

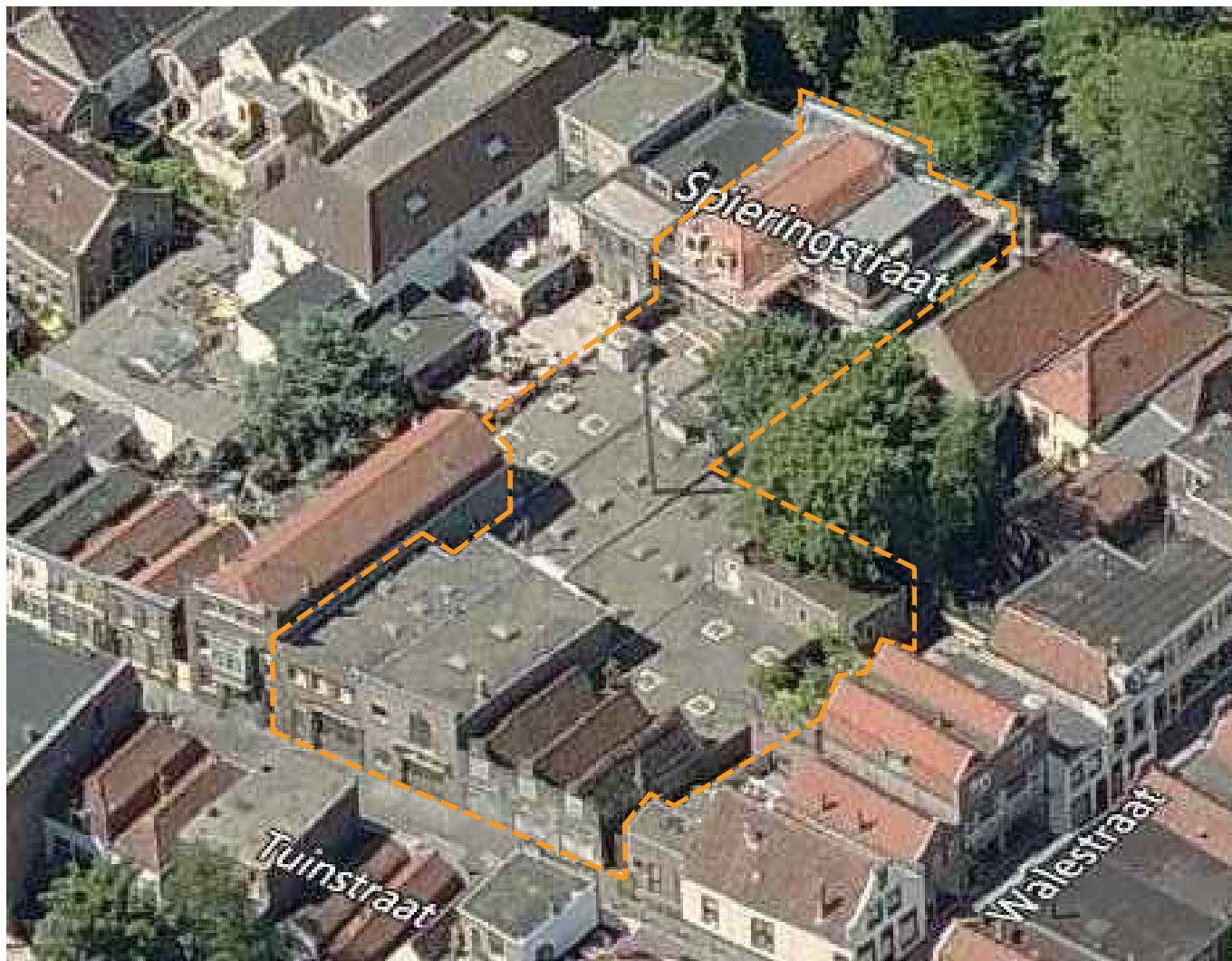


ONTWERP TRANSFORMATIE VAN FABRIEKSPANDEN NAAR WONINGEN
 AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING DEELPLAN 4
 BINNENGEBIED TUSSEN SPIERINGSTRAAT 115-123 EN TUINSTRAAT 10-22

ir. bart
 duvekot
 ARCHITECTEN BNA

project: Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4
 opdrachtgever: Punseliehof BV
 omschrijving: Definitief Ontwerp Binnengebied
 schaal/formaat: A3
 datum/revisie: 01-12-'23/18-12-'23/03-04-'24/14-06-'24
 13-09-'24/17-10-'24/12-08-'25
 tekeningnummer: 01 18-09-2025

MENNO TRAUTWEIN
 architecten



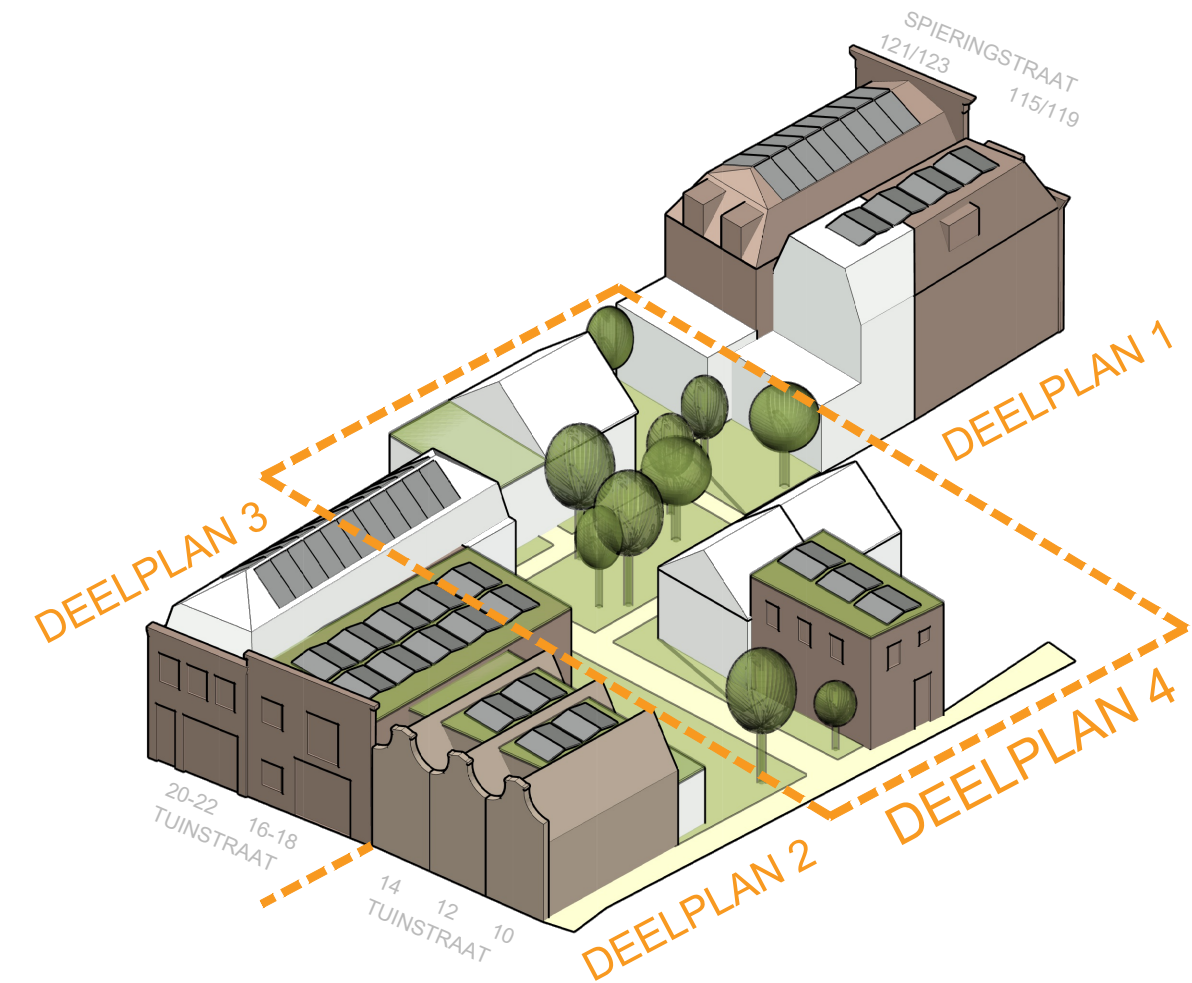
DOCUMENTENLIJST

#01	Voorblad met visualisatie van binnenterrein	
#02	Documentenlijst, luchtfoto, concept/fasering, ontwerptoeelichting	
#03	Kleuren/materialenstaat, overzicht oppervlaktes, kadastertekening	1:500
#04	Bestaande toestand foto's	
#05	Bestaande toestand situatie	1:200
#06	Bestaande toestand plattegrond begane grond	1:100
#07	Bestaande toestand plattegrond eerste verdieping	1:100
#08	Bestaande toestand plattegrond daken	1:100
#09	Bestaande toestand gevels	1:100
#10	Nieuwe toestand situatie	1:200
#11	Nieuwe toestand plattegrond begane grond	1:100
#12	Nieuwe toestand plattegrond eerste verdieping	1:100
#13	Nieuwe toestand plattegrond daken	1:100
#14	Nieuwe toestand gevels/doorsneden A-A en B-B	1:100
#15	Nieuwe toestand gevels/doorsneden C-C en D-D	1:100
#16	Nieuwe toestand gevels/doorsneden E-E en F-F en G-G	1:100
#17	Rechtens verkregen niveau bestaande trap Spieringstraat 115	1:50
#18-20	Nieuwe toestand beeldbepalende principedetails	1:10
#21-24	Fotoreportage en werkschrijving bestaande gebouwen "G" en "H"	
#25	Vragen BWT en antwoorden architect	
#26-28	Nadere uitgangspunten toegangspoort en fietsparkeren	
#29	Impressie totaalbeeld in vogelvlucht	

wijziging
12-08-2025
wijziging
12-08-2025
aanvulling
12-08-2025

aanvulling
03-04-2024
aanvulling
03-04-2024

aanvulling
17-10-2024
aanvulling
17-10-2024



ONTWERPTOEELICHTING

Dit is het vierde en laatste deelplan van de transformatie van de Punselie banketbakkerij naar woningen rond een hof.

In dit plandeel wordt het binnenterrein tussen de panden aan de Spieringstraat en de Tuinstraat vrijgemaakt. De bestaande betonnen fabrieksvloer wordt behouden, omdat deze een goede constructieve ondergrond biedt voor de nieuwbouw en omdat de verwachte bodemvervuiling alle mogelijke nieuwbouwplannen onhaalbaar zouden maken. Het tweelaagse metselwerk "gebouw G" uit de jaren '30 worden ook behouden en gerenoveerd tot woning. Drie nieuwe grondgebonden woningen worden toegevoegd, opgetrokken uit lichtgewicht houtskeletbouw, afgewerkt met verticale houten latten, net als de nieuwe toegevoegde volumes aan de bestaande metselwerkpanden uit de eerdere drie plandelen. De nieuwe bouwvolumes, kapvormen en kaprichtingen volgen uit de door de gemeente vastgestelde Randvoorwaardenkaart Punselie van 15 mei 2023.

Het binnenterrein wordt ingericht met beplanting en permeabele verharding volgens nader ontwerp van een landschapsarchitect. De bestaande betonvloer wordt grotendeels voorzien van retentiekraan voor regenwaterbuffering, met daarop een combinatie van plantvakken en permeabele verharding. Mogelijk worden rudimenten van de fabriek zoals lage muurtjes of stalen kolommen deels behouden, om bijvoorbeeld dienst te doen als klimplant-begeleiding, plantvak-omranding of informeel zitje. Dit zal in de sloopfase nader worden uitgewerkt.

KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

BESTAANDE TOESTAND GEBOUW "G" EN EENLAAGSE FABRIEKSHALLEN:

- Buitengevelmetselwerk gebouw "G" en langs steeg: metselwerk in rood/bruine tinten
- Voegwerk: grijze terugliggende voeg
- Kozijnen, ramen en deuren: hout, geschilderd in gebroken wit en donkergroen, enkel glas
- Vloer bgg: beton, merendeels met gele/okerkleurige keramische tegels
- Verdiepingsvloer gebouw "G": houten delen op houten balklaag
- Daken: bitumen met grint en diverse dakkoepels, lichtstraten, schoorstenen en installaties
- Dakranden: houten daklijsten met aluminium of zinken kraal

NIEUWE TOESTAND GEBOUW "G" / WONING 1:

- Bestaande metselwerk en voegwerk schoonmaken en waar nodig aanhelen
- Houten kozijnen, deuren en ramen vervangen, blank gelakt/gebeitst, isolatieglas
- Bestaande betonvloer handhaven, voorzien van harde isolatie, dekvloer met vloerverwarming
- Verdiepingsvloer balklaag en vloerdelen verlagen, isoleren, vloerverwarming
- Dakvloer bovenop en tussen balken isoleren, PV(T)-panelen
- Houten dakranden en kraal vervangen als bestaand

NIEUWE TOESTAND WONING 2+3+4:

- Gevels HSB bekleed met verticale houten delen met semi-transparante beits
- Kozijnen, ramen en deuren blank gelakt/gebeitst hout en voorzien van isolatieglas
- Franse balkons van glas met minimaal metalen frame in de dagkant
- Waterslagen, daktrimmen en hemelwaterafvoeren van zink
- Bestaande betonvloer handhaven, voorzien van harde isolatie, dekvloer met vloerverwarming
- Verdiepingsvloeren HSB, dekvloer met vloerverwarming
- Zadeldaken HSB met rode Hollandse dakpannen
- Dakkapellen HSB bekleed met zink
- PV-panelen op platte daken, volledig antraciet/zwart inclusief randen

NIEUWE TOESTAND INRICHTING BINNENGEBIED:

- Bestaande betonvloer handhaven, voorzien van retentiekragen voor regenwaterbuffering, daarop deels regendoorlatende verharding (bijvoorbeeld gravel) en deels plantvakken
- Op een enkele plek een hoger plantvak voor een niet te grote en lichtdoorlatende boom
- Broed- en nestkasten integreren in de gevels, soort en positionering in overleg met adviseur
- Nader terreinrichtings-ontwerp in overleg met landschapsarchitect, o.a. zone met privé-buitenruimten langs de gevels, eventueel collectieve zitgelegenheid, waar mogelijk aanwezige bouwkundige elementen handhaven en integreren als historische rudimenten

OVERZICHT OPPERVLAKTES EN BOUWVOLUME

BESTAAND	bvo:	gbo:	verblijfsgebied:	bruto inhoud:	
begane grond	397	372	0		
1e verdieping	32	28	0		
Totaal	429 m²	401 m²	0 m²		1473 m³
NIEUW	bvo:	gbo:	verblijfsgebied:	verblijfsg./gbo:	bruto inhoud:
Woning 1 wijziging 03-04-2024	65	52	37	71%	
Woning 2 wijziging 03-04-2024	59	47	33	70%	
Woning 3 wijziging 03-04-2024	53	41	29	71%	
Woning 4 wijziging 03-04-2024	89	71	47	66%	
Totaal	265 m²	211 m²	145 m²	>55% voldoet	784 m³

KLEUREN/MATERIALENSTAAT, OVERZICHT OPPERVLAKTES, KADASTERTEKENING

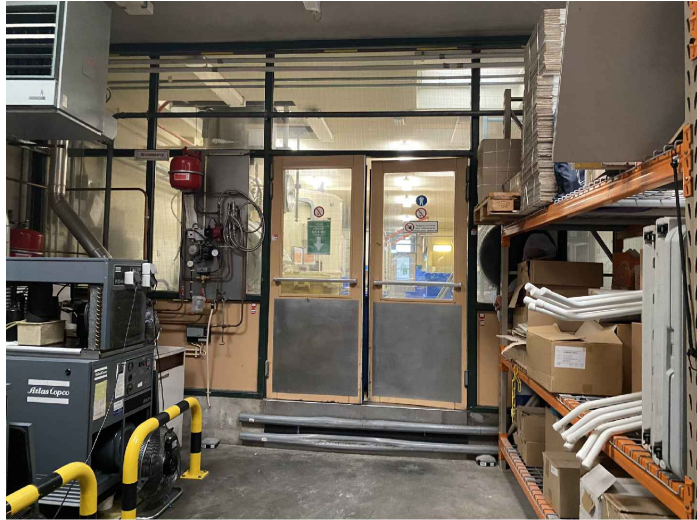


ir. bart
duvekot
ARCHITECTEN BNA

M
Menno Trautwein
architecten

project:
opdrachtgever:
omschrijving:
schaal/formaat:
datum/revisie:
tekeningnummer:

Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4
Punseliehof BV
Definitief Ontwerp Binnengebied
1:500 op A3
01-12-2023 / 18-12-2023 / 03-04-2024
12-08-2025



Opslag



Deegbereiding



Bakkerij



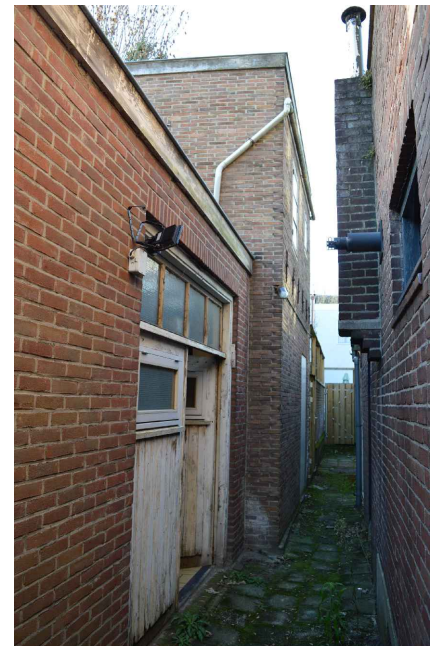
Verpakking



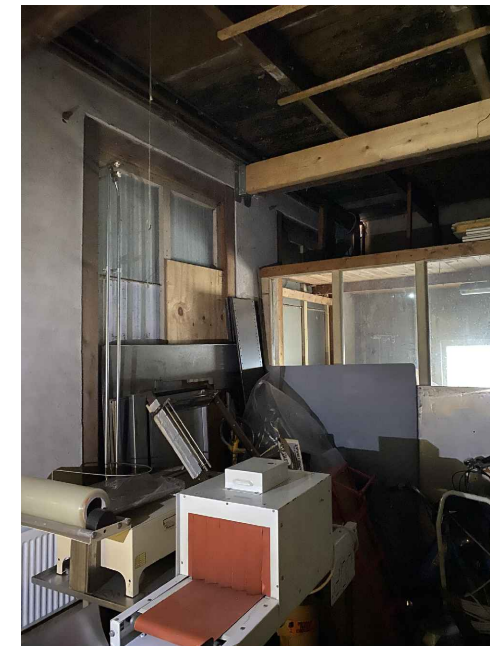
Balkon Tuinstraat 24



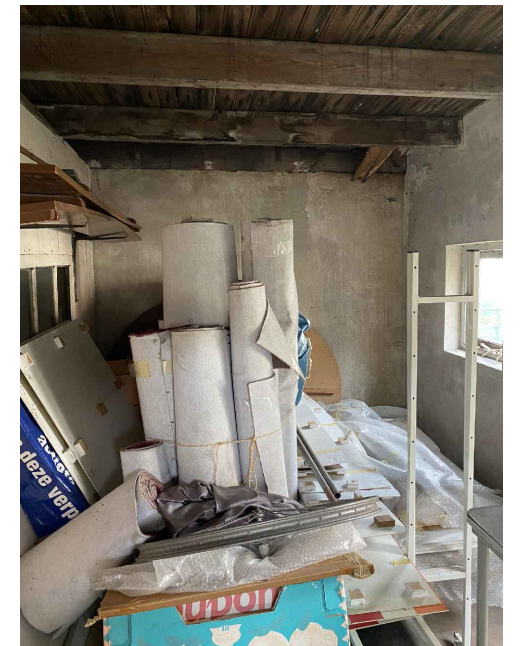
Gebouw G gezien vanaf dak Tuinstraat 16-22



Gebouw G aan de steeg

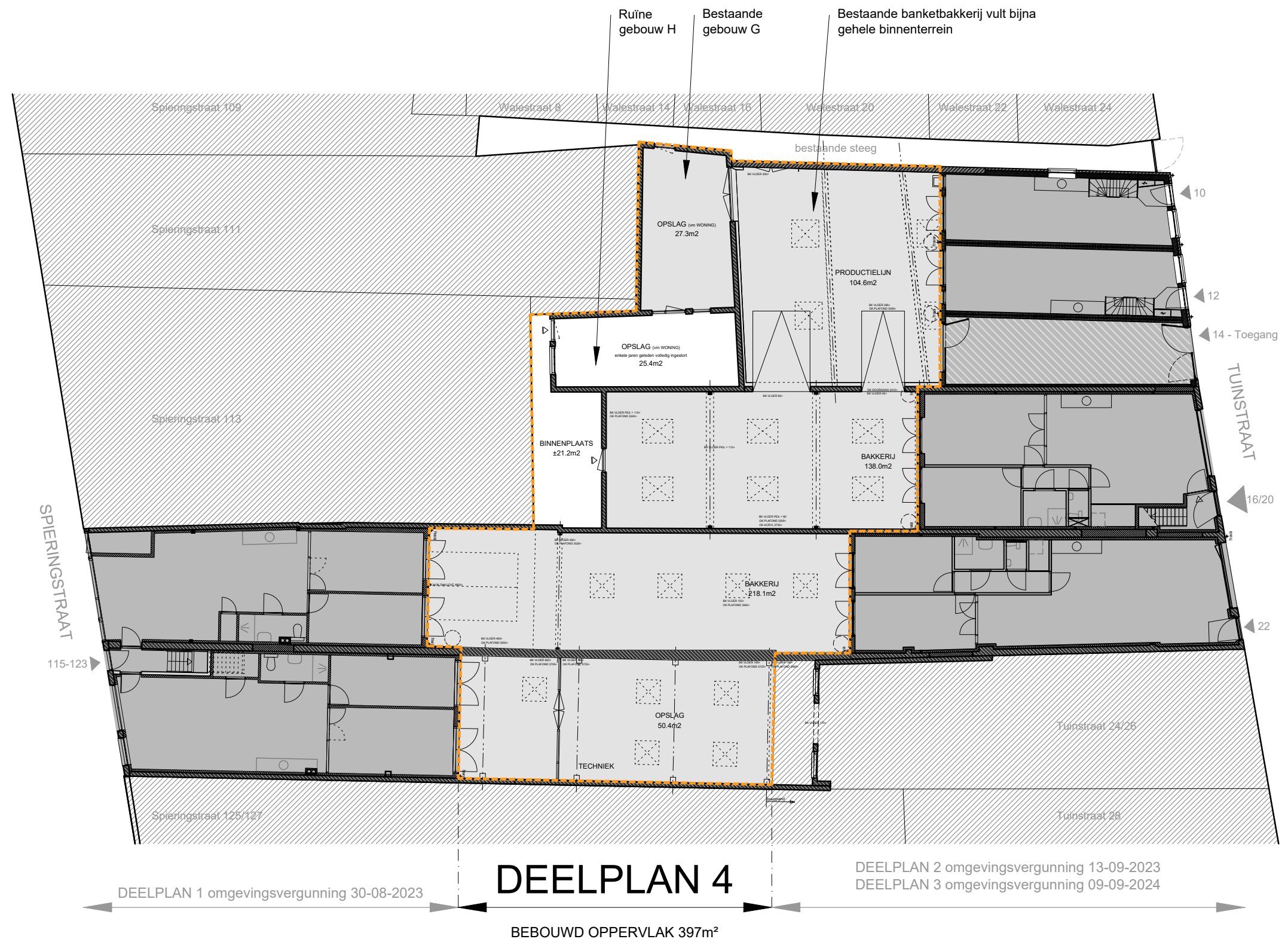


Gebouw G begane grond



Gebouw G verdieping

BESTAANDE TOESTAND FOTO'S



SITUATIE BESTAAND



project: Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4
opdrachtgever: Punseliehof BV
omschrijving: Definitief Ontwerp Binnengebied
schaal/formaat: 1:200 op A3
datum/revisie: 01-12-2023 / 03-04-2024
tekeningnummer: 05



BESTAANDE BEBOUWING

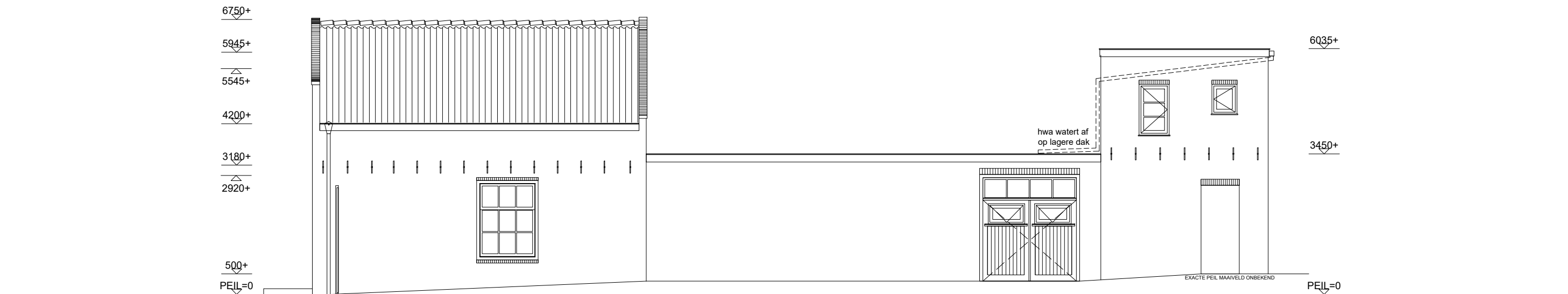
397m² bvo
372m² gbo
0m² vg



PLATTEGRONDEN DAKEN BESTAAND

ir. bart
duvekot
ARCHITECTEN BNA
Menno Trautwein
architecten

project: Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4
opdrachtgever: Punseliehof BV
omschrijving: Definitief Ontwerp Binnengebied
schaal/formaat: 1:100 op A3
datum/revisie: 01-12-2023
tekeningnummer: 08



Zijgevel Tuinstraat 10 aan toegangssteeg

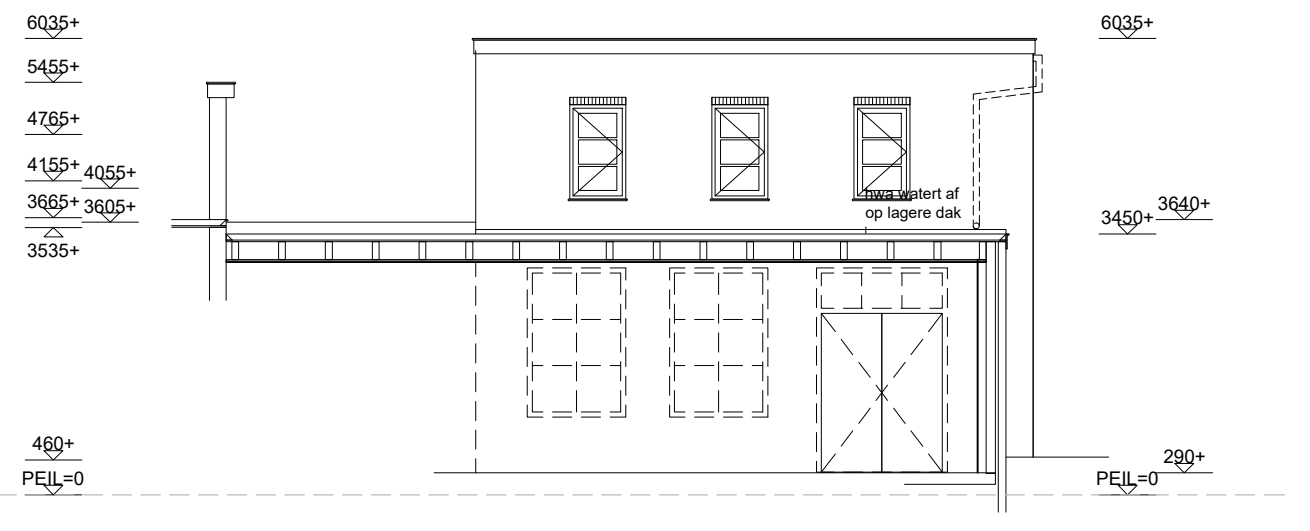
Zijgevel gebouw G aan toegangssteeg



Achtergevel gebouw G

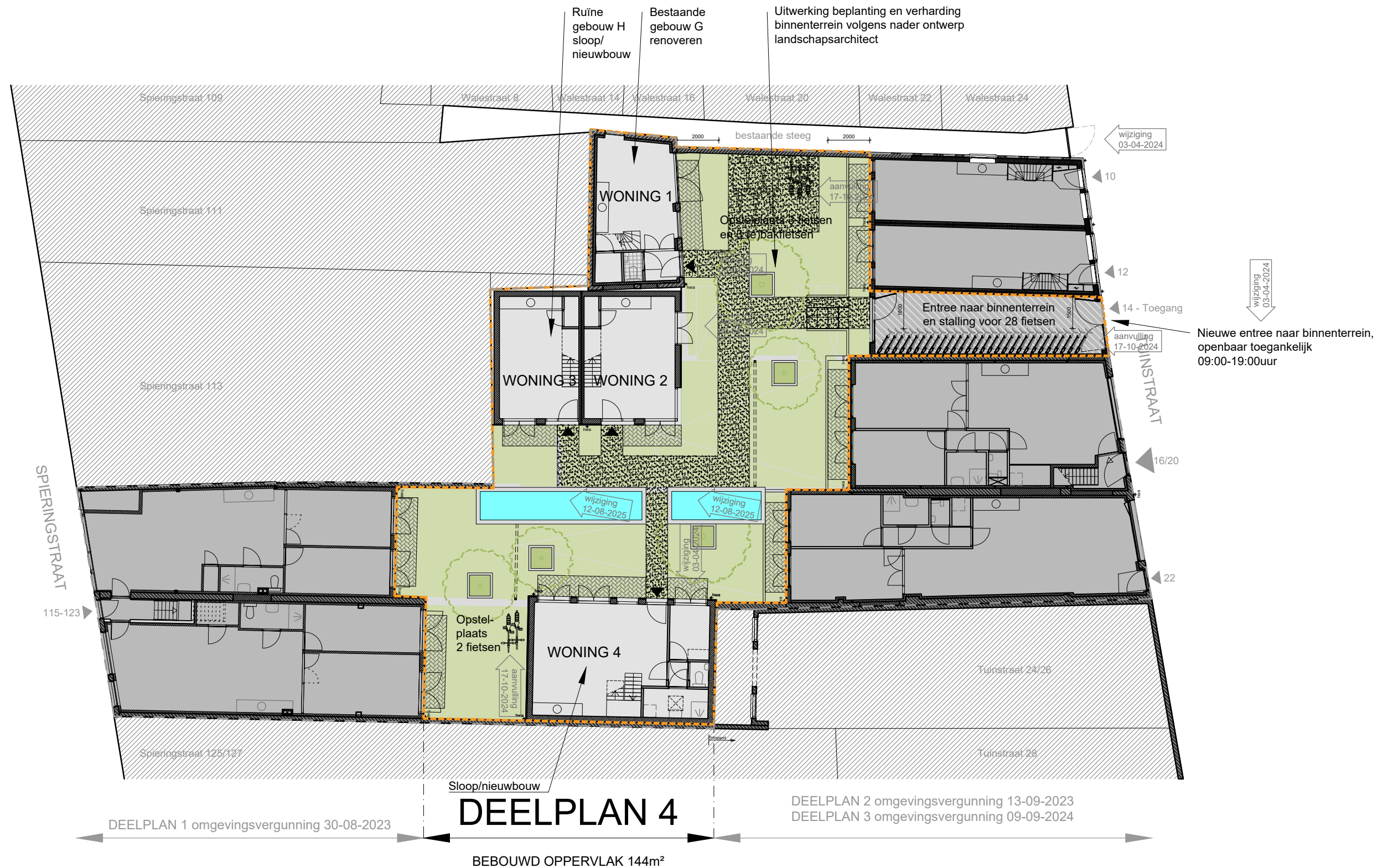
Achtergevel ruïne

Achtergevel aan binnenplaats



Voorgevel gebouw G

GEVELS BESTAAND



wijziging 18-09-2025

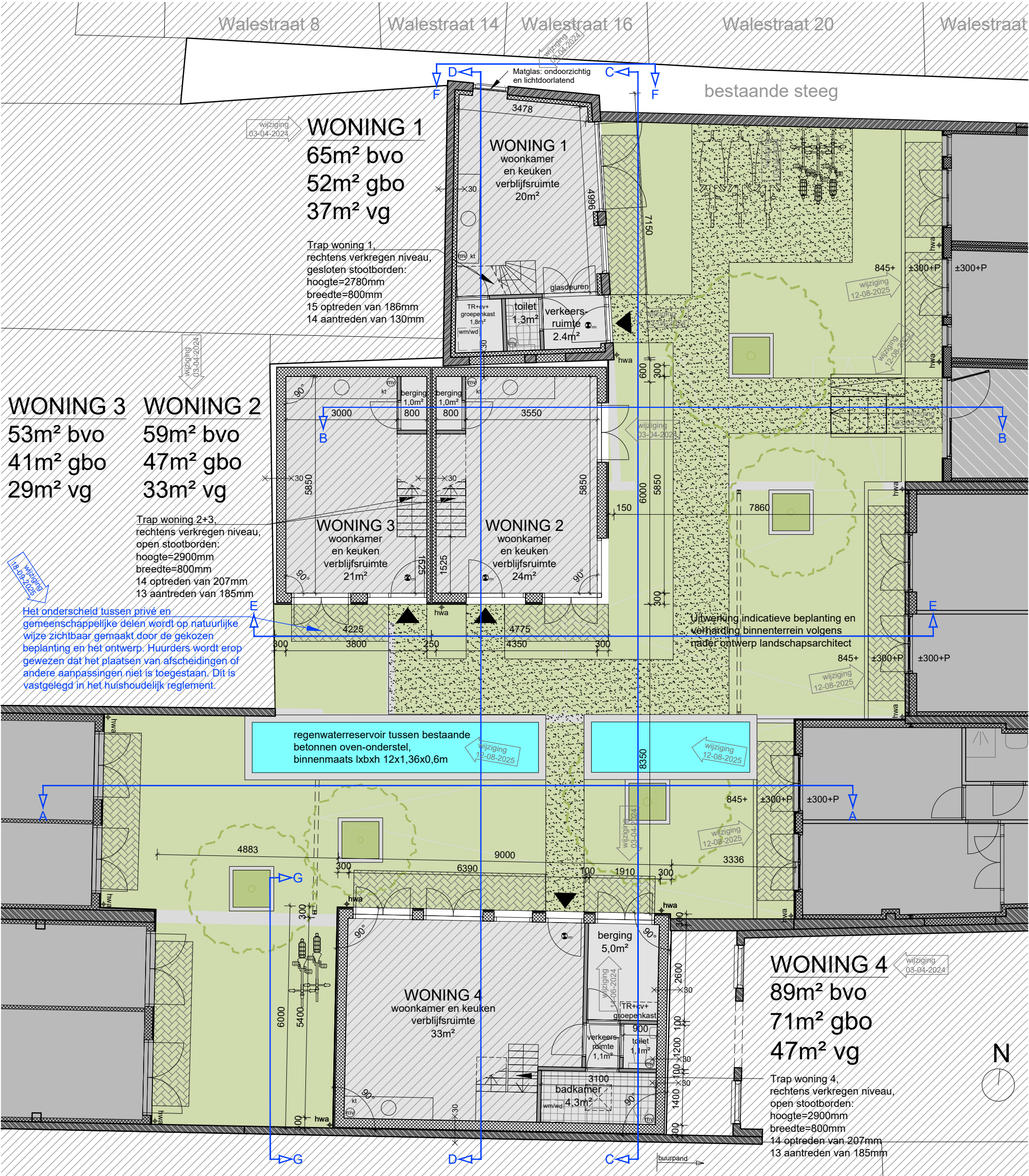
Het onderscheid tussen privé en gemeenschappelijke delen wordt op natuurlijke wijze zichtbaar gemaakt door de gekozen beplanting en het ontwerp. Huurders wordt erop gewezen dat het plaatsen van afscheidingen of andere aanpassingen niet is toegestaan. Dit is vastgelegd in het huishoudelijk reglement.

LEGENDA	
Woonprogramma, bouwvolumes, kap-typen en -richtingen, woningontsluitingen en privé-buitenzones volgens "Randvoorwaardenkaart Punseliehof" opgesteld door de gemeente Gouda d.d. 15-05-2023	
893m²	Totale projectgebied
292m²	Semi-openbaar toegankelijk hof. Bevat minimaal 15% openbaar toegankelijk groen en is tevens de gemeenschappelijke buitenruimte (15% van het totale m² projectgebied).
65m²	Looppaden, permeabel materiaal
41m²	Privé buitenruimtes, maximaal 1m uit de gevels, permeabel materiaal
	Projectie van de bestaande gebouwstructuur, die mogelijk deels als leidraad kan dienen voor het toekomstige inrichtingsplan van het binnenterrein
	Indicatief: klein blijvende lichtdoorlatende inheemse bomen, bijv. berk

SITUATIE NIEUW

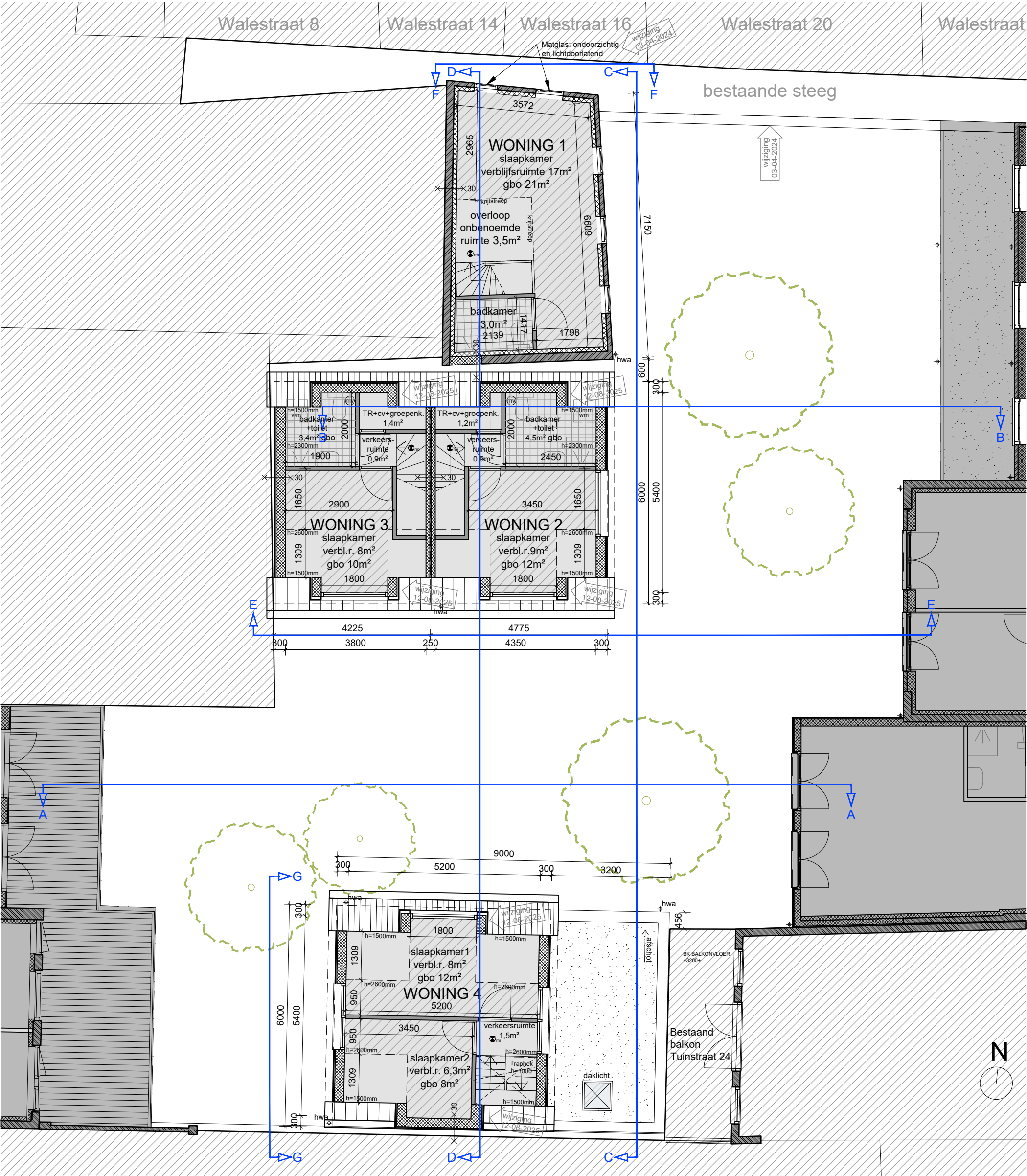


project: Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4
opdrachtgever: Punseliehof BV
omschrijving: Definitief Ontwerp Binnengebied
schaal/formaat: 1:200 op A3
datum/revisie: 01-12-'23/03-04-'24/26-06-'24/04-09-'24
tekeningnummer: 10 17-10-2024 / 12-08-2025 18-09-2025



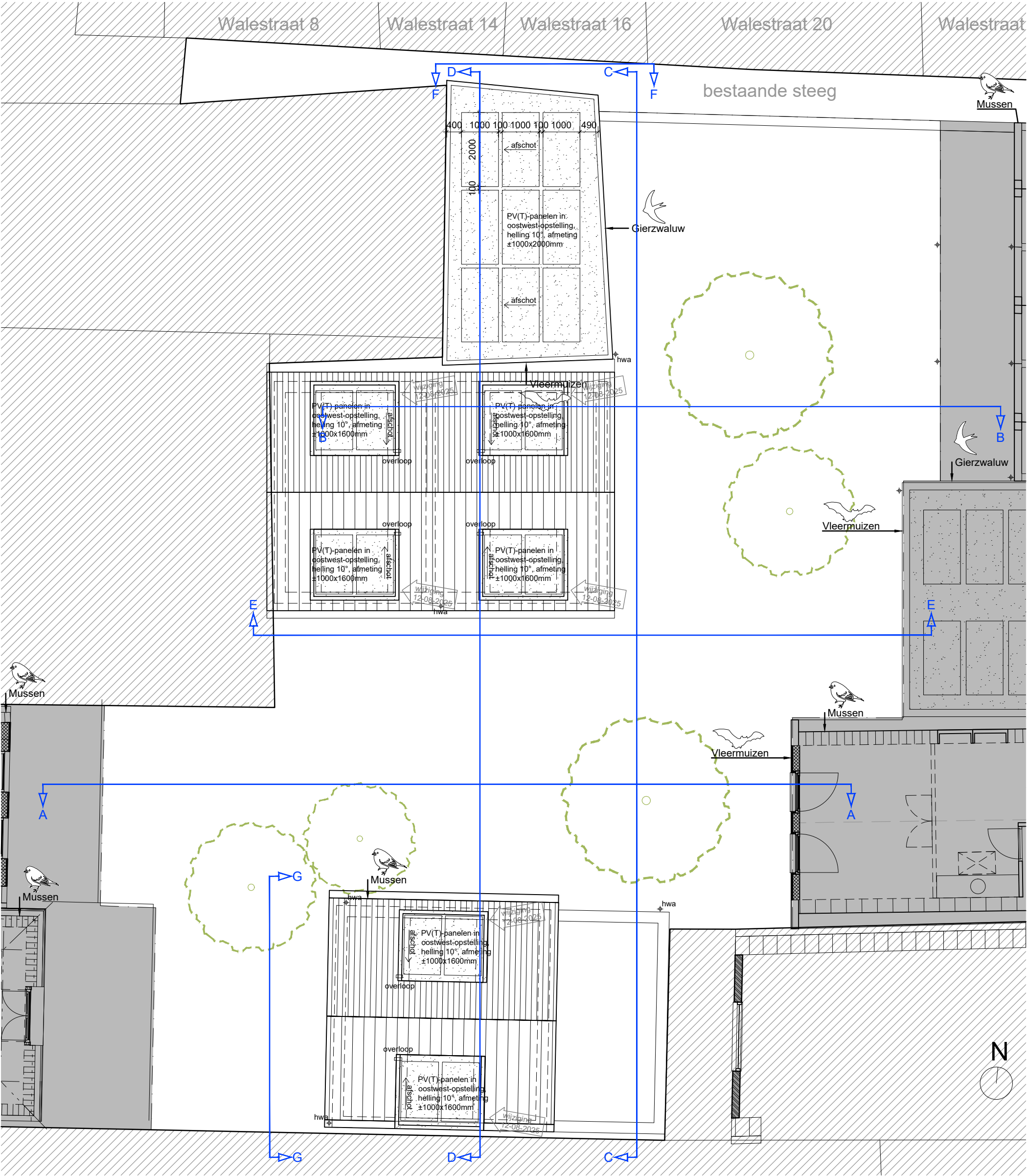
RENVOOI

mv cv kt wm unit mechanische ventilatie centrale verwarmingsketel, elektrisch opstelplaats kooktoestel opstelplaats wasmachine meterkast: telefoon, kabel, elektra, internet (geen gas) hemelwaterafvoer afzuigrooster mechanische ventilatie rookmelder	wand of vloer met een WBDBO van 30 minuten scheidingslijn WBDBO 30 minuten bestaand schoon metselwerk voorzien van binnengevel-isolatie nieuwe buitengevel HSB met houten gevelbekleding nieuwe lichte scheidingswand metalstud Elektra: De elektrische installatie dient minimaal te voldoen aan NEN1010. Alle afmetingen door aannemer te controleren en na te meten in het werk.	Wateropname toegepaste materialen in sanitaire ruimten: • wanden: watervaste gipsplaat met wandtegels tot 2000+vloer; • vloeren: zwaluwstaartvloer met beton en afgewerkt met vloertegels; • hoekaansluitingen tussen vloeren/wanden afdichten met flexibele kit. Inbraakwerendheid: De volgens NEN 5078 bereikbare gevelelementen inbraakwerend uitvoeren conform NEN 5096 klasse 2.
--	--	--



RENVOOI

mv unit mechanische ventilatie cv centrale verwarmingsketel, elektrisch kt opstelplaats kooktoestel wm opstelplaats wasmachine meterkast: telefoon, kabel, elektra, internet (geen gas) hemelwaterafvoer afzuigrooster mechanische ventilatie rookmelder	wand of vloer met een WBDBO van 30 minuten scheidingslijn WBDBO 30 minuten bestaand schoon metselwerk voorzien van binnengevel-isolatie nieuwe buitengevel HSB met houten gevelbekleding nieuwe lichte scheidingswand metalstud Elektra: De elektrische installatie dient minimaal te voldoen aan NEN1010. Alle afmetingen door aannemer te controleren en na te meten in het werk.	Wateropname toegepaste materialen in sanitaire ruimten: • wanden: watervast gipsplaat met wandtegels tot 2000+vloer; • vloeren: zwaluwstaartvloer met beton en afgewerkt met vloertegels; • hoekaansluitingen tussen vloeren/wanden afdichten met flexibele kit. Inbraakwerendheid: De volgens NEN 5078 bereikbare gevelelementen inbraakwerend uitvoeren conform NEN 5096 klasse 2.
--	--	---



RENVOOI

mv unit mechanische ventilatie cv centrale verwarmingsketel, elektrisch kt opstelplaats kooktoestel wm opstelplaats wasmachine meterkast: telefoon, kabel, elektra, internet (geen gas) hwa hemelwaterafvoer afzuigrooster mechanische ventilatie rookmelder	×30 wand of vloer met een WBDBO van 30 minuten — scheidingslijn WBDBO 30 minuten bestaand schoon metselwerk voorzien van binnengevel-isolatie nieuwe buitengevel HSB met houten gevelbekleding nieuwe lichte scheidingswand metalstud Elektra: De elektrische installatie dient minimaal te voldoen aan NEN1010. Alle afmetingen door aannemer te controleren en na te meten in het werk.	Wateropname toegepaste materialen in sanitaire ruimten: - wanden: watervast gipsplaat met wandtegels tot 2000+vloer; - vloeren: zwaluwstaartvloer met beton en afgewerkt met vloertegels; - hoekaansluitingen tussen vloeren/wanden afdichten met flexibele kit. Inbraakwerendheid: De volgens NEN 5078 bereikbare gevelelementen inbraakwerend uitvoeren conform NEN 5096 klasse 2.
--	---	---

Vogelvides voor mussen, onder de onderste 2 rijen dakpannen, noord (of oost) georiënteerd

Nestkasten voor gierzwaluwen, groepsgewijs en hoog geplaatst, noord of oost georiënteerd

Vleermuiskasten, zuid of west georiënteerd

PLATTEGRONDEN DAKEN NIEUW

ir. bart duvekot ARCHITECTEN BNA

Menno Trautwein architecten

project: Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4

opdrachtgever: Punseliehof BV

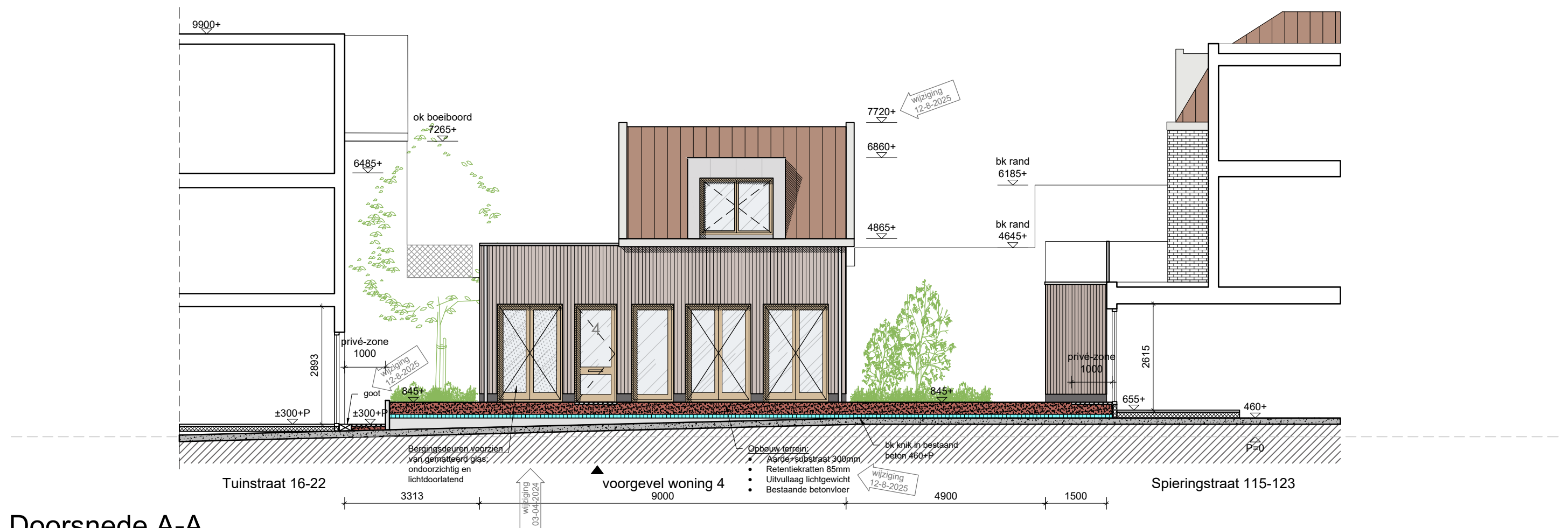
omschrijving: Definitief Ontwerp Binnengebied

schaal/formaat: 1:100 op A3

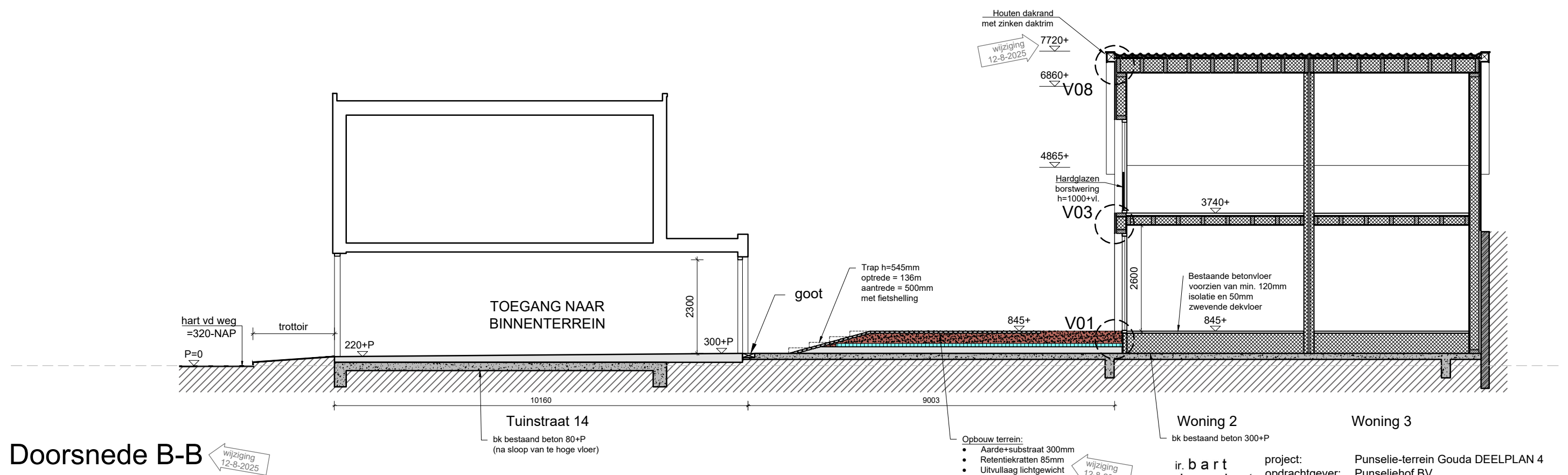
datum/revisie: 01-12-2023 / 18-12-2023 / 03-04-2024

tekeningnummer: 13

12-08-2025

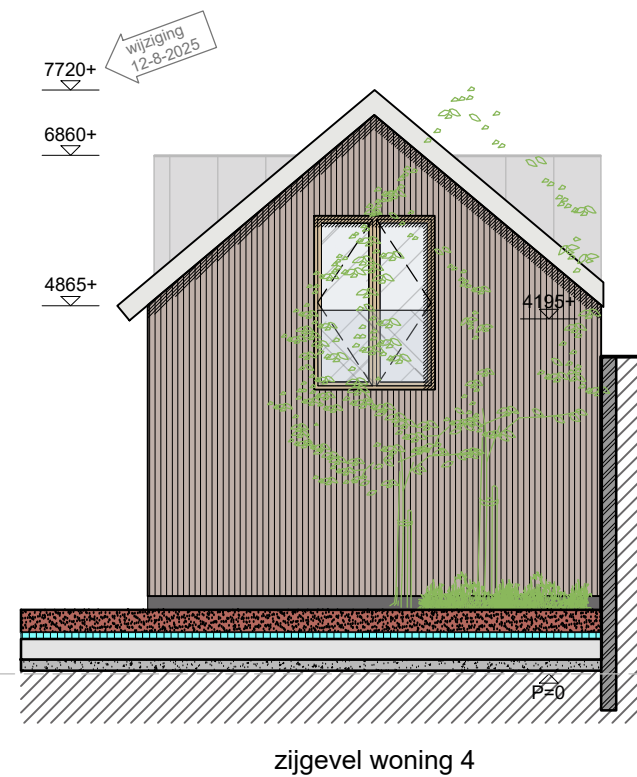
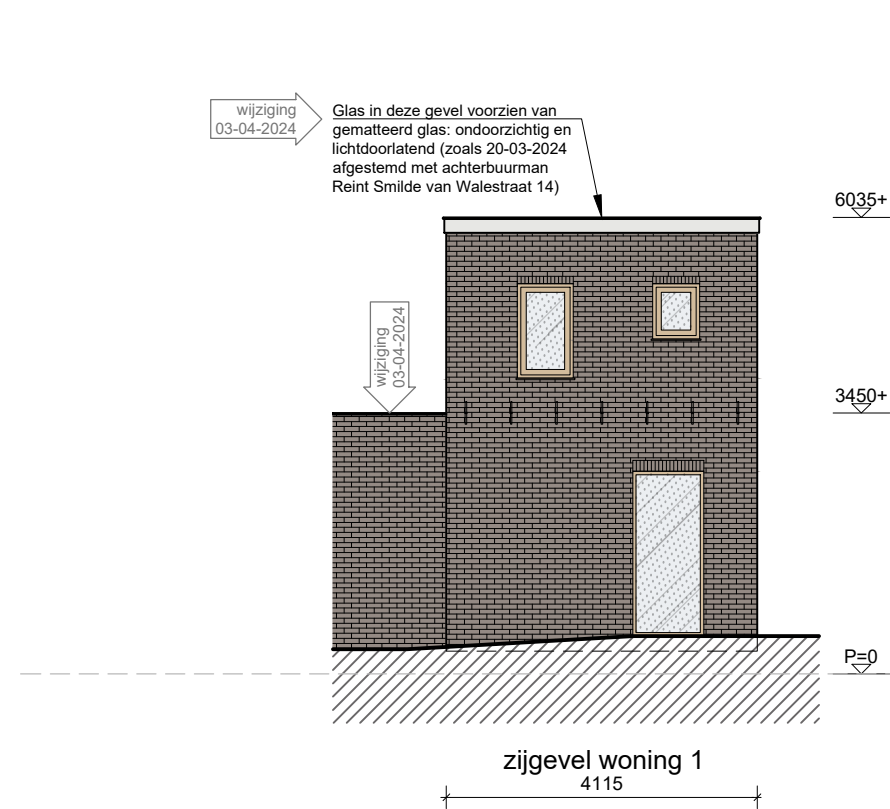
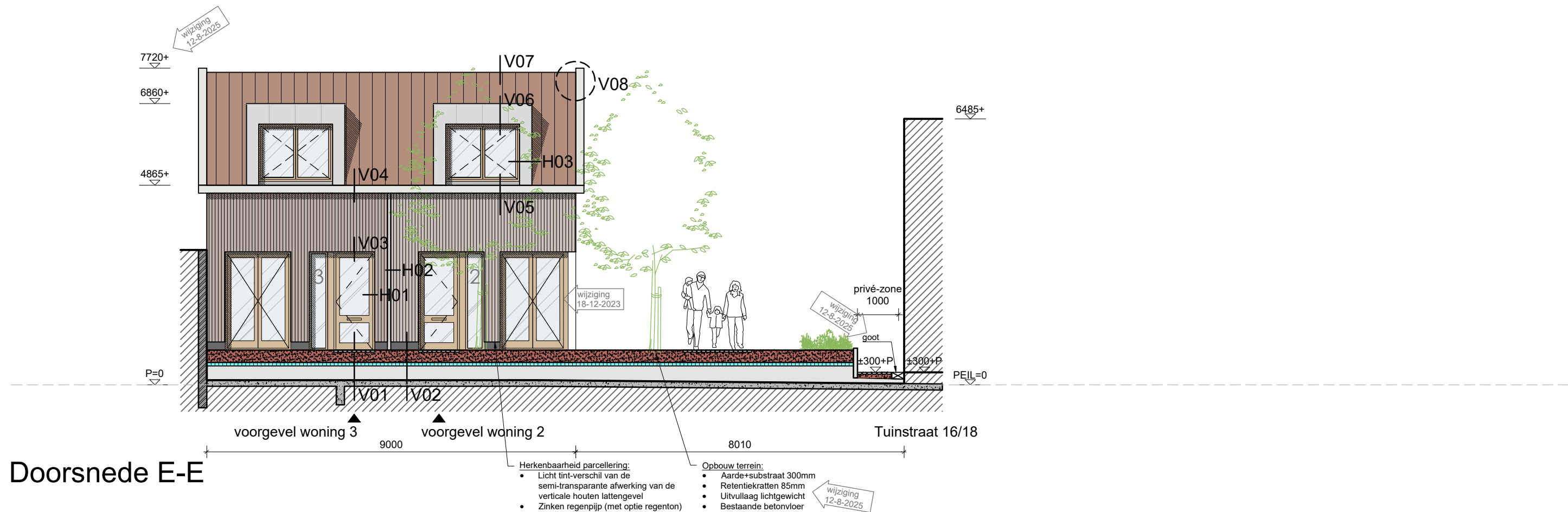


Doorsnede A-A



Doorsnede B-B

GEVELS/DOORSNEDEN A-A EN B-B NIEUW



Doorsnede F-F

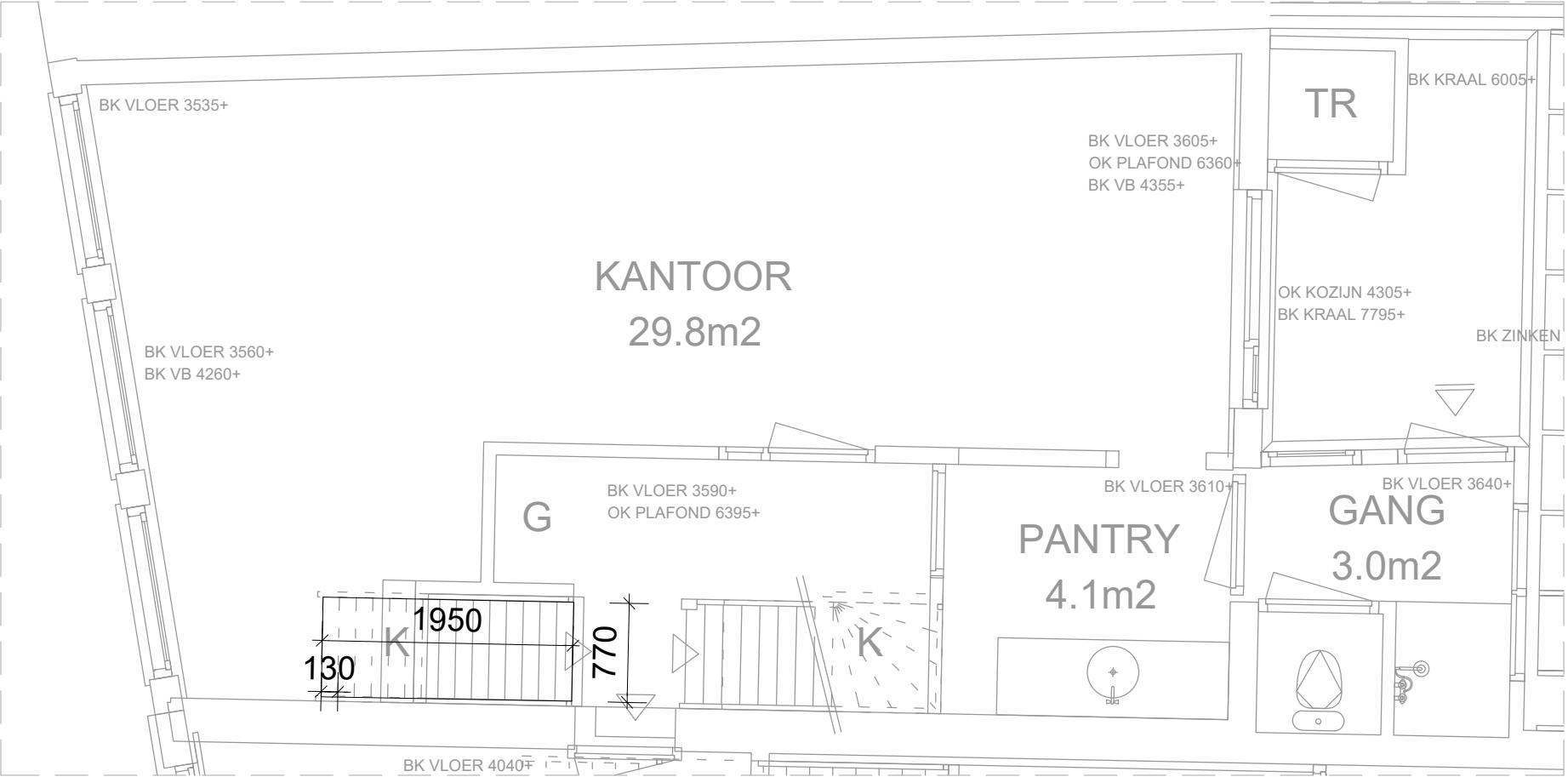
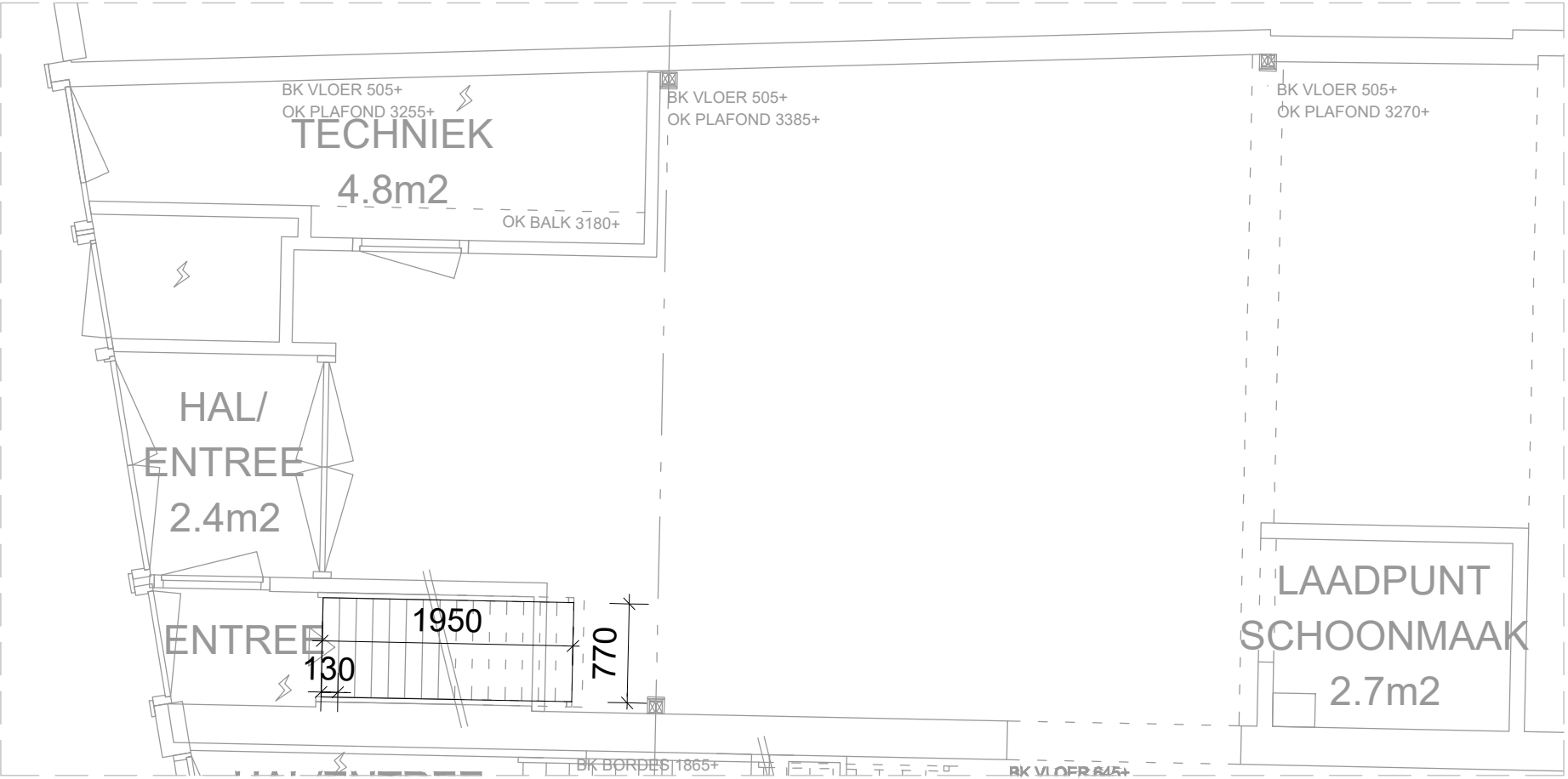
Doorsnede G-G

GEVELS/DOORSNEDEN E-E EN F-F EN G-G NIEUW

VERGELIJK MET BESTAANDE
TRAP SPIERINGSTRAAT 115
VAN BGG NAAR 1E VERDIEPING

lengte=1950mm
hoogte=3590-505=3085mm
breedte=770mm
optrede=16x193mm
aantrede=15x130mm

Op basis van artikel 2.37
Bouwbesluit kan voor de renovatie
van bestaande bebouwing op het
binnenterrein de afmetingen van
deze trap als rechtens verkregen
niveau worden aangehouden.



RECHTENS VERKREGEN NIVEAU BESTAANDE TRAP SPIERINGSTRAAT 115

- Nieuw zadeldak met RC=6,3:
- rode Hollandse pan op panlatten
 - waterdichte laag
 - dakbeschot
 - isolatieplaat ±250mm, bijv. Isover Comfortpanel
 - dampremmende laag 0,2mm PE-folie, naden zorgvuldig afplakken
 - binnenafwerking 12,5mm gips(vezel)plaat

DETAIL V04

Balkjes ter ondersteuning van de bakgoot

DETAIL V03

- Opbouw houten gevels met RC=4,7:
- verticale houten delen, behandeld met semi-transparante beits
 - spouw, sterk ventilerend
 - waterkerende dampopen folie
 - isolatie PIR
 - HSB afmetingen volgens nadere opgave constructeur
 - dampdichte folie
 - constructieve binnenplaat
 - gips(vezel)plaat met stukwerk

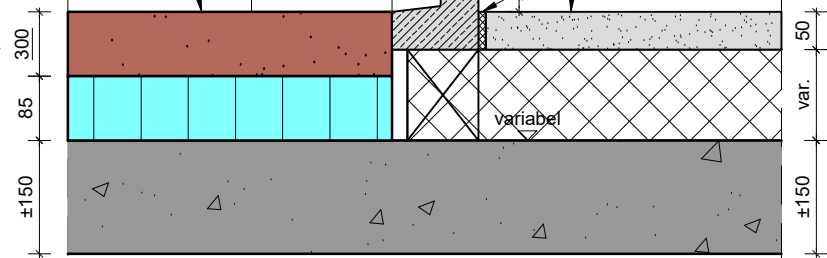
Houten kozijn 67x114 en houten draaiende delen, blank gelakt/gebeitst

DETAIL H01

Terrein-inrichting volgens nader ontwerp, uitgaan van 85mm retentiekragen met daarop 300mm substraat, plantvakken en permeabele verharding

DETAIL V01

DETAIL H01



DETAIL V06

- Opbouw gevels dakkapel met RC=4,7:
- zinken felsbanen
 - spouw, sterk ventilerend
 - waterkerende dampopen folie
 - HSB isolatie PIR
 - dampdichte folie
 - constructieve binnenplaat
 - gips(vezel)plaat met stukwerk

DETAIL H03

Houten kozijn 67x114 en houten draaiende delen, blank gelakt/gebeitst

Zinken afdekker

Balkjes ter ondersteuning van de bakgoot

Houten dakrand en zinken goot met kraal

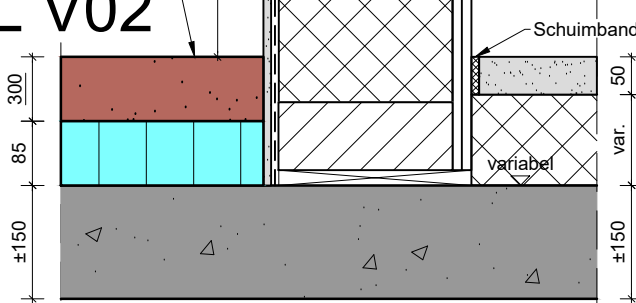
DETAIL V05

- Opbouw houten gevels met RC=4,7:
- verticale houten delen, behandeld met semi-transparante beits
 - spouw, sterk ventilerend
 - waterkerende dampopen folie
 - isolatie PIR
 - HSB afmetingen volgens nadere opgave constructeur
 - dampdichte folie
 - constructieve binnenplaat
 - gips(vezel)plaat met stukwerk

Cementgebonden waterdichte plaat, eternit o.g., kleur antraciet

Terrein-inrichting volgens nader ontwerp, uitgaan van 85mm retentiekragen met daarop 300mm substraat, plantvakken en permeabele verharding

DETAIL V02



Gevels bekleed met houten delen, zie detail V03

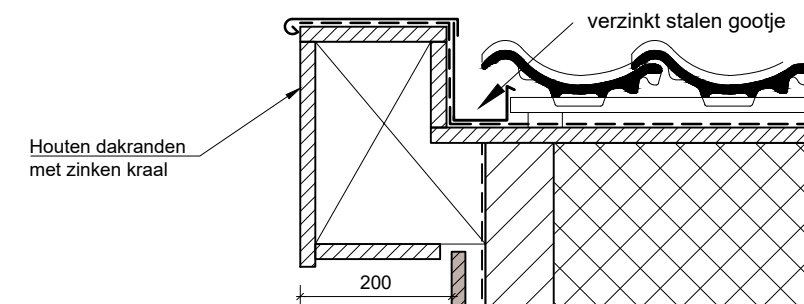
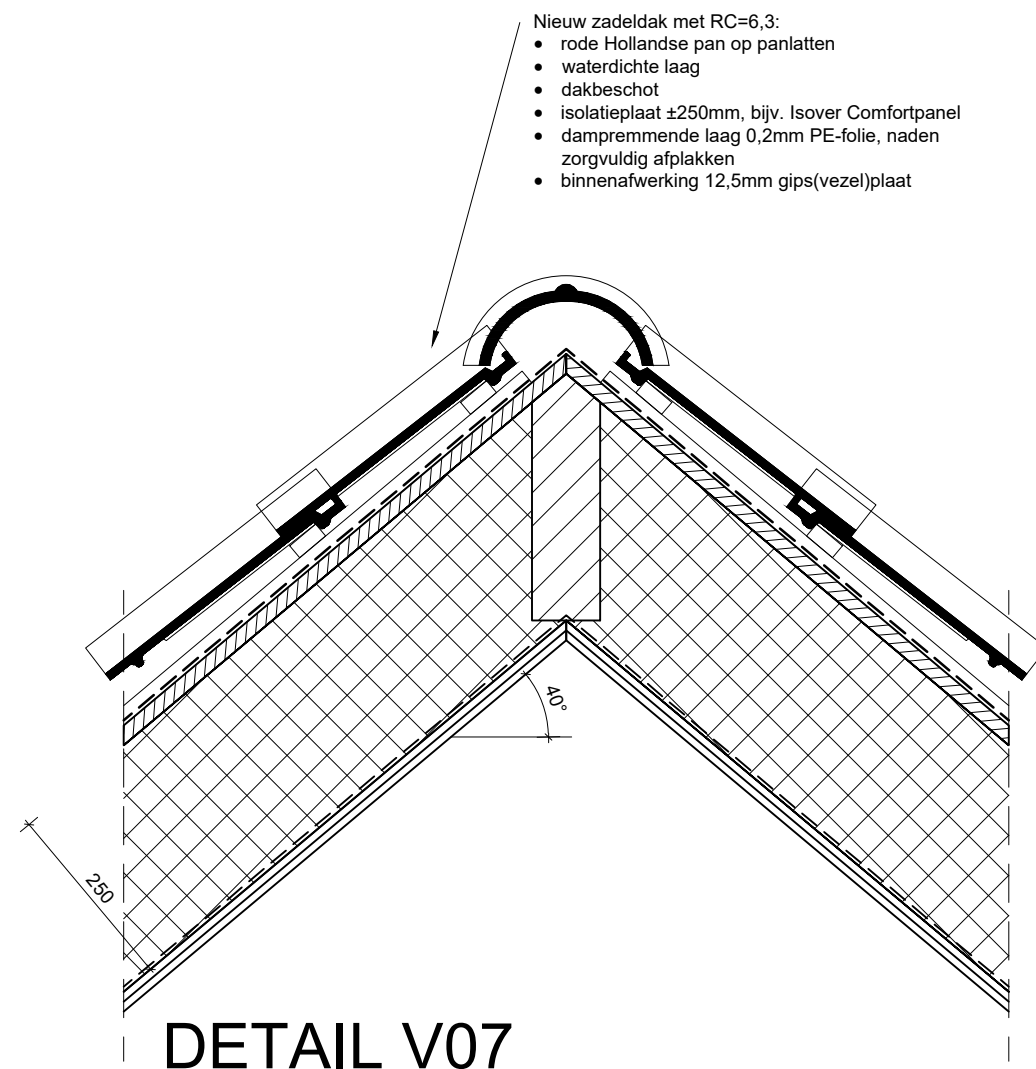
Gevels bekleed met houten delen, zie detail V03

Gevels dakkapel bekleed met zink, zie detail V06

Afmetingen HSB daken, balklagen en stijl- en regelwerk van gevels/wanden volgens nadere opgave constructeur

ir. bart duvekot
ARCHITECTEN BNA
Menno Trautwein
architecten

project: Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4
opdrachtgever: Punseliehof BV
omschrijving: Definitief Ontwerp Binnengebied
schaal/formaat: 1:10 op A3
datum/revisie: 01-12-2023 / 12-08-2025
tekeningnummer: 18



Opbouw houten gevels met RC=4,7:

- verticale houten delen, behandeld met semi-transparante beits
- spouw, sterk ventilerend
- waterkerende dampopen folie
- isolatie PIR
- HSB afmetingen volgens nadere opgave constructeur
- dampdichte folie
- constructieve binnenplaat
- gips(vezel)plaat met stukwerk

Hardglazen borstwering h=1000 bevestigd aan de dagkant van de verticale kozijnstijlen middels 2 dunne metalen U-profielen gepoedercoat in antraciet

Houten kozijn 67x114 en houten draaiende delen, blank gelakt/gebeitst

DETAIL V09

Schuifdeuren tpv. collectieve fietsenbergingen, bekleed met zelfde verticale houten latten als de gevelbekleding

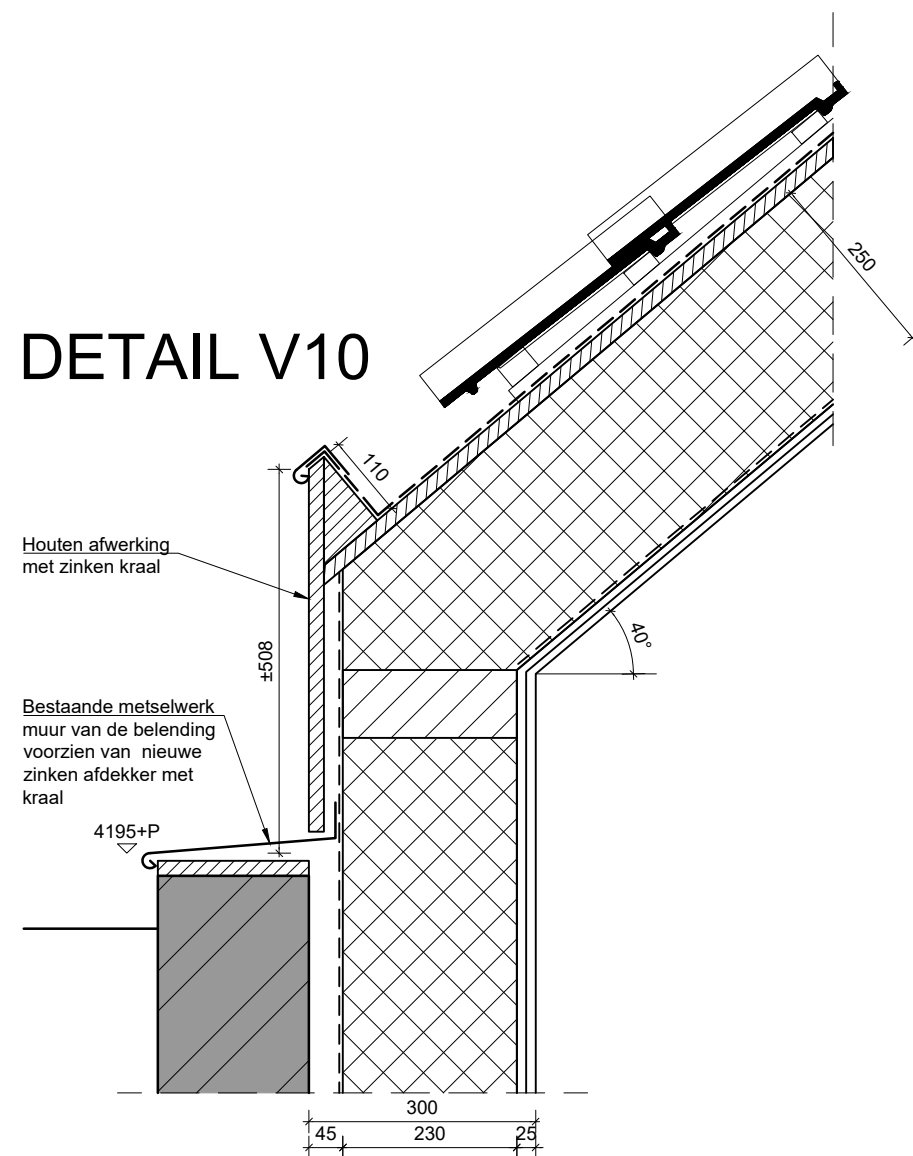
Afmetingen HSB daken, balklagen en stijl- en regelwerk van gevels/wanden volgens nadere opgave constructeur

ir. bart
duvekot
ARCHITECTEN BNA

Menne Trautwein
architecten

project: Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4
opdrachtgever: Punseliehof BV
omschrijving: Definitief Ontwerp Binnengebied
schaal/formaat: 1:10 op A3
datum/revisie: 01-12-2023
tekeningnummer: 19

DETAIL V10



Bestaand plat dak in nieuwe toestand met RC=5,8:

- nieuwe waterdichte laag
- toevoegen isolatie 60mm PIR
- afschot omkeren (naar voren)
- bestaande balklaag met dakbeschot
- toevoegen isolatie tussen balken 140mm PIR, bijv. Isover Comfortpanel
- dampremmende laag 0,2mm PE-folie, naden zorgvuldig afplakken
- nieuwe binnenafwerking 12,5mm gips(vezel)plaat

Vervangen van houten daklijst en zinken kraal, met afmetingen en profilering als bestaand

DETAIL V14

Bestaand steens metselwerk en voegwerk schoonmaken, op de onderste bouwlaag voorzien van nieuwe grotere gevelopeningen

DETAIL V13

Nieuwe houten kozijnen 67x114 en houten draaiende delen, blank gelakt/gebeitst

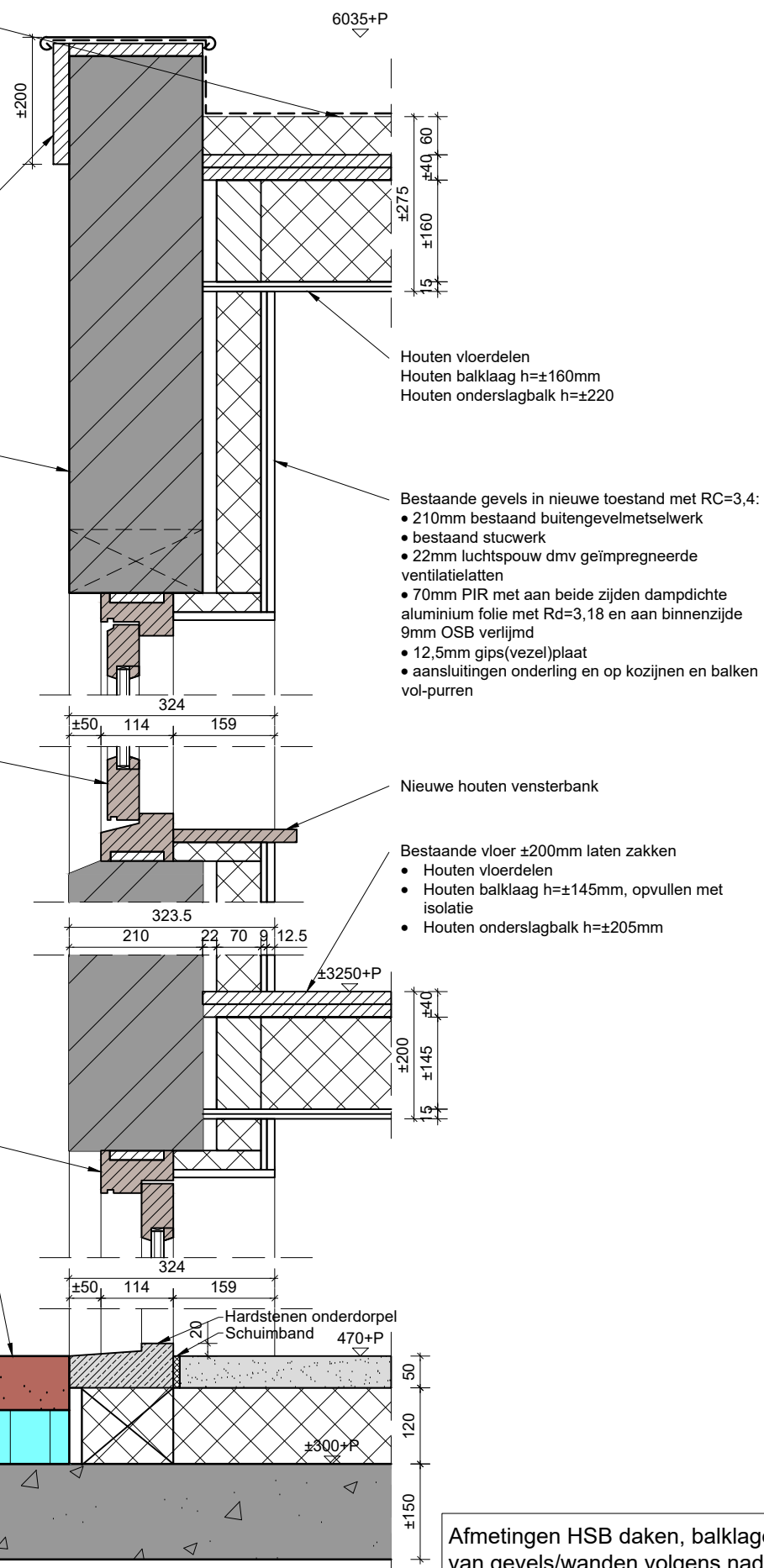
DETAIL V12

Nieuwe houten kozijnen 67x114 en houten draaiende delen, blank gelakt/gebeitst

Terrein-inrichting volgens nader ontwerp, uitgaan van 85mm retentiekragen met daarop 300mm substraat, plantvakken en permeabele verharding

DETAIL V11

wijziging 12-8-2025



Afmetingen HSB daken, balklagen en stijl- en regelwerk van gevels/wanden volgens nadere opgave constructeur

Gebouw G

- Algemeen

Het gebouw G is een tweelaags bedrijfsgebouw dat is gelegen op het binnenterrein aan de steeg die de oostelijke begrenzing van het terrein vormt. Het pand heeft een rechthoekige plattegrond en is haaks op de steeg georiënteerd. De met machinaal gebakken en in halfsteens verband gemetselde voorgevel duidt er op, in combinatie met de horizontaal geroede vensters op de verdieping, dat het gebouw in de jaren dertig van de twintigste eeuw is gebouwd.

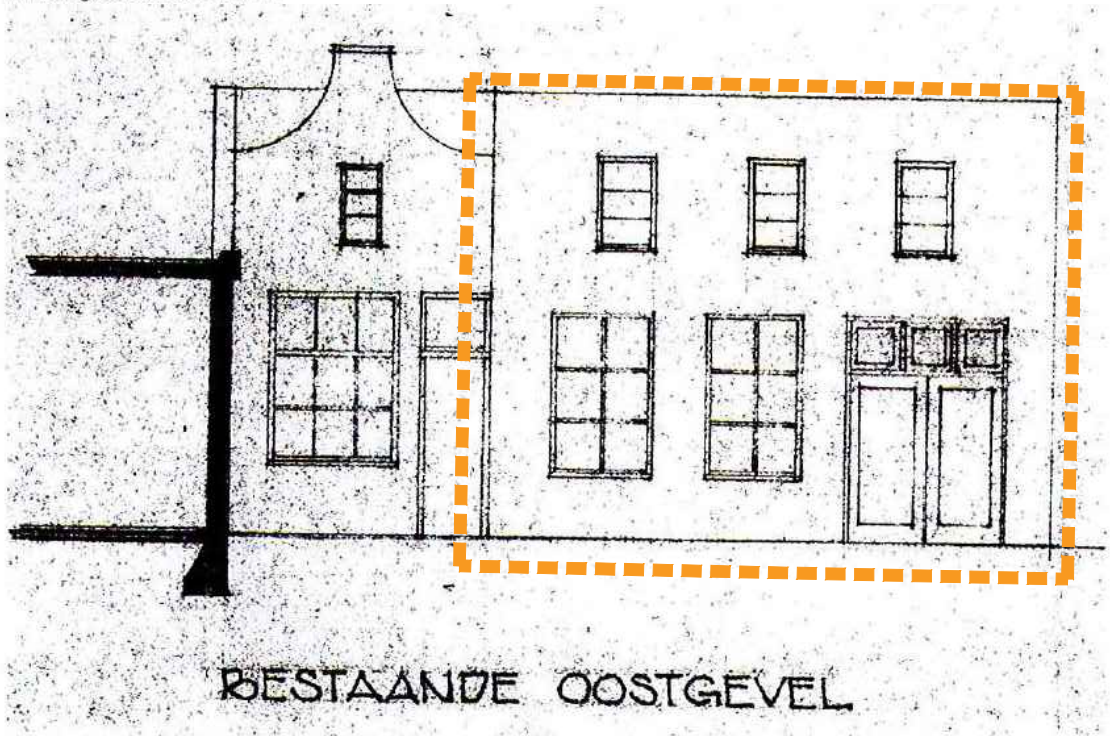
- Beschrijving

De gevel aan de steeg heeft een deur op de begane grond en twee vensters op de verdieping; alle gevelopeningen hebben een halfsteens rollaag. De gevel heeft een reeks van zes gevelankers ter hoogte van de verdiepingsvloer, hetgeen duidt op een enkelvoudige balklaag die is opgelegd in de korte gevels en dragende binnenmuren. De gevel die is gericht op de zuidzijde is op de begane grond bepleisterd en voorzien van een deur. Op een oude bouwtekening is te zien dat zich ter linkerzijde hiervan twee zesruits vensters bevonden (dit zou er op kunnen duiden dat een deel van de gevel een restant is van een ouder pand, waarvan de grondvorm lijkt te zijn aangegeven op oude situatieschetsen). Op de verdieping heeft de gevel drie vensters, gelijk aan de vensters in de voorgevel. Aan de zuidzijde grenst het gebouw aan de voormalige arbeiderswoning, gebouw H. De noordgevel is voor zover kon worden vastgesteld blind. Op de zolder van het pand is nog een indeling door middel van houten wanden met enkele paneeldeuren behouden gebleven.

- Waardering

Het pand heeft ondanks de voor de binnenterreinbebouwing karakteristieke bedrijfs-functie indifferente waarde vanwege de sobere, weinig bijzondere vormgeving.

Afb. 33 Een deel van een bouwtekening uit de jaren zestig met daarop de oude toestand van de gevels van de gebouwen G en H.



Afbeelding: fragment constructietekening jaren '50, met links ruïne "H" en rechts gebouw "G"

WERKOMSCHRIJVING GEBOUW "G"

Bestaande toestand:

Gebouw "G" heeft geen formele monumentale status, maar omdat het zich op hetzelfde perceel 3706 bevindt als de te herbouwen arbeiderswoningen (gemeentelijke monument 0513/35) is een zorgvuldige werksomschrijving vereist.

Volgens het rapport "Cultuurhistorische Verkenning" (2005, BAAC bv) stamt gebouw "G" uit de jaren '30. Op een constructietekening uit de jaren '60, toen Punselie werd voorzien van een nieuwe betonnen fabrieksvloer, zien we rechts gebouw "G" en links een vroegere arbeiderswoning.

In de oostgevel zijn de houten kozijnen met enkel glas nu nog aanwezig maar aan de binnenzijde van de fabriek weggewerkt achter plaatmateriaal en de dubbele glasdeuren zijn dichte deuren geworden.

Aan de noordzijde zijn op de verdieping de twee ramen met enkel glas nog aanwezig en is de deur naar de steeg dichtgezet. Aan de zuidzijde is in latere jaren een deuropening gemaakt richting de toenmalige arbeiderswoning. De westgevel aan de perceelgrens is geheel dicht.

De begane grondvloer is van beton. De verdiepingsvloer bestaat uit een houten balklaag met twee onderslagbalken en houten vloerdelen. Het dak bestaat uit een houten balklaag op afschot, twee onderslagbalken, houten vloerdelen en bitumen dakbedekking.

De gevels bestaan uit machinaal gebakken roodbruine bakstenen in halfsteensverband, met ankers ter plaatse van de balklagen en onderslagbalken. De dakrand is voorzien van houten boeidelen, een zinken kraal en pvc hemelwaterafvoeren.

De cultuurhistorische waarde wordt omschreven als "indifferent" vanwege de sobere en weinig bijzondere vormgeving.

Nieuwe toestand:

De overkoepelende ontwerpvisie bij de transformatie van het Punselie fabriekscomplex tot wooncomplex is om waar mogelijk bestaande elementen te behouden: enerzijds om de verschillende tijdlagen waarneembaar te maken, anderzijds vanuit duurzaamheidsoogpunt.

Gebouw "G" is onderdeel van en karakteristiek voor het industriële complex en goed bruikbaar als toekomstige woning en wordt daarom ondanks de "indifferente" cultuurhistorische waardering behouden.

Alle metselwerk wordt schoongespoten en waar nodig aangeheeld. Aan de binnenzijde worden de gevels voorzien van een isolerende voorzetwand.

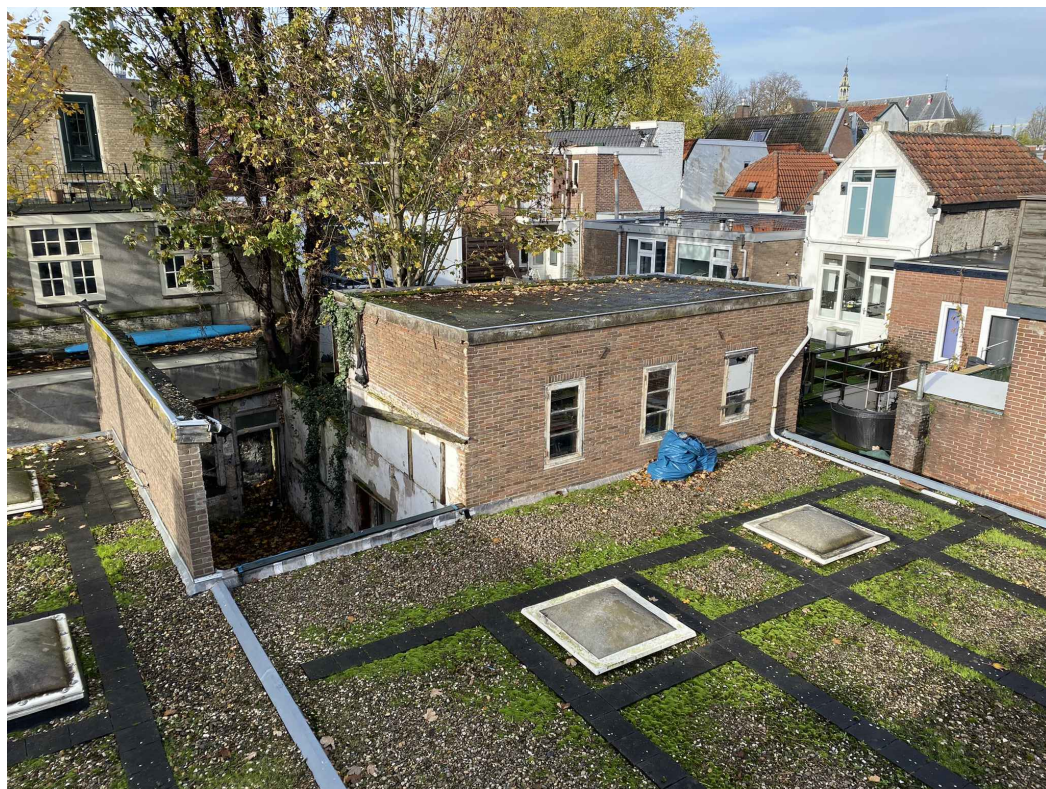
In de oostgevel worden ten behoeve van daglicht en woongenot de ramen op de begane grond tot de vloer uitgezaagd en de deuropening wordt verbreed. Alle houten kozijnen en ramen zijn in zeer slechte staat en worden inclusief roedes vervangen, indeling en dimensies en kleurgebruik als bestaand. Alle glas wordt vervangen door gewoon isolatieglas. In de noordgevel worden (zoals 20-03-2024 afgestemd met achterbuurman Reint Smilde van Waalstraat 14) alle drie de gevelopeningen voorzien van gematteerd glas: ondoorzichtig en lichtdoorlatend.

De begane grondvloer wordt net als bij de overige nieuwe woningen, bovenop de bestaande constructieve betonvloer voorzien van isolatie en een zwevende afwerkvloer.

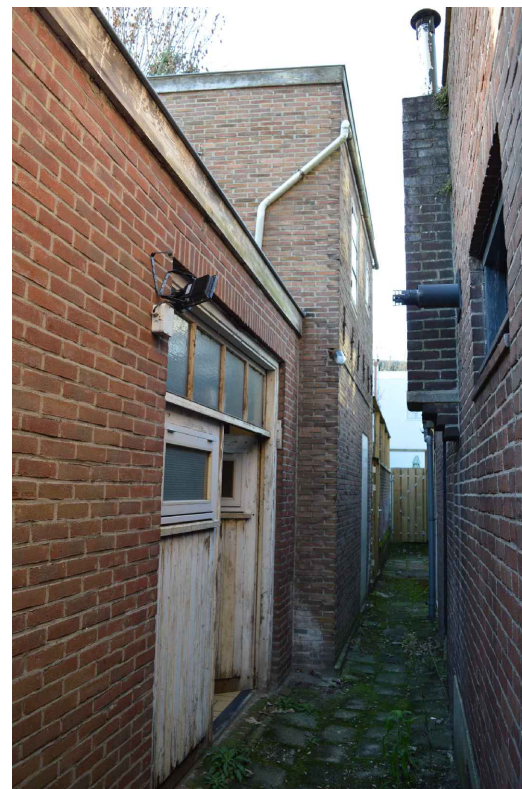
Het dak wordt aan de bovenzijde voorzien van isolatie en PV-panelen die niet zichtbaar zijn onder een hoek van 45 graden vanaf maaiveld.

Er komen nieuwe houten boeidelen, zinken kraal en zinken hemelwaterafvoeren.

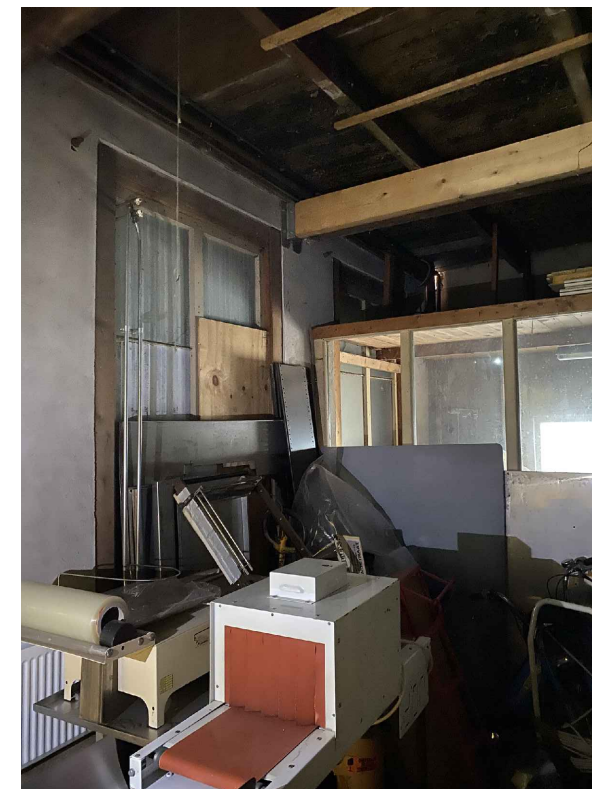
WERKOMSCHRIJVING BESTAANDE GEBOUW "G" - blijft behouden, wordt gerenoveerd



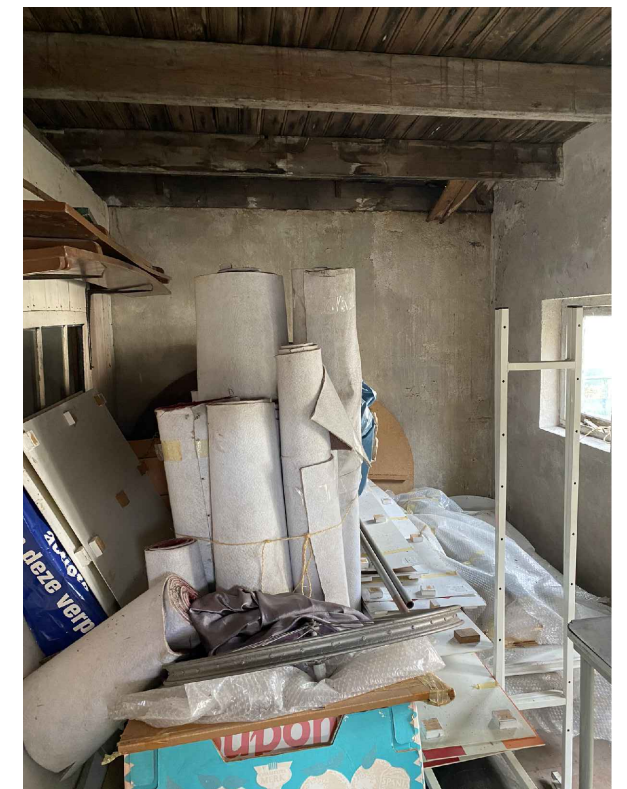
Gebouw "G" en ruïne "H" vanaf dak Tuinstraat



Noordgevel aan de steeg



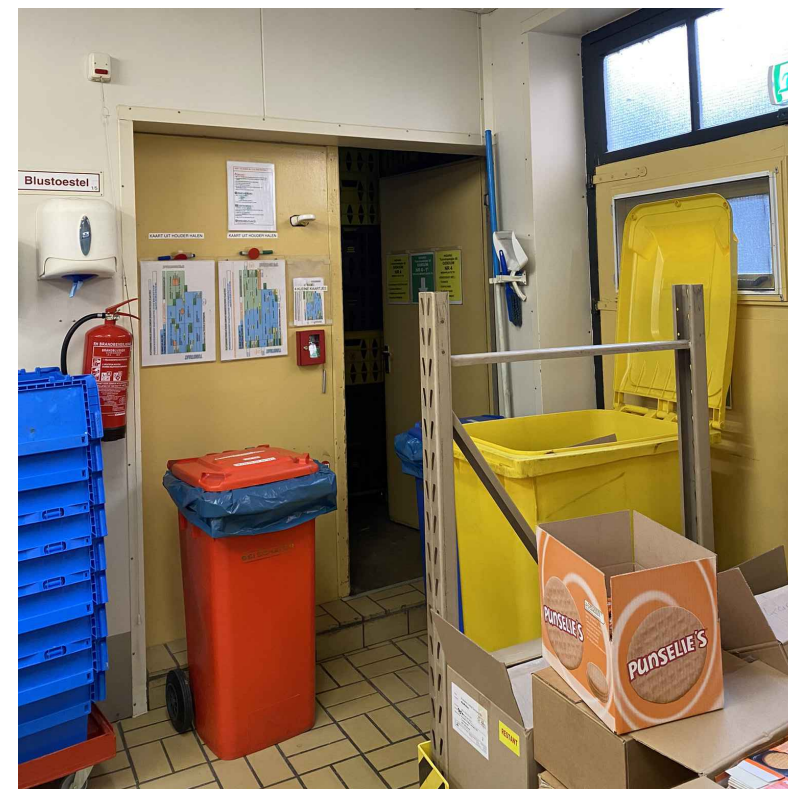
Interieur "G" begane grond



Interieur "G" verdieping

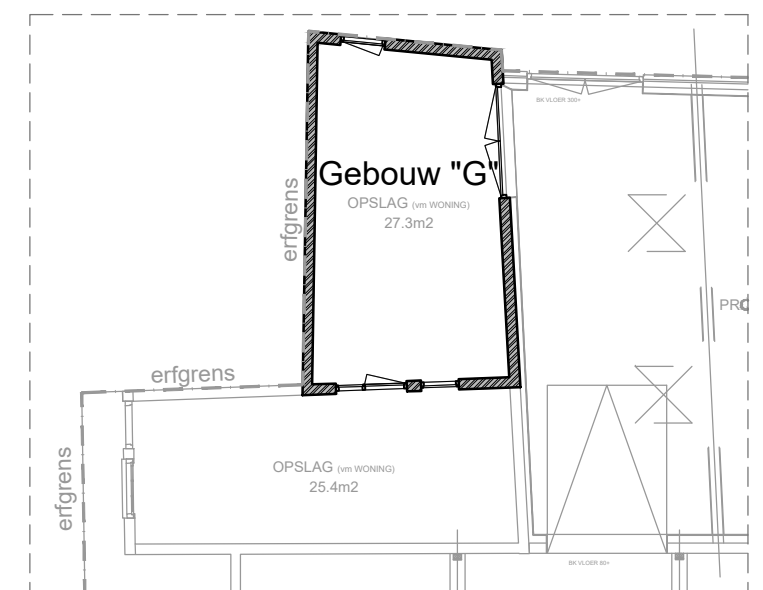


Fragment zuidwesthoek



Links: huidige toegang gebouw "G",
rechts: vluchtdeuren naar steeg

wijziging
17-10-2024



FOTOREPORTAGE BESTAANDE GEBOUW "G" - blijft behouden, wordt gerenoveerd

Gebouw H

- Algemeen

Het grotendeels ingebouwde gebouw H is het enige resterende van drie arbeiderswoningen in een rij. De twee overige woningen stonden ten westen en werden in de tweede helft van de twintigste eeuw gesloopt ten behoeve van de uitbreiding van de Punseliebakkerij. De voormalige woning, die heden ten dage als opslagruimte dienst doet, is soortgelijk aan de voormalige arbeiderswoningen aan de Tuinstraat. Het pandje heeft een begane grond op een rechthoekige grondslag en een zolderverdieping onder een met pannen gedekt zadeldak.

- Beschrijving

Het exterieur van de voormalige woning is in het derde kwart van de twintigste eeuw behoorlijk aangetast. Enkel de oostelijke zijgevel en de op de Spieringstraat gerichte gevel van het pand hebben een authentiek karakter. Deze laatste, tot tuitgevel vermaakte gevel heeft op de begane grond een deur met bovenlicht en ter rechterzijde een venster met een zesruits schuivend onderraam. Op zolder heeft de gevel een vierruits venster waarvan het onderraam schuivend is uitgevoerd. De indeling, de deur en de vensters zijn alle oorspronkelijk. De oostelijke zijgevel was niet zichtbaar, vermoedelijk betreft het een blinde zijgevel. De westelijke zijgevel en de als trapgevel vormgegeven achtergevel stammen beide uit het derde kwart van de twintigste eeuw. Na de sloop van de beide arbeiderswoningen ten westen van de resterende woning, is de zijgevel volledig en de zuidgevel grotendeels opnieuw opgetrokken. Op een oude bouwtekening is de oude zuidgevel nog weergegeven. Het betreft een klokgevel met op de begane grond een deur en een negenruits venster en op de verdieping een horizontaal geroed venster dat sterke verwantschap vertoont met het naastgelegen gebouw G. Vermoedelijk is de arbeiderswoning in de jaren dertig bij het gebouw G getrokken. Dit vermoeden wordt versterkt door de aanwezigheid van een deur uit de jaren '30 die de beide panden op de zolder met elkaar verbindt. Het pandje heeft een enkelvoudige balklaag en de kap wordt gedragen door twee A-vormige spanten met blokkeels. Het westelijke spantbeen is tijdens de verbouwing ingekort.

- Waardering

Het pand heeft grote cultuurhistorische waarde als één van de weinige resterende voorbeelden van de laat negentiende-eeuwse ontwikkeling waarbij op achter- en binnenterreinen relatief goedkope arbeiderswoningen verrezen. Het gebouw vertegenwoordigt een oudere situatie die kenmerkend is voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van de stad Gouda. De monumentale waarde van het gebouw is in de twintigste eeuw sterk aangetast door de realisatie van een historiserend doch zeer contrasterende zij- en achtergevel en het vermaken van onder meer de spanten en kan daardoor hooguit positief gewaardeerd worden.



Afbeelding: fragment constructietekening jaren '50, met links ruïne "H" en rechts gebouw "G"

WERKOMSCHRIJVING BESTAANDE RUÏNE "H"

WERKOMSCHRIJVING RUÏNE "H"

Bestaande toestand:

Ruïne "H" heeft geen formele monumentale status, maar omdat het zich op hetzelfde perceel 3706 bevindt als de te herbouwen arbeiderswoningen (gemeentelijke monument 0513/35) is een zorgvuldige werksomschrijving vereist.

Volgens het rapport "Cultuurhistorische Verkenning" (2005, BAAC bv) stamt ruïne "H" uit eind 19e eeuw. Het was de noordelijkste van 3 arbeiderswoningen, qua architectuur gelijk aan de arbeiderswoningen Tuinstraat 10+12+14.

Wanneer de zuidelijkere 2 arbeiderswoningen zijn gesloopt, is in de archieven niet terug te vinden. Op een constructietekening uit de jaren '50, toen Punselie werd voorzien van een nieuwe betonnen fabrieksvloer, zien we rechts gebouw "G" en links de noordelijkste arbeiderswoning.

De cultuurhistorische waarde van de restanten van de noordelijkste arbeiderswoning werd in de Cultuurhistorische Verkenning van 2005 omschreven als "groot" vanwege de weinige resterende voorbeelden van dit type arbeiderswoningen, maar de monumentale waarde werd als "hooguit positief" beoordeeld omdat een groot deel van de arbeiderswoning toen al was vervangen door "een historiserend doch zeer contrasterende zij- en achtergevel en het vermaken van onder meer de spanten". Van de noordelijke arbeiderswoning is sinds de aankoop door de huidige eigenaar in 2021 alleen het onderste gedeelte van de voorgevel overgebleven en de noordelijkste zijmuur waar bovenop in de jaren '30 is doorgemetseld om gebouw "G" te realiseren en waarin in latere jaren verschillende deursparingen zijn toegevoegd.

Nieuwe toestand:

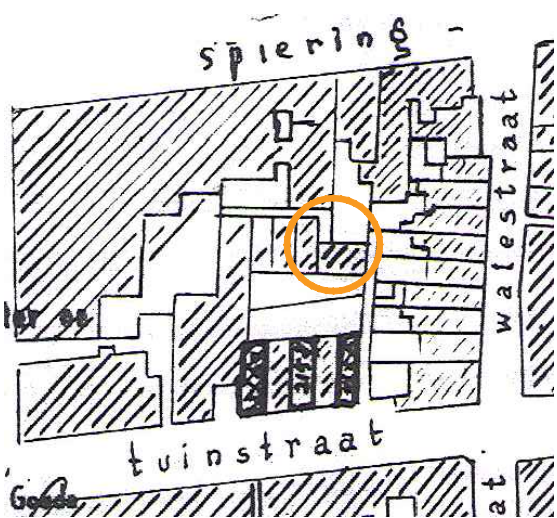
De overkoepelende ontwerpvisie bij de transformatie van het Punselie fabriekscomplex tot wooncomplex is om waar mogelijk bestaande elementen te behouden: enerzijds om de verschillende tijdlagen waarneembaar te maken, anderzijds vanuit duurzaamheidsoogpunt.

Wat ruïne "H" betreft is geconstateerd dat er bijna niets meer van over is en dat het resterende stukje metselwerk, het voordeurkozijn en het raamkozijn in zeer slechte staat zijn. Bovendien is het stukje gevel georiënteerd naar een voormalig steegje aan de westzijde dat niet meer bereikbaar is.

In het nieuwe bouwplan is gekozen om de restanten van de voorgevel te slopen.

De restanten van de noordelijke zijgevel worden behouden, omdat hier deels gebouw "G" op is doorgebouwd en de rest van de muur tegen de erfgrans kan blijven staan. De vloer van gebouw "G" is in de jaren '50 meegenomen bij de gehele vervanging van de fabrieksvloer door beton. Zodoende ontsieren de sloopwerkzaamheden van ruïne "H" de monumentale waarden van gebouw "G" niet.

Op de locatie wordt vervolgens een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd, met voordeuren in de zuidgevel georiënteerd naar het nieuwe Punseliehof. Het nieuwe bouwvolume bestaat ook weer uit 1 bouwlaag plus een zadeldak met rode keramische pannen, en krijgt dezelfde kaprichting als de voormalige arbeiderswoning.



Afbeelding links:

Situatietekening eind 19e eeuw, met daarop de inmiddels gedempte Tuinstraat met 5 arbeiderswoningen en de steeg naar nog 3 arbeiderswoningen. Omcirkeld zijn gebouw "G" en ruïne "H".



project: Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4
opdrachtgever: Punseliehof BV
omschrijving: Definitief Ontwerp Binnengebied
schaal/formaat: A3
datum/revisie: 03-04-2024
tekeningnummer: 23



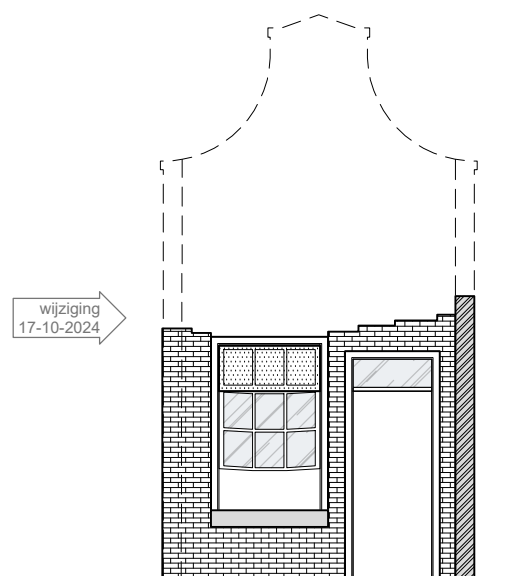
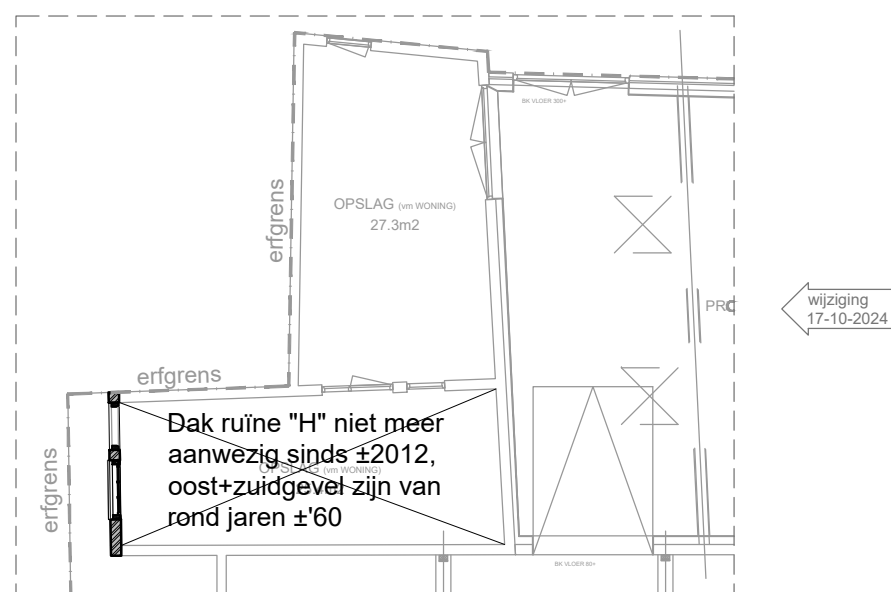
Ruïne van voormalige arbeiderswoning "H"



Alleen nog restanten van de voorgevel



Buitenzijde voorgevel in slechte staat



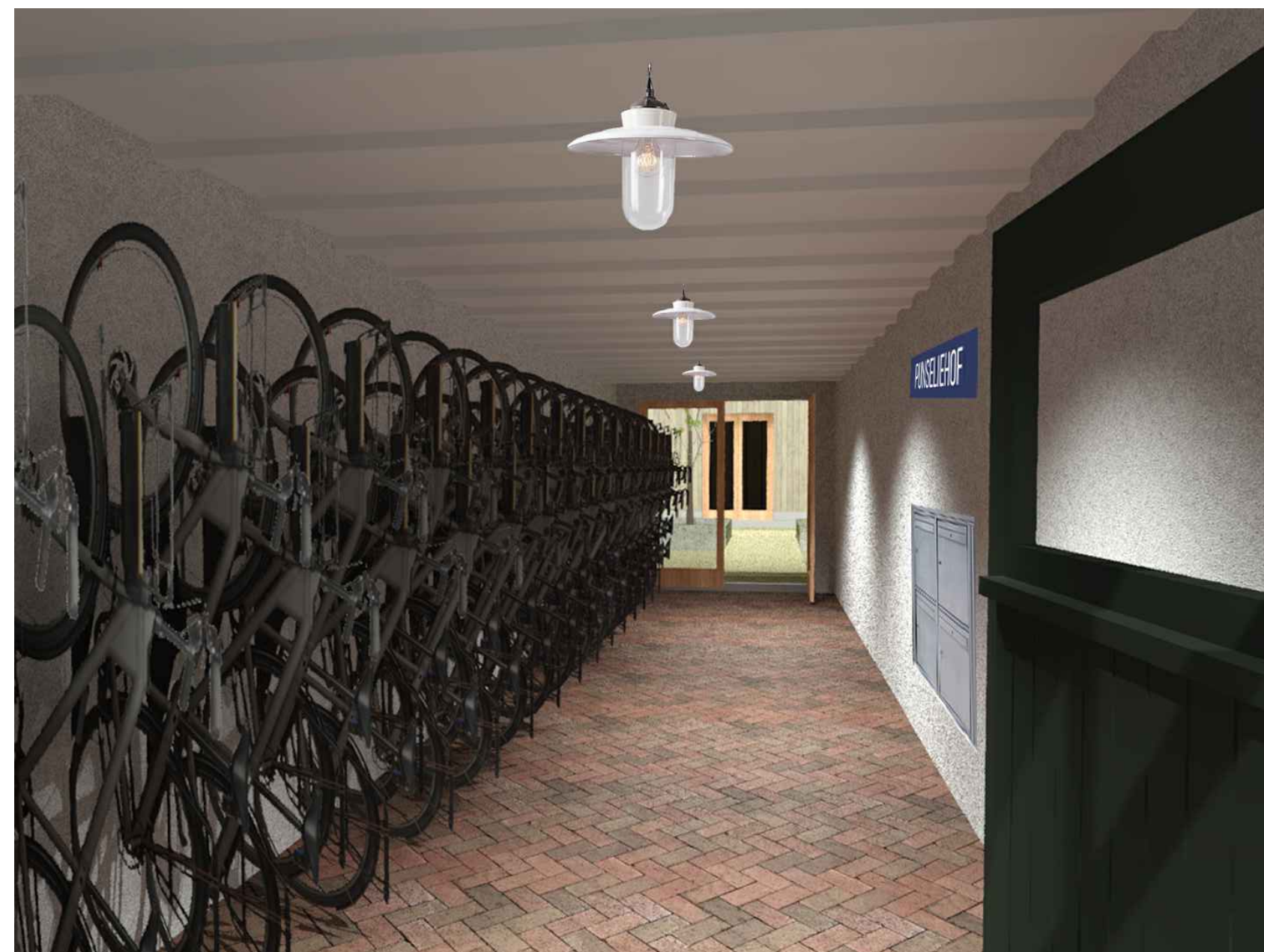
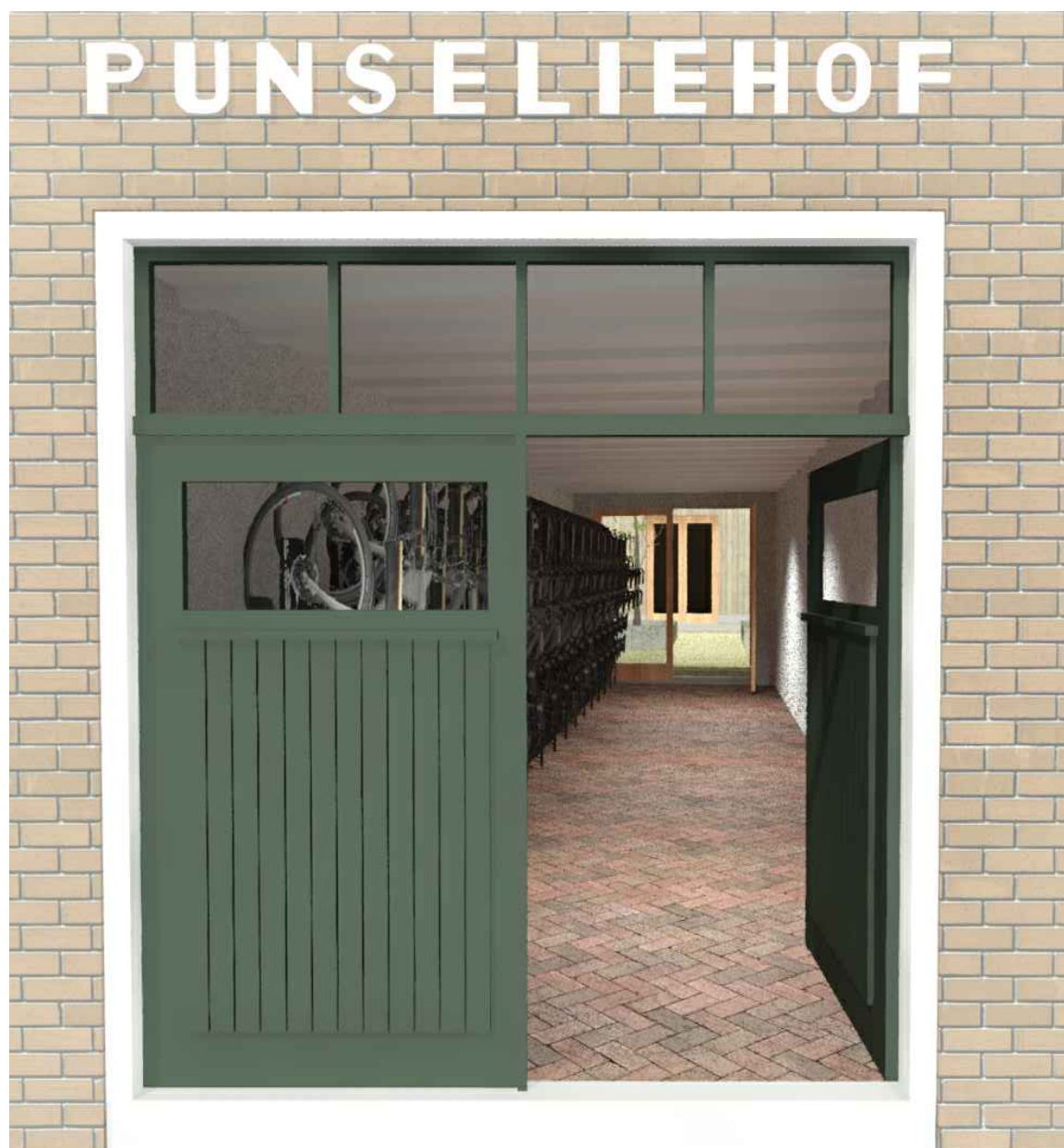
Restant van de vroegere arbeiderwoning "H":

- deurkozijn zonder deur
- raamkozijn met deel van raam
- 1,4m2 metselwerk voorgevel

Alle restanten zijn in zeer slechte staat. Het houtwerk is voor meer dan 40% rot en wanneer het vervangen zou worden, verliest ook het metselwerk zijn verband.

FOTOREPORTAGE BESTAANDE RUÏNE "H"

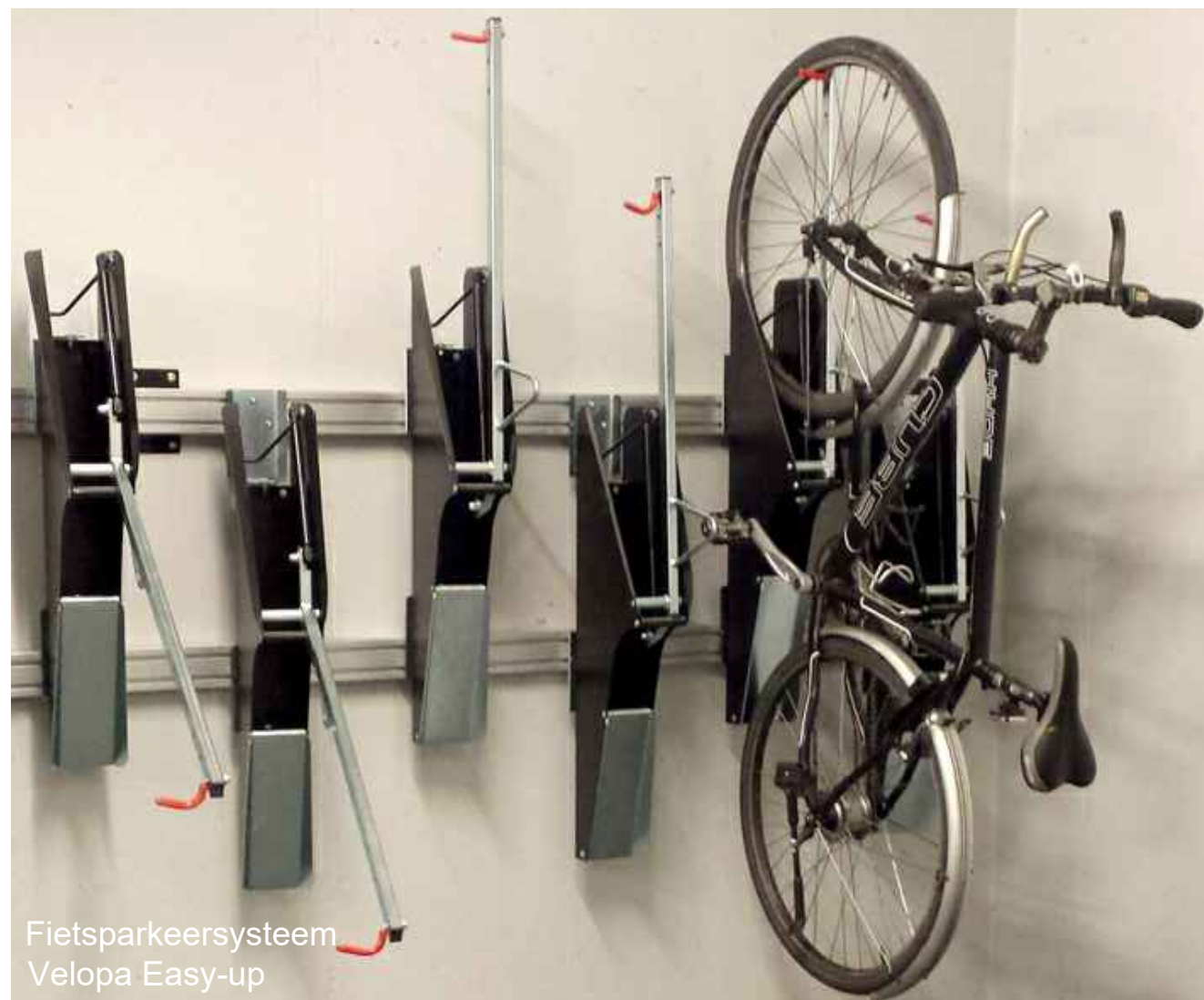
	BWT VERZOEK AANVULLENDE INFORMATIE 28-12-2023	REACTIE ARCHITECT 03-04-2024
01	Onderbouwing ingediende bouwkosten (raming).	Deze hebben we 20-12-2023 reeds ingediend (informatie heeft elkaar gekruist).
02	Goede ruimtelijke onderbouwing (in het kader van de te voeren ruimtelijke procedure. Uit de onderbouwing dient te blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).	Deze volgt zo spoedig mogelijk separaat.
03	Constructieberekeningen en -tekeningen (tenminste constructieprincipe, definitieve stukken mogen op verzoek ook na besluitvorming).	Deze volgt zo spoedig mogelijk separaat, na akkoord van RBA op de in maart 2024 gekozen nieuwe ontsluitingsstructuur van het hof via de arbeiderswoning Tuinstraat 14.
04	Gegevens waaruit blijkt dat er gevelopeningen binnen 2 meter van de erfgrans zijn toegestaan (ter plaatse van woning 1, op basis van het Burgerlijk Wetboek is dit niet zondermeer toegestaan).	Dit betreft de ramen in de noordgevel van gebouw "G". Zoals 20-03-2024 afgestemd met achterbuurman Reint Smilde van Walestraat 14 wordt het glas in deze gevel voorzien van gematteerd glas: ondoorzichtig en lichtdoorlatend. Hiermee blijft het authentieke gevelbeeld aan de buitenzijde behouden en komt er ook nog wat licht door naar binnen. Deze ramen zullen niet te openen zijn en ze tellen niet mee in de bouwbesluitberekeningen qua daglicht en doorspuikbaarheid.
05	Gegevens dakterras woning 4.	Uit respect voor de bestaande belendende dakterrassen is gekozen om bij woning 4 de functie "dakterras" te laten vervallen.
06	Tekening waarop gebruiksoppervlakte / verblijfsgebied / verblijfsruimten duidelijk is aangegeven (hierbij ook graag de 55% berekening aanleveren. Hierbij wordt opgemerkt dat een keuken geen onbenoemde ruimte kan zijn).	Op de plattegronden op blad 11+12 is explicieter aangegeven wat als gebruiksoppervlakte is gerekend (lichtgrijs vlak) en wat als verblijfsruimte (grijze schuine streep-arcering). Op blad 03 is in de oppervlakte-tabel een kolom toegevoegd met de verhouding verblijfsgebied/gebruiksoppervlakte en alle vier de woningen voldoen aan de 55%-eis.
07	Fotorapportage bestaande toestand gebouw G.	De fotoreportage van gebouwen "G" en "H" zijn toegevoegd, zie bladen 20+22.
08	Werkomschrijving met betrekking tot werkzaamheden aan het gemeentelijk monument (aanvraag betreft de transformatie van het binnengebied welke onderdeel uitmaakt van GM-35 en 582. Hierbij wordt een woning gerealiseerd in een gedeelte van het monument).	Zoals door plantoetser Maarten van Tol telefonisch nader toegelicht, gaat het hier feitelijk niet om de bestaande utilitaire fabrieksloodsen maar alleen om de meer historische gebouwen "G" en "H". De werkomschrijvingen zijn toegevoegd, zie bladen 21+23.
9	Zonnepanelen volledig maatvoeren (ook in dakvlak en hoogte ten opzichte van opstand).	Deze stond in de vorige tekeningenset reeds op de plattegronden, maar is nu ook in de doorsnede toegevoegd.
10	Informatie zonnepanelen (type en kleurstelling).	Het type is nog onbekend, de kleur van frame en paneel staat al in de kleurenstaat op blad 03 vermeld.



Visualisatie toegangspoort Tuinstraat

Visualisatie toegangspoort interieur

NADERE UITGANGSPUNTEN TOEGANGSPOORT MET FIETSPARKEREN



Fietsparkeersysteem
Velopa Easy-up



Referentiebeeld
Sint Jorisdoelen Gouda



Hanglampen Pearl Mussel
van Blom&Blom



Postkasten blank rvs
fabrikaat Vos type VVP



Bestrating interieur gelijk aan
klinkers rijbaan Tuinstraat

MATERIALISATIE INTERIEUR TOEGANGSPOORT



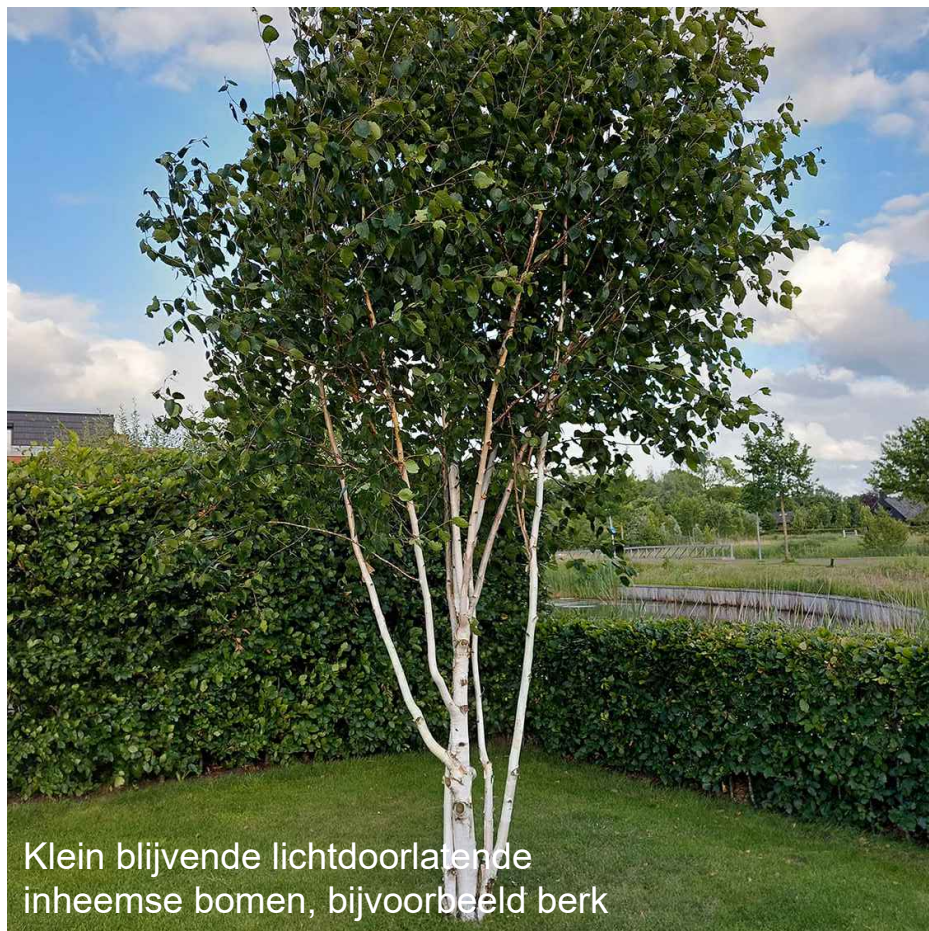
Voetpaden binnengebied
voorzien van halfverharding



Cortenstalen randen tussen
paden en plantvakken



Bestrating privé-zones gelijk
aan klinkers rijbaan Tuinstraat



Klein blijvende lichtdoorlatende
inheemse bomen, bijvoorbeeld berk



MATERIALISATIE BINNENGEBIED



IMPRESSIE TOTAALBEELD IN VOGELVLUCHT

een samenwerkingsverband tussen:

Bart Duvekot

ir. bart duvekot architecten
M. van B. Bastiaansestraat 8
1054 RX Amsterdam
06-21892436
bart@bartduvekot.nl
www.bartduvekot.nl

en

Menno Trautwein

Menno Trautwein Architecten
WG-plein 75
1054 RB Amsterdam
06-41122728
menno@mennotrautweinarchitecten.nl
www.mennotrautweinarchitecten.nl

ir. bart
duvekot
ARCHITECTEN BNA



project: Punselie-terrein Gouda DEELPLAN 4
opdrachtgever: Punseliehof BV
omschrijving: Definitief Ontwerp Binnengebied
schaal/formaat: A3
datum/revisie: 01-12-2023
tekeningnummer: