

Verslag COEW-vergadering 408 Grote Commissie

Commissie Omgevingskwaliteit en Erfgoed Woerden

Dinsdag 04 november 2025

Watermolenlaan 1 - Plan Woerden - bezoekers - zie verslag COEW 401

Het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen – Welstandsnota W24, alsmede de structuurvisie van Middelland-Noord en het beeldkwaliteitsplan van dit deelgebied.

Het Definitief Ontwerp (DO) is integraal beoordeeld door de commissie en wordt als nagenoeg gereed beschouwd voor de vergunningsaanvraag. De grid-structuur blijft als drager voor de gebouwen gehandhaafd, maar wordt op de begane grond losgelaten. De principedetaillering is verder verfijnd; behandeld hout wordt toegepast en nuanceverschillen zijn zorgvuldig uitgewerkt.

De toevoeging van gevel- en detailtekeningen versterkt de finesse van het ontwerp. Mogelijk dienen de penanten iets dikker te worden uitgevoerd.

Voor de buitenruimte is gekozen voor vaste beplanting rondom het gebouw, met de ambitie om een vloeiende overgang te maken naar kruidenrijke vegetatie volgens gemeentelijk beleid. Het beplantingsplan van de gemeente wordt nog afgewacht.

De hemelwaterafvoer vanaf de set backs verdient niet de schoonheidsprijs. Onderzocht moet worden of de gevel-uitloop vervangen kan worden door een verticale uitloop in de negge van de balkons. Waterberging vindt plaats op locatie, met uitzondering van de set-backs.

Er is extra ruimte benut voor de trap aan de oostzijde, die het dek met het maaiveld verbindt. De trafo's worden geheel inpandig gerealiseerd of zijn niet nodig. De hellingbaan is veiliger en groener vormgegeven met groentaluds en flauwere hellingen. Op de daktuin worden inheemse, droogtebestendige soorten toegepast.

Conclusie

Het ontwerp wordt positief beoordeeld door de commissieleden en kan, na kleine aanpassingen, worden ingediend voor de vergunningsaanvraag. De COEW waardeert de verdere uitwerking van de detaillering en vergroening.

De commissie heeft gekeken naar de beeldbepalende onderdelen van het ontwerp en hoe de eerdere opmerkingen zijn verwerkt.

Algemene indruk

Het ontwerp houdt vast aan de verticale parcellering die eerder is besproken. De expressie van de hoeken is sterker geworden en de plint- en kroonlijn zijn verder verfijnd. Er wordt gewerkt met smalle ecobricks; het ontwerpteam onderzoekt nog hoe het aantal steensoorten beperkt kan blijven.

Het programma is meer geconcentreerd rond de daktuin, die ook extra aandacht krijgt. Daarnaast zijn er meer fiets-parkeerplekken toegevoegd.

Per bouwdeel

- **A:** Dakrand iets verlaagd voor meer openheid; entree duidelijker en dubbel zo hoog.
- **B:** Plint beter uitgewerkt zodat de verschillende bouwdelen meer als één geheel worden ervaren.
- **C:** Eén extra verdieping toegevoegd; plint verfijnd met reliëf en aluminium afwerking in de loggia's. Onderzijde van de balkons is akoestisch verbeterd. Er wordt geperforeerde Rockpanel toegepast in kleur, geen Heraklith-vezelplaat
- **D:** Grondgebonden appartementen met meer baksteen; relatie met straat versterkt. Door entresolvloer ontstaat levendigheid in de plint.
- **E:** Plint en kroon verder uitgewerkt; meer plasticiteit in beton en metselwerk.

- **F (Landschap):** Centrale route ('loop') verbindt de buitenruimtes en de gemeenschappelijke tuin. Er is aandacht voor biodiversiteit, onderhoudsvriendelijke beplanting en nestvoorzieningen in de gevels. De daktuin krijgt een terras, tuinkas en ruimte voor flexibel gebruik (bijv. yoga of gezamenlijke activiteiten, met de benodigde voorzieningen, installaties en dergelijke).

Architectonische verfijning

De commissie vraagt om meer inzicht in detaillering in de beton- en plintonderdelen zodat de gewenste rijkheid in het gevelbeeld duidelijk wordt. Hierbij kan dan ook duidelijk de hiërarchie tussen de bouwdelen aangetoond en/of versterkt worden weergegeven.

De verticaliteit van de torens wordt gewaardeerd, maar de gevels ogen op sommige plekken nog te vlak en grofschalig. Er is behoefte aan meer dieptewerking en geleding; subtiele verspringingen in geveldelen en plasticiteit d.m.v. de kozijnplaatsing. Het toepassen van hekwerk balustrade wordt besproken i.p.v. glazen schermen. De kroon is van een passend materiaal, maar mag visueel iets sterker worden onderscheiden met afwijkende openingen in positie en vormgeving.

Conclusie

De COEW is positief over de voortgang: veel eerdere opmerkingen zijn goed opgepakt. Het ontwerp is in balans en ontwikkelt zich in de goede richting.

Wel is er nog aandacht nodig voor:

- verfijning van de plint en kroon,
- meer plastic en variatie in de torens,
- betere visualisaties waarin nuances beter zichtbaar zijn,
- verzachten van de lange gevelwand t.p.v. plintwoningen met incidenteel terugspringen (niet enkel op de verdieping) en een duidelijkere parcellering in gevelarchitectuur.
- afstemming over het beplantingsplan en de afvoer richting daktuin.

Algemeen (uitgangspunt van de aanvragers)

De aanvragers geven aan dat hun doel is het karakter van het bestaande pand zoveel mogelijk te behouden. Binnenin wordt het volledige binnen pakket vernieuwd om te voldoen aan de moderne eisen en energienormen, terwijl de oorspronkelijke constructie intact blijft. De begane grond - vloer wordt verwijderd, en er wordt onderzocht of de fundering aangepast moet worden.

Aan de achtergevel willen de aanvragers nieuwe puien plaatsen in staal of aluminium, maar de bestaande stalen kozijnen en ronde ramen blijven behouden en gerestaureerd waar mogelijk. De kleurstelling en materialen worden trouw gehouden aan het origineel: witte gevels, hergebruik van dakpannen. Het dak kent toevoeging van zonnepanelen. Ook willen de aanvragers dakramen toevoegen om meer daglicht en ventilatie te realiseren.

Conclusie**Niet akkoord**

De aanvragers geven aan dat voldoende daglicht in het pand belangrijk is voor de leefbaarheid. De commissie waardeert de zorgvuldige aanpak, maar ziet nog ruimte voor meer finesse en eigentijdse architectuur. Ze adviseert om bij de nieuwe gevelopeningen sterker contrast en duidelijke, weloverwogen keuzes toe te passen. Uitgangspunt moet zijn 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ingrepen moeten afleesbaar zijn als eigentijdse wijzigingen/ toevoegingen, bijvoorbeeld door de kozijnen dieper liggend uit te voeren, en in een afwijkende (bijvoorbeeld donkergrijze) kleur. Het geplande Franse balkon in de achtergevel is atypisch. De dubbele buitendeur in de rechterzijgevel is volgens de commissie vlees noch vis, en zou zich meer moeten presenteren als een eigentijdse ingreep door bijvoorbeeld het kozijn hoger (tot aan de rode metselwerkband) uit te voeren. De voordeur in de voorgevel tenslotte is getekend als een grup-deur, en daarmee een misplaatste verwijzing naar vroeger, terwijl ook hier een eigentijdse uitstraling gewenst is. De commissie constateert dat (hoewel zeer charmant) de wijze van tekenen misleidend is ten aanzien van de werkelijke wijzigingen aan het CH Waardevolle pand.

Advies:

Niet akkoord

Het Ontwerp vraagt verdere uitwerking. Initiatiefnemers worden uitgenodigd om 'kort' te schakelen met de kleine commissie van de COEW.

Overstek 10 A –	Woerden –	CHW	- L-24-00828G
------------------------	------------------	------------	----------------------

Omschrijving Het vernieuwen van een woning - Welstandsnota K2

Het achterste deel van het pand is al gesloopt; de aandacht ligt nu op het behouden en herbouwen van het voorste deel. Het pand heeft geen monumentstatus, maar wel cultuurhistorische waarde. Het CHW-onderzoek is compleet en geeft een duidelijk beeld van de technische staat. De commissie geeft aan dat volledige sloop en nieuwbouw van dit deel niet wordt goedgekeurd.

Advies :

Niet akkoord

- Bewaar het voorste deel van de boerderij tot de oude brandmuur en hergebruik het ankerbalk gebint. Werk een aangepast plan uit waarin duidelijk wordt wat er met waardevolle en bouwhistorische elementen gebeurt.
- Belangrijke onderdelen zoals gebinten, balklagen, brandmuren, de voorgevel, zijgevel en schouw moeten behouden of heropgenomen worden. Alles dat in het bouwhistorisch onderzoek blauw is aangegeven dient te worden gehandhaafd.

