

Project : Keizerstraat 101 / MEZZ Kleine Zaal
Projectnummer : 2540638
Auteur : Jeroen Oprins
Datum : 4 augustus 2022
Notitie : Nota van Commentaar naar aanleiding van de consultatie via PlanBreda van 8 juni t/m 22 juni betreffende de haalbaarheidsstudie vergroten Kleine Zaal Poppodium MEZZ.

Introductie

Poppodium MEZZ wil de Kleine Zaal uitbreiden van de bestaande capaciteit van 100 naar 200 tot 250 bezoekers. Ook verbeteringen in het gebouw maken deel uit van de plannen, zodat MEZZ weer voldoet aan de eisen van nu en de toekomst.

De Gemeente Breda is op dit moment bezig met een haalbaarheidsstudie. Er is een ontwerp gemaakt door het architectenbureau dat ook de Grote Zaal heeft ontworpen, Design Erick van Egeraat. De gemeente en MEZZ willen het voorlopig ontwerp graag presenteren en reacties en ideeën horen en verzamelen.

Reactie 1

Afschuwelijk. Sluit totaal niet aan op de bestaande bouw en is massief lelijk aan de kant van appartementencomplex "Wintertuin".

Antwoord reactie 1

Bedankt voor uw reactie. Jammer dat u het ontwerp niet mooi vindt. Voor elk ontwerp geldt dat het nooit aan ieders wensen tegemoet kan komen.

De architect heeft in 2017 een eerste ontwerp gemaakt voor de uitbreiding van de Kleine Zaal. Het ontwerp van toen is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft op dit ontwerp volgens het verslag van 7 maart 2017 als volgt gereageerd:
"Het is voorstelbaar dat de uitbreiding van de kleine zaal in de richting van de Vierwindenstraat het profiel krijgt van het bestaande volume (1). Door de uitbreiding groter te maken wordt het oude gebouw sterker (2). De geslotenheid geeft meer rust in stedenbouw (3). Er is geen directe noodzaak om de bestaande gevel met ramen op historische wijze door te zetten (4). De suggestie van een eenduidig materiaalgebruik waardoor de contour en vorm van de extensie wordt versterkt, wordt gewaardeerd en brengt rust in het geheel. Echter de keuze voor dezelfde bestaande gevelbeplating en detaillering is dubieus en zwakt het autonome karakter en de specifieke vormgeving van Mezz af. Een derde architectuurtaal wordt voorstelbaar geacht maar vraagt wel om een doordachte aanpak en overleg met de architect zodat er geen conflict ontstaat met het bestaande gebouw en de omgeving (5). Voor reclame-uitingen dient een eenduidige plek uitgekozen te worden (6)."

Vertaald naar het huidige ontwerp betekent dit het volgende:

1. De uitbreiding krijgt dezelfde vorm als het bestaande gebouw.
2. De uitbreiding heeft een iets bredere basis, waardoor het iets groter wordt.
3. De uitbreiding krijgt gesloten gevel.
4. De uitbreiding krijgt geen ramen in hetzelfde ritme als het bestaande gebouw, dit is volgens de CRK ook niet noodzakelijk.
5. Het ontwerp uit 2017 had een koperen gevelbeplating, zoals de Grote Zaal. Dit werd door de CRK als 'dubieus' beschouwd en is in het huidige ontwerp gewijzigd in baksteen, conform het bestaande gebouw.
6. De reclame-uitingen worden alleen op de kopgevel aan de Vierwindenstraat geplaatst.

Het huidige ontwerp sluit goed aan bij de hierboven genoemde uitgangspunten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Reactie 2 Geluid!

Antwoord reactie 2
Bedankt voor uw reactie.

Er worden akoestische maatregelen genomen tegen geluid vanuit de Kleine Zaal, zodat dit aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving voldoet. Het laad-/losbordes aan de zijde van de Keizerstraat wordt met een geluidbeperkende voorziening uitgevoerd.

Reactie 3

Ik vind het nieuwe volume afbreuk doen aan het oude gebouw. Het sluit ook heel vreemd aan. Het zou mooier zijn om de goot en het dak duidelijk door te zetten, waardoor het nieuwe volume gepaster aansluit. Waarom dient er nog een identiteit te worden toegevoegd? Ook is de gevel aan de zijde van het parkje erg saai en gesloten. Ook het afzetten van de ruimtes onder de overkapping is geen mooie oplossing. Hoe worden deze ruimtes straks schoongehouden van blad en onkruid? Waarom is er niet meer gedaan met de bestaande gevel indeling. En deze doorgezet. De oudbouw verdwijnt nu letterlijk. Ook wordt dit de 4e bouwstijl toevoeging aan het gebouw, Het oogt wat veel. De bestaande glazen gevel nodigt nog uit. Het wordt nu wel een erg introvert gebouw. Misschien even kijken hoe de Melkweg in Amsterdam is verbouwd en omgaat met het oude gebouw en gevel. De oplossing voor het publiceren van wat er te doen is is wel leuk gedaan. Ik ben verder niet tegen de uitbreiding. Maar het ontwerp overtuigt mij nog niet en past niet bij Mezz. Want je zie hierdoor de oude officiersmess niet meer en dat is zonde.

Antwoord Reactie 3

Bedankt voor uw reactie. Jammer dat u het ontwerp niet mooi vindt. Voor elk ontwerp geldt dat het nooit aan ieders wensen tegemoet kan komen.

De architect heeft in 2017 een eerste ontwerp gemaakt voor de uitbreiding van de Kleine Zaal. Het ontwerp van toen is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft op dit ontwerp volgens het verslag van 7 maart 2017 als volgt gereageerd:

“Het is voorstelbaar dat de uitbreiding van de kleine zaal in de richting van de Vierwindenstraat het profiel krijgt van het bestaande volume (1). Door de uitbreiding groter te maken wordt het oude gebouw sterker (2). De geslotenheid geeft meer rust in stedenbouw (3). Er is geen directe noodzaak om de bestaande gevel met ramen op historische wijze door te zetten (4). De suggestie van een eenduidig materiaalgebruik waardoor de contour en vorm van de extensie wordt versterkt, wordt gewaardeerd en brengt rust in het geheel. Echter de keuze voor dezelfde bestaande gevelbeplating en detaillering is dubieus en zwakt het autonome karakter en de specifieke vormgeving van Mezz af. Een derde architectuurtaal wordt voorstelbaar geacht maar vraagt wel om een doordachte aanpak en overleg met de architect zodat er geen conflict ontstaat met het bestaande gebouw en de omgeving (5). Voor reclame-uitingen dient een eenduidige plek uitgekozen te worden (6).”

Vertaald naar het huidige ontwerp betekent dit het volgende:

1. De uitbreiding krijgt dezelfde vorm als het bestaande gebouw.
2. De uitbreiding heeft een iets bredere basis, waardoor het iets groter wordt.
3. De uitbreiding krijgt gesloten gevel.
4. De uitbreiding krijgt geen ramen in hetzelfde ritme als het bestaande gebouw, dit is volgens de CRK ook niet noodzakelijk.
5. Het ontwerp uit 2017 had een koperen gevelbeplating, zoals de Grote Zaal. Dit werd door de CRK als 'dubieus' beschouwd en is in het huidige ontwerp gewijzigd in baksteen, conform het bestaande gebouw.
6. De reclame-uitingen worden alleen op de kopgevel aan de Vierwindenstraat geplaatst.

Het huidige ontwerp sluit goed aan bij de hierboven genoemde uitgangspunten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De veranda blijft vanuit binnen en buiten bereikbaar en kan worden schoongemaakt. Het zichtbare deel van de oude officiersmess blijft in het huidige ontwerp ongewijzigd.

Reactie 4

Ik vind het jammer als de twee ramen naast de hoofdingang zouden worden dichtgemetseld. Daardoor zie je vanuit het voorplein minder duidelijk dat er een historisch pand achter de koperen pinda zit. Verder hoop ik dat op het voorplein straks afvalbakken worden geplaatst; na sommige concerten zie je een spoor van afval richting de binnenstad.

Antwoord reactie 4

Bedankt voor uw reactie.

Het dichtmetselen van de ramen heeft vooral een akoestische reden, maar verbindt ook aan de pleinzijde de uitbreiding met het bestaande gebouw.

De opmerking betreffende de afvalbakken nemen we mee in het stedenbouwkundig ontwerp. De aanwezigheid van afvalbakken kan bijdragen aan een schoner voorplein, echter geeft geen garantie op goed gedrag van bezoekers en passanten.

Reactie 5

Betreft: Reactie op de Informatieavond uitbreiding MEZZ op 15-6-2022
Ons commentaar op de presentatie is tweeledig: We zien als bezwaar tegen de uitbreiding van het MEZZ, dat ons uitzicht belemmerd gaat worden en wij een verminderd woongenot zullen ondervinden. Ons appartement zal ook een stuk onaantrekkelijker worden met daaraan gekoppeld een waardevermindering. Het ontwerp van de voorgestelde uitbreiding doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Aan de voorkant is er geen monumentale uitstraling meer over en aan de achterkant ontstaat een blinde muur zonder enige aansluiting bij het bijzondere historische "veranda" uitstraling die het nu heeft. Een doorvoering van enige van deze elementen of een soort verticale tuin of iets dergelijks i.p.v. de blinde muur zouden misschien een meer verbindende manier zijn om de twee gedeelten te verbinden.

Antwoord reactie 5

Bedankt voor uw reactie en voor uw suggestie. Jammer dat jullie het ontwerp niet mooi vinden. Voor elk ontwerp geldt dat het nooit aan ieders wensen tegemoet kan komen.

De architect heeft al in 2017 een eerste ontwerp gemaakt voor de uitbreiding van de Kleine Zaal. Het ontwerp van toen is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft op dit ontwerp volgens het verslag van 7 maart 2017 als volgt gereageerd:

"Het is voorstelbaar dat de uitbreiding van de kleine zaal in de richting van de Vierwindenstraat het profiel krijgt van het bestaande volume (1). Door de uitbreiding groter te maken wordt het oude gebouw sterker (2). De geslotenheid geeft meer rust in stedenbouw (3). Er is geen directe noodzaak om de bestaande gevel met ramen op historische wijze door te zetten (4). De suggestie van een eenduidig materiaalgebruik waardoor de contour en vorm van de extensie wordt versterkt, wordt gewaardeerd en brengt rust in het geheel. Echter de keuze voor dezelfde bestaande gevelbeplating en detaillering is dubieus en zwakt het autonome karakter en de specifieke vormgeving van Mezz af. Een derde architectuurtaal wordt voorstelbaar geacht maar vraagt wel om een doordachte aanpak en overleg met de architect zodat er geen conflict ontstaat met het bestaande gebouw en de omgeving (5). Voor reclame-uitingen dient een eenduidige plek uitgekozen te worden (6)."

Vertaald naar het huidige ontwerp betekent dit het volgende:

1. De uitbreiding krijgt dezelfde vorm als het bestaande gebouw.
2. De uitbreiding heeft een iets bredere basis, waardoor het iets groter wordt.
3. De uitbreiding krijgt gesloten gevel.
4. De uitbreiding krijgt geen ramen in hetzelfde ritme als het bestaande gebouw, dit is volgens de CRK ook niet noodzakelijk.
5. Het ontwerp uit 2017 had een koperen gevelbeplating, zoals de Grote Zaal. Dit werd door de CRK als 'dubieus' beschouwd en is in het huidige ontwerp gewijzigd in baksteen, conform het bestaande gebouw.
6. De reclame-uitingen worden alleen op de kopgevel aan de Vierwindenstraat geplaatst.

Het huidige ontwerp sluit goed aan bij de hierboven genoemde uitgangspunten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De architect heeft tijdens de informatieavond aangegeven dat hij graag wil bekijken of een verwijzing van het oude gebouw in het nieuwe gebouw en vergroening aan de parkzijde van de nieuwbouw tot de mogelijkheden behoren. Als de haalbaarheidsstudie een positief resultaat heeft, dan wordt dit meegenomen in de verdere uitwerking.

Ten aanzien van een eventuele vermoede waardevermindering het volgende: het appartement is gelegen in het centrum van Breda, waar reeds veel bebouwing aanwezig is. Hierdoor betekent de toevoeging van bebouwing niet automatisch dat de waarde van omliggende woningen daalt. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat poppodium Mezz reeds twee zalen heeft. Niet is onderbouwd dat het bouwplan een nadelige invloed heeft op de waarde van de woningen. Mochten indieners menen dat zij als gevolg van het ontwerp planschade lijden die niet voor hun rekening dient te komen, kunnen zij na verlening van een omgevingsvergunning een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij het College van burgemeester en wethouders indienen.

Reactie 6

Uitbreiding ziet er echt niet uit. Doet me denken aan een camping in Italië waar allerlei hutjes naast elkaar zijn geplaatst. Het wordt een rommeltje. Nog belangrijker vind ik dat de zichtlijn richting Chassépark wordt gefrustreerd. Ik mis hierover informatie. Graag info over het bestemmingsplan. I.v.m. vakantie was ik verhinderd om de infoavond op 15 juni 2022 bij te wonen. Had ook graag gehoord hoe het mogelijk is dat het terras destijds verhoogd is kunnen worden, omdat ook hier een verstoring in de zichtlijn ligt opgesloten.

Antwoord reactie 6

Bedankt voor uw reactie. Jammer dat u het ontwerp niet mooi vindt. Voor elk ontwerp geldt dat het nooit aan ieders wensen tegemoet kan komen.

De zichtlijn richting Chassépark is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, het volume van de uitbreiding past binnen het bestemmingsplan.

Reactie 7

Helemaal voor, goede poppodia worden schaars dus die scheppen de grond in, het is nu toch rommelig bij de lange stallen dus kan dit er mooi bij.

Antwoord reactie 7

Bedankt voor uw reactie.

Het voorlopig ontwerp is nu aan de orde, het (kwalitatieve) beeld dat de hoek Vierwindenstraat – Keizerstraat nu biedt, is een resultaat van ontwikkelingen over vele jaren. De komende jaren zullen nog meer ontwikkelingen plaatsvinden in deze hoek. Mogelijk wordt de door u beleefde verrommeling dan minder.