

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed – CRK&E-groot

adres : Huibert van Eijkenstraat 51-94 te Naarden
omschrijving aanvraag : Adviesaanvraag cultuurhistorische waarde woningen Huibert van Eijkenstraat 51-94 Naarden
datum vergadering : 7 april 2021
ons kenmerk : HZ_MO-21-0786
voorzitter :
leden :
:
:
:
secretaris :
ambt. ondersteuning :

Onderwerp

Het betreft een advies van de CRK&E aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor Adviesaanvraag cultuurhistorische waarde woningen Huibert van Eijkenstraat 51-94 Naarden.

Het welstandsgebied en –niveau van het perceel zijn als volgt: Gebied 14, Tuindorp Keverdijk, bijzonder welstandsniveau.

Beoordelingscriteria volgens de Welstandsnota 2019 Gooise Meren (Inwerkingtreding d.d. 8 mei 2019)

1. Objectgerichte welstandscriteria
2. Gebiedsgerichte welstandscriteria
3. Algemene welstandscriteria: zie toelichting

Advies:

Advies CRK&E bij bouwhistorisch onderzoek m.b.t. cultuurhistorische waarde

Toelichting

Aanwezig: Woningstichting Naarden, beleidsadviseur erfgoed, wnd. beleidsadviseur wonen

Ingebrachte stukken:

- Advies CRKE 14 augustus 2019
- Monumenten Advies Bureau, Woningbouwcomplex Huibert van Eijkenstraat, cultuurhistorische quickscan, 31 maart 2020
- Steenhuis Meurs, Woningbouwcomplex Huibert van Eijkenstraat, Analyse cultuurhistorisch onderzoek en waardering, november 2020
- Woningstichting Naarden, notitie betreffende Huibert van Eijkenstraat 51-93, 52-70 en 76-94, Naarden, 5 april 2021

De Woningstichting Naarden (WSN) heeft het voornemen om de woningen aan de Huibert van Eijkenstraat 51 – 94 in Naarden te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw. De percelen aan de Huibert van Eijkenstraat zijn dermate ruim dat WSN mogelijkheden ziet om het gebied te verdichten met een 25-tal woningen extra. Op 14 augustus 2019 is collegiaal advies gevraagd aan de commissie op basis van beknopt ambtelijk onderzoek over de woningen en de straat. De conclusie luidde destijds dat de woningen cultuurhistorische waarde hebben en getuigen van een sociaal-maatschappelijk ontwikkeling waarbij seriematige bouw plaatvond. Het advies aan de woningcorporatie was om een goede restauratiearchitect in de hand te nemen en te onderzoeken hoe de woningen naar deze tijd kunnen worden verbeterd met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, om te onderzoeken of de woningen en de directe omgeving (straat, tuinen) in een keer zijn ontworpen en om de status van gemeentelijk monument in overweging te nemen.

Bij aanvang van het traject, is in overleg met WSN en bewoners, door MAB een cultuurhistorische quickscan opgesteld voor het gehele ensemble. (31 maart 2020). MAB stelt dat aan het woningbouwcomplex bijzondere cultuurhistorische waarden kunnen worden toegekend, die uiteenvallen in de historische, ruimtelijke en architectonische waarden. Ook is onderzocht in welke mate zeldzaamheid en gaafheid een rol spelen. MAB adviseert om in overweging te nemen om de woningen als gemeentelijk monument te beschermen én om in het geval van renovatie/verduurzaming te onderzoeken op welke wijze herstel van de oorspronkelijke vorm, detaillering en materialisering op onderdelen kan plaatsvinden.

WSN had twijfels over de genoemde waarden in de quickscan door MAB en heeft erfgoedadviseur bureau Steenhuis Meurs gevraagd om een schriftelijke reactie hierop. Steenhuis Meurs constateert in een rapportage d.d. 26 oktober 2020 dat het complex wel cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt, als eerste fase van een stapsgewijs gebouwde wijk, maar dat een monumentenstatus daarmee niet is gerechtvaardigd.

De meningen over de waarden voor herontwikkeling dan wel renovatie lopen dus uiteen, waardoor de commissie nu om advies wordt gevraagd om te kijken welke richting er gekozen zou kunnen worden. Daarom de drie specifieke vragen die de portefeuillehouders hebben:

- Wat is de uniciteit van het complex van de woningen in het licht van de in het verleden uitgevoerde aanpassingen (dakkapellen, schoorstenen, raampartijen, uitwendig aangebrachte isolatie etc.) en ten opzichte van overige voor volkshuisvesting gerealiseerde complexen uit dezelfde bouwperiode buiten de Vesting Naarden in het bijzonder en binnen Gooise Meren in het algemeen;
- Wat zijn de mogelijkheden voor verduurzaming en comfortverbetering met inachtneming van architectuur- en/of cultuurhistorische waarden indien de woningen behouden blijven;
- Wat zijn de mogelijkheden voor herontwikkeling van de percelen met inachtneming van architectuur- en/of cultuurhistorische waarden waarbij de woningen niet of deels worden behouden. Op welke wijze kunnen de cultuurhistorische waarden in dat geval als richting geleverd fungeren. Is er een ondergrens aan te geven ten aanzien van het behoud van cultuurhistorische waarden?

Reactie van de commissie

De commissie vraagt zich in eerste instantie af waarom de twee rapporten zo veel van elkaar verschillen. En wat is de reden geweest van de twijfel over het rapport van MAB waardoor de second opinion van Steenhuis Meurs er is gekomen?

Als reactie hierop geeft de projectleider aan dat bij het lezen van het rapport van MAB er twijfels over de juistheid ontstonden. Omdat wij geen cultuurhistorici zijn, is Steenhuis Meurs gevraagd een oordeel te geven over het rapport van MAB. Zij hebben als het ware woorden gegeven aan het onderbuikgevoel wat er heerste. Het rapport van Steenhuis Meurs erkent wel de cultuurhistorische waarde van de wijk, maar niet dat het een bijzonder exemplaar is. Onder deze onderzoeken lag ook de vraag of de straat tot monument kan worden aangewezen. Daarvan zegt Steenhuis Meurs dat de cultuurhistorische waarden wel teruggebracht kunnen worden in een herontwikkeling. Zij zegt dat de monumentale waarden zich vooral in het ensemble bevinden en niet in de individuele woningen. Deze zijn in de loop der tijd overigens behoorlijk verminkt. Kortom, MAB pleit voor

behoud en herstel terwijl Steenhuis Meurs pleit om waardevolle delen mee te nemen in een nieuwe ontwikkeling.

De commissie begrijpt na deze uitleg beter de achterliggende motivatie voor de twee rapporten.

De commissie vindt de conclusie van MAB over de cultuurhistorische waarden van de stedenbouwkundige opzet en de waarden van het ensemble behoorlijk overtuigend. Daarbij gaat het de commissie ook om de lokale context: de sociale woningbouw net buiten de vesting. Hiermee is er ook een sociaalhistorische en cultuurhistorische context die deze stedenbouwkundige opzet illustreert en daarmee belangrijk maakt. Deze straat vertelt iets over de geschiedenis van deze gemeente en is daarmee juist belangrijk. Ook aan de plattegrondindeling van de woningen is wel degelijk aandacht besteed. De commissie is van mening dat het rapport van Steenhuis Meurs hieraan voorbijgaat. Het creatief omgaan met de stedenbouwkundige opzet lijkt haar dan ook niet gepast. Zij ziet ook de bijzondere status van deze straat en zij vindt het te ver gaan om de bestaande cultuurhistorische waarden te slopen door niet letterlijk de stedenbouwkundige verkaveling mee te nemen. Daarnaast wordt niet ingegaan op de zeldzaamheid van het complex; de twee-onder-een-kappers die uniek zijn voor de Keverdijk en de tuinstad in het algemeen. De gevelarchitectuur is hier nog duidelijk herkenbaar. Niet alleen het bestaande volume vormt een randvoorwaarde, maar ook de bijzondere detaillering, de bakstenen en allerlei verschillende types die gerealiseerd zijn, geven kwaliteit aan de straat.

De commissie neigt dus meer naar de conclusies uit het MAB rapport, maar ziet wel ruimte voor ontwikkeling. Met behoud en herstel van cultuurhistorische kwaliteiten zou je mogelijk nieuwe woningen kunnen realiseren. Dat hoeft wat de commissie betreft ook geen belemmering te zijn. Kortom, renoveer/restaureer de voorzijde en zoek ontwikkelingsruimte aan de achterzijde.

■■■■■■■■■■ geeft aan dat het een lastig dilemma is, zeker financieel. We zien tevens kansen voor verdichting maar tegelijkertijd zien we ook dat we te maken hebben met een doelgroep die wij moeten bedienen. Wij kunnen onderzoeken wat met dit advies haalbaar is, maar tegelijkertijd moet iedereen zich er ook bewust van zijn dat wij als woningstichting niet de financiële middelen om hier heel veel te kunnen doen. Met het risico dat anders de woningen verkocht worden en dan verdwijnen 75 sociale huurwoningen.

Het is nu ook nog een vrij abstracte problematiek, geeft de commissie aan. Het zal uiteindelijk makkelijker worden om hierover te praten wanneer er concrete voorstellen zijn. Zij geeft wel aan dat zij kritisch is over het uitgangspunt om per definitie te kiezen voor sloop/nieuwbouw met een nieuw verkavelingsplan, omdat zij denkt dat de erfgoedwaarden daarmee te veel aangetast zullen worden. De commissie geeft hiermee de uitnodiging om hier vooral over in gesprek te blijven en nodigt zij uit om plannen en invalshoeken voor te leggen.

De commissie denkt dat er wellicht mogelijkheden zijn voor invulling wanneer men de diepte van de kavels en tuinen onderzoekt. Het lijkt haar goed wanneer een architect/stedenbouwkundige hier op een onderzoekende manier op onderzoekt en ontwerpt. De commissie denkt dat op grond van de handhaving van de cultuurhistorische waarden en de ensemblewaarde en in beperkte mate ook de architectonische waarden, verdichting mogelijk is en dat daar ruimte is. Zij zou graag de abstractie uit het gesprek willen halen door dingen te concretiseren aan de hand van studies en ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden hiervoor.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed – CRK&E-groot

adres : Huibert van Eijkenstraat 51-94 te Naarden
omschrijving aanvraag : Adviesaanvraag cultuurhistorische waarde woningen Huibert van Eijkenstraat 51-94 Naarden
datum vergadering : 6 oktober 2021
ons kenmerk : HZ_MO-21-0786
voorzitter : [REDACTED]
leden : [REDACTED]
: [REDACTED] (verhinderd)
: [REDACTED]
secretaris : [REDACTED]
beleidsadviseur erfgoed: [REDACTED]

Onderwerp

Het betreft een advies van de CRK&E voor Adviesaanvraag cultuurhistorische waarde woningen Huibert van Eijkenstraat 51-94 Naarden.

Het welstandsgebied en –niveau van het perceel zijn als volgt: Gebied 14, Tuindorp Keverdijk, bijzonder welstandsniveau.

Beoordelingscriteria volgens de Welstandsnota 2019 Gooise Meren (Inwerkingtreding d.d. 8 mei 2019)

1. Objectgerichte welstandscriteria
2. Gebiedsgerichte welstandscriteria
3. Algemene welstandscriteria: zie toelichting

Advies:

Vooroverleg

Toelichting

Aanwezig: de projectleider en stedenbouwkundige van de woningbouwvereniging, projectleider van de gemeente en via MS-Teams de beleidsadviseurs cultuurhistorie en stedenbouw van de gemeente.

Het plan is eerder in de commissie besproken, de laatste keer op 7 april 2021.

De beleidsadviseurs van de gemeente lichten toe dat er verschillende belangen zijn waarin erfgoed en de woningbouwopgave op gespannen voet staan met elkaar. De intentie is om tot een plan te komen waarin beide zaken zo goed mogelijk in symbiose verwerkt zijn.

De projectleider van de woningbouwvereniging zegt dat het een hele opgave is om, inclusief verduurzamen, tot een werkbare businesscase te komen. Een aanpak waarbij aan de achterzijde wordt aangebouwd blijkt bijvoorbeeld veel te duur uit te pakken. Het betreft hier geen monument, terwijl tegelijkertijd de cultuurhistorische waarde wordt onderkend. Het nu voorliggende plan is een compromis tussen deze cultuurhistorische waarden en de haalbaarheid van het woningbouwplan.

De stedenbouwkundige licht het bouwplan toe. Het is een overzichtelijk, niet al te groot gebied met een eenduidig straatbeeld.

In eerste oogopslag lijkt het plan te bestaan uit twee-onder-één-kapwoningen met karakteristieke aanbouwen, die bij betere bestudering uit verschillende types blijken te bestaan. Het plan is in zichzelf gekeerd, met een kromming in de straat, die net niet in het midden ligt. In het midden is er een verbrede centrale ruimte waar ooit een dwarsverbinding gedacht was.

Het dilemma in de opgave is, welk deel vernieuw je, met inachtneming van de betaalbaarheid? Er zijn verschillende modellen onderzocht (met achterstraten, geschakelde rijwoningen enz.). Het parkeren zal in de straat opgelost moeten worden. Het plan is in een aantal delen, analoog aan de bestaande situatie, op te splitsen: op de koppen worden rijwoningen voorgesteld. In de tussenstrekken staan geschakelde nieuwbouwwoningen en in het centrale deel blijft in het eerste model een gedeelte behouden, dat met nieuwbouw wordt aangevuld. In het tweede model is alles nieuwbouw.

In het centrum komt een versmalling, waar eerst een verbreding was. De nieuwe woningen houden een laag, maar verhoogde, bouwlaag op de begane grond, met een bruikbare kapverdieping, waardoor er een hogere nokhoogte ontstaat.

Reactie van de commissie

De commissie vraagt of ook andere modellen zijn onderzocht (bijvoorbeeld waarbij de toeleidende straten behouden blijft en het middendeel vernieuwd). De projectleider legt uit dat er dan weinig programma toegevoegd kan worden. Er zijn vele modellen onderzocht, die allen niet haalbaar bleken. Naast de optie om alles te slopen en nieuw te bouwen, was alleen de voorgelegde variant haalbaar. Het voorgelegde plan is de onderkant van de haalbaarheid, andere varianten zijn voor de woningbouwvereniging niet haalbaar. Dan zullen de woningen verkocht moeten worden.

De commissie zou graag beeldend meegenomen willen worden in deze zoektocht. Nu zijn alleen de conclusies te zien. De commissie acht het belangrijk om meegenomen te worden in het afpellen van de mogelijkheden om voldoende inzicht in de planvorming te krijgen.

De commissie is van mening dat er te weinig van de cultuurhistorie in het plan is meegenomen (kromming van de straat, erg veel nieuwbouw etc.) en pleit ervoor om voor dit bijzondere complex meer kenmerken te behouden. Met name de stedenbouwkundige opbouw geeft hier aanleiding toe.

Samenvattend

Afgesproken wordt om de zoektocht aan de hand van varianten de volgende keer te bespreken.

Op basis van het huidige ontwerp en de onderbouwing hiervan is een gedegen advies nog niet mogelijk.

notulen CRKE groot (6-10-2021)

Datum 1 november 2021
Zaaknummer 2193187
Ons kenmerk HZ_MO-21-0786
Pagina 1 van 2

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed – CRK&E-groot

adres : Huibert van Eijkenstraat 51-94 te Naarden
omschrijving aanvraag : Adviesaanvraag stedenbouwkundige verkenning woningen Huibert van Eijkenstraat 51-94 Naarden
datum vergadering : 20 oktober 2021
ons kenmerk : HZ_MO-21-0786
voorzitter :
leden :
:
:
secretaris :
beleidsadviseur erfgoed:

Onderwerp

Het betreft een advies van de CRK&E aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor stedenbouwkundige verkenning met inachtneming cultuurhistorische waarden.
Het welstandsgebied en –niveau van het perceel zijn als volgt: Gebied 14, Tuindorp Keverdijk, bijzonder welstandsniveau.

Beoordelingscriteria volgens de Welstandsnota 2019 Gooise Meren (Inwerkingtreding d.d. 8 mei 2019)

1. Objectgerichte welstandscriteria
2. Gebiedsgerichte welstandscriteria
3. Algemene welstandscriteria: zie toelichting

Advies:

Adviesaanvraag stedenbouwkundige verkenning met inachtneming cultuurhistorische waarden woningen Huibert van Eijkenstraat 51-94 Naarden

Toelichting

Aanwezig: projectleider van Woningstichting Naarden, stedenbouwkundige van SAB, en beleidsadviseurs cultuurhistorie, stedenbouw en wonen van de gemeente.

Het plan is eerder in de commissie besproken, de laatste keer op 6 oktober 2021. Gevraagd was om de commissie aan de hand van verschillende modellen mee te nemen in het proces.

De projectleider van de Woningstichting legt nogmaals uit dat het een hele opgave is om, inclusief verduurzamen, tot een werkbare businesscase te komen. Qua investering is nieuwbouw is beduidend lager dan renovatie. De varianten die vandaag besproken worden zijn afgefallen na doorrekening. Hij wijst erop dat de woningen op dit moment geen monumentstatus hebben of zijn gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. De cultuurhistorische waarde wordt zeker onderkend door de Woningstichting, maar daarvan moet de proportionaliteit in het oog gehouden worden.

De stedenbouwkundige licht de varianten toe. Onderzocht zijn verschillende opties voor het parkeren, de bebouwingmogelijkheden van de koppen, tussenzones en het centrale deel.

In verschillende modellen komen deze opties terug.

De Woningstichting geeft de voorkeur aan het stedenbouwkundig schetsmodel waarbij wordt geparkeerd in de straat en waarbij het profiel verbreed wordt. Op de koppen worden driekappers geplaatst in dezelfde richting als bestaand, waardoor de vernauwing gehandhaafd blijft. In de tussenzones komen geschakelde rijwoningen die in volume refereren aan de bestaande situatie. In de centrale zone blijft een aantal woningen gehandhaafd en wordt een kleinschalig appartementsgebouwtje toegevoegd. In het plan worden 10 oorspronkelijke woningen behouden en 54 woningen in nieuwbouw voorgesteld. De woningen die behouden worden, zullen echter worden verkocht door de woningbouwcoöperatie.

Reactie van de commissie

De commissie bedankt de aanwezigen voor de uitgebreide presentatie en toelichting. De commissie realiseert zich dat indien de bestaande woningen worden afgestoten, er niet langer zekerheid over de toekomst van deze woningen is. Zij vindt het ongewenst als het plan daardoor uit elkaar valt.

Het is jammer dat er niet meer fysiek behouden kan blijven van dit bijzondere ensemble, maar de commissie ziet de cultuurhistorische waarde vooral in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Belangrijk is dat het geheel afleesbaar blijft, waardoor het voorstelbaar is om alles in nieuwbouw uit te voeren.

De commissie is van mening dat de kwaliteit van het bestaande ensemble ligt in de stedenbouwkundige structuur en veel minder in de objecten zelf. Het uitgangspunt zou moeten zijn om deze stedenbouwkundige kwaliteit te bestendigen. Als stedenbouwkundige kwaliteiten ziet zij onder andere de verbreding/versmalling in het straatprofiel, de kromte van de straat, de voorerven, de bomen, de typologie van woningen met doorzichten, zonder tot een dichte straatwand te komen. De luchtigheid in de verkaveling ziet de commissie te weinig terug in de voorliggende modellen. Er wordt de suggestie gedaan om naar diepere langwerpige volumes te kijken, zodat de dwarsdoorzichten kunnen blijven bestaan. Deze dwarsdoorzichten hoeven niet persé op dezelfde plek te liggen, of evenveel in aantal te zijn, maar een gesloten straatwand dient vermeden te worden. De kromming in de straat zou niet verloren moeten gaan. De commissie heeft de voorkeur voor de 'achterstraten' als oplossing voor het parkeren, zodat het huidige ontspannen straatprofiel gehandhaafd kan worden. Het parkeren kan subtieler worden vormgegeven met grastegels en andere hoogwaardige inrichting, wellicht afgesloten voor openbare toegang en in lijn met de tuinen. De koppen dienen niet gedraaid te worden; de versmalling en het beeld dat de straat zichtbaar begint is van belang. Bovenstaande opzet lijkt het meest op model G uit de presentatie, maar dan met meer openingen in de stroken door drie-/vierkappers of diepe woningen te introduceren en met parkeren in de achterstraten. In de bestaande architectonische uitwerking zitten charmante details die in de nieuwbouw terug zouden kunnen komen.

Samenvattend

De cultuurhistorische waarde wordt gevonden in de stedenbouwkundige opzet. Dit zal leidend zijn in het beoordelen van het bouwplan door de commissie. De commissie kan dan instemmen met het vervangen van alle woningen. Zij ziet mogelijkheden om hiermee tot een goed plan te komen dat zowel haalbaar is als de cultuurhistorische waarden omvat.