



REACTIE OPMERKINGEN WELSTANDSCOMMISSIE

project: 285A - Molenstraat Helmond - grondgebonden woningen
opdrachtgever: 2ER+ Projectontwikkeling
datum: 09-11-2023
gewijzigd:

Advies : Aanhouden
Verdere uitwerking van de plannen afwachten.

Monument
Historisch onderzoek

Het verzoek betreft een herbestemming van het pand tot 7 appartementen en oprichten woningen. De commissie staat positief tegen over dit plan in deze omgeving.
Normaal gesproken vraagt ze bij herontwikkeling van monumenten een bouwhistorisch onderzoek om hierop de plannen te baseren. In dit geval is dat niet nodig. De geleverde informatie biedt voldoende inzicht in de staat van het gebouw.

Verbouw monument

De commissie wil in de verdere uitwerking meer informatie over

- de ramen, kozijnen, isolatie, dak, glas etc. Wat is de staat, worden ze vervangen? Bij monumenten is het uitgangspunt maximaal behoud van oorspronkelijk materialen. Zijn deze te slecht voor behoud is (gedeeltelijke) vervanging in de oorspronkelijke maatvoering, detaillering en materialisering een optie. Wat zijn de originele kleuren van het houtwerk?
- De hoofdentree aan de voorkant zoveel mogelijk sober houden en in symmetrie, niet te uitbundig maken.
- Achterzijde, De commissie stemt in met de sloop van de achterbouw, omdat deze geen monumentale kwaliteiten heeft. De achtergevel heeft een sobere vormgeving. Er is met de omkleding en optopping van de trap nu teveel aan toegevoegd, waardoor de toevoeging te expressief is.
- Het advies is om de opbouw niet tegen de goot de plaatsen. De commissie vraagt te onderzoeken of er een mogelijkheid is om de trap aan de binnenkant te verwerken of een subtielere opbouw te realiseren.
- Groen, Er komt gezamenlijk groen, en gaat vallen onder het beheersplan bij de VvE. Verder het verzoek om een boomeffectrapportage uit te laten voeren m.b.t. het behouden van de bomen, ook op langere termijn. Een landschapsarchitect is bezig met het maken van een inrichtingsplan Er is openheid in het gebied gewenst, ook vanuit buurman Medifit.
- Er wordt vanuit de binnenkant isolatie toegepast om het gebouw (mogelijk) gasloos te maken. De commissie vraagt, naast het eerder genoemde onderzoek naar de gevolgen voor de ramen en kozijnen, de wijze van isoleren verder uit te werken.
- Ten aanzien van de signing is de commissie van mening dat de letters aan de achterzijde afbreuk doet aan het plan en dat de signing op de voorzijde subtieler mag (liever niet op de luifel).
- Als er zonnepanelen nodig zijn is het gewenst dit mee te nemen in het ontwerp. Het heeft de voorkeur om geen zonnepanelen op het monumentale gebouw Zonnepanalen te plaatsen. Als het echt noodzakelijk is dan in een aaneengesloten vlak op het achterdakvlak.

Nieuwbouw

De commissie staat overwegend positief tegen over het oprichten van woningen aan de achterzijde. Materiaalgebruik en de vorm is positief ontvangen. De vraag is waarom is er gekozen voor 3 blokken met verstaffeling en niet voor een recht blok van woningen als antwoord op de sobere monumentale achtergevel van het monument. De architect geeft aan dat hij dit passender vindt, aangezien de lijn van de achtergevel van het monument ook doorbroken wordt door het trappenhuis. De commissie stemt vervolgens in met de verstaffeling van dit bouwblok.

De commissie is ook positief over het bouwblok dat grenst aan de Kasteel Traverse. Ze vraagt zich wel af waarom er niet wordt gekozen voor een grootschaligere ingreep, met een gezicht naar de Kasteel Traverse. Nu komt er een zijgevel van een woning met een geluidwal aan deze weg. Dit past niet bij de andere – grootschaligere - bebouwing aan deze weg. De initiatiefnemer licht toe dat dit zo is afgestemd met de stedenbouwkundige van de gemeente.

De commissie vraagt of de stedenkundige bij het volgende overleg te laten aansluiten en in te gaan op de positie van en de omgang met de Kasteel Traverse/Europalaan. De vragen van de commissie is

- hoe ziet dadelijk de erfafscheiding uit?
- hoe ziet de geluidswal eruit aan de kant van de Kasteel Traverse?
- verder onderzoek doen naar de bestaande bomen

Er is onderzoek gedaan naar de bestaande bomen. De uitkomst hiervan is besproken en gedeeld met stedenbouw.

De opzet van het stedenbouwkundig plan heeft verschillende vormen gekend, maar is altijd uitgegaan van een grondgebonden kleinschalige typogie. De uiteindelijke opzet is na veelvuldig overleg en advies van de stedenbouwkundige tot stand gekomen. De stedenbouwkundige zal gevraagd worden e.e.a. toe te lichten bij de commissie.

De erfafscheiding tussen de parkeerplaatsen en de eindwoning ter plaatse van Molenstraat 121 bestaat uit een donker gaashekwerk (of staaformat hekwerk) met groene, levende begroeiing zoals hедера. Hoogte ± 1,8m - 2,0m

De geluidwerende voorziening aan de Kasteeltraverse bestaat uit een kokoswand van 2,5m hoog. De kokoswand wordt eveneens voorzien van groene, levende begroeiing zoals hедера. Het beeld vanaf de Kasteeltraverse hadden we nog niet laten zien en is toegevoegd aan dit document.

huidige situatie gezien vanaf Kasteeltraverse.





Voorheen veel doorgeschoten groen op (voormalige) tuin van Molenstraat 125b. Veel groen is inmiddels verwijderd, enkele waardevolle bomen zijn behouden. De erfafscheiding krijg wederom een groene invulling met een begroeid geluidscherm

