



Samenvatting

Het college stemt in met de evaluatie van fase 1 Loods 5 en biedt deze, conform toezegging, ter kennisname aan de gemeenteraad aan. Deze evaluatie vloeit voort uit de innovatieve werkwijze die bij dit bouwplan is gevolgd. Hierbij werden ontwerp-oplossingen niet voorafgaand aan de uitvoering op basis van een advies van de Welstand-/Monumentencommissie vastgesteld maar tijdens de uitvoering door een ontwerp-bouwteam. Er lag een complexe opgave om te komen tot behoud en restauratie van industrieel erfgoed in combinatie met nieuwbouw afgestemd op de functionele eisen van een winkelconcept. De nieuwe werkwijze heeft bij een aantal cruciale planonderdelen geleid tot betere oplossingen en het eindresultaat kan als geslaagd worden aangemerkt. In maart 2019 heeft Loods 5 de deuren geopend van haar nieuwe winkel in het oudste deel van het Sphinxcomplex aan de Boschstraat en Frontensingel. Het complex is weer voor tientallen jaren behouden en publiek toegankelijk gemaakt.

Beslispunten

1. Kennisnemen van de evaluatie fase 1 Loods 5.
2. Instemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief en deze samen met de evaluatie fase 1 Loods aanbieden aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 december 2019:

Conform.



1. Aanleiding

De gebouwen noordknoop Sphinx zijn conform raadsbesluit 109-2016 'Invulling gebouwen noordknoop Sphinx door retailer Loods 5' verkocht aan Loods 5 met de voorwaarde de gebouwen te restaureren en te herbestemmen tot retail en wonen. De eerste fase was het herbestemmen van de kelders, begane grond en eerste verdieping tot retail.

Tijdens het proces om tot de benodigde vergunningen te komen, kwam er geen eenduidig en snel advies van de Welstand-/Monumentencommissie. Dat had onder andere te maken met de discussie over de juistheid vanuit Welstand-/Monumentencommissie-optiek van de keuze voor en het besluit tot huisvesting van een winkelformule op deze locatie. De vraag was of deze functie en deze initiatiefnemers zich wel voldoende zouden kunnen voegen naar de historiciteit en monumentale waarden van de locatie en of dat deze ondergeschikt zouden worden gemaakt aan de functionele eisen van een retailfunctie. Het overleg met de Welstand-/Monumentencommissie heeft veel tijd in beslag genomen. Er diende zich tussentijds geen invulling van deze plek met een andere functie aan. Bovendien vormde de retailfunctie waartoe besloten was een goede aanvulling op het bestaande aanbod in de stad. Tot slot verslechterde de staat van de gebouwen dermate snel dat er geen ruimte meer was voor discussies en snel gestart moest worden met de restauratie om verder verval tegen te gaan. Vandaar dat werd gekozen voor een innovatieve aanpak. Deze aanpak voorzag erin dat ontwerp-oplossingen niet voorafgaande aan de uitvoering door de Welstand-/Monumentencommissie werden beoordeeld maar tijdens de uitvoering door een speciaal daarvoor opgericht ontwerp-casu quo bouwteam. Deze aanpak heeft bij een aantal cruciale planonderdelen geleid tot betere oplossingen dan bij het oorspronkelijke ontwerp.

In maart 2019 heeft Loods 5 de deuren geopend van de nieuwe winkel. De eerste fase is uitgevoerd met respect voor de plek en de gebouwen en kan als geslaagd worden aangemerkt.

In het raadsstuk 75-2019 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2019' is toegezegd dit proces van fase 1 te evalueren en met de raad te delen. De evaluatie treft u, evenals een concept raadsinformatiebrief, in de bijlage aan.

2. Context

Raadsbesluit 109-2016: Invulling gebouwen noordknoop Sphinx door retailer Loods 5.

Raadsbesluit 75-2019: Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2019.

3. Gewenste situatie

In maart 2019 heeft Loods 5 de deuren geopend van haar nieuwe winkel die is verzezen in het oudste deel van het Sphinxcomplex aan de Boschstraat en Frontensingel. De verbouwing van de



kelders, begane grond en eerste verdiepingen van de gebouwen betreft de eerste fase van een ontwikkeling van het door Loods 5 aangekochte complex. Bij deze eerste fase is gekozen voor een innovatieve werkwijze waarbij ontwerpvragestukken niet vooraf maar tijdens de bouw in een speciaal ontwerp-bouwteam werden opgelost. In dit team functioneerden mensen van Loods 5, gemeente en WOM. Via toevoeging aan dit team van een nieuwe architect en een bouwhistoricus is extra aandacht gegeven aan de nieuwbouw en renovatie van de oudbouw. Tijdens de uitvoering werd het ontwerp-bouwteam zoals verwacht geconfronteerd met ontwerpvragestukken die tijdens de uitvoering tevoorschijn kwamen en/of waarvoor tevoren geen of discutabele oplossingen voorhanden waren. Oplossingen werden in teamverband ter plekke ontworpen en meteen getoetst op uitvoerbaarheid. In die zin was de keuze voor een innovatieve werkwijze de juiste.

Het gaat hier bijvoorbeeld om de uitvoering van de lichtstraat tussen oud- en nieuwbouw in glas terwijl eerder een oplossing voorlag van een doorgetrokken dicht dak met daarin enkele dakramen. Andere voorbeelden zijn het behoud van de oorspronkelijke vloeren in plaats van nieuwe strak afgewerkte vloeren zoals deze in een winkel worden toegepast, het handhaven en herstellen van veel meer oorspronkelijke raamkozijnen dan eerder was voorzien, het in oorspronkelijke staat behouden van de topgevel aan de Boschstraat zonder verdere raamopeningen omdat lichttoetreding via de ingangspartij en de tunnel voldoende bleek et cetera. In het evaluatierapport komen alle voorbeelden terug.

Het ontwerp-bouwteam heeft in de zomer deze nieuwe werkwijze geëvalueerd. Deze evaluatie treft u, evenals een concept raadsinformatiebrief, als bijlage aan.

Er lag een complexe opgave om te komen tot behoud en restauratie van een uniek stuk erfgoed. Bijzondere elementen zoals lichtstraat, aansluiting op oud en nieuw, boogstraat (entree) en het maken van doorsteken door gebouwen zijn met groot respect voor het erfgoed uitgevoerd. Het complex is weer voor tientallen jaren behouden en publiek toegankelijk gemaakt. Het ontwerp-bouwteam is van mening dat de gekozen werkwijze haar vruchten heeft afgeworpen, de restauratie mag geslaagd worden genoemd. Toevoeging van de nieuwbouw heeft zorgvuldig plaatsgevonden met respect voor het monument. De voorbereiding van fase 2, zijnde de restauratie van de verdiepingen gericht op een woonfunctie, is gestart. Het ontwerp-bouwteam is erg tevreden met het resultaat en acht een werkwijze zoals gehanteerd bij fase1 vanuit dit oogpunt weer denkbaar. Los van deze opvatting van het ontwerp-bouwteam gaat vooralsnog de voorkeur uit naar een reguliere procesaanpak via de Welstands-/Monumentencommissie voor fase 2. Fase 2 lijkt namelijk minder complex en onvoorspelbaar. Daarbij past de kanttekening dat bij fase 2 zal worden voortgeborduurd op ontwerpprincipes en oplossingen die in fase 1 zijn gerealiseerd.

De vraag in hoeverre deze een sta-in-de-weg vormen in het kader van de advisering door alle betrokkenen bij fase 2 zal gaandeweg het proces blijken. Als daarvan sprake is respectievelijk als



daardoor stagnatie optreedt, zal dit worden besproken met de portefeuillehouder met als terugvaloptie voortzetting van de innovatieve werkwijze.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Kennisnemen van de evaluatie fase 1 Loods 5.
2. Instemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief en deze samen met de evaluatie fase 1 Loods aanbieden aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De voorbereiding van fase 2, zijnde de restauratie van de verdiepingen gericht op een woonfunctie, is gestart. Fase 2 zal op reguliere wijze worden opgepakt. De innovatieve werkwijze zal als terugvaloptie in beeld blijven en afhankelijk van de voortgang van fase 2 en in overleg met de portefeuillehouder worden toegepast.