

Verslag vergadering Monumentencommissie Gemeente Waalre

Datum

Dinsdag 18 december 2021

Voorzitter

Secretaris

Leden

Projectontwikkelaar

(Janssen de Jong)

Architect

(Margy Artsarchitecten)

Op 18 oktober 2021 is het initiatief voor het plangebied aan de Molenstraat 9-11 in Waalre voorgelegd en toegelicht door initiatiefnemer Janssen de Jong en zijn architect Margy Arts architecten. Het betreft hier een tweede planpresentatie aan de commissieleden van de gemeentelijke Monumentencommissie.

Naar aanleiding van het vorige plan zijn er een aantal zaken gewijzigd. Zo is de stedenbouwkundige opzet gewijzigd. De grondgebonden woningen en het appartementengebouw zijn gewisseld van locatie. Het appartementengebouw wordt ook groter (extra verdieping/kapconstructie) en biedt ruimte aan 12 klein (50m²) appartementen. Daarnaast zijn de tuinen van de woningen in het monumentale pand dieper uitgevoerd en krijgen deze percelen parkeermogelijkheden op eigen terrein. Hieronder een korte opsomming van de toelichting vanuit de initiatiefnemer:

Toelichting voorgestelde verbouwing hoofdgebouw (monumentaal):

- Realisatie van een drietal woningen in het monumentale pand (boerderij). De bijbehorende tuinen zijn dieper uitgevoerd. Er zijn bergingen geplaatst en parkeervoorzieningen aanwezig.
- In de voorgevel zal de originele indeling behouden blijven;
- In het dak komen alleen dakramen, zodat de contouren van het gebouw niet worden aangetast;
- Indeling intern zal niet tot nauwelijks worden aangetast door de scheidende muren te behouden en dit als kaders te gebruiken van de te realiseren woningen;
- Het pand wordt van binnenuit geïsoleerd waardoor de vorm van de kap niet wordt aangetast;
- In de rechterzijgevel zal een extra toegang worden gecreëerd om die woning te kunnen bereiken. Deze entree zal middels een kader van bijv. cortenstaal duidelijk onderscheiden worden. Ook zal een deel van de bestaande zijmuur van de aanbouw worden gebruikt als tuinmuur. Dit als een verwijzing naar de voormalige aanbouw;
- In afwijking van het eerdere plan is bij de gevelopeningen in de achtergevel van het pand meer aansluiting gezocht bij de bestaande gevelopeningen. Echter dient de locatie van de kozijnen wel te passen bij de plattegrond (indeling van de woningen). De kozijnen worden verdere allemaal uitgevoerd tot op peil.
- De muur is in de huidige opzet als baksteen weergegeven (als bestaand). Gelet op de status van zeker naar het aanhelen van metselwerk en het creëren van nieuwe (grotere) openingen is de vraag of het niet beter is de muur te voorzien van stucwerk. In dat geval zal ook de linkerzijgevel in stucwerk moeten worden uitgevoerd.

Toelichting sloop schuur (monumentaal):

- De schuur zal volledig worden gesloopt op het muurrestant na.

Niet monumentaal:

- Realiseren van een drie geschakelde woningen middenin het plangebied;
- Realiseren van een appartementengebouw (12 kleine appartementen) ten zuiden van het plangebied.

De commissie heeft de toelichting tot zich genomen en komt met de volgende opmerkingen:

- De boerderij (monumentaal pand) is een erg belangrijk object vanuit de historie voor Waalre;
- Het verwijderen van de schuur is akkoord. Het behoud van een deel van dit deel van de bebouwing in de vorm van een erfafscheiding akkoord.
- In de linkerzijgevel worden op de verdieping een tweetal kozijnen toegevoegd. Dit is voor de commissie acceptabel.
- De commissie is tevreden over het vergroten van de tuinen. Ook de opgenomen bergingen en parkeerplaatsen zijn akkoord.
- Ook in het gewijzigde plan zal de achtergevel behoorlijk worden aangepast. Hoewel hierbij meer rekening is gehouden met de bestaande gevelopeningen wordt opgemerkt dat het nog steeds erg veel gevelopeningen zijn (dubbele deur) en daardoor grenzen deze kozijnen allen tot aan peil. Ook zijn de dubbele deuren voorzien van een roedeverdeling.

De commissie is van mening dat het aantal dubbele deuren in de achtergevel erg veel is. Ondanks dat meer rekening is gehouden met de bestaande gevelopeningen blijft het een enorme wijziging van de achtergevel. Veel openingen moeten worden aangepast (vergroot of juist aangeheeld). Hierdoor is het voorstelbaar dat deze wand aan de buitenzijde wordt voorzien van stucwerk. De commissie streeft wel naar behoud van de buitenschil van het monument in plaats van het slopen van de buitenmuur en herbouw daarvan.

De opgenomen roeden in de deuren geeft verder een onrustig beeld. Een duidelijke referentie naar het bestaande monument is er feitelijk ook niet omdat in het bestaande pand geen deuren met een roedeverdeling aanwezig zijn.

- Voor het monumentale pand is de huidige stedenbouwkundige opzet een verbetering. Door de verruiming van de percelen in combinatie met het verwisselen van het appartementengebouw met de grondgebonden woningen zal de impact op het monument minder groot zijn dan in het eerste plan. Wel spreekt de commissie haar zorgen uit voor de bouwhoogte van het appartementengebouw. Hoewel de afstand tot het monumentale pand significant is vergroot blijft het een behoorlijk fors bouwwerk in de nabijheid van het monument. Uit de toelichting en tekeningen is niet op te maken hoe de nieuwbouw (drie geschakelde woningen en het appartementencomplex) zich verhoudt tot het monument qua massa en uitstraling. De commissie ziet graag een massastudie met impressies tegemoet.



Voorzitter



Secretaris