

Zaaknummer: Z2023-00001297

Behandelaar: Stadsbouwmeester

Projectbeschrijving: het realiseren van 15 sociale huurwoningen

Adres: [REDACTED], [REDACTED]

Betreft: Aanvraag beschikking behandelen ([REDACTED])

Toelichting: nee / ja

Behandeling: 2e

Datum: 21 augustus 2024

Advies vorige behandeling d.d. 14 augustus 2024

Architect [REDACTED] licht de situatie-analyse toe en de daarop gebaseerde stedenbouwkundige uitgangspunten en aansluitend het plan voor het appartementen-complex. Architect Arthur Wutz licht vervolgens het plan voor de 5 grondgebonden woningen toe.

De stedenbouwkundige opzet om langs de Heiweg de 5 eenlaagse woningen met kap en langs de Wethouder Meertensstraat het tweelaagse appartementencomplex te situeren is een logische keuze uit een oogpunt van oriëntatie en bouwmassa.

Ook het afsluiten van de Wethouder Meertensstraat voor doorgaand gemotoriseerd verkeer is een begrijpelijke keuze, mede omdat daardoor de relatie tussen de openbare groengebieden aan beide zijden van de straat hun bestaande verbinding en ontsluiting grotendeels behouden blijft.

De Stadsbouwmeester is van mening, dat het appartementencomplex op zich zelf een goede architectonische uitstraling bezit en qua stedenbouwkundige korrel en bouwmassa goed aansluit op de bestaande omgeving van hoofdzakelijk grondgebonden vrijstaande dan wel gekoppelde woningen van twee lagen met kap.

Het volume van 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen met één laag en kap sluiten daar goed op aan en sluiten eveneens aan op de omringende omgeving.

De Stadsbouwmeester adviseert om de dakkapellen-optie bij de 5 woningen nu bij de aanvraag mee te vergunnen in de omgevingsvergunning, zodat deze t.z.t in werkelijkheid ook zo uitgevoerd zullen worden en hierover in de loop van de tijd geen nieuwe discussie kan ontstaan.

De voorgestelde materialisatie en kleurstelling zoals de genuanceerd bruine bakstenen, in een deels bijzondere vermetseling, en de zwarte dakpannen ondersteunen het architectuurbeeld. De Stadsbouwmeester geeft ter overweging mee om de donkergrijze kleur van de kozijnen te heroverwegen en daarvoor in de plaats een donkere, meer bruine, kleur te kiezen in relatie tot de kleur van de baksteen.

Met de aanvragers en de architecten is de in de welstandsnota meegegeven wens om bij nieuwbouw geheel of gedeeltelijk mergel toe te passen besproken. Partijen geven aan dat budgettair niet meer dan maximaal één mergel-element per woning zou kunnen worden toegepast in de vorm en grootte van een gevelsteen of huisnummer. Hoewel de doelstelling van welstandsnota hoger reikt, wordt een dergelijke toepassing niet afgewezen, mits goed vormgegeven en goed ingepast.

M.b.t. de welstand aspecten van de beide gebouwen wordt positief geadviseerd.

De positionering van de beide gebouwen en m.n. van de daartussen en naast geprojecteerde bijgebouwen (zoals privé-bergingen en gemeenschappelijke bergingen) en de consequenties daarvan voor het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte rondom de bouwblokken en van de gemeenschappelijke ruimte tussen de beide gebouwen in, roept vragen op.

Niet alleen over de, nu nog ontbrekende, informatie over de uiteindelijke inrichting, maar vooral ook over het beoogde toekomstige gebruik.

De afbakening van de privéterreinen onderling en naar het openbare en het gemeenschappelijke terrein spelen daarbij een essentiële rol ,evenals de bereikbaarheid van deze gemeenschappelijke semi-patio van het appartementencomplex.

Waarom beschikt het oostelijke trappenhuis, met lift, van het appartementencomplex niet ook over een directe achteringang c.q. uitgang, zonder door een gemeenschappelijke berging te moeten lopen ?

Wat is de beoogde relatie van het openbare groen, ten westen van het bouwterrein, met de nieuwe complexen? De positie van de fietsenberging t.b.v. het appartementencomplex, op gemeentegrond (?), sluit het binnengebied af en ook het openbare groen. Wat doet dat met de sociale veiligheid ter plaatse?

De twee parkeerplaatsen aan de Heiweg sluiten de toegang nagenoeg af, wanneer ze bezet zijn.

Is er geen inventarisatie naar de kwaliteit, de betekenis en de gezondheid van het groen en het bomenbestand op het huidige school-kavel uitgevoerd en wordt nergens aangegeven welk groen of welke boom zou kunnen/moeten worden gespaard?

Gekeken dient te worden naar de inrichting van de Wethouder Meertensstraat die gebruikt wordt om de nieuwe parkeerplaatsen te bereiken; de toegang van deze straat dient een inrit-beeld te krijgen, waarbij een verlaagde stoep doorloopt, om ook het bedoelde gebruik duidelijk te maken.

De afwerking van het achterterrein van de 3 woningen aan de noordzijde van de straat: decennia lang een vergunningsvrij achtergebied en straks frontaal in het zicht?

Waarom ligt de voorgevel-rooilijn van het appartementencomplex gelijk met het naast gelegen bestaande terugliggende bouwblok?

Als de voorgevel-rooilijn verder naar het noorden zou worden opgeschoven conform de overige bebouwing aan die zijde van de Wethouder Meertensstraat, wordt de gemeenschappelijke voortuin ingekort, maar wordt wel de oppervlakte aan de binnentuin vergroot.

Hoe wordt in de toekomst de onderlinge verbinding tussen de beide openbare groene gebieden vorm gegeven?

Welstand

Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, dient zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, te voldoen aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de welstandscriteria die de gemeenteraad heeft vastgesteld.

Welstandsadvies

De stadsbouwmeester is van mening dat het plan **nog niet voldoet** aan redelijke eisen van welstand en adviseert het college van burgemeester en wethouders om uit oogpunt van welstand **niet / akkoord** met het voorgelegde bouwplan.

Toelichting op het welstandsadvies

Op 21 augustus zijn bovenstaande opmerkingen met betrekking tot de omgeving besproken met de architect [REDACTED], projectmanager [REDACTED] en omgevingsontwerper [REDACTED] en [REDACTED] van gemeente Valkenburg.

Er is gezamenlijke geconcludeerd dat er mogelijkheden zijn op deze locatie, samen met de directe omgeving, om te komen tot een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van de nieuwe bewoners en de overige directe omgeving.

De stadsbouwmeester ziet met belangstelling de aanpassingen tegemoet.

Opmerking:

Een (bouw)aanvraag wordt getoetst aan diverse criteria.

Het bovenstaande advies heeft uitsluitend betrekking op welstand- en monumentenzorg.

Bij de beoordeling van het bouwplan is ervan uitgegaan dat het bevoegd gezag het ontwerp vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel vindt en dat het plan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan danwel dat het bevoegd gezag bereid is om onder (voorwaarden) af te wijken van deze regels.