



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Evaluatie fase 1 Loods 5

DATUM
3 december 2019
Verzonden 05-12-2019

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
G. (Guid) Bartholomé

TELEFOONNUMMER
043 - 350 4601

ONZE REFERENTIE
2019-35252

E-MAILADRES
Guid.bartholomee@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In maart 2019 heeft Loods 5 de deuren geopend van haar nieuwe winkel die is verrezen in het oudste deel van het Sphinxcomplex aan de Boschstraat en Frontensingel. Dit complex beslaat de monumentale panden het Spoorgebouw, de Mouleurs, het Molengebouw en de Belgen.

Procesaanpak fase 1

De verbouwing van de kelders, de begane grond en de eerste etage tot winkel met horecavoorziening (inclusief nieuwbouw) betreft de eerste fase van de ontwikkeling van het door Loods 5 aangekochte complex. Bij de planontwikkeling en realisatie van deze eerste fase is gekozen voor een innovatieve werkwijze. Daarbij werden voor ontwerpvragestukken niet vooraf maar tijdens de bouw in een speciaal bouwteam van mensen van Loods 5, de gemeente en de WOM oplossingen gezocht. En deze oplossingen werden meteen op uitvoerbaarheid getoetst met de mogelijkheid van bijsturing. Hierover bent u op 28 februari 2018 via raadsinformatiebrief (kenmerk 2018-06027) geïnformeerd.

Evaluatie van dit proces

Het bouwteam heeft in de zomer deze nieuwe werkwijze geëvalueerd. Wij hechten er waarde aan om u als gemeenteraad de mogelijkheid te bieden om kennis te nemen van deze evaluatie. U treft de evaluatie als bijlage aan.

Conclusie en vervolg

Er lag een complexe opgave om te komen tot behoud en restauratie van een uniek stuk erfgoed bestaande uit verschillende gebouwen en bouwstijlen en met daaraan toegevoegd een nieuwbouw. Naar onze mening mag de restauratie geslaagd worden genoemd. Bijzondere elementen als de lichtstraat, de aansluiting van nieuwbouw op bestaande bouw, de boogstraat (entree) en de doorsteken door de gebouwen zijn met groot respect voor het erfgoed uitgevoerd. De gebouwen zijn weer voor tientallen jaren behouden. Het totaalcomplex is voor het publiek toegankelijk gemaakt en kan als uniek stukje erfgoed worden beleefd. Inmiddels is de voorbereiding van fase 2, zijnde de restauratie van de verdiepingen gericht op een woonfunctie, gestart.



DATUM
3 december 2019

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.

J.M. Penn-te Strake.

Loods 5, fase 1

Evaluatie planontwikkeling en realisatie



Maastricht, augustus 2019

Inhoud

1	Inleiding - doel evaluatie	1
2	Projectbeschrijving	1
3	Bijzondere opgave vraagt om een niet alledaagse aanpak	1
4	De planaanpak	2
4.1	Proces	2
4.2	Ontwerp-/bouwteam.....	3
4.3	Bemensing van het bouw-/ontwerpteam	3
5	De uitvoering - diverse thema's – evaluatie	4
5.1	Verkoop – oplevering	4
5.2	Coördinerend aannemer	5
5.3	Omgevingsvergunning d.d. 6 februari 2018.....	5
5.4	Bijwonen van ontwerp-/bouwteam	6
5.5	Planning	6
5.6	Bouwveiligheid - brandveiligheid	6
5.7	Controles tijdens de bouw	7
5.8	Openbare ruimte in- en uitritten Frontensingel	8
5.9	Lichtstraat.....	8
5.10	Aansluitingen panden.....	9
5.11	Trappenhuisen/liftschachten/Boogstraat	10
5.12	Hergebruik pannen en kozijnen	11
5.13	Reclame-uitingen, signing en Sphinxletters	12
5.14	Flora Fauna	14
5.15	Dakkapellen Spoorgebouw.....	14
5.16	Vorbereiding fase 2	16
5.17	Omgevingsmanagement – openbare ruimte	16
5.18	Communicatie	17
6	KORTE BESCHRIJVING VAN DE RESULTATEN VAN DE NIEUWE WERKWIJZE.....	17
6.1	Lichtstraat.....	17
6.2	Verlengde lichtstraat en technische ruimte-expeditiehof	19
6.3	Raampartijen nieuwbouw	20
6.4	Kozijnen gebouw Belgen	21
6.5	Behoud van authentieke elementen.....	21
6.6	Behoud van de vloeren en doorbraken tussen de gebouwen	22
6.7	Gevel Mouleurs, Molengebouw, tunnel.....	23

6.8	Spoorgebouw	25
7	Conclusie en aanbevelingen	27
7.1	Algemeen.....	27
7.2	Algemene reactie directieleden Loods 5	28

1 Inleiding - doel evaluatie

In deze evaluatienota is het verloop beschreven van het project Loods 5 fase 1. Het project Loods 5, fase 1, is onderdeel van de ontwikkeling van de gebouwen in het plangebied noordknoop Sphinx. Het gaat hier om het oudste deel van het Sphinxcomplex aan de Boschstraat en Frontensingel. Het complex bestaat uit de panden Spoorgebouw, de Mouleurs, het Molengebouw en de Belgen. Het plangebied noordknoop Sphinx wordt in twee fasen aangepakt. Fase 1 richt zich met name op de bouwlagen onder en op maaiveld en laag 1. Deze lagen zijn bestemd voor retail en horeca.

Bij de planontwikkeling en realisatie van fase 1 is gekozen voor een specifieke planaanpak. Deze voorziet in een globale omgevingsvergunning. In tegenstelling tot de gebruikelijke manier dat in de omgevingsvergunning ontwerpvoorstukken met oplossingen worden meegenomen, is er bij fase 1 voor gekozen om deze oplossingen te zoeken tijdens de uitvoering.

Voor deze aanpak zijn specifieke procesafspraken gemaakt tussen gemeente, WOM en de eigenaar Loods 5.

Voorliggende evaluatie is bedoeld om te beoordelen in hoeverre deze specifieke aanpak heeft geleid tot het gewenste resultaat in een waardevolle cultuurhistorische omgeving die plek biedt aan een nieuw retailconcept voor Maastricht.

Deze evaluatie zal ook worden meegewogen bij de keuze voor de aanpak van fase 2; de overige bouwlagen van de gebouwen.

2 Projectbeschrijving

De gebouwen noordknoop Sphinx vormen een belangrijk onderdeel van de planontwikkeling van het Sphinxkwartier. Bij het Sphinxkwartier is de inzet gericht op behoud van monumentaal en karakteristiek erfgoed. De zoektocht naar de juiste invulling van de gebouwen noordknoop Sphinx heeft lang geduurd. De staat van de gebouwen ging hard achteruit, waardoor de sloopvariant noodgedwongen in beeld kwam. Via de invulling van de gebouwen met het winkelconcept Loods 5 kon sloop van het grootste deel van de gebouwen uiteindelijk worden voorkomen.

De gemeenteraad van Maastricht heeft op 13 december 2016 besloten tot verkoop van de gebouwen noordknoop Sphinx aan Loods 5. Bij deze verkoop werd door de gemeenteraad ingestemd met de beoogde invulling met retail, horeca en wonen. Als verkoopvoorwaarde geldt dat de gebouwen noordknoop Sphinx geheel gerenoveerd worden met als doel om een bijzonder stukje cultureel erfgoed voor Maastricht te behouden. Het project wordt in 2 fasen ontwikkeld en gerealiseerd.

Een beperkt aantal gebouwdelen wordt gesloopt, de meesten gerenoveerd en een deel van de winkel wordt nieuwbouw. Hiervoor is een omgevingsvergunning afgegeven op 6 februari 2018 (16-3304WB). Deze is specifiek afgegeven voor het Spoorbouw - hele pand - en voor de overige panden de kelder, begane grond en eerste verdieping.

3 Bijzondere opgave vraagt om een niet alledaagse aanpak

Bij de ontwikkeling en realisatie van het project is gekozen voor een specifieke werkwijze. Deze werkwijze is ingegeven door de bijzondere opgave waar de partijen voor staan. Een opgave die wordt gekenmerkt door een optelsom van een bijzonder groot aantal beeldbepalende en in elkaar vervlochten gebouwen. De in- en externe uitstraling vertegenwoordigt meer dan op elke andere plek in de stad het industriële verleden van de stad Maastricht. Een opgave ook waar niet op voorhand door de initiatiefnemer ontwerp-oplossingen kunnen worden gegeven omdat een veelheid van (gedetailleerde) ontwerp-vraagstukken veelal - vanwege de gebouwelijke situatie - pas tijdens de uitvoering aan het licht komen. Esthetisch en voor de monumenten verantwoorde en functionele

oplossingen voor deze ontwerp-vraagstukken kunnen pas op dat moment bedacht worden. Bij de aanpak speelt mee dat de gebouwen in een kwetsbare staat van onderhoud verkeren waardoor snelheid in uitvoering is geboden. Het betreft met andere woorden een niet alledaagse opgave die vraagt om een niet alledaagse aanpak. Bij de ruimte die het college van Burgemeester en Wethouders bood voor een specifieke op maat toegespitste projectaanpak is afgewogen dat er vertrouwen was in de partijen dat een gebouwencomplex gerealiseerd zou worden met voldoende respect voor de aanwezige monumentale waarden en met een architectuur die zich inpast in het Sphinxkwartier. Dat vertrouwen was mede gebaseerd op de expliciete keuze van Loods 5 voor de gebouwen noordknoop Sphinx die door Loods 5 na restauratie worden aangemerkt als extra trekpleister/meerwaarde voor het retailconcept. In hoofdstuk 6 wordt stilgestaan bij enkele voorbeelden en resultaten van deze bijzonder aanpak.

4 De planaanpak

In het kader van de op maat toegespitste aanpak zijn procesmatige afspraken gemaakt en organisatorische maatregelen getroffen.

4.1 Proces

In eerste instantie zijn rondom de planontwikkeling een drietal ateliersessies gehouden met betrokkenheid van de Welstands-/Monumentencommissie (WMC).

Naar aanleiding van behandeling in de vergadering van de WMC op 22 augustus 2017 zijn aanvullend ateliersessies georganiseerd. Deze hebben uiteindelijk niet geleid tot een positief advies van de WMC.

Vanwege het verstrijken van de tijd, de bijzondere complexe restauratieopgave, de steeds slechter wordende staat van de gebouwen en verschil van inzichten over de aanpak van de restauratie met de WMC besloot het college van Burgemeester en Wethouders op 6 februari 2018 tot het verlenen van een globale omgevingsvergunning. Gelijktijdig werd besloten een ontwerp-/bouwteam in te stellen. Het ontwerp-/bouwteam kreeg tot taak de kwaliteit van het te realiseren werk tijdens de uitvoering te borgen. Daartoe werden er tweewekelijks bouwvergaderingen gehouden en werd het werk bezocht. Met name bij dit laatste werden kwalitatieve en functionele oplossingen gezocht voor ontwerp-vraagstukken die zich op dat moment voordeden. Het ontwerp-/bouwteam kreeg de opdracht om alle acties schriftelijk vast te leggen; verslagen, ontwerpen, tekeningen en dergelijke met een tweeledig doel. Enerzijds bedoeld om toe te voegen aan de globale omgevingsvergunning waardoor deze de status van revisievergunning krijgt. Deze revisievergunning biedt de formele status voor de uitgevoerde restauratie. Anderzijds bedoeld als input voor de evaluatie die thans voor ligt.

De afspraak was dat de inspanning van alle partijen gericht zou zijn op unanieme besluitvorming in teamverband. De aanvullende afspraak was dat ingeval binnen het team geen overeenstemming bereikt kon worden, de standpunten van de teamleden onderbouwd en helder in beeld zouden worden gebracht ter besluitvorming door de directeur Beleid en Ontwikkeling. De directeur had ruimte voor een bestuurlijke terugkoppeling voorafgaande aan besluitvorming.

Bij de start van de restauratie werd door Loods 5 een procesdocument opgesteld op basis waarvan de aanpak van de verschillende monumentale onderdelen is verbeeld en verwoord. De WMC overlegde een aantal suggesties voor de restauratie en zag voor zichzelf geen verdere rol meer bij de restauratie c.q. het ontwerp/bouwteam. Deze suggesties hadden onder meer betrekking op het handhaven van de lichtstraat, op de aansluiting van de nieuwbouw op de oudbouw, op de doorsteken tussen de gebouwen en het hergebruik van de oude pannen en de oude kozijnen.

4.2 Ontwerp-/bouwteam

In het ontwerp-/bouwteam hadden leden zitting van de drie partijen: gemeente, WOM Belvédère en Loods 5. Naar aanleiding van de discussie met de WMC om een betere balans te vinden tussen herbestemming, restauratie en architectuur werd op advies van de WMC door Loods 5 Collo Architecten ingeschakeld. Een bureau met ruime ervaring op het vlak van restauratieprojecten en met nieuwbouw. De gemeente en de WOM besloten een externe adviseur aan te stellen voor deskundige inbreng op het vlak van restauratie en architectuur als counterpartner van Loods 5 en diens architect.

Het ontwerp-/bouwteam heeft in wisselende samenstelling vergaderd, gerelateerd aan de opgaven die op dat moment voorlagen. Het team vergaderde tweewekelijks en naarmate de restauratie vorderde drie-vier wekelijks. Ook was er tussendoor overleg tussen de leden. Er waren rondgangen door het gebouwencomplex in wisselende samenstelling zodat ontwerpkwesties besproken konden worden inclusief de voortgang met een check op nakoming van eerder gemaakte afspraken. Verder werden kleinere kwesties waarover geen akkoord van hele team nodig was, bilateraal besproken tussen de verschillende teamleden.



Een rondgang met leden ontwerp-/bouwteam

4.3 Bemensing van het bouw-/ontwerpteam

Hugo Hess	directie Loods5
Robert Rulof	directie Loods 5
Michel Weisscher	projectleider Loods 5
Edwin Ames	architect Collo Architecten
Ronald Pellemans	erfgoedadviseur gemeente-WOM
Rob van Liere	toezichthouder gemeente Maastricht
Peter de Ronde	stedenbouwkundige gemeente Maastricht
Pascalie Satijn	projectleider WOM
Joyce Andoetoe	projectmedewerker WOM

Gedurende de eerste maanden van het proces maakten de uitvoerders van Loods 5 deel uit van het ontwerp-/bouwteam. Later werd de rol van intermediair tussen het ontwerp-/bouwteam en de uitvoerders ingevuld door de projectleider van Loods 5.

Jan Pasop
Maurice Smits
Ben Mulder
Joost Stemkens

aannemer, Aan de Stegge
aannemer, Aan de Stegge
aannemer, Aan de Stegge
Fier Dakcontrol



Architect Edwin Ames



Erfgoedadviseur Ronald Pellemans

5 De uitvoering - diverse thema's – evaluatie

5.1 Verkoop – oplevering

De oplevering van de gebouwen en het bouwterrein door WOM aan Loods 5 heeft plaatsgevonden in mei 2018. Dit was later dan gepland vanwege de complexe asbestsanering in combinatie met sloop door WOM. Loods 5 is begin mei 2018 gestart met de bouw/verbouw. Wel is tijdens de bouw nog asbest aangetroffen en puin in 'verborgen' kelders die door WOM verwijderd moest worden en daardoor voor vertraging heeft gezorgd.



Puin in een van de kelders van de Belgen

Evaluatie

Deze tegenvallers voorafgaande aan de start en tijdens de restauratie zijn conform de afspraak voor rekening van de WOM opgepakt. Partijen hebben goed meegewerkt aan de oplossing van deze problemen op de voor alle partijen meest voordelige wijze (financieel en in afstemming met de restauratiewerkzaamheden).

5.2 Coördinerend aannemer

De restauratie bestond uit het (ver)bouwen, wijzigen en renoveren van de monumentale panden en nieuwbouw. Hiervoor zijn door Loods 5 verschillende aannemers gecontracteerd. De coördinatie van zowel nieuwbouw als renovatie was in handen van één aannemer: Aan de Stegge.

Evaluatie

In het begin van het proces was er nog geen coördinerende aannemer, maar werden afzonderlijke onderaannemers verantwoordelijk gesteld voor het eigen bouwdeel. Dit bleek niet werkbaar en niet efficiënt. Daarom is gekozen voor de inschakeling van één coördinator in de persoon van de nieuwbouw-aannemer. Na oplevering van de nieuwbouw is Loods 5 zelf als coördinator opgetreden. Als verbeterpunt stelt de toezichthouder van het bouwteam een intensievere betrokkenheid voor bij dergelijke complexe plannen, bijvoorbeeld niet via meerwekelijks maar via dagelijks bezoek aan de bouw en rondgang.

5.3 Omgevingsvergunning d.d. 6 februari 2018

De aanvraag van de omgevingsvergunning is op 20 december 2016 ingediend en de omgevingsvergunning is verleend op 6 februari 2018. Hierin is opgenomen dat de architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten worden gewaarborgd middels een ontwerp-/bouwteam. Deze kwaliteiten moeten na vergunningverlening tijdens de uitvoering van de bouw in overeenstemming

met het ontwerp-/bouwteam gerealiseerd worden. Er wordt op basis van de in het team goedgekeurde stukken een 'as built' dossier c.q. een revisiedossier gevormd.

Evaluatie

Er ontstond vaker discussie over de reikwijdte van de verleende globale vergunning, temeer deze is verleend op een hoog abstractieniveau. De teamleden moesten wennen dat er gehandeld moest worden naar beste eigen inzichten in plaats van voorgeschreven kaders. De vergunningverlener kon altijd adequaat inspelen op de vragen zodat er nauwelijks tijd verloren ging.

Gaandeweg het proces ontstond er een teamspirit om er iets goeds van te maken, vooral gebaseerd op eerste ervaringen op grond waarvan iedereen overtuigd raakte van de bouwteamleden.

5.4 Bijwonen van ontwerp-/bouwteam

Loods 5 heeft de architect niet standaard bij alle overleggen uitgenodigd. Dit leidde soms tot discussies over het ontwerp waarover dan geen beslissingen genomen konden worden omdat de architect niet aanwezig was om direct een toelichting te geven en aanpassingen kon voorstellen. De aangepaste ontwerpen werden regelmatig pas tijdens het overleg uitgereikt waardoor de teamleden niet over de laatste ontwerpen beschikten of zich konden voorbereiden.

Evaluatie

Tussentijds was er geregeld sprake van bilateraal overleg tussen de architect en de externe adviseur. Dit is aan beide zijden als zeer positief ervaren. Er kon snel worden geschakeld en men sprak dezelfde taal. Snelheid en resultaatsgerichtheid hadden hierbij de voorrang boven gestructureerde overleg in bouwteamverband; dat werd achteraf wel in bouwteamverband op de juiste wijze afgehandeld.

5.5 Planning

Tijdens de overleggen met het ontwerp-/bouwteam werden de ontwerptekeningen besproken en aan de hand van de opmerkingen aangepast. Dit is een dynamisch proces en de aanpassingen hebben ook gevolgen voor de totaalplanning.

In juni 2018 is door een noodlottig bedrijfsongeval de bouw rondom de liftschacht in het Molengebouw voor onderzoek stil gelegd. Dit heeft begrijpelijkerwijs voor de nodige vertraging gezorgd.

Evaluatie

De planning was vooral in het begin dynamisch, mede veroorzaakt door discussies en vele wijzigingen in het ontwerp. Ook omdat de deelnemers aan het ontwerp-/bouwteam moesten wennen aan de nieuwe aanpak. Daarom heeft het enige tijd geduurd voordat er een eerste concrete planning op tafel lag. Toen deze planning er eenmaal lag, vormde deze houvast voor planontwikkeling en realisatie.

5.6 Bouwveiligheid - brandveiligheid

Er is met meerdere aannemers gewerkt en zij waren ieder verantwoordelijk voor de bouwveiligheid. Er is gewerkt aan de hand van een bouwveiligheidsplan. Overall coördinatie vond plaats door de hoofdaannemer Aan de Stegge. Na oplevering van de nieuwbouw werd de coördinatie door Loods 5 overgenomen.

Er waren vaker discussies over de eisen die werden gesteld vanuit de brandveiligheid c.q. het veilig gebruik van de gebouwen. Met name de benodigde installaties, vluchtwegen etc. moesten op een passende wijze ingebracht worden in de monumentale gebouwen. Hierbij is de Brandweer betrokken en zijn regelmatig rondgangen gemaakt.



Brandmeldpaneel achter infobalie

Evaluatie

Tot op detail zijn vraagstukken besproken wat heeft geleid tot een voorspoedige afhandeling in de eindfase. Het overleg in bouwteamverband en met de adviseurs is goed verlopen; adviseurs werden bij de periodieke rondgangen in het complex betrokken en ter plekke werden oplossingen overeengekomen.

5.7 Controles tijdens de bouw

Tijdens de bouw werden er regelmatig controles uitgevoerd door de toezichthouder. Hij maakt deel uit van de vaste kern van het ontwerp-/bouwteam. Het is vaker voorgekomen dat wijzigingen in het ontwerp reeds in de praktijk werden doorgevoerd nadat daarover tussen de teamleden mondeling overeenstemming bestond terwijl de aangepaste tekeningen nog niet, niet volledig of te laat waren ingegeven voor formele accordering in ontwerp-/bouwteamverband en voor de dossiervorming gericht op de revisievergunning. Uiteindelijk kwam de administratieve verwerking goed, maar liep het wel achter op de uitvoering.

Evaluatie

Het administratieve proces hield geen gelijke tred met de uitvoeringsafspraken. Gewijzigde tekeningen zouden eerder ingediend moeten worden zodat deze in het ontwerp-/bouwteam goedgekeurd kunnen worden en pas daarna in uitvoering genomen kunnen worden. Nu gebeurde dat vaak achteraf. Om het voordeel van de snelheid erin te houden is de toezichthouder voorstander van een grotere betrokkenheid bij de uitvoering i.c. om bij dit soort grote en complexe projecten dagelijks mee te lopen op de bouw en ook betrokken te worden bij bilaterale overleggen.



Toezichthouder Rob van Liere tijdens een controle

5.8 Openbare ruimte in- en uitritten Frontensingel

Tijdens de bouw van Loods 5 werd er tegelijkertijd in het Sphinxkwartier aan verschillende projecten gewerkt, waaronder de omlegging van de Noorderbrug en de afrit richting centrum. Als gevolg hiervan is de infrastructuur rondom de brug aangepast. Ook de Frontensingel is aangepast door Strukton.

Strukton heeft ook de in- en uitrit voor Loods 5 gemaakt. Door diverse oorzaken hebben deze werkzaamheden veel vertraging opgelopen. In een vroeg stadium werd geconstateerd dat er door de afdeling Verkeer maar één muuropening in het ontwerp was meegenomen, dit moest worden gecorrigeerd. Latere (interne) discussies met afdeling Vergunningen, Infra en Verkeer zorgden voor meer vertraging. Het werk zou gereed zijn voor de opening van Loods 5, maar uiteindelijk is er in de tweede week van mei gestart. Loods 5 heeft zeer grote hinder ondervonden door de slechte bereikbaarheid van de expeditiehof tijdens de inrichting en bevoorrading van de winkel. Er werd noodgedwongen geparkeerd langs de fietsstrook en dat zorgde soms voor gevaarlijke verkeerssituaties. Wel werd gewerkt met verkeersregelaars indien nodig, bijvoorbeeld bij grote transporten of leveringen.

Evaluatie

Irritaties over de (negatieve invloed van) werkzaamheden in het Sphinxkwartier op de werkzaamheden op noordknoop Sphinx hadden weerslag op het ontwerp-/bouwteam. Maar uiteindelijk kwam de samenwerking daardoor niet onder druk.

De algehele aansturing over de individuele projecten vraagt om een betere, vroegtijdige afstemming tussen de projectleiders die aan verschillende 'grensoverschrijdende' projecten werken en er moet meer aandacht zijn voor en sterker gestuurd worden op formalisering van gemaakte afspraken. Van de andere kant blijft het een opgave om aan elkaar grenzende projecten, elk met een eigen dynamiek, en planning goed op elkaar afgestemd te krijgen. Vanuit de gebiedsaansturing is een adviseur specifiek belast met de afstemming tussen de projecten maar ook hij kan onvoorziene omstandigheden niet voorkomen. Hier ligt een aandachtspunt.

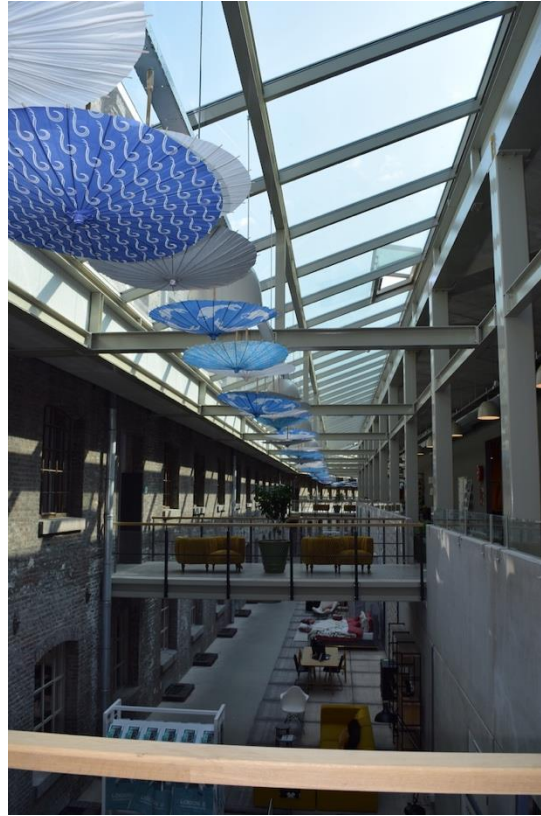
5.9 Lichtstraat

De lichtstraat langs De Belgen was van meet af aan een belangrijk thema bij alle bij het plan betrokken partijen. Deze verkeerde in zeer slechte staat. De WMC wilde de lichtstraat behouden en

laten renoveren. In het eerste ontwerp van Loods 5, dus ook in de verleende vergunning, is de lichtstraat geheel vervallen. Na diverse overleggen over het ontwerp zijn partijen tot een nieuw ontwerp gekomen waarbij een nieuwe lichtstraat werd ingebracht. Loods 5 zag meteen bij start van het bouwteam de meerwaarde van de lichtstraat in waardoor de toon werd gezet voor de goede samenwerking gericht op kwaliteit.



Oude lichtstraat voor de sloop



Nieuwe lichtstraat

Evaluatie

De uitvoering van de lichtstraat is een groot discussiepunt geweest bij de beoordeling van het plan voordat werd besloten tot de specifieke planaanpak. In een van de eerste teamoverleggen werd al overeenstemming bereikt over het principe van behoud. Het ontwerp-/bouwteam is zeer tevreden over het uiteindelijke ontwerp en uitvoering. In dit specifieke geval heeft het positief uitgewerkt om belangrijke cruciale discussiepunten als eerste op te pakken omdat daarmee zicht komt op de inzet en grondhouding van partijen.

5.10 Aansluitingen panden

Er was op diverse plekken sprake van aansluitingen van de nieuwbouw op de bestaande monumentale panden. Er zijn in het proces voorafgaande aan de planaanpak discussies geweest over de vormgeving van de aansluiting en de locatie van bepaalde doorsteken van de nieuwbouw naar de oudbouw. De vraag was destijds in hoeverre hier cultuurhistorisch verantwoorde oplossingen mogelijk waren. In ontwerp-/bouwteamverband is hier fors op gestudeerd.

Er zijn in de Boogstraat op twee strategische en op voor het monument de meest gunstige plekken doorsteken aangebracht. Ook de doorsteken in de lichtstraat zelf (zie bovenstaand) zijn zorgvuldig gekozen en gedetailleerd.

Evaluatie

De aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande monumentale panden is zorgvuldig uitgevoerd met respect voor de monumentaliteit. De fraaie monumentale gevels blijven onaangetast en goed in het zicht. Bij de positionering en uitvoering van de doorsteken is het goed gelukt om kwaliteit en functionaliteit te combineren. Via de doorsteken zijn de gebouwen met elkaar verbonden en daardoor kan de bezoeker van de winkel de geschiedenis van het complex ervaren. De doorsteken worden als een meerwaarde gezien.

5.11 Trappenhuizen/liftschachten/Boogstraat

Trappenhuizen en liftschachten zijn behouden, al dan niet in gebruik. Waar nodig zijn nieuwe stijgpunten toegevoegd, rekening houdend met de monumentaliteit.

De Boogstraat is geheel behouden en geïntegreerd in het winkelconcept door middel van het inbrengen van twee doorsteken. Boven de Boogstraat is een geheel losstaande constructie aangebracht welke dient als toegang/buitenruimte voor de toekomstige woningen op de verdiepingen van de bestaande panden. De lichtkoepels van de Boogstraat zijn als het ware verhoogd, waardoor het effect en de lichtinval van de Boogstraat behouden blijft.

Evaluatie

Door de aanpak en uiteindelijke realisatie van de Boogstraat is dit een echte blikvanger geworden. Met de keuze om boven de Boogstraat de bereikbaarheid van de bovenwoningen te realiseren kon de Boogstraat geheel intact blijven.



Boogstraat tijdens de renovatie



Boogstraat na opening winkel

5.12 Hergebruik pannen en kozijnen

Bij de start is de kwaliteit van de oude dakpannen geïnterviewd. Uit de rapportage bleek dat het merendeel van de oude pannen niet meer bruikbaar was. Op grond daarvan werd gekozen voor nieuwe dakpannen.

Tijdens de uitvoering werd geconstateerd dat een aantal dakpannen blijkbaar toch nog van redelijke kwaliteit was. Het was planning-technisch niet meer mogelijk om nader onderzoek te doen naar hergebruik. Bovendien was de inschatting dat het om een beperkt aantal goede dakpannen zou gaan. En tot slot speelde mee dat qua onderhoud de voorkeur uitging naar nieuwe dakpannen.

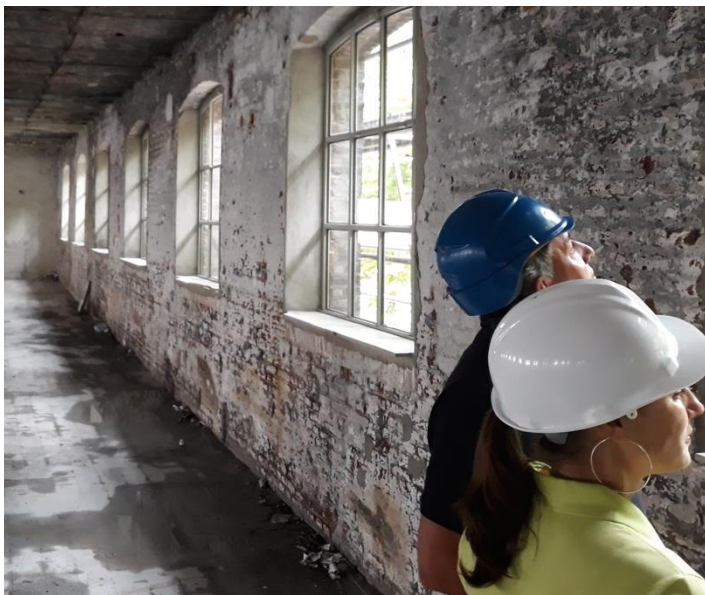
Voor wat betreft de kozijnen zijn de bestaande kozijnen waar dit mogelijk was gehandhaafd in de gebouwen, al dan niet voorzien van achterliggende nieuwe ramen.

Evaluatie

De daken zijn met de nieuwe dakpannen gerestaureerd gericht op duurzaamheid, wind- en waterdicht en beperkt onderhoud. De grote dakvlakken bieden een vrij monotoon beeld. Via het aanbrengen van dakkapellen wordt dat beeld doorbroken. Middels de gehandhaafde kozijnen is de oude sfeer behouden gebleven.



Gietijzeren kozijnen met voorzetglas



Controle ramen door toezichthouder en projectleider

5.13 Reclame-uitingen, signing en Sphinxletters

Aanvankelijk was het de wens om het bedrijfslogo in de vorm van een grote 5 op het nieuwbouw dak te plaatsen. Dit eerste ontwerp is door de WMC afgewezen en daarna door Loods 5 aangepast. Vervolgens zijn in de omgevingsvergunning drie plekken voor reclame vergund; op de

nieuwbouwgevel, de liftschacht van het Molengebouw en boven de hoofdingang. De laatstgenoemde uiting is aangepast omdat deze niet in het zicht lag. Deze uiting is in de vorm van een uitgeschreven 'Loods 5' logo op de kopgevel van het Mouleursgebouw aan de Sphinxcour geplaatst, weliswaar in afwijking van de verleende globale vergunning maar conform besluit ontwerp-/bouwteam en directie. De definitieve situatie wordt in de revisievergunning opgenomen.



Uitgeschreven logo op kopgevel Mouleursgebouw



Signing in winkel achter raam boven de ingang

Sphinxletters

Op het dak van het Juffergebouw staan de neonletters 'Sphinx'. Deze blijven eigendom van WOM. WOM heeft in overleg met Loods 5 afgesproken de letters te renoveren en terug te plaatsen. Loods 5 heeft bij de werkzaamheden aan het dak rekening gehouden met de faciliteiten en ruimte die hiervoor nodig zal zijn.

Evaluatie

Het uiteindelijke resultaat rondom reclamevoering is goed ingepast in de monumentaliteit en nieuwbouw en kan worden aangemerkt als sober en doelmatig, afgezet tegen de oorspronkelijke plannen rondom reclame.

5.14 Flora Fauna

Naar aanleiding van flora- en faunaonderzoeken in de panden en de directie omgeving zijn mitigatiemaatregelen voorgeschreven welke door de Provincie zijn vertaald in een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) en welke onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning. Vóór aanvang van de renovatie van de panden zijn er door de WOM tijdelijke voorzieningen aangebracht, deze zijn in een latere fase in het werk vervangen door permante voorzieningen. Er zijn er op diverse plaatsen kasten ingemetseld voor gierzwaluwen en vleermuizen. Tevens zijn nestkasten aangebracht voor de huiszwaluw, torenvalk en zijn mussenvides geplaatst.



Nis gemaakt voor plaatsing vleermuiskast

Evaluatie

In het ontwerp-/bouwteam is de noodzaak van de aan te brengen faunavoorzieningen meteen onderkend en is er in positieve zin daaraan meegewerkt. De door Ecolybrum, als extern deskundige betrokken, aangedragen oplossingen zijn goed ingepast in de gebouwen, ook qua monumentaliteit. Er is door de plaatsing van de diverse voorzieningen voldaan aan de door de Provincie opgelegde verplichtingen, zoals weergegeven in de Verklaring Van Geen Bedenkingen, welke deel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning.

5.15 Dakkapellen Spoorgebouw

In de omgevingsvergunning zijn tien woningen in het Spoorgebouw vergund inclusief de loggia's.

In ontwerp-/bouwteamverband zijn de grootte van de appartementen, de aantallen en de loggia's ter discussie gesteld. Het team zag kleinere en dus meer appartementen en dakkapellen in plaats van loggia's als verbeterpunten voor het plan.

In het ontwerp-/bouwteam is geattendeerd op strijdigheid met de vergunning -het bestemmingsplan- vanwege meer woningen en op de relatie tussen toepassing van dakkapellen en de wettelijk voorgeschreven geluidsnormering. Bovendien werd geattendeerd op een mogelijk precedent uitgaande van dakkapellen bij fase 1 in plaats van loggia's voor de invulling van de daken in fase 2.

Er is afgesproken dat Loods 5 zich zal houden aan de geluidsnormering waarbij gelijktijdig is geconstateerd dat men kan kiezen voor dove gevels conform Eiffel. Bovendien kunnen nieuwe geluidsberekeningen op basis van de gewijzigde verkeerssituatie leiden tot andere inzichten. De Frontensingel trekt in de nieuwe situatie beduidend minder verkeer.

Het ontwerp dakkapel is voorgelegd aan de WMC in verband met mogelijke precedentwerking en in verband met een mogelijke rol van de WMC bij fase 2. De WMC heeft geoordeeld dat als bij fase 2 een soortgelijke ontwerp dakkapel wordt ingediend, dat zal dan niet op een negatief advies stuiten.



Realisatie dakkapellen aan zuidkant Spoorgebouw

Evaluatie

Er is fors gediscussieerd tussen de drie partijen. Dat heeft veel tijd gekost. Er is (de eerste en enige keer) geëscaleerd naar de directie en naar de bestuurders. Parallel daaraan bleef de inspanning gericht op het bereiken van een compromis. Daartoe werd het ontwerp voorgelegd aan de WMC voor een informele toets. De uiteindelijke positieve beoordeling van het ontwerp dakkapel door de WMC werd als zeer welkom ervaren om door te kunnen. De ontwerp-oplossing kan nu ook in de 2^e fase worden toegepast.

De besluitvorming heeft erg lang op zich laten wachten in afwachting van een compromis, waardoor het reguliere overleg enige tijd heeft stilgelegen omdat dit thema het laatste grote restpunt was.

5.16 Voorbereiding fase 2

Bij de uitvoering van fase 1 was het noodzakelijk te anticiperen op fase 2. Dat betrof met name de aansluiting van de voordeuren op de openbare ruimte en de positionering van de opgangen naar de verdiepingen in de bestaande gebouwen.

Evaluatie

In het ontwerp-/bouwteam is nut en noodzaak daarvan vroegtijdig ingezien en is in positieve zin daaraan meegewerkt. Daardoor konden oplossingen voor fase 2 worden geïntegreerd in fase 1.

5.17 Omgevingsmanagement – openbare ruimte

De ontwikkeling van het Sphinxkwartier vraagt om een nieuwe invulling van de openbare ruimte. Er ontstaan twee nieuwe pleinen, Sphinxcour en Petrus Regoutplein, die ingericht moeten worden. Een deel van de openbare ruimte is ingericht voor de aanvang van de verbouw van de panden Loods 5, een deel is tijdens de restauratie ingericht en het laatste deel zal worden afgemaakt als er ruimte vrijkomt rond het Spoorgebouw grenzend aan de Frontensingel en het Petrus Regoutplein. Het Sphinxkwartier is een complex project waarbinnen verschillende partijen naast en na elkaar werken aan panden en infrastructuur. Dit maakt het moeilijk om de verschillende en tussendoor gewijzigde plannen en planningen op elkaar af te stemmen. Dit is ook het geval bij het inrichten van de openbare ruimte aan de beide pleinen. De planning daarvan is vaker naar achteren geschoven door de (vertraagde) werkzaamheden van Loods 5, maar ook door de aarzeling in de besluitvorming rondom de aanpak van het Spoorgebouw.



Vorbereiding aanleg P. Regoutplein

Evaluatie

De aanbesteding en uitvoering van de openbare ruimte rondom gebouwen Loods 5 heeft wellicht te vroeg plaatsgevonden. Het herbestemmen van de Sphinxpanden door Loods 5 was een complexe opgave, mede door de vele peilverschillen in en rondom de panden. Het hoogteverschil bij de entree aan de Sphinxcour is in overleg naar tevredenheid opgelost door aanpassing van de buitenruimte. Een leermoment is dat er vroegtijdiger en intensiever moet worden samengewerkt tussen de verschillende projectleiders; de ervaring leert dat voortschrijdende inzichten op inhoud en planning nooit helemaal te voorkomen zijn.

5.18 Communicatie

Social Media

Het publiek werd uitgebreid geïnformeerd over de voortgang van de bouw via de site van Loods 5, Belvédère, Sphinxkwartier en Facebook. Loods 5 heeft een professionele fotograaf ingeschakeld om het hele project vast te leggen.

The Student Hotel

Er was wekelijks overleg tussen de aannemer en de directie van The Student Hotel. Hierin werden diverse onderwerpen besproken zoals werktijden, geluidsoverlast en de bereikbaarheid. De communicatie verliep goed.

Strukton en Dura Vermeer

Door wijzigingen in de infrastructuur als gevolg van de verlegging van de Noorderbrug waren er veel werkzaamheden aan o.a. de Boschstraat en de Frontensingel. Dit zorgde voor problemen met de plaatsing van steigers en kranen.

Evaluatie

De communicatie tussen de infrabedrijven en Lood 5/gemeente/WOM verliep niet altijd vlekkeloos, ondanks de positieve grondhouding van partijen. Uiteindelijk is, weliswaar met enige overlast voor partijen, dankzij de positieve grondhouding een resultaat bereikt waar alle betrokken partijen tevreden over zijn.

6 KORTE BESCHRIJVING VAN DE RESULTATEN VAN DE NIEUWE WERKWIJZE

6.1 Lichtstraat



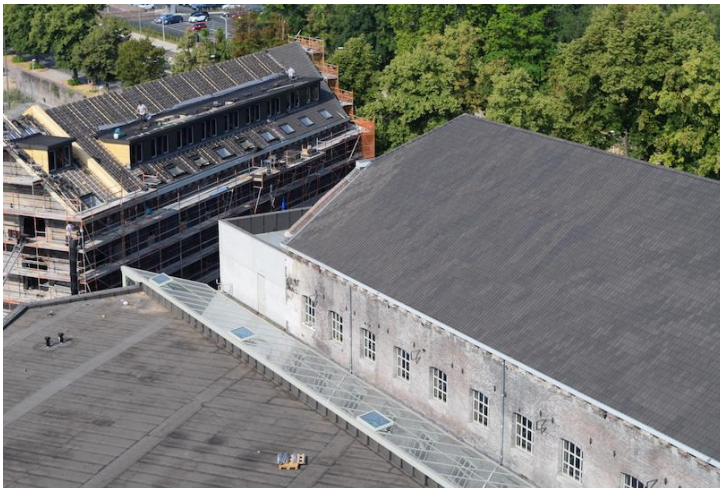
Uitgevoerde lichtstraat

De originele lichtstraat kon vanwege de slechte staat niet behouden worden. In eerste instantie werd gekozen voor een doorgetrokken betonnen dak van de nieuwbouw tot aan de oudbouw met daarin enkele lichtkoepels. Daarmee werd de gevel van de oudbouw bijna geheel aan het zicht onttrokken. In bouwteamverband is gestudeerd op andere oplossingen, rekening houdend met het beschikbare budget, planning, zichtlijnen, kwaliteit van de oude gevel, lichttoetreding, kijkende wat op de markt beschikbaar is, proefopstellingen en dergelijke. Dat proces kon pas plaatsvinden na sloop van de bestaande situatie. En dat heeft geleid tot het ontwerp van een nieuwe lichtstraat van gevel tot gevel. Over de gehele lengte van de gebouwen is een bijzondere, geheel in glas uitgevoerde verbinding aangebracht tussen het oude en nieuwe deel. Dit zorgt voor een optimale beleving van de gevel van de Belgen. De oplossing biedt zelfs meer zicht op de oude gevel en kozijnen dan bij de oorspronkelijke lichtstraat het geval was.



Oorspronkelijk ontwerp lichtstraat met gesloten dak met enkele lichtkoepels

6.2 Verlengde lichtstraat en technische ruimte-expeditiehof



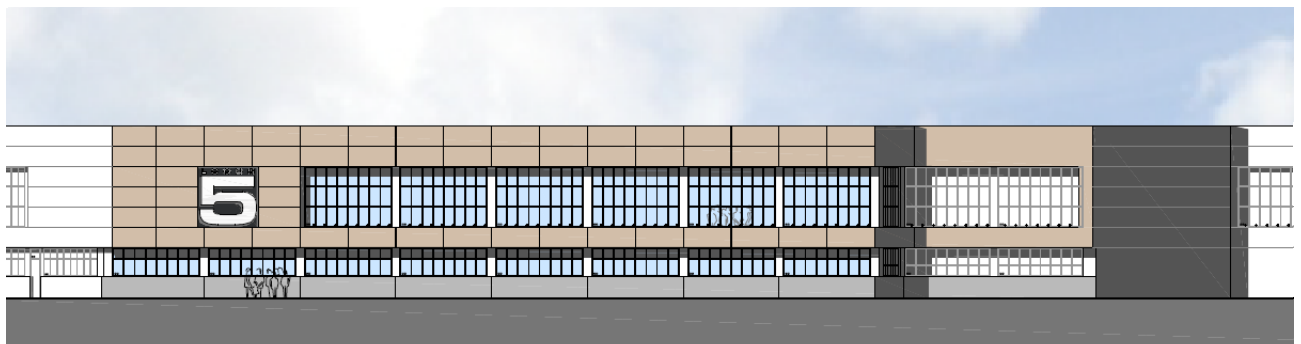
Oorspronkelijk was de oudbouw verlengd met een eenvoudige technische ruimte/expeditiehof. In het verlengde van de keuze van het ontwerp-/bouwteam om de lichtstraat iets verder door te trekken in afwijking van de bestaande situatie tot voorbij de nieuwbouw is ervoor gekozen om de daar tegenover gesitueerde technische ruimte/expeditiehof in de vorm van een fraaie architectonische oplossing vorm te geven.



Uitgevoerde technische ruimte/expeditiehof

6.3 Raampartijen nieuwbouw

Bij de nieuwbouw moest rekening worden gehouden met de positionering van technische installaties op het dak. Bij nader inzien konden deze niet gepositioneerd worden in de oudbouw. Ter voorkoming van te veel zicht op deze installaties werd de gevel van de nieuwbouw met raampartijen iets verhoogd. Uiteindelijk leidde dat tot een oplossing die veel beter aansluit bij de industriële omgeving.



PETRUS REGOUTPLEIN

Oorspronkelijk vergund ontwerp nieuwbouw



Uitgevoerd ontwerp nieuwbouw

6.4 Kozijnen gebouw Belgen

Vanwege de veelheid van kozijnen werd over de aanpak daarvan een principe vastgelegd. Bestaande kozijnen konden worden verwijderd tenzij restauratie mogelijk is. Gelet op de staat van veel kozijnen was de verwachting dat minder dan de helft van de kozijnen gehandhaafd zou kunnen worden. In het kader van de uitvoering zijn alle kozijnen stuk voor stuk nagelopen en bekeken in combinatie met de restauratie van de gevels. En er werd geoefend op reparatietechnieken. Kozijnen werden ook gehandhaafd in de gebouwen zonder echte functie. Met als gevolg dat op enkele zeer slechte kozijnen na de kozijnen vrijwel allemaal behouden konden worden.

6.5 Behoud van authentieke elementen

In het kader van de restauratie van de daken zijn (deels verborgen) elementen tevoorschijn gekomen.

De kap van het pand is vernieuwd, maar de authentieke onderdelen zoals gordingen zijn behouden.



6.6 Behoud van de vloeren en doorbraken tussen de gebouwen

In de globale vergunning die voorafgaande aan de bouwstart was verleend, was sprake van nieuwe egale gietvloeren in het complex ten behoeve van de winkelfunctie (i.v.m. winkelkarretjes). Na opschoning van de gebouwen zijn de vloeren stuk voor stuk in bouwteamverband nagelopen. Daarbij werd geopperd om de vloeren zoveel mogelijk te behouden en van een doorzichtige afwerklaag te voorzien. Er werd ge oefend op functionaliteit met een winkelkar met glaswerk erin en op basis daarvan werd de afwerklaag bepaald.

Waar mengkuipen stonden, zijn de contouren hiervan zichtbaar en afleesbaar gehouden.



De routing binnen een winkel vormt een belangrijk onderdeel van het concept. Normaliter is dit een zaak van initiatiefnemers. Op het moment dat de gebouwen waren opgeschoond en er doorheen gelopen kon worden is de routing geagendeerd in bouwteamverband. De vanuit het winkelconcept gewenste route is gelegd over en zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande doorbraken met als gevolg dat er nauwelijks nieuwe doorbraken nodig waren in de oude gebouwen.

6.7 Gevel Mouleurs, Molengebouw, tunnel



Uitgevoerd ontwerp



Oorspronkelijk vergund ontwerp

Mouleurs

De tekening aan de rechterzijde geeft de in de globale vergunning opgenomen situatie weer. Er zijn een tiental ramen opgenomen in de gevel vanwege lichttoetreding. In bouwteamverband is de onderzoeksopdracht geformuleerd om de bestaande gevel zoveel mogelijk intact te laten. Dat is gelukt door positionering van de ingangspartij in het begin van de naast deze gevel gelegen tunnel en de uitvoering ervan deels in glas waardoor de winkel wordt voorzien van daglicht. In bouwteamverband werd verder het principe van een dakkapel uitgewerkt in plaats van loggia (zie hierna).

De originele ramen zijn met uitzondering van twee ramen behouden. Deze twee zijn vervangen door stalen exemplaren met een indeling die gelijk is aan die van de originele walsijzeren ramen. Er zijn geen extra openingen in de kopgevel gemaakt zoals in het vergunde ontwerp, er is alleen gebruik gemaakt van de bestaande openingen.

Molengebouw/Belgen

Het was de bedoeling om op de eerste verdieping gietvloeren aan te brengen. Na opschoning van de gebouwen bleek dat de oude vloertegels - na behandeling- goed genoeg waren om te handhaven.

Tunnel

Aanvankelijk was er vanuit de winkelroute sprake van openingen bij de doorsteek ter hoogte van het verhoogde gedeelte. Dit is verplaatst naar het einde van de tunnel, waardoor de boogstraat als één geheel beleefd wordt.

De route in de winkel is dus afgestemd op de bestaande doorbraken.



Oorspronkelijk vergund ontwerp



Uitgevoerd ontwerp

6.8 Spoorgebouw

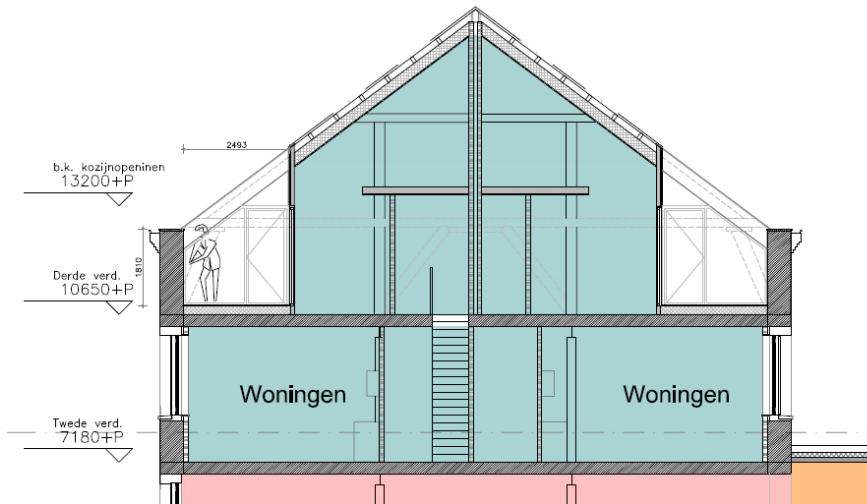
In eerste instantie was het de bedoeling om de dakvlakken van het Spoorgebouw te doorbreken met enkele loggia's. In het verlengde van dit principe zouden dan op tal van plekken in het gebouwencomplex loggia's in de dakvlakken verschijnen.

In bouwteamverband kwam de vraag op in hoeverre dat wel wenselijk is. Los van de (beperkte) risico's op gebruiksoverlast geeft dat een onrustig (straat)beeld. De kenmerkende grote dakvlakken zouden op tal van plekken doorbroken worden en bovendien zou in een vroeg stadium een definitieve keuze worden gemaakt over de invulling van het Spoorgebouw en andere gebouwen met woningen. In casu er zou snel helderheid moeten komen over de maatvoering van de woningen in relatie tot de plaatsbepaling van de loggia's.

Terwijl er juist een vraag lag naar meer flexibiliteit met mogelijkheid van een gedifferentieerd programma en wat kleinere (en goedkopere) woningen om daarmee in te kunnen spelen op de markt.

In bouwteamverband is naar aanleiding van voorgaande gezocht naar alternatieven.

Uiteindelijk werd besloten de loggia's te vervangen door een lange grote dakkapel over de gehele lengte van het dak. Deze oplossing kwam tegemoet aan de bezwaren rondom toepassing van loggia's en past beter bij de industriële uitstraling van de panden en biedt ruimte voor een meer flexibele indeling van de panden.



G E B O U W B - Z U I D G E V E L
 (schaal 1:200)

Oorspronkelijk vergund ontwerp



Uitgevoerd ontwerp

7 Conclusie en aanbevelingen

7.1 Algemeen

Er lag een complexe opgave om te komen tot de restauratie van een uniek stuk erfgoed bestaande uit verschillende gebouwen en bouwstijlen. Via de restauratie en functionele invulling kan men de geschiedenis van de gebouwen heel goed ervaren als men er doorheen loopt. De gebouwen zijn zodanig opgeknapt dat zij voor tientallen jaren behouden zijn. Er hangt een bijzondere sfeer en beleving. Bijzondere elementen als de lichtstraat, de aansluiting van nieuw op oud, de Boogstraat, doorsteken door de gebouwen zijn met groot respect voor het erfgoed uitgevoerd. In die zin kan de restauratie als zeer geslaagd worden gezien. Dat is voor een groot deel te danken aan de gekozen werkwijze.

De projectaanpak kan in zijn algemeenheid worden gekarakteriseerd met de woorden: deskundigheid aan tafel, een eensluidend doel, probleemoplossend vermogen, acceptatie van standpunten, korte lijnen, hardnekkigheid en een redelijk snel besluitvormingsproces.

Ondanks de wat moeizame start waarin iedereen moest wennen aan de nieuwe aanpak en het wantrouwen uit het voorgaande traject weggenomen moest worden, kwam al snel de vaart erin. Alle deelnemers waren het erover eens dat dit een uniek en complex project was en iedereen wilde het laten slagen. De inzet van de externe adviseur in het ontwerp-/bouwteam, diens kwalitatieve inbreng, diens bemiddelende rol, vraagbaak, oplossingsgerichtheid en functionele kijk op het project maakten hem onmisbaar. Ook de inbreng van de architect is van grote waarde gebleken.

Het werken met een globale vergunning leidde ook tot discussies over de status en de interpretatie daarvan. De vraag kwam vaker op in hoeverre via het ontwerp-/bouwteam in de aanloop van de revisievergunning van de verleende globale omgevingsvergunning mocht worden afgeweken. Dan werd deze globale vergunning niet altijd door iedereen hetzelfde geïnterpreteerd. Dat leidde soms tot meningsverschillen over rollen en competenties. Omdat de toezichthouder zich genoodzaakt

voelde om de achterban op te zoeken, kon niet altijd adequaat en per direct beslist worden. Dat is in het vervolg te ondervangen door de toezichthouder volledig mandaat te geven. Ook werden besluiten uitgesteld omdat er teamleden niet aanwezig waren. Dit werd opgevangen door bilateraal overleg tussen bijvoorbeeld de adviseur en de architect of de stedenbouwkundige.

De formele afhandeling van de resultaten van het bilaterale overleg hield soms geen gelijke tred met de afspraken die werden gemaakt tijdens uitvoering.

Een belangrijk en al eerder aangegeven verbeterpunt is de afstemming tussen de (bilaterale) afspraken, het maken van tekeningen, het behandelen en goedkeuren van tekeningen in het ontwerp-/bouwteam en het uitvoeren van de afspraken. Vaker werden de afspraken al uitgevoerd nadat deze (bilateraal) gemaakt waren. Voor een deel hoort dit bij het dynamische proces waarbij samen met Loods 5 en de aannemer bij een rondgang door de gebouwen ontwerp-oplossingen ter plekke waar de restauratiewerkzaamheden in uitvoering waren, werden gezocht. Meteen daarna nam de aannemer deze oplossingen in uitvoering. De toezichthouder heeft dit meerdere malen moeten constateren. Hij pleit er dan ook voor om bij complexe en grote projecten de toezichthouder dagelijks in de bouw mee te laten lopen.

De communicatie tussen de teamleden onderling was goed; communicatie met de aangrenzende partijen en projectleiders en met de infrabedrijven (extern en intern) liepen niet altijd vlekkeloos, hier is winst te behalen door eerder en wellicht vaker met elkaar in overleg te gaan en concreter afspraken te maken.

7.2 Algemene reactie directieleden Loods 5

Hugo Hess

‘Wanneer we alle uitgangspunten in ogenschouw nemen, de complexiteit van de verschillende gebouwen, de planning waarbinnen gemeente en Loods 5 de winkel op orde wilde hebben, de voorgeschiedenis met WMC, het ongeval, het vele teken- en rekenwerk, onberekenbaar grondwerk, eindverantwoordings die veelal niet genomen kan of mag worden en zoal meer, dan denk ik dat we zeer tevreden mogen zijn. Veelal duurt een project als deze snel een jaar of 3, dus chapeau voor allen!!

Graag zie ik het vervolg voor de ontwikkeling van de wooneenheden, in dezelfde vorm/projectgroep. Met dien verstande dat we dit (wat mijns inziens ook mogelijk is) aan de voorkant geheel op papier zetten en in 1 hand ontwikkelen door een erkend woningbouwer! Het is daarom goed dat we het Spoorgebouw naar voren trekken om zo een goed voorbeeld te hebben, en weten waar de moeilijkheden zich voordoen!

Aanvullend zullen we eerst moeten zorgen dat de uitgangsposities kloppen. Dit begint met de grootte van de wooneenheden, waar de huidige grootte (250m³) niet meer van deze tijd is. Dit heb ik reeds besproken met Pascalle.

Nogmaals dank voor eenieder zijn/haar inzet en tot snel!’

Robert Rulof

‘Het resultaat is hetgeen wat telt, en gezien de vele positieve reacties is het een mooie overwinning. Zoals de mooiste partijen gepaard gaan met grote emotionele uitpattingen, zullen we allen deze wedstrijd niet snel vergeten.

Ik denk dat we allen op ieders vlak een bijdrage hebben kunnen leveren aan dit prachtige project. Iets waar de stad Maastricht, maar ook de onderneming Loods5, trots op mag zijn.

De vraag of het heeft gewerkt is daarmee beantwoord, nogmaals: ja!

De vraag hoe we verder gaan met fase 2 is lastig te beantwoorden.

De ervaringen met fase 1 zijn zoals gezegd zeer goed.

Er ligt inmiddels een jaarverslag van de WMC waarin zowel de aanpak als de inhoud van de plannen erg kritisch worden bejegend. Op initiatief van de WMC zijn negatieve berichten verschenen in de pers. Dat geeft weinig vertrouwen in een toekomstige samenwerking met de WMC voor fase 2.

Feit blijft dat het een brok maatwerk blijft, inzicht wordt verkregen door er mee aan de slag te gaan.

Het is van meet af aan bekend dat wonen eerder een must is dan een wens, tijdens de gesprekken is dat vaak zat aangestipt. Ieder gebouw heeft een specifieke lay-out, met aparte benadering en indeling, er zijn diverse ontsluitingen vanaf de openbare wegen, alles bij elkaar dus ook dat wordt geen gemakkelijke opgave.

Het creëren van een mooie grote horeca ruimte (met buitenruimte), met optimale bevoorrading, geen overlast voor omwonenden, zichtbaarheid door mooie puien, gelegen aan een park en met een dusdanige commerciële invulling dat bijdraagt aan het lokale horeca landschap, is ook best een opgave.

Oftewel, ik denk dat we er lekker in zitten met z'n allen, en zou graag zien dat we de klus met dit groepje mensen kunnen klaren.'

Opsteldatum: augustus 2019

Steller/teksten/beelden: Pascalle Satijn/Joyce Andoetoe