ook nodig om bepaalde ingrediënten achterwege te laten of nieuwe ingrediënten toe te voegen. De ingrediënten uit deze notitie vormen een beproefd recept, maar de functie en locatie vragen meer dan dat en dus zijn moderne en vernieuwende elementen zeker mogelijk. Aan het einde van dit document volgt een samenvatting waarin is aangegeven welke randvoorwaarden hard zijn en welke ter inspiratie dienen. De bijgevoegde afbeeldingen zijn ter inspiratie en verduidelijking en zijn nadrukkelijk schematische weergaves.

Hoofdpopzet nieuwbouw

Logischerwijze zijn de publieke functies voorzien aan de zijde van de Markt. De raadzaal inclusief vergaderruimtes verenigd in het Huis aan de Markt, samen het Ontmoetingsplein en Visit Zuid-Limburg (VJV) liggen in de grote volumes die samen de Markt verbinden met de Rosmolenstraat en Plakstraat. Met attractieve gevels richten deze volumes zich op de Markt, de verbinding van de Markt met de Rosmolenstraat, de Plakstraat en de binnentuin. Naast de publieke functies is hier ook ruimte voor woningen in de vorm appartementen en of stadswoningen al dan niet boven of naast de publieke functies. Dit blok volgt aan de zijde van de Plakstraat de voorgevelrooilijn van de Nieuwstraat waardoor een verblijfsplek ontstaat tegenover het Kritzraedthuis. Deze voorruimte is afgebakend met een hoekpand dat

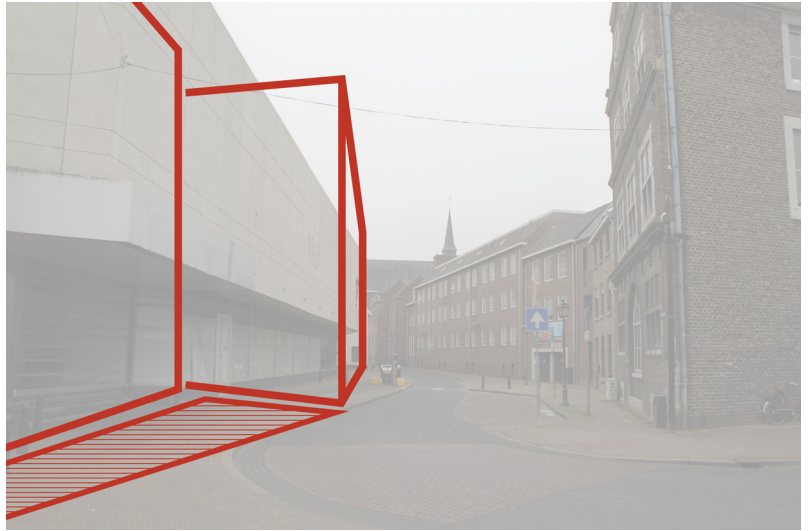
opgevolgd wordt door nieuwbouw die de noordelijke gevelwand van de Plakstraat afrondt. Deze noordelijke gevelwand wordt gevormd door appartementen of stadswoningen. De voorruimte tegenover het Kritzraedthuis geeft toegang naar een semi-openbare binnentuin waar omheen woningen zijn gegroepeerd. Dit intieme hof kan in de toekomst eventueel verbonden worden met andere onbebouwde ruimtes binnen het stedelijke blok. De woonbebouwing rondom dit intieme hof dient hierop te anticiperen zodat er in de toekomst een doorwaadbaar blok ontstaat met een aaneenschakeling van steegjes en binnenhofjes die als bijzonder waardevolle wissel - en verbindingsplekken fungeren. Hiermee worden de reeds bestaande woningen binnen het stedelijke blok verbonden met het stedelijk weefsel.



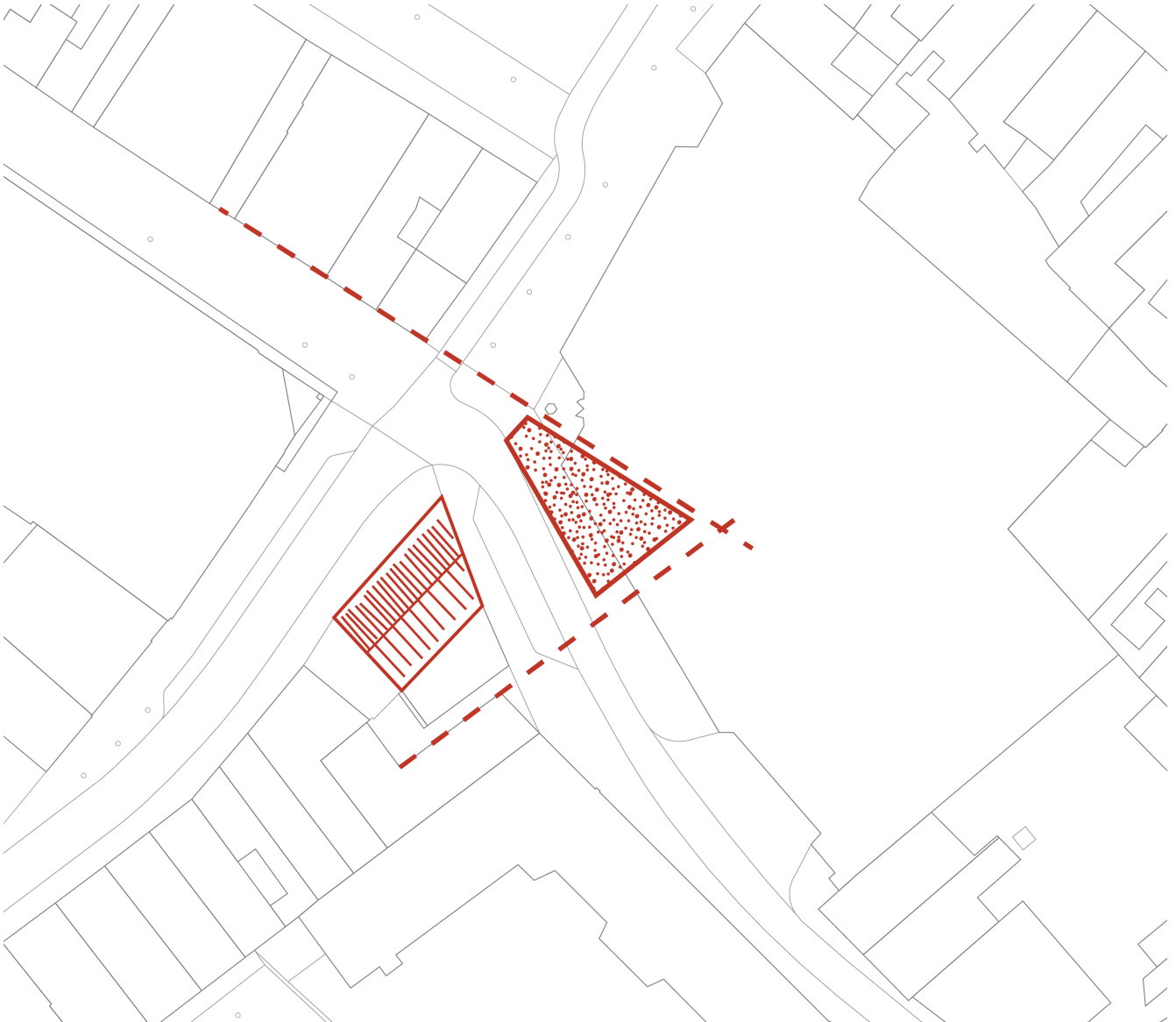
Globale hoofdpopzet van de nieuwbouw met de publieke functies aan de Markt, de voorruimte tegenover het Kritzraedthuis en de semi-openbare binnentuin met woningen rondom.

Voorruimte Kritzraedthuis

De voormalige 'overruimte' tegenover het Kritzraedthuis wordt hersteld door een geprononceerde verspringing in de voorgevelrooilijn aan de Plakstraat. Dit kan door de voorgevelrooilijn van de Nieuwstraat door te zetten. Vervolgens pakt de voorgevelrooilijn de noordelijke gevelwand van de Plakstraat weer op zoals die daar was voor de bouw van het V&D pand. Die verspringing in de gevelwand kan bijvoorbeeld gekoppeld worden aan de entree naar de binnentuin. Hierdoor ontstaat een verblijfsplek tegenover het Kritzraedthuis die een hoogwaardige inrichting verdient.



Een sterk verspringende voorgevelrooilijn aan de Plakstraat bakt de voorruimte van het Kritzraedthuis af, accentueert de entree naar het binnenhof en verwijst naar het voormalige hoekpand op deze plek.

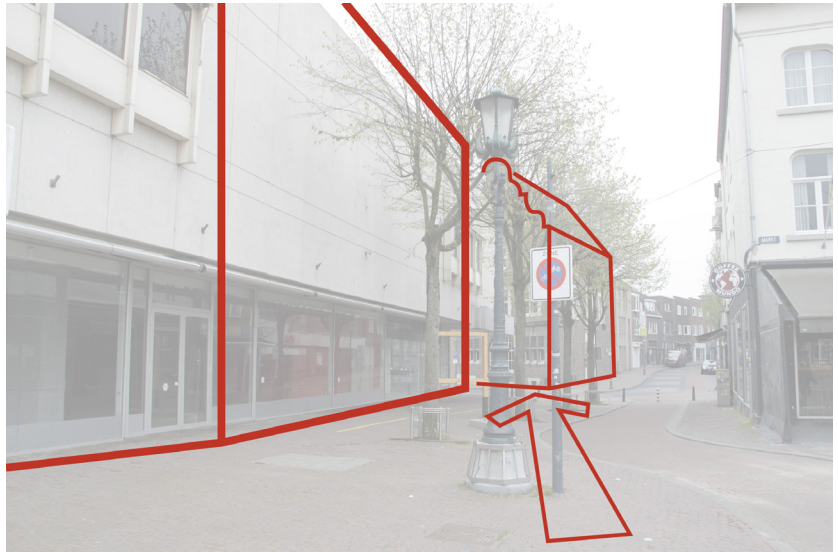


Door de voorgevelrooilijn van de Nieuwstraat op te pakken als ook door het steegje ten zuidoosten van het Kritzraedthuis door te zetten ontstaat een bijzondere verblijfsplek zoals die er voorheen ook was ten tijde van de stadsboerderij.

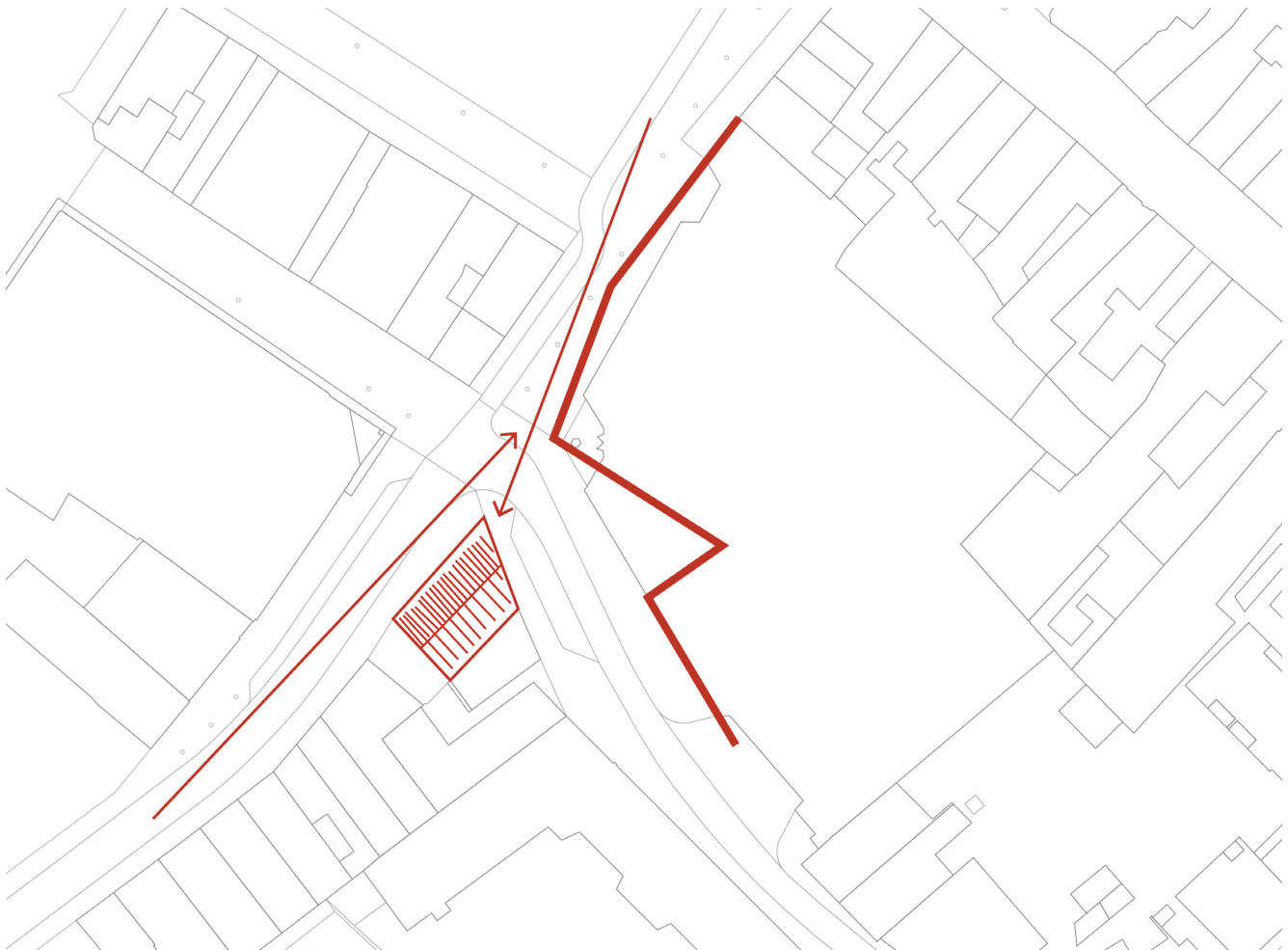
Spelen met zichtlijnen

Voor de steeg tussen de Markt en Rosmolenstraat is het van belang te zoeken naar balans tussen enerzijds het goed afbakenen van de Markt als besloten pleinruimte en anderzijds het bieden van voldoende zicht op het Kritzraedthuis. Aan de zijde van de Markt is deze steeg smal, maar richting het Kritzraedthuis kan de ruimte verbreden. Houd daarbij rekening met de begrenzing van de kelder. Het is mogelijk om gelijk aan het huidige pand de gevel op de begane grond terug te leggen waardoor op ooghoogte zicht is op de volledige begane grond van het Kritzraedthuis. Het Kritzraedthuis verklapt dan pas al zijn geheimen op het moment dat bezoekers op het kruispunt met de Nieuwstraat komen. Tevens dient aandacht

geschonken te worden aan het zicht op de nieuwbouw vanuit de Rosmolenstraat. Een belangrijke aanloopstraat voor het centrum. In de steeg tussen de Rosmolenstraat en de Markt dient voldoende ruimte te zijn voor de weekmarkt inclusief vrije doorgang voor calamiteitendiensten en is behoud van de bestaande bomen het uitgangspunt.



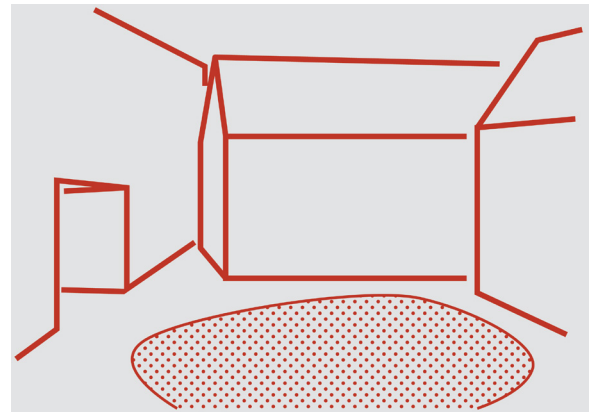
De nieuwe gevel volgt min of meer de huidige gevel zodat het Kritzraedthuis geheel of gedeeltelijk zichtbaar is. Het is daarbij van belang dat deze hoek van de Markt niet te open wordt.



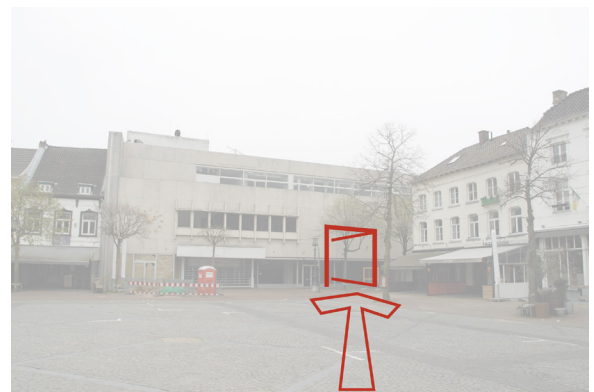
Zicht op het Kritzraedthuis vanaf de Markt en anticiperen op het zicht vanuit de Rosmolenstraat op de nieuwbouw.

Doorwaadbaar intiem hof

Centraal in het gebied komt een semi-openbare binnentuin met woningen rondom. Dit intieme hof biedt rechtstreeks toegang naar de woningen die georiënteerd zijn op dit hof en daar volwaardig mee verbonden zijn. Het is daarbij van belang dat zowel de begane grond van die woningen als ook de overgang naar het hof hoogwaardig wordt vormgegeven. Die overgangszone van privé naar semi-openbaar gebied is belangrijk in het stimuleren van ontmoetingen en ter voorkoming van anonimiteit. Hiermee ontstaat een kleinschalige ontmoetingsplek die rust biedt in contrast tot de hectiek van binnenstad. Door te kiezen voor een robuuste groene invulling ontstaat er een verrassende en koele verblijfsplek. Het centrale hof is vanuit verschillende richtingen zoals de Markt en Plakstraat indirect en direct te bereiken via hoogwaardig vormgegeven (afsluitbare) poorten, smalle steegjes en onderdoorgangen. Ook de begane grond van de publieksfuncties speelt daarin een rol als stapsgewijze overgang van de Markt naar het intieme hof. In de toekomst, als de mogelijkheid zich voordoet, zijn er mogelijkheden om het centrale hof te verbinden met overige onbebouwde ruimtes in het grotere bouwblok. Hierdoor ontstaat er een interessant dwaalmilieu en doorwaadbaar binnenterrein als extra dimensie bovenop het huidige stratenpatroon. Tevens worden de reeds bestaande woningen binnen dit blok daarmee beter verbonden met het stedelijk weefsel. Ook voor deze verbindingen is een grote mate van intimiteit van belang.



Centraal in het gebied komt een groene binnentuin met (stads) woningen rondom. Poorten markeren de entree.



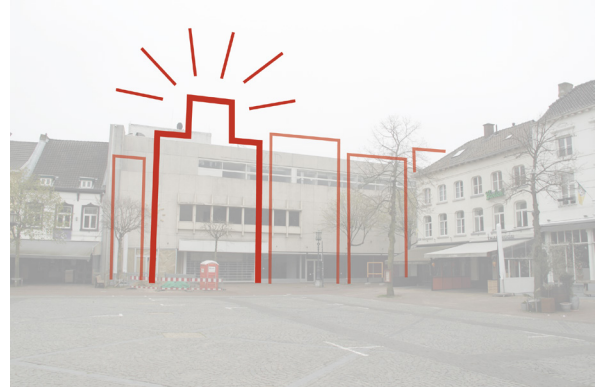
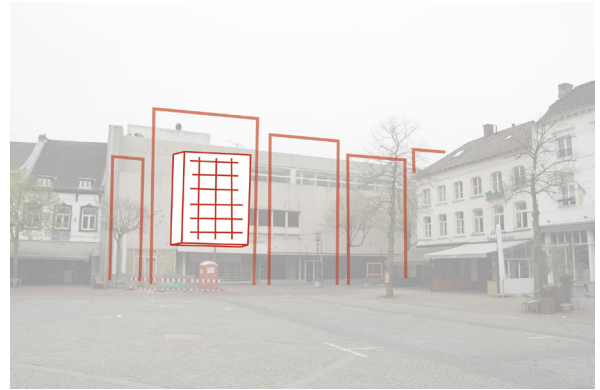
Een geprononceerde entree geeft toegang tot de publieksfuncties aan de Markt en kan eventueel als poort functioneren naar het centrale hof.



Een duidelijk afgebakend en intiem hof met een groene uitstraling als bijzondere plek in de historische binnenstad waar rust te vinden is. Door open en afsluitbare verbindingen is de binnentuin verbonden met de Markt en de Plakstraat. Ook vragen we reserveringen aan te brengen voor toekomstige verbindingen met overige open ruimtes binnen het stedelijk blok.

Duidelijke parcellering met accent aan de Markt

De huidige sterk horizontale belijning van het voormalige V&D pand en de grootschalige massa worden ingeruild voor een samenspel van kleinere massa's met variabele breedte en overwegend een verticale geleding passend bij de panden aan de Markt en de Plakstraat. Dit mag niet leiden tot schijngesels. De gevels moeten corresponderen met de functies en massavorming achter de gevels. De afzonderlijke panden hebben onderling zichtbare hoogteverschillen. Zoals de Sint-Michielskerk in de huidige situatie en het voormalige stadhuis aan de Markt bijzondere functies zijn die tot uiting komen en kwamen in een opvallende vormgeving, is daar voor het toekomstige Huis aan de Markt ook ruimte voor. Daarvoor zijn verschillende middelen beschikbaar. Als verwijzing naar een transparante besluitvorming door de zichtbaarheid van de raadzaal en naar het bordes van het voormalige stadhuis op deze locatie is een groots venster denkbaar dat uitkijkt over de Markt. Dit venster kan bijvoorbeeld ook gebruikt worden voor gemeentelijke en regionale promotie. Een ander typisch element is een verticaal volume dat prominent boven de daklijn uitsteekt ter accentuering van de publieke functie. Ook een inpandig balkon of het terug laten komen van de huidige klok op de gevel kan daarin een functie vervullen. De bouwhoogte vormt geen groot contrast met de omgeving en is maximaal vijf bouwlagen hoog aan de zijde van de Markt om de verticale markering mogelijk te maken, drie bouwlagen met kap aan de Plakstraat en twee bouwlagen met kap op het binnenterrein.



Bebouwing visueel opdelen zodat de korrelmaat aansluit op de historische context. Elementen om het Huis aan de Markt te markeren zijn bijvoorbeeld een groot venster en/of een torenelement.



De horizontale belijning inruilen voor een verticale geleding met variatie in hoogte en breedte. Als verwijzing naar het oude stadhuis is een bijzondere markering van het Huis aan de Markt denkbaar.

Gevelindeling

Ondanks de grote variatie in de omgeving zijn er wel degelijk uniforme karakteristieken te herkennen. Ieder afzonderlijke massa heeft zijn eigen gevelopbouw. Gevelopeningen zijn voornamelijk verticaal georiënteerd met variatie in hoogte per verdieping. De gevelopeningen zijn geordend in een duidelijk stramien doordat ze verticaal en horizontaal zijn uitgelijnd waarbij de openingen in balans zijn met de dichte gevels. De materialisatie van de gevels bestaat uit 'natuurlijke' materialen zoals bakstenen, natuursteen, pleisterwerk en een enkel vakwerkhuis met houten balken opgevuld met leem, stro en/of een vlechtwerk van wilgentenen. Ook gevels met levend groen zijn mogelijk op deze locatie als bijzonder element aan de Markt of in de zichtas van de Rosmolenstraat. Met name op de verdiepingen

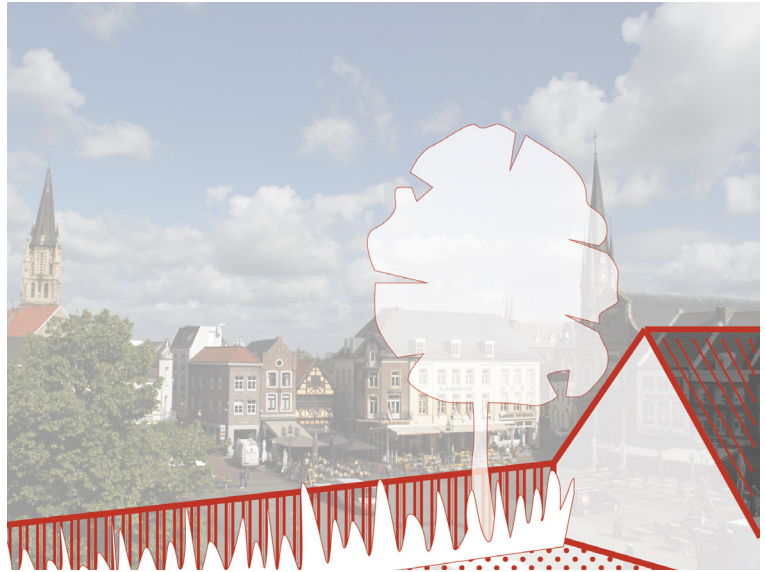
zijn het geponste gaten, op de begane grond zien we in de omgeving grote etalageruiten en entrees. Bijzondere uitzonderingen, zoals bij het vakwerkhuis en de Sint-Michielskerk, bevestigen de regel en geven de Markt zijn verrassende uitstraling. Ook ter plaatse van het Huis aan de Markt is een dergelijke verbijzondering of variatie op de regel mogelijk als een soort van spiegeling. Omlijstingen in verschillende verschijningsvormen komen veelvuldig voor. De bebouwing staat stevig op het maaiveld doordat gevels duidelijk doorlopen tot op het maaiveld. Opvallend zijn ook enkele afgeschuinde hoeken. De toekomstige publieke functies en woningen hebben zoveel mogelijk ieder hun eigen individuele entree direct aan de (semi) openbare ruimte.



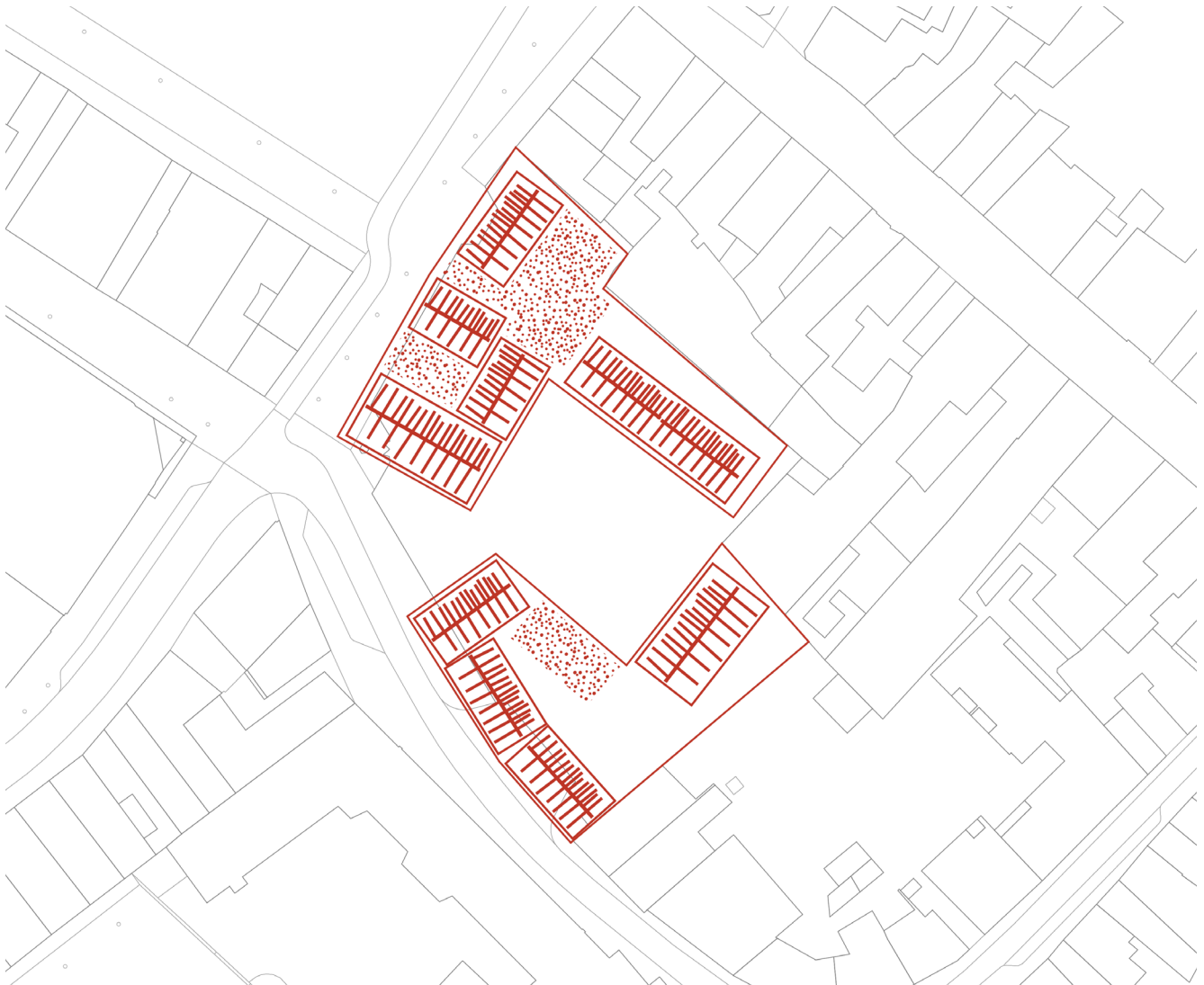
Gevelopeningen zijn veelal horizontaal en verticaal geplaatst in een stramien en de gevels landen op het maaiveld. Enkele bijzondere panden hebben een afwijkende gevelindeling.

Afwisselend en actief dakenlandschap

Een mix van platte daken en schuine kappen, beide met gebruiksfuncties en leefruimtes, zorgen voor een actief en wisselend dakenlandschap. Kappen (zadel- en schilddaken) zijn daarbij dominant, maar platte daken zijn zeker denkbaar mits ze door afwisseling in hoogte en ze te laten verspringen zorgen voor een gevarieerd beeld aansluitend bij het complexe huidige dakenlandschap van het historische centrum. Kappen liggen loodrecht of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn. Een opgetild gemeenschappelijk maaiveld zorgt voor gelaagde levendigheid, sociale cohesie en biedt tevens een unieke verblijfsplek met zicht op de Markt en de rest van de historische binnenstad.



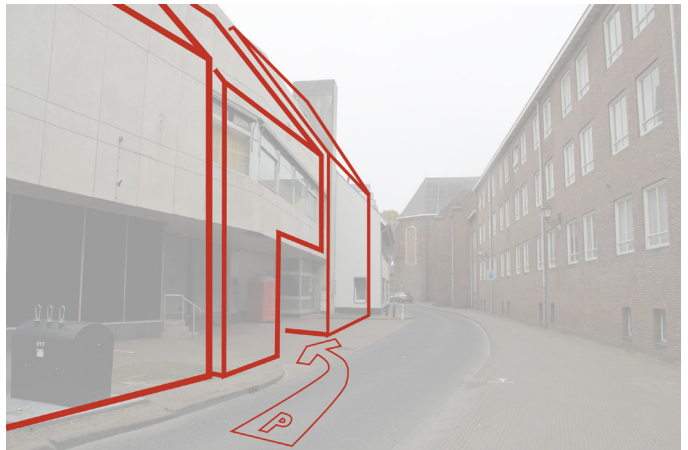
Benut het uitzicht op de Markt vanaf een collectief groen dakterras, maar zorg dat kappen vanaf de Markt het beeld bepalen.



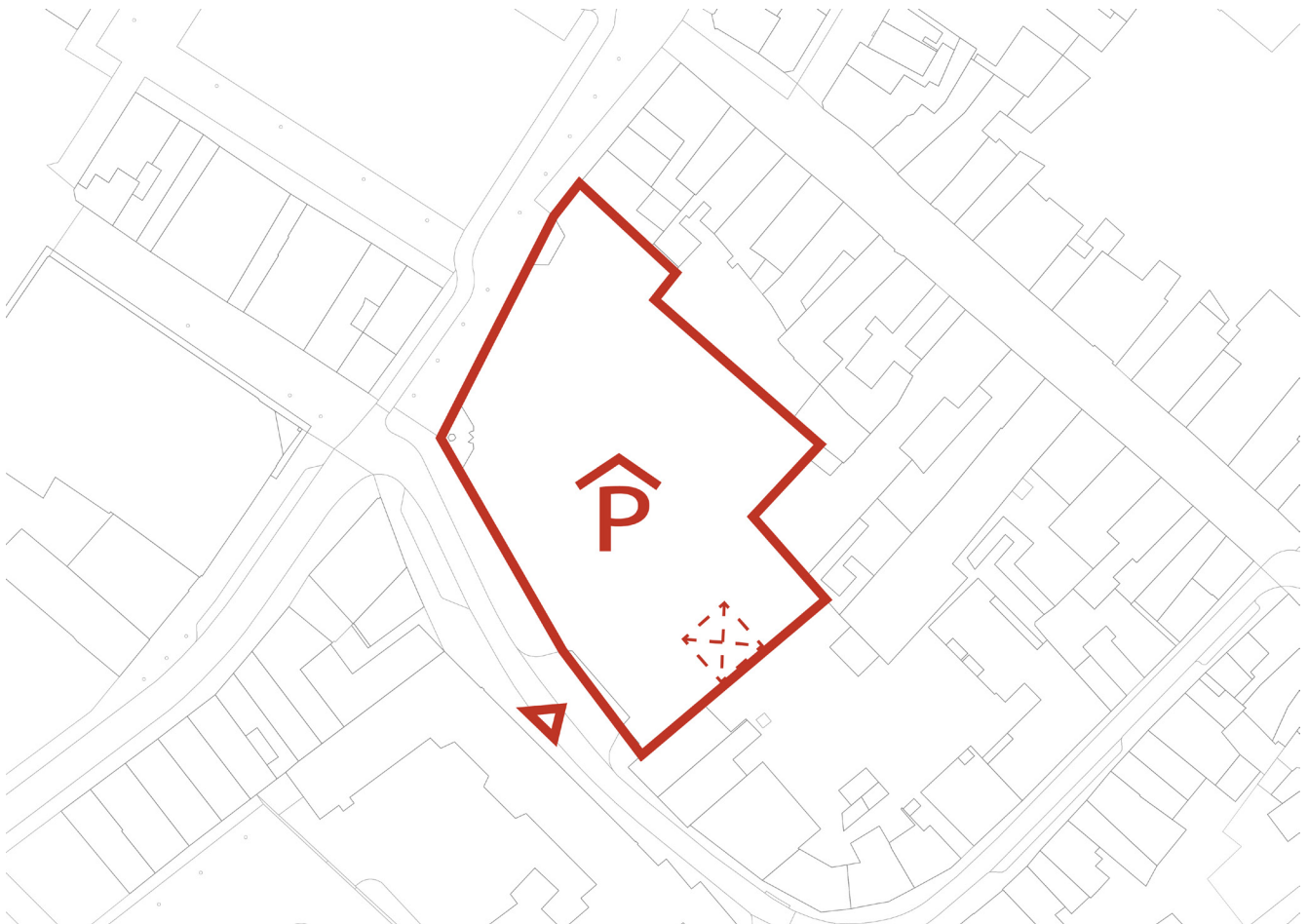
Een afwisseling van dak- en kapvormen en richtingen zorgt voor een gevarieerd dakenlandschap passend bij de historische binnenstad.

Hergebruik bestaande kelder

De huidige kelder van de V&D blijft behouden en wordt benut als parkeergarage. De entree van de parkeergarage ligt aan de Plakstraat en zorgt voor een zo beperkt mogelijke onderbreking van de gevelwand. Houd rekening met de bestaande inpandige trafo. Ook andere functies die ongewenst zijn op maaiveldniveau zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling kunnen een functie krijgen in de kelder. Indien de kelder tevens ruimte gaat bieden voor een fietsenstalling is het van belang dat de entree logisch gepositioneerd is ten aanzien van de fietsroutes, maar niet ten koste gaat van representatieve gevels.



De entree naar de kelder in de Plakstraat zorgt voor een minimale onderbreking van de representatieve gevels op de begane grond.



Vrijwel de volledige kelder kan gebruikt worden voor parkeervoorzieningen, opgangen naar boven en eventueel een fietsenstalling. Houd daarbij rekening met de traforuimte.

Globale uitgangspunten

Ondanks dat het huidige pand van de V&D als een storend element wordt ervaren in de historische binnenstad, heeft het zeker esthetische waarde en is het een exponent van de tijdsgeest in de jaren 60 van de vorige eeuw waarbij het uiting was van vooruitgang. Dat wil niet zeggen dat dit uit het geheugen gewist dient te worden. Enerzijds is het van belang het huidige pand goed te documenteren voor het nageslacht, anderzijds zijn er kansen om de herinnering aan de V&D, die voor vele mensen warme herinneringen oproepen, op deze plek levend te houden. Dat kan op verschillende manieren zoals het terug laten komen van de klok, de verlichte letters, het verhaal te vertellen via informatieborden en kunst,

maar ook door materialen te hergebruiken.

Naast het hergebruik van materialen via duurzaam ontmantelen zijn er als vanzelfsprekend meerdere duurzaamheidsdoelen die gehaald dienen te worden. Daarvoor is geen afvinklijstje van maatregelen waaraan voldaan moet worden. Het dient integraal verankerd te zijn in de planvorming waarbij circulariteit, energie, klimaat en natuur minimaal aan de orde komen. Maar ook toekomstbestendigheid (bijvoorbeeld functionele flexibiliteit en slijtvaste materialen) en de sociale impact ruime aandacht krijgen.

Samenvatting

Onderstaande opsomming is een samenvatting van de wensen en eisen voor de nieuwbouw ter plaatse van de huidige V&D. Dikgedrukte punten zijn harde eisen, de overige punten zijn wensen of kunnen beschouwd worden als inspiratie.

Voorruimte Kritzaedthuis

- **Herstellen voormalige 'overruimte' tegenover Kritzaedthuis door geprononceerde verspringing in de voorgevelrooilijn aan de Plakstraat.**
- De voorgevelrooilijn van de Nieuwstraat doorzetten.
- Verspringing in de gevelwand koppelen aan de entree naar de binnentuin.
- **Inrichten als verblijfsplek met een hoogwaardige inrichting.**

Spelen met zichtlijnen

- **Zoeken naar balans tussen enerzijds afbakenen van de Markt en anderzijds voldoende zicht op het Kritzaedthuis.**
- Aan de zijde van de Markt is deze steeg smal, richting het Kritzaedthuis kan de ruimte verbreden, houd daarbij rekening met de begrenzing van de kelder.
- Het is mogelijk de begane grond terug te leggen.
- **Schenk aandacht aan een hoogwaardig beeld vanuit de Rosmolenstraat op de nieuwbouw.**
- **In de steeg tussen de Rosmolenstraat en de Markt voldoende ruimte voor marktkramen aan weerszijde inclusief vrije doorgang voor calamiteitendiensten.**
- Behoud van de bestaande bomen.

Doorwaadbaar intiem hof

- **Centraal in het gebied komt een semi-openbaar hof met woningen rondom.**
- Dit intieme hof biedt rechtstreeks toegang naar de woningen die georiënteerd zijn op dit hof.
- Vormgeving begane grond en de overgang naar het hof bevordert de (visuele) interactie.
- Het hof is een kleinschalige groene verblijfsplek die rust biedt in de verder drukke binnenstad.
- **Een robuuste groene invulling zorgt voor een verrassende en koele verblijfsplek.**
- **Het centrale hof is vanuit verschillende richtingen indirect en direct te bereiken via (afsluitbare) poorten, smalle steegjes en onderdoorgangen.**
- Ook de begane grond van de publieksfuncties speelt daarin een rol als stapsgewijze overgang van de Markt naar het intieme hof.
- **Zorg dat het centrale hof in de toekomst verbonden kan worden met overige onbebouwde ruimtes in het bouwblok.**
- **Alle verbindingen zijn hoogwaardig en intiem vormgegeven.**

Duidelijke parcellering met accent aan de Markt

- **Een samenspel van kleinere massa's met variabele breedte en overwegend verticale geleding.**
- De gevels moeten corresponderen met de functies en massavorming achter de gevels.
- **De afzonderlijke panden hebben onderling zichtbare hoogteverschillen.**
- **De bouwhoogte vormt geen groot contrast met de omgeving en is maximaal vijf bouwlagen hoog aan de zijde van de Markt om de verticale markering mogelijk te maken, drie bouwlagen met kap aan de Plakstraat en twee bouwlagen met kap op het binnenterrein.**
- **Ruimte voor bijzondere afwijkende vormgeving ter markering Huis aan de Markt.**
- Groots venster ter verwijzing naar een transparante besluitvorming.
- Dit venster eventueel gebruiken voor gemeentelijke en regionale promotie.
- Verticaal volume dat prominent boven de daklijn uitsteekt of een inpandig balkon ter accentuering van de publieke functie.
- Hergebruik huidige klok op de gevel.

Gevelindeling

- **Aan de zijde van de Markt en Plakstraat heeft ieder afzonderlijke massa zijn eigen gevelopbouw.**
- **Gevelopeningen zijn voornamelijk verticaal georiënteerd met variatie in hoogte per verdieping.**
- De gevelopeningen zijn geordend in een duidelijk stramien doordat ze verticaal en horizontaal zijn uitgelijnd.
- **De gevelopeningen zijn in balans met de dichte gevels.**
- **Gevels zijn van 'natuurlijke' materialen zoals bakstenen, natuursteen, pleisterwerk en een enkel vakwerkhuis met houten balken opgevuld met leem, stro en/of een vlechtwerk van wilgentenen.**
- Gevels met levend groen zijn mogelijk als bijzonder element aan de Markt of in de zichtas van de Rosmolenstraat.
- Met name op de verdiepingen zijn gevelopeningen geponste gaten, op de begane grond zijn grote prominente gevelopeningen en entrees mogelijk.
- Ter plaatse van het Huis aan de Markt is een verbijzondering of variatie op bovenstaande wensen en eisen mogelijk.
- Omlijstingen in verschillende verschijningsvormen komen veelvuldig voor.
- **De bebouwing staat stevig op het maaiveld doordat gevels duidelijk doorlopen tot op het maaiveld.**
- Afgeschuinde hoeken zijn mogelijk.
- De toekomstige publieke functies en woningen hebben zoveel mogelijk ieder hun eigen individuele entree direct aan de (semi) openbare ruimte.

Afwisselend en actief dakenlandschap

- **Een mix van platte daken en schuine kappen, beide met gebruiksfuncties en leefruimtes, zorgen voor een actief en wisselend dakenlandschap.**
- **Kappen (zadel- en schilddaken) zijn daarbij dominant.**
- Kappen liggen loodrecht of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.
- Platte daken zijn denkbaar mits ze door afwisseling in hoogte en ze te laten verspringen zorgen voor een gevarieerd beeld.
- Een opgetild gemeenschappelijk maaiveld biedt een unieke verblijfsplek met zicht op de Markt en de rest van de historische binnenstad.

Hergebruik bestaande kelder

- **De huidige kelder van de V&D blijft behouden en wordt benut als parkeergarage.**
- **De entree van de parkeergarage ligt aan de Plakstraat.**
- De entree van de parkeergarage zorgt voor een zo beperkt mogelijke onderbreking van de gevelwand.
- Houd rekening met de bestaande inpandige trafo.
- Indien de kelder tevens ruimte gaat bieden voor een fietsenstalling is het van belang dat de entree logisch gepositioneerd is ten aanzien van de fietsroutes.
- Entree fietsenstalling in kelder niet ten koste laten gaan van representatieve gevels.