

ADVIES OMGEVINGSKWALITEIT op verzoek van de gemeente Kaag en Braassem voor ondervermeld plan:

Datum aanvraag : 28-07-2025
Datum vergadering : 30-07-2025
Dossiernummer gemeente : 1884864274
Samenwerking ID : SAM-166879
DSO nummer :

Adresgegevens object : Pastoor Onelplein 1 2371EZ, Roelofarendsveen
Omschrijving werkzaamheden : herbestemming Maria Presentatiekerk
Dossiernummer DSL : KAA25-0011-1

Advies

Aanhouden

Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

Aanvrager en architect geven een toelichting op het plan.

Het plan betreft het realiseren van 14 appartementen in het kerkgebouw, 2 woningen in de sacristie en 1 woning in de pastorie. Verder wordt het mortuarium gesloopt en komt daar nieuwbouw met 4 grondgebonden huurwoningen en worden er op de dijk 3 vrijstaande woningen gebouwd.

De invulling van de kerk is het meest uitgewerkt. Voor de sacristie is een schetsplan.

De invulling van de pastorie volgt later. Voor de nieuwbouw van de huurwoningen is ook een eerste opzet gemaakt. De dijkwoningen zijn nog niet uitgewerkt.

Toetsingskader is de welstandsnota uit 2010

Het gebouw is een "karakteristiek pand"

Het betreft een eerste vooroverleg

Overwegingen

Algemeen

De commissie waardeert het zorgvuldige plan.

De commissie concludeert dat de meegestuurde historische verkenning niet compleet is: er ontbreekt een waardestelling. Deze wordt na de vergadering toegevoegd.

Betreffende het kerkgebouw:

De commissie realiseert zich dat met het invullen van een woonprogramma in een kerk, er bepaalde karakteristieken verloren gaan. Het beeld aan de buitenzijde is echter in opzet goed behouden. De volgende aspecten worden besproken:

Dakvlak: Zij waardeert dat het dakvlak hier niet aangetast wordt door dakkapellen, en dat de daglichtvoorzieningen gerealiseerd worden door dakramen, loggia's en een lichtstraat. Er zal nog zorgvuldig gekeken worden naar de juiste detaillering van met name deze lichtstraat, om te zorgen dat bestaande dakvlak afleesbaar blijft en de noodzakelijke "gaten" tot een minimum beperkt blijven.

Ontsluiting: De entree van de kerk blijft de hoofdentree van de woningen. Daarmee is ook nog steeds de centrale as van de kerk mogelijk te ervaren. Echter de lift/trap blokkeert dit beeld en de as eindigt bij de bergingen. Bijkomend punt hierbij is dat de absis afgesloten wordt van de kerk en apart toegankelijk wordt gemaakt als aula voor de begraafplaats. Dit is een inventieve oplossing maar is tegelijk een grote amputatie van de kerk waardoor de oorspronkelijke opzet erg wordt aangetast. De commissie verzoekt dit te bestuderen en wellicht tot een andere invulling te komen van de aula en/of absis.

De dwarsas in het gebouw lijkt nu ruimtelijk belangrijker te worden dan de hoofdas. Dit atrium maakt het mogelijk om de kerkruimte hier te ervaren en de bijzondere spanten volledig te zien. Dit is een positief aspect. Door de hoofdas te herwaarderen moet het mogelijk zijn om meer balans tussen de beide assen te creëren.

Spanten: Op de doorsnede-tekening van het hoofdgebouw staat ingetekend dat korbelen (aangegeven als schoren) ten behoeve van de woonruimte verwijderd moeten worden. Welke zijn deze en is er niet omheen te ontwerpen? De commissie verzoekt hier meer toelichting op, aangezien deze spanten een belangrijk element van de kerk is.

Gevels: Het handhaven van de neo-gotische ramen is een goed uitgangspunt. In dit ritme zijn de deuren goed opgenomen door de borstwering van een raam uit te zagen. Bij de dwarsas wordt dit ritme doorbroken door een brede entree (mindervaliden-entree). Wellicht is het mogelijk om dit in hetzelfde ritme toch te realiseren.

Buitenruimte; de privé buitenruimten grenzen deels aan een gemeenschappelijk tuin. Belangrijk is dat hier geen wereld van hoge privacy schuttingen ontstaan. Hoe wordt dit vormgegeven en hoe blijft dit in de toekomst ook zo?

Betreffende de sacristie:

De commissie waardeert de bijzondere opzet van de twee woningen. Het toevoegen van de twee dakkapellen lijkt geen bezwaar.

Betreffende de nieuwbouw voor 4 woningen:

Het slopen van het huidige mortuarium, en het toevoegen van een nieuw volume voor de woningen is voorstelbaar. Het volume past goed in de compositie van het totale complex. De vormgeving van de gevels is in hout, om het gebouw te zien als bijgebouw bij het complex. De commissie is echter van mening dat de architectuur best mag afwijken, maar dat het materiaal baksteen toch een bindende factor van dit complex is. Zij verzoekt dan ook dit te onderzoeken.

Betreffende de dijkwoningen

De commissie is bezorgd over het toevoegen van deze woningen aangezien het zicht op de kerk vanaf het Westeinde een belangrijk aspect is. Weliswaar blijft het westelijk deel van de kavel op de dijk leeg wat enigszins het zicht garandeert. De voorkant van de woningen komt aan de zijde van de kerk. Dit is een omkering van de situatie verder op de dijk. Daardoor zullen de privétuinen aan de zichtzijde vanaf het Westeinde komen te liggen en daarmee zal er een behoefte van privacy ontstaan. Hoe kan dit worden vormgegeven zodat er enige openheid blijft?

Daarbij zullen de woningen alzijdig ontworpen moeten worden en kan er geen "achterzijde" ontstaan aan het Westeinde.

Conclusie

Aanhouden. De commissie ziet uit naar een volgende presentatie waarin gereageerd wordt op bovenstaande punten.

Namens de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.