

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie Edam-
Volendam

Commissie
Vergaderdatum
Vergaderlocatie

Edam-Volendam
11-11-2019
Kantoor VROM+OW
Edam-Volendam

Aantal adviesaanvragen: 20
Waarvan herhalingen: 12
Grote commissie: 20

Vastgesteld:

Voorzitter:
Secr. Arch:

Aanwezig	ir. Bastiaan Gribling (voorzitter); ing. Nico Zimmermann (architectlid); Rob de Vries (architectlid); Hans Boonstra (monumentenlid); ir. Peter de Vries (burgerlid); Thames Zwarthoed (burgerlid); Gerrit Kuijper (burgerlid); Marc Steur (plantoelichter); Annelies Hoekstra (beleidsmederwerk monumenten) Renee Stroomer (coördinator);
Bezoekers	15:00 uur Aanvrager en architect, inzake Baandervesting Edam 15:30 uur Architect, inzake Haven 120 Volendam 15:50 uur Architect, inzake Burgemeester Versteeghsingel 22E Edam 16:00 uur Architect, inzake Gravelandstraat 51 Volendam 16:30 uur Architect, inzake Gouden Slot 28 Volendam 16:50 uur Architect, inzake Kaper 6 Volendam 17:00 uur Architect, inzake Beets 5 Beets 17:20 uur Architect, inzake Warder 144 Warder 18:00 uur Architect, inzake W.J. Tuijnstraat 29 Volendam

4	Overige adviesaanvragen		Aantal voorgaande behandelingen: 3
190222	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Baandervesting Edam Niet van Toepassing <i>Beschermd stadsgezicht</i> Ontwikkeling Korsnästerrein Gemeente Edam-Volendam 30-10-2019 Gebied A3 Beschermd Stadsgezicht-Korsnästerrein Criteria Gebied A3 Anders	
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> 16-09-2019	<i>Het betreft een vooroverleg voor het plan Baandervesting in Edam. De ontwikkelaar, projectmanager, projectarchitect en beleidsmedewerker omgevingsbeleid van de gemeente zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een invulling op het voormalige Korsnästerrein, een plangebied dat binnen de historische vesting ligt en de status heeft van beschermd stadsgezicht. Het ontwerp dient daarom aan te sluiten op de bestaande karakteristieken en gaat uit van beeldbepalende kwaliteiten van bestaande bebouwing en de structuur van Edam om deze te vertalen naar nieuwe woningen. De hoofdfunctie van het plangebied is wonen met aan het Baanplein kleinschalige commerciële voorzieningen. De integratie van het bestaande parkeerplein op het Baanplein is een essentieel onderdeel in het streven naar een aantrekkelijke invulling van het plein en van de entree van de stad. Doel van het plan is om een stadsblok te creëren dat in verschijningsvorm aansluit bij het historische centrum van Edam en de vestingwerken af te maken. Het plan wordt</i>	

		gekenmerkt door twee van elkaar verschillende zijden. Aan de Schuttersgracht, de Singel als onderdeel van de vesting, een meer landelijke en groene zijde en aan 't Marken een meer stedelijke gracht. De massa en kwaliteit van de bestaande stad wordt hierbij gekopieerd en gecreëerd tot een nieuwe stad met variatie en diversiteit in een typische Edammer invulling. De stedenbouwkundige structuur volgt de principes van de oude stad en kan gezien worden als een verlengstuk van de oude stad. Het voorlopig programma bestaat uit 80 woningen, waarvan de 43 grondgebonden woningen met de voorgevel richting 't Marken of de Baandervesting zijn gericht. Het is de bedoeling dat het Baanplein een kwalitatief hoogwaardige ruimte wordt. Aan het plein wordt een appartementencomplex gerealiseerd bestaand uit drie lagen met kap. Het complex wordt vormgegeven als een alzijdig hoekelement dat aftrapt naar de woningen aan 't Marken. De grondgebonden woningen zijn alle als individueel pand herkenbaar, met een eigen kapvorm die haaks op de weg staat. Aan het Marken wordt een vrij strakke rooilijn gerealiseerd en aan de Baandervesting een meer verspringende rooilijn. De panden verschillen in beukafstand en in hoogte van elkaar en vormen zodoende een dansend silhouet. De architectuur is een vervolg op de historische leest van de stad waarin diverse stijlen gecombineerd worden tot een organisch gegroeid geheel. Op de hoek van het Marken en de Korte Baansteeg wordt een appartementencomplex gerealiseerd die in zijn verschijningsvorm verwijst naar het industriële verleden van de locatie. Het complex heeft de uitstraling van een kaaspakhuis. Het parkeren voor bewoners vindt plaats op het achterterrein (op eigen terrein of in de openbare ruimte). Voor bezoekers vindt parkeren plaats langs 't Marken en aan de Korte Baansteeg. De hoofdverkeersstructuur loopt als eenrichtingsverkeer om het plan heen. De vesting is een rijksmonument gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en zal op termijn hersteld worden wanneer de bestaande bomenrij gekapt dient te worden, dit zal na verwachting nog 25 jaar duren. Voor nu wordt er een nieuw profiel voor de Baandervesting getoond waarop een verhoogde, vrij liggende smallere verharde strook wordt afgelegd met aan weerszijden een strook groen. De bomenrij zal behouden blijven <i>Beoordelingskader:</i> De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied A3 Beschermd Stadsgezicht - Korsnästerrrein, een gewogen welstandsgebied met een bijzondere beoordeling. <i>Bevindingen commissie:</i> De commissie uit haar waardering voor de opzet en aanpak van dit plan en ook de inzet om het plan aan te laten sluiten bij de historische stadskern van Edam. De monumentendeskundige van de commissie heeft beknopt historisch onderzoek gedaan en licht dat toe in de vergadering. De commissie geeft een aantal aandachtspunten mee: • De commissie mist een historische onderbouwing voor dit gebied. • De commissie maakt zich zorgen over het Baanplein en het parkeerterrein. Het plein is ontstaan als gevolg van een aantal toevalligheden en op deze voet wordt nu verder geborduurd. De commissie adviseert meer kwaliteit aan het Baanplein toe te voegen en het echt als plein te ontwerpen in plaats van een parkeerplaats. • Het appartementencomplex aan het Baanplein acht de commissie te massief. Zij vraagt zich af in hoeverre deze hoogbouw een verbinding aangaat met de binnenstad. De commissie adviseert meer geleding en parcellering aan te brengen. • De commissie vraagt aandacht voor de achterzijde van het appartementencomplex en adviseert de galerijen aan de achterzijde/binnenzijde zoveel mogelijk weg te werken of te vervangen door een portiekontsluiting. • Wanneer gekozen wordt voor een historiserende aanpak dan dient dit ook echt goed te gebeuren en met zorgvuldigheid, die past bij historische kwaliteit. • De commissie adviseert de historiserende vormgeving af te wisselen met een hedendaagse vormgeving om zodoende de diversiteit te verhogen en niet te vervallen in een te historiserende bouwstijl.
--	--	--

		• De commissie adviseert hier en daar de begane grond-laag te verhogen om de denkbeeldige horizontale lijn over de gevelwand te doorbreken. • De commissie vraagt aandacht voor het binnenterrein. • De commissie is van mening dat de parkeerplaatsen, op sommige plekken, erg dicht tegen de gevel aan staan. • Het trafohuisje als onderdeel van het ontwerp. • Aandacht voor de borging van de stedenbouwkundige kaders. • Voor wat betreft de zonnepanelen geeft de commissie mee dat het binnenterrein minder formeel wordt behandeld dan de buitenzijde. De commissie geeft aan de zonnepanelen vooral in het achterdakvlak en zoveel mogelijk van de voorgevel af te plaatsen. Het dakvlak dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden waarbij vooral het zicht vanuit de oude stad van belang is. <i>De aanpassing van de welstandscriteria voor gebied A3 Beschermd Stadsgezicht-Korsnästerrein zal de commissie in een schriftelijk advies behandelen.</i>
	Advies 16-09-2019	collegiaal overleg
	Mon. Advies 16-09-2019	collegiaal overleg
grote com.	Bevindingen 14-10-2019	<i>De ontwikkelaar, projectmanager, projectarchitect en beleidsmedewerker omgevingsbeleid van de gemeente zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan wordt nogmaals in vooroverleg aan de commissie voorgelegd waarbij deze behandeling voornamelijk gericht zal zijn op de stedenbouwkundige verkaveling/situatie en massaopbouw. Het voorlopig ontwerp van de woningen wordt later gepresenteerd, de architectonische uitgangspunten zullen dan ook tijdens een volgende behandeling worden besproken. In de situatietekening en de gevelimpressies staat een lichtblauwe woning met een rood kruis aangegeven. Op deze locatie wordt conform de wens van de commissie in de verdere uitwerking gezocht naar een meer eigentijds woontype. Het stedenbouwkundig plan is op de volgende punten aangepast:</i> • <i>In het totaalplan is één woning komen te vervallen.</i> • <i>Het Baanplein wordt nu als parkeerterrein aangeduid.</i> • <i>De steeg aan 't Marken in de buurt van de Korte Baansteeg is komen te vervallen. Ter compensatie wordt een nieuwe steeg aan 't Marken gerealiseerd.</i> • <i>Aan de Korte Baansteeg is meer ruimte voor de woningen gecreëerd ten behoeve van het parkeren van de auto.</i> • <i>Aan de kant van het Baanplein en aan 't Marken is de bebouwing met één laag verlaagd en meer geparcelleerd, waardoor op de hoek van bovengenoemde een hoekaccent wordt gerealiseerd middels een statig gebouw. Het hoekaccent is duidelijk gericht op het parkeerterrein en overhoeks goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte.</i> • <i>Getracht is de gevelwand aan het Baanplein te verzachten en meer geleding aan te brengen.</i> <i>Bevindingen commissie:</i> <i>De commissie spreekt van een interessant en belangrijk plan dat verder is uitgewerkt waarbij rekening is gehouden met de opmerkingen van de commissie. De commissie is van mening dat het opknippen van de bouwmassa en het aanbrengen van meer geleding een verbetering oplevert. Wel heeft zij nog steeds moeite met de bebouwingshoogte op de hoeklocatie. Juist door het verlagen van de belendende panden (pakhuizen) wordt de hoekbebouwing dominanter. Ruimtelijk gezien zou dit weliswaar mogelijk zijn, maar vanuit historisch perspectief roept dit vragen op. Kenmerkend voor Edam is dat de belangrijke hoge gebouwen doorgaans in het midden van de gevelwand staan en de hoeken juist laag zijn. Vanaf de hoeken loopt de bebouwing omhoog naar het midden waardoor een ongewenst stedelijk beeld wordt vermeden. De commissie is van mening dat het Baanplein nog behoort bij het historische centrum en zich daarvoor meer moet conformeren aan het historisch gegroeide beeld. Meer richting de Korte Baansteeg zou de bebouwing meer hoogte kunnen krijgen, bijvoorbeeld het 'kaaspakhuis' op de hoek.</i> <i>De commissie adviseert dan ook het hoogte accent meer middenin de gevelwand te maken in plaats van op de hoek en de hoek te laten zakken. Zij is van mening dat dit het ruimtelijk beeld van het plan en verankering in de omgeving ten goede komt.</i>

		<i>Zoals aangegeven is deze behandeling gericht geweest op de stedenbouwkundige situatie. De architectonische uitgangspunten worden tijdens een volgende vergadering besproken.</i>
	<i>Advies 14-10-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	<i>Mon. Advies 14-10-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 28-10-2019</i>	<i>De commissie reageert op de reactie van de aanvrager. Het hoogteaccent zou inderdaad vanuit historisch perspectief meer in het midden van de gevelwand moeten liggen. De commissie heeft dan ook voorgesteld de hoek van het appartementencomplex naar beneden te brengen waarbij het aangrenzende stramien aan het Baanplein omhoog zou mogen. Het aangrenzende stramien aan 't Marken mag niet omhoog, wel acht de commissie het voorstelbaar verder op aan 't Marken richting de Korte Baansteeg de bebouwing op te hogen.</i>
	<i>Advies 28-10-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	<i>Mon. Advies 28-10-2019</i>	<i>collegiaal overleg</i>
	Bevindingen 11-11-2019	De architecten, de beleidsmedewerker omgevingsbeleid en de ontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie. Het appartementencomplex op de hoek is met één laag verlaagd en het aangrenzende complex aan het Baanplein is met één laag verhoogd. Tevens is de witte kleur van het appartementencomplex vervangen door een meer okergele kleur, waarvoor een ouder bestaand woonhuis model heeft gestaan en op beide gevels een kleine sprong binnen de rooilijn is gerealiseerd. Bevindingen commissie: De commissie uit haar waardering voor de stappen die zijn gezet en is aangenaam verrast bij het zien van de voorgelegde tekeningen. Zij spreekt van een sterke verbetering doordat de hoek nu minder prominent aanwezig is. Zij is van mening dat nu door het hele plan de menselijke maat gegarandeerd is en overkomt als een organisch gegroeid geheel. Tevens geeft zij aan het op prijs te stellen dat er oog is voor de achterzijde van de bebouwing waar de ontsluitingen van de appartementen veelal zijn ondergebracht. Verder constateert de commissie dat het hoekpand iets terugspringt ten opzichte van de aangrenzende bebouwing hetgeen op subtiele wijze bijdraagt aan het informele karakter van het stedenbouwkundig plan, de commissie spreekt de hoop uit dat dit bijzondere detail behouden blijft. De commissie adviseert akkoord te gaan met de stedenbouwkundige uitgangspunten.
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord
	Mon. advies	Akkoord