RUIMTELIJK ADVIES - AANPASSEN PLAN

Waalsteeg 8-10 (Z2020-C129698)
Niet akkoord, aanpasbaar

Omschrijving: ingrijpende renovatie t.b.v. het veranderen en vergroten van de bedrijfsruimte tot woongebouw met vier woningen.
Het bouwplan voorziet in sloop van het bestaande dubbele bedrijfspand, tweelaags met plat dak en het terugbouwen van woningen over drie bouwlagen met een kap.

Er is ruimtelijk bezwaar tegen het realiseren van het bouwplan,
om de volgende redenen:

- Het pand Waalsteeg 8-10 bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Nieuwmarkt' van kracht is;
- Het pand is bestemd tot 'Gemengd – 1' en 'Waarde-cultuurhistorie', waarbij de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' primair is aan de bestemming 'Gemengd – 1';
- Tevens is het pand voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding orde 3';
- Met de dubbelbestemming wordt ingezet op het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden;
- In geval van ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' moet een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd worden, waarin bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden worden vastgelegd. Ingrijpende verbouwing of sloop/nieuwbouw kan slechts worden toegestaan indien uit de toets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouwing niet hoeft te worden geweigerd;
- De conclusie van de uitgevoerde kwaliteitstoets is als volgt:
  - *De architectonische en bouwhistorische waarden van het onderstuk zijn nihil. Sloop/nieuwbouw van het bestaande dubbele bedrijfspand is daarom goed denkbaar;*
  - *Voorwaarde voor sloop is dat bij de nieuwbouw de parcellering tussen beide percelen volledig hersteld wordt.*
  - *In het daklandschap van de nieuwe panden moet aansluiting worden gezocht op de historische situatie. Dit betekent dat kappen in langsrichting (de noklijn parallel aan de straat) het uitgangspunt zijn, waarbij varianten in het daklandschap denkbaar zijn;*
  - *De hiërarchie tussen achtersteeg en hoofdstraat dient in bouwhoogte herkenbaar te zijn.*
- Het voorliggend bouwplan voldoet niet aan de tweede bullet van de hierboven genoemde conclusie van de kwaliteitstoets;
- Er kan alleen medewerking worden verleend indien Waalsteeg 8 en Waalsteeg 10 als zelfstandige panden worden ontwikkeld en geen verbinding tussen beide panden wordt gerealiseerd. Dit betekent dat de bouwmuur tussen beide panden op geen enkele plek doorbroken mag zijn.