

ADVIES

Onderwerp: Placemaking Veere - Advies Klankbordgroep herontwikkeling Oranjeplein e.o.

Aan: Burgemeester en wethouders

Datum: 2 april 2015

Samenstelling

Onafhankelijk voorzitter: de heer mr. J.J.P.M. Asselbergs

Secretaris: de heer A.J. Schiettekatte (projectleider a.i.)

Leden

Namens de Middenstandsvereniging Veere

- De heer P. Barendregt, voorzitter
- De heer B.P. Poppe, penningmeester

Namens de Stadsraad Veere

- De heer ir. J.P. Loeff, voorzitter
- Mevrouw L. Kamphuis, bestuurslid

Namens de Stichting Veere

- De heer ir. J. de Wilde, voorzitter
- De heer F. van der Hooft, bestuurslid

Omwonenden en ondernemers Markt en Oranjeplein e.o.

- Mevrouw H. van Cranenburgh, exploitante "Campveerse Toren"
- Mevrouw A. Geelhoed, eigenaresse Oudestraat 1-3
- De heer G. Geelhoed, eigenaar kledingwinkel en ijssalon Kaai
- De heer F.J. Heijman, namens bewoners Kraanstraat
- De heer J. Homburg, gemachtigde eigenaresse Oudestraat 1-3
- De heer J. Mosmans, namens ondernemers Markt noordzijde
- De heer M. Pouwer, penningmeester Veere's Genoegen
- Mevrouw B. Remmink, voorzitter Veere's Genoegen
- De heer E. de Rooij, namens bewoners Markt noordzijde
- Mevrouw J. de Rooij, namens bewoners Markt noordzijde

Externe adviseurs

Beeldkwaliteitplan:

- De heer ir. L. Harders, architect
- De heer ir. B. Schout, stedenbouwkundige
- De heer drs. P. Sijnke, archivaris en historicus Zeeuws Archief

Definitief civieltechnisch ontwerp:

- De heer ir. J.W. Bosch, Bosch Slabbers (sr. landschapsarchitect)
- De heer J. van Minnebruggen, Bosch Slabbers (sr. landschapsontwerper)

Waarnemers namens de gemeente Veere

- De heer P. Baas, sr. adviseur afdeling REO (bestemmingsplannen)
- De heer R. Besuijen, beleidsmedewerker afdeling OpRu (civiele techniek)

1. Inleiding

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad het 'Handboek placemaking stad Veere' vastgesteld. Hierin zijn scenario's beschreven voor de grotere openbare ruimten van de stad. Dit proces staat bekend als fase A van het proces Placemaking.

In het voorjaar van 2014 hebben burgemeester en wethouders opdracht gegeven voor de uitvoering van fase B van het proces Placemaking. Het studiegebied in kwestie is het Oranjeplein en haar directe omgeving. Fase B bevat 3 parallelle sporen:

1. Een historische analyse van het studiegebied
2. Een beeldkwaliteitplan
3. Een civieltechnisch ontwerp op het niveau van definitief ontwerp

De opdracht voor de historische analyse is verstrekt aan het Zeeuws Archief. Hiervoor heeft getekend de heer drs. P. Sijnke. De heren ir. L. Harders en S. Schout hebben het beeldkwaliteitplan opgesteld. Het civieltechnisch ontwerp voor de openbare ruimte is ontworpen door de heren ir. J.W. Bosch en J. Van Minnebruggen van Bosch Slabbers, landschapsarchitecten.

2. Het proces

In fase A van Placemaking had het college van burgemeester en wethouders een klankbordgroep ingesteld. Ook in fase B is hiervoor gekozen. De samenstelling is hiervoor al aangegeven. Er is nadrukkelijk gekozen voor een onafhankelijk voorzitterschap om de objectiviteit te waarborgen. De klankbordgroep is 8 maal bij elkaar gekomen. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn allemaal als bijlage bij dit advies gevoegd. Er zijn stevige discussies gevoerd, tussen de klankbordgroep en de adviseurs / ontwerpers, maar ook tussen de leden van de klankbordgroep onderling. Toch bleef één ding de boventoon voeren: de betrokkenheid bij de stad Veere en het doel om deze ook in de toekomst aantrekkelijk, leefbaar en beleefbaar te houden.

Het beeldkwaliteitplan omvat de historische analyse, een ruimtelijke verdieping en de richtlijnen ten aanzien van de kwaliteit voor de bebouwde omgeving. Tevens bevat het beeldkwaliteitplan een paragraaf met een toelichting op het ontwerp voor de openbare ruimte en een hoofdstuk over de implementatie (hoofdstuk 5). Dit laatste hoofdstuk valt buiten de opdracht aan de klankbordgroep en zij heeft hierover dan ook geen advies geformuleerd.

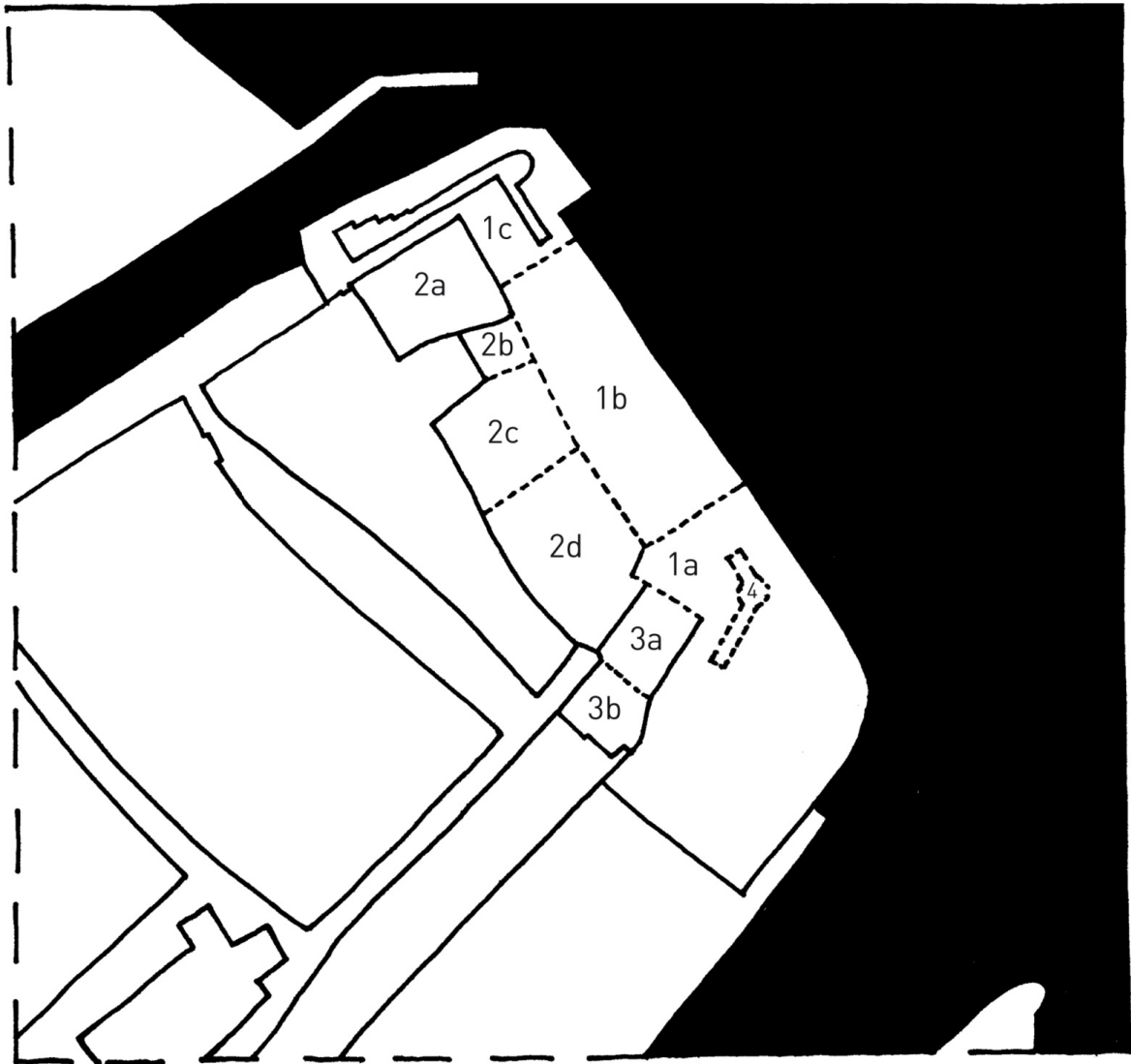
Het civieltechnisch ontwerp van de openbare ruimte is afzonderlijk op tekeningen uitgewerkt. Het nu voorliggende eindadvies van de klankbordgroep is het derde document en samen vormen deze het eindresultaat van fase B van Placemaking.

Op 24 maart 2015 is het eindconcept van het beeldkwaliteitplan in de vergadering van de klankbordgroep besproken. Daarbij bleek dat de adviseurs / ontwerpers en de leden van de klankbordgroep niet op alle punten overeenstemming hadden. Anders geformuleerd, op een aantal punten luidt het advies van de klankbordgroep aan het gemeentebestuur om de voorstellen van de adviseurs / ontwerpers niet over te nemen. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om hierover een besluit te nemen.

3. Het advies van de klankbordgroep

Het beeldkwaliteitplan verdeelt het studiegebied in deelgebieden. Dit advies van de klankbordgroep is op dezelfde wijze opgebouwd. De indeling in deelgebieden is weergegeven in hoofdstuk 3.4 op pagina 29. De deelgebieden 1a, 1b, 1c en 2c omvatten de openbare ruimte en zijn uitgewerkt in het civieltechnisch ontwerp. De gewenste beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving is in het beeldkwaliteitplan toegelicht en wordt per deelgebied uitgewerkt: 2a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b en 4. Waar

nodig wordt verwezen naar de betreffende pagina's in het boekwerk. Daar waar geen opmerkingen worden gemaakt en/of waar geen minderheidsstandpunten zijn vermeld over de voorstellen in het beeldkwaliteitplan, onderschrijft de klankbordgroep de argumentatie van de adviseurs en ontwerpers.



Overzicht deelgebieden

1. Torenwal/Nieuwstraat
 - a. Montfoortse plein / kop Mauritsbolwerk
 - b. Torenwal en Nieuwstraat
 - c. Campveerse plein
2. Oranjablok
 - a. veld 2a aan de Kaai
 - b. veld 2b aan de Nieuwstraat - noord
 - c. veld 2c het nieuwe Oranjeplein
 - d. veld 2d aan de Nieuwstraat - zuid
3. Kop Oudestraat
 - a. veld 3a aan het Montfoortse plein
 - b. veld 3b aan de Oudestraat
4. De Montfoortse Toren

| Pagina('s) | Onderwerp | Strekking voorstellen adviseurs / ontwerpers | Advies klankbordgroep |
|-----------------------------|--|---|--|
| 40 | Kleur- en materiaalgebruik | Gepolijst beton met toevoegingen als bijvoorbeeld kwartsiet is mogelijk voor geveldetailering. | De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • de Stadsraad Veere en • de heer G. Geelhoed. Zij zijn van mening dat beton niet moet kunnen worden gebruikt, gezien het historische stadsbeeld. Dit is een minderheidsstandpunt. |
| 45 (tekening) en 46 (tekst) | Deelgebied 1b (Torenwal) | De Torenwal verbreden van (nu) 1,20 naar 4 meter door de muur van de Torenwal te verhogen tot 5,80 meter. Met de verbreding van de Torenwal ontstaat een brede wandelboulevard | De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • de Stadsraads Veere en • mevrouw A.M.P. Geelhoed. zij zijn hier tegen omdat met het verhogen van de muur aan de zijde van het Veerse Meer het aanzicht van de stad vanaf het water te veel versteent. Dit is een minderheidsstandpunt |
| 45 (tekening) en 46 (tekst) | Deelgebied 1b (Nieuwstraat en Torenwal) | Parkeerplaatsen bij de toekomstige markthal (deelgebied 2c) te positioneren in het verlengde van de Vuilstraat. | De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • de bewoners aan de Kraanstraat • de ondernemers noordzijde van de Markt • de heer G. Geelhoed. Zij zijn van mening dat het voorstel van de ontwerpers leidt tot ongewenste vermenging van auto's en voetgangers en afbreuk doet aan de beeldkwaliteit. Zij opteren voor parkeerplaatsen aan de zuidkant van de Nieuwstraat. Dit is een minderheidsstandpunt. |
| 45 (tekening) en 49 (tekst) | Deelgebied 1b (Buitenzijde Torenwal c.q. Lutjesstrand) | Behoud van de huidige situatie met een strandje onderaan de Torenwal. | De klankbordgroep stemt in met de voorstellen. Ook de Stichting Veere gaat akkoord met behoud van de bestaande situatie aan de voet Torenwal, maar bepleit voor de toekomst het nautisch commercieel alternatief te onderzoeken van een brede publiekstoegankelijke houten steiger aan de voet van de Torenwal waardoor het Veerse meer zo dicht mogelijk bij de stadsmuur wordt gebracht. Dit is een minderheidsstandpunt. |
| 45 (tekening) en 48 (tekst) | Deelgebied 1c (Campveerse Plein) | Voorstel ontwerpers centrale pleindeel is een rechthoekige variant met afgeronde hoeken, uitgevoerd met natuurstenen keien in een vlak klinkers (i.v.m. stedenbouwkundige situatie). Een mogelijke variant is uitvoering in 2 booglijnen van natuurstenen keien in klinkerbestrating (i.v.m. begeleiding van het autoverkeer). | De klankbordgroep heeft in meerderheid een voorkeur voor de variant met 2 gebogen lijnen. Minderheidsstandpunten: <ul style="list-style-type: none"> • De heer G. Geelhoed en bewoners noordzijde Markt: voorstel ontwerpers • Muziekvereniging Veere's Genoegen: variant met 5 gebogen lijnen • Bewoners Kraanstraat en ondernemers noordzijde Markt: geen voorkeur. |

| | | | |
|---------|--|---|--|
| 50 - 52 | Deelgebied 2a (Aan de Kaai) | Voorstel adviseurs: verdichting met bebouwing mogelijk maken binnen de structuur zoals in Veere elders voorkomt, met hoofdbebouwing aan de Kaaizijde en lagere bebouwing aan de achterzijde van het erf aan de Sandenburgstraat. | De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • de heer G. Geelhoed • mevrouw A.M.P. Geelhoed en • bewoners Kraanstraat. Zij zijn van mening dat er achterin de tuinen van dit deelgebied - aan de Sandenburgstraat - niet gebouwd mag worden omdat dit inbreuk maakt op de privacy van de bewoners boven de zaak van de heer Geelhoed en leidt tot zakelijke nadelen. Verwezen wordt ook naar een schriftelijke reactie van de heer Geelhoed d.d. 24 maart 2015. Dit is een minderheidsstandpunt. |
| 53 - 55 | Deelgebied 2b (Aan de Nieuwstraat - noord) | Verdichting met bebouwing is wenselijk voor dit deelgebied. Straatwand vormgeven door aaneengesloten bebouwing vanaf de Kaai door te trekken naar het nieuwe Oranjeplein. | De klankbordgroep stemt niet in met de voorstellen en is unaniem van mening dat <ul style="list-style-type: none"> • te veel en te hoge bebouwing mogelijk wordt gemaakt • de bestaande bebouwing aan de Kraanstraat in de knel komt • het zicht vanaf de Torenwal op bijv. het stadhuis wordt weggenomen • er één kavel vrij van bebouwing moet worden gelaten in dit deelgebied. |
| 56 - 59 | Deelgebied 2c (Nieuwe Oranjeplein - markthal) | Herinrichting pleindeel, realisatie eigen identiteit, vrijstaande (alzijdige) markthal. | De klankbordgroep stemt in met de voorstellen. |
| 60 - 62 | Deelgebied 2d (Aan de Nieuwstraat - zuid) | Nieuwe bebouwing wordt afgestemd op bestaande bebouwing (1 laag met kap). | De klankbordgroep stemt in met de voorstellen, met uitzondering van <ul style="list-style-type: none"> • bewoners noordzijde Markt • de Stadsraad Veere • de bewoners Kraanstraat • de heer G. Geelhoed en • mevrouw A.M.P. Geelhoed. Zij zijn van mening dat er te dicht op de percelen aan de Markt kan worden gebouwd en zij willen minder hoge bebouwing aan de kant van de Rijkendijk. Dit is een minderheidsstandpunt. |
| 63 - 65 | Deelgebied 3a (Kop Oudestraat - noord) | Ontwikkeling nieuw, alzijdig georiënteerd gebouw in carrévorm. Samenhangend complex met meerdere onderscheidende hoofddelen. Afstemming op Montfoortse Toren en omliggende bebouwing. | De klankbordgroep stemt in met de voorstellen. |
| 66 - 67 | Deelgebied 3b (Kop Oudestraat - zuid) | Eventuele nieuwbouw afstemmen op omliggende bebouwing aan de Oudestraat. | De klankbordgroep stemt in met de voorstellen. |
| 66 - 67 | Deelgebied 3a en 3b | Eisen beeldkwaliteit Rijkendijk | De klankbordgroep adviseert om voor deze strook beeldkwaliteitseisen te formuleren omdat dit direct aan het studiegebied grenst en hierbij aansluiting te zoeken bij hetgeen hierover is opgenomen in het handboek over fase A Placemaking. |

| | | | |
|---------|---------------------------------------|--|--|
| 68 - 73 | Deelgebied 4 (Montfoortse Toren) | <ul style="list-style-type: none"> – Situering op hoek Torenwal vergelijkbaar met Campveerse Toren – Alzijdige oriëntatie zichtbaar vanaf het Veerse Meer en de stad – Meer stedelijkheid door aan weerszijden een stenige verbinding met de Torenwal – Contour van de Montfoortse Toren (vanaf de stadszijde) met een vleugel aan zijde Maurits Bolwerk en aanhechting aan de Torenwal – Mogelijkheid open houden voor een bouwhoogte (nok) tot maximaal 26 meter NAP+ vanaf pleinniveau als verhoudingen hoogte en diameter hierom vragen | <p>De klankbordgroep stemt in met de voorstellen wat betreft situering, oriëntatie en verbinding met de Torenwal, met uitzondering van</p> <ul style="list-style-type: none"> • mevrouw A.M.P. Geelhoed en • de heer G. Geelhoed. <p>Zij zijn van mening dat de adviseurs met dit deelgebied buiten de grenzen van hun opdracht treden, omdat Handboek fase A volgens hun leidend is en daarin staat dat de Montfoortse Toren kan worden gebouwd, met alleen aan de kanaalzijde een vleugel kan komen met een niet-massale omvang. Slechts marginale afwijkingen zijn toegestaan. Volgens hun is er sprake van een tweede vleugel, aan de zijde van het Veerse Meer, ook al spreken de adviseurs van een 'aanhechting'. Dit is een minderheidsstandpunt.</p> <p>Daarnaast pleit de Stichting Veere ervoor om de juiste plek van de Montfoortse Toren vast te leggen door het middelpunt van de toren te positioneren op het snijpunt van de hartlijn muur Torenwal en de hartlijn vleugel Montfoortse Toren.</p> <p>De meerderheid van de klankbordgroep wil de hoogte beperken tot maximaal 22 meter NAP+ vanaf pleinniveau. De</p> <ul style="list-style-type: none"> • Middenstandsvereniging Veere • Stichting Veere en • ondernemers noordzijde Markt <p>stemmen wel in met de voorstellen van de adviseurs wat betreft de bouwhoogte tot maximaal 26 meter NAP+. Dit is een minderheidsstandpunt.</p> |
| 75 | Par. 5.2 Borgen ruimtelijke kwaliteit | Supervisor | <p>De Stadsraad Veere en de bewoners noordzijde Markt vinden dat geen van de betrokken adviseurs / ontwerpers kan worden aangesteld als supervisor omdat deze volstrekt onafhankelijk moet zijn. Dit is een minderheidsstandpunt</p> |

Tot slot. Vanaf het eerste moment konden de leden van de klankbordgroep niet alleen tijdens de vergaderingen opmerkingen maken en reacties geven op het werk van de adviseurs en ontwerpers, zij zijn ook steeds in de gelegenheid gesteld om lopende het gehele proces schriftelijke reacties in te dienen. Conform afspraak met de leden van de klankbordgroep worden deze eveneens aangeboden bij het advies, zodat college en gemeenteraad hiervan kennis kunnen nemen en dit kunnen betrekken bij hun afweging.

Namens de klankbordgroep Herontwikkeling Oranjeplein e.o.

mr. J.J.P.M. Asselbergs,
Voorzitter