

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE

DISTRICT: "MERGELLAND"

SECRETARIAAT: GEMEENTEHUIS VALKENBURG A/D GEUL

Onderwerp: Aan het College van
Advies monumentencommissie Burgemeester en Wethouders
van
Eijsden-Margraten

Bijl.: Div. 1^e behandeling d.d.: 3 november 2022

Omschrijving werkzaamheden: wijzigingsplan

Zaaknr.:

Bouwlocatie: Pastoor Brouwersstraat 3, Margraten

Aanvrager: [REDACTED]

Ontwerper:

Status: Waarde cultuurhistorie

Betreft: wijzigingsplan

Bestemmingsplan:

Behandeling: 1^e

Bezoekers: nee

Klantadviseur: [REDACTED]

Beoordeling A:

De commissie heeft beoordeeld of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De commissie heeft de aanvraag hierbij getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling B:

De commissie heeft beoordeeld of de aanvraag zich niet verzet tegen het belang van de Waarde cultuurhistorie. Daarbij is de waardering gericht op:

- schoonheid;
- ruimtelijke en/of structurele samenhang;
- cultuurhistorische waarde.

Advies:

De commissie kan instemmen met de bestemmingswijziging, de reductie van de bouwvolumes en de situering van de parkeerplaatsen. De commissie doet de suggestie om de inrit van de parkeerplaats zodanig te versmallen dat het 'bedrijfsmatige karakter' niet aan de straatzijde ontstaat maar aan de achterzijde van het perceel. Daarnaast adviseert de commissie om de parkeerplaats te 'vergroenen'.

De commissie stemt niet in met het 'opknippen' van de cour / het binnenplein in diverse tuintjes. Dit tast het open karakter en afleesbaarheid van het binnenplein als authentieke cour aan. De commissie vindt de woonkwaliteit ter plaatse van de ruimten grenzend aan de oostelijke perceelgrens zeer discutabel. De verblijfsruimten (met name slaapkamers) nabij deze perceelgrens hebben namelijk geen of slechts een verwaarloosbare hoeveelheid aan daglichttoetreding en uitzicht.

De commissie is in dit stadium nog niet gevraagd om advies te geven ten aanzien van de vormgeving / architectuur. Desalniettemin heeft de commissie het bouwplan op hoofdlijnen getoetst. De commissie is van mening dat de bestaande karakteristiek wordt verstoord door:

- De houten gevelbekleding ter plaatse van de linker zijgevel achterbouw, geadviseerd wordt om de nieuwe bakstenen noordgevel qua materiaal hier door te trekken;
- De kozijnindeling ter plaatse van de mergelgevel, geadviseerd wordt om een indeling en detaillering toe te passen die recht doet aan de historische uitstraling en tijdsperiode van deze meest tot de verbeelding sprekende gevel;
- De nieuwe gevelopening in de voorgevel (op begane grondniveau), geadviseerd wordt om deze kleiner van dimensie en zonder natuurstenen dorpel en latei uit te voeren.
- Het verwijderen van de schoorsteen ter plaatse van de voorgevel;
- De kleur naturel van de poorten ter plaatse van de voorgevel, geadviseerd wordt om deze in een historische kleur te schilderen;
- Het verwijderen van de bakstenen traptredes voor het looppoortje in de voorgevel;
- De nieuwe windveer.

Monumentencommissie

- 3 NOV. 2022

District Mergelland