

AANVRAAG OM ADVIES

GEMEENTE ZEVENAAR

GEMEENTENUMMER/WABO HZ_WABO-2016-1541-20

ONDERWERP het oprichten van een horecagelegenheid en zeven appartementen

ADRESLOCATIE Stationsplein 13 en 13A tot en met 13F te Zevenaar

FASTGESTELDE
BOUWKOSTEN € n.v.t. HERHALING

WELSTANDSGEBIED Zo2 Molenwijk

WELSTANDSNIVEAU Regulier

CONTACTPERSOON
GEMEENTE Oscar Peters

STATUS	advies	Herhaling
ADVIESMANDAAT	Akkoord	

DATUM ADVIES 1 oktober 2019

TOELICHTING OP ADVIES

Planopzet:

Voorliggend voorstel betreft een aangepast plan voor de nieuwbouw van een appartementencomplex met een horeca functie op het hoekperceel Stationsplein 13 te Zevenaar. De nieuwbouw op dit perceel is al eerder besproken in de commissie en voorzien van een zogenaamde positief stempeladvies, in de vergadering van 25-3-2017. Op 4-4-2018 is over de wijzigingen van de balkons positief geadviseerd.

Gevraagd wordt het voorliggend plan te beoordelen en schriftelijk te motiveren. Tijdens de openbare vergadering van 1-10-2019 is het plan gepresenteerd door de architect in aanwezigheid van twee buurtbewoners.

Toetsingskader(s):

Ruimtelijke Onderbouwing: De nieuwbouw op dit perceel is geschreven en uitgewerkt op basis van de ruimtelijke onderbouwing geschreven door Planologisch en juridisch Adviesbureau Pasmaat advies. (versie september 2019) De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen aan het plan. Reden waarom dit geldt als basisvertretpunt voor de welstandsbeoordeling.
Welstandsbeleid: Volgens de Nota ruimtelijke Kwaliteit valt het perceel onder het deelgebied Zo2 (Molenwijk) waarvoor een regulier welstandsniveau geldt.

regulier welstandsniveau

Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden dient de basiskwaliteit gehandhaafd te worden, voor zover deze niet grenzen aan belangrijke wegen of openbare ruimtes.

Gebiedsbeschrijving

Molenwijk is grotendeels in de jaren '50 en '60 gerealiseerd door het volbouwen van de ruimte tussen bestaande historische linten. Molenwijk is een woongebied met daarnaast de incidentele huisvesting van afwijkende functies, zoals het centrum voor Natuur & Milieu Educatie, Liemers College en de Volksuniversiteit Zevenaar. Op de Schilderspoort zijn een aantal middenstanders gevestigd.

Welstandscriteria

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;
- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Beoordeling

relatie met stedenbouw (op basis van de ruimtelijke onderbouwing):

Deze hoeklocatie wordt gezien als een markante punt in de ruimtelijke sfeer van het stationsgebied. De ruimtelijke onderbouwing sluit aan op het overwegend woonprogramma met een kleine functie horeca. Hiermee heeft het gebouw enigszins relatie met de woonbebouwing, anderzijds een relatie met het stationsgebouw (schuin tegenover).

Architectuur (welstand):

De situering van het gebouw op de hoek gericht, en heeft een duidelijke overhoekse uitstraling. Het ontwerp spreekt van 'twee voorgevels' in een samenhangend architectuurbeeld.

De hoofdvorm is helder opgebouwd in een spel van rechthoekige volumes met een kleinschalig karakter. De basisvorm bestaat uit twee bouwlagen met een met een verbijzondering in de derde laag. Hiermee sluit het gebouw, qua maat en korrel op de woonomgeving, bestaande veelal uit twee bouwlagen met (flauwe lessenaars)kap. Het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen met aardse tinten. Dit sluit aan op de basis karakteristieken van de bebouwde omgeving. De verbijzondering van de derde bouwlaag wordt uitgevoerd in een hoogwaardige detaillering, met een inspiratiebeeld vanuit de jaren '50 en '60.

Samenvattend sluit het ontwerp goed aan op het welstandsbeleid.

Conclusie:

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand