



Ontwerpteam

De Haan architectuur is een bureau dat breed georiënteerd en gespecialiseerd is in architectuur en bouwtechniek. Wij beschikken over ruime architectonische en bouwkundige kennis en ervaringen zijn in staat bouwplannen van klein tot groot te realiseren van initiatief tot en met de uitvoering. Ons werk bestaat uit het ontwerpen, construeren, tekenen, organiseren, calculeren en managen van uiteenlopende projecten. In onze opdrachten streven wij naar schoonheid, functionaliteit, en duurzaamheid. Daarnaast is een slimme constructie en bouwmethode belangrijk voor het kostenbewust ontwerpen. Daarbij luisteren wij naar de wensen van onze opdrachtgever en vertalen deze naar een realiseerbaar bouwproject met een duurzaam karakter.

Duurzaam ontwerpen staat bij ons hoog in het vaandel. Dat betekent, het zoveel mogelijk vermijden van negatieve gevolgen voor het milieu, met behulp van doelmatig architectuur en het gebruik van hernieuwbare hulpbronnen. Al zijn technische aspecten van belang, nadrukkelijk betrekken wij ecologische, economische en sociale aspecten bij het ontwerp en zoeken wij naar een balans.

Folkert Bijlsma
Architect



Eef-Jan Boon
Architect



Jorelien Kuijers
Visueel Ontwerper



Herbert Born
Architect



Nathalie Westervelt
Architect



C-tienne Burink
Ontwerper



Gert-Jan van der Veen
Planoloog



Onderbouwing

Naar aanleiding van het uitgebrachte welstandsadvies ‘waar wij als opdrachtgever en ontwerpende partij graag bij aanwezig waren geweest’. Hebben wij overwogen om het oud ontwerp te gaan herzien. Daarbij zijn de oude ontwerputgangspunten wel behouden en zijn er ook geen concessies op de benodigde oppervlaktes van de appartementen.

In het advies van de welstandscommissie wordt het volgende genoemd:

1. twijfels bij realiseerbaarheid
2. twijfels bij uiterlijke haalbaarheid
3. te forse bouwmassa voor de locatie
4. een nogal massief en gesloten noordgevel
5. voorstel om het ontwerp te voorzien van twee bouwlagen en een terugliggende setback
6. een energiezuinig en ecovriendelijk gebouw

1/2/3. In het aangepaste ontwerp hebben wij eerst gekeken naar het reduceren van de bouwmassa. Daarbij zijn de overhangende dakluifel de en balkons gehalveerd en is het hellend dak omgezet naar een platdak met een hoogte van +/-9m. Om het gebouw te voorzien van rustiger uiterlijke is er voor gekozen om de horizontale gelaagheid van het gebouw beter te benadrukken en de verticale kolommen te verwijderen. Door deze gelaagdheid sluit het gebouw beter aan op de naastgelegen waterwoningen. Door het verwijderen van de stalen kolommen is de hoofddraagconstructie ook herzien. In het nieuwe ontwerp wordt uitgegaan van een constructieve opbouw van CLT wanden en vloeren. Of te wel een nog natuurvriendelijker gebouw. 4. De lamellen in de noordgevel zijn verwijderd en is er doormiddel van open en gesloten vlakken getraagd de massiviteit te doorbreken. Wij denken dat de gebroken noordgevel met alle bossage geen overlast zullen vormen voor de omwonenden. 5. De achtergevel is voorzien met een gedeeltelijke set back over het appartement rechtzijgevel. Samen met de sparingen voor het hoofdtrappenhuis breekt de achtergevel waardoor deze minder massief lijkt. 6. Het doel is om het gebouw zo circulair en energiezuinig mogelijk te maken. Hiervoor is er in het ontwerpproces gebruik gemaakt van de methodes van Van Mourik en Metabolic. Vanuit deze methodes wordt het gebouw opgebouwd in vijf gebouwdelen die met hun verschillende levensduren onafhankelijk van elkaar gedemonteerd en weer gemonteerd kunnen worden. Met een warmtepompinstallatie, WTW-installatie en zonnepanelen is het gebouw energie neutraal. De overtollige energie wordt gebruikt voor het terrein. Deze kan worden opgeslagen in bijvoorbeeld een batterij die gekoppeld wordt aan oplaadpunten voor de elektrische fiets, de elektrische boot, elektrische auto, terreinverlichting etc.

Verder hebben wij op advies van de stedenbouwkundige het terreinplan herzien en deze voorzien van meer groen en hebben wij de asfalt verharding vervangen door een vriendelijker klinkerverharding met graskeien. Hierdoor ontstaat er meer eenheid in het natuurrijke terrein van Jachthaven Kortenhoef.

7	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
210143	Bouwadres	Moleneind 2a, Kortenhoef
	Soort bouwwerk	Bedrijfsgebouw
	Omschrijving	oprichten jachthavengebouw met recreatiewoningen
	Aanvrager	Jachthaven Kortenhoef
	Architect	-
	Tekeningnummer	5 items
	Welstandsnota	-
	Code gemeente	pré beoordeling
	Bestemmingsplan	Anders
grote com.	Bevindingen	De commissie is om advies gevraagd over de ruimtelijke onderbouwing voor een jachthavengebouw en 6 recreatiewoningen. Het bestaande bedrijfspand wordt vernieuwd en krijgt een lessenaarskap. De commissie is van mening dat de ambities en uitgangspunten ruimte bieden voor een goed plan. De commissie vraagt zich af of het ontwerp in deze vorm realiseerbaar en haalbaar is. Het uiteindelijk ontwerp zal er dan anders uitzien. Dit ontwerp is echter tevens veel te fors voor deze locatie en past niet binnen de bebouwingskorrel. Verder constateert zij dat de naar de noordzijde gerichte gevel te massief en gesloten is en niet aansluit bij wat in de omgeving aanwezig is. Het programma dient teruggebracht worden. Ze adviseert het bestemmingsplan te volgen en de goot van 6 meter en de nok van 9 te handhaven (voor nok zou dan evt. een binnenplanse afwijking mogelijk zijn). Voorstelbaar is dan een ontwerp met twee bouwlagen met kap, of met terugliggende setback. Ze geeft aan dat een energiezuinig en ecovriendelijk gebouw prima binnen deze contouren gerealiseerd kan worden. Niet akkoord, nader overleg
	Advies 25-10-2021	
	Bevindingen	
	22-11-2021	
	De aanvrager, twee architecten, een adviseur ruimte bij de gemeente en de gemeentelijk stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.	
	Een brede dakoverstek (luifel) wordt gereduceerd. Ook steken de balkons minder ver over. De stalen balustrades van de balkons zijn vervangen door glazen exemplaren.	
	De draagconstructie is gewijzigd van staal naar CLT (Cross Laminated Timber), waardoor de horizontale lijnen in de gevel geprooncenterd zijn.	Welstandscriteria
	De materialisatie is gewijzigd. Er wordt minder staal en meer naturel en zwart hout gebruikt.	Advies
	De terreininrichting is verder uitgewerkt. Er worden grijze tegels en meer diervriendelijke beplanting toegepast.	

De gemeentelijk stedenbouwkundige is van mening dat het positief is dat er landschappelijke kwaliteit wordt ingevoegd. Wel adviseert hij een groenstrook aan de achterzijde voldoende formaat mee te geven. De bouwhoogte is naar zijn mening nog fors. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. Met name de achterzijde toont zich hoog. Echter, hij is van mening dat met een setback eveneens een goed resultaat kan worden behaald.

De commissie heeft de locatie bezocht om zich een beeld te vormen van de impact op de omgeving.

De commissie kan zich goed vinden in de ontwerprichting. Er zijn naar haar mening goede stappen gemaakt sinds de vorige behandeling om het volume te verkleinen. Het pand oogt in haar ogen echter nog te fors voor de locatie. Dit uit zich rondom, maar vooral aan de noordzijde, waar geen setback wordt uitgevoerd. Deze gevel is onvoldoende uitgewerkt voor een goede beoordeling. Ze is van mening dat deze zijde door de wandvorming over drie bouwlagen zich onvoldoende hecht aan de locatie en zich onttrekt aan de stedenbouwkundige korrel. Ze handhaaft hier haar eerder gegeven advies en merkt op dat het bestemmingsplan hierin voorziet. Ze adviseert een kap, maar zou eventueel aan de hand van een ontwerp met een duidelijke setback kunnen meegaan.

Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoet, naar mening van de commissie op dit moment nog niet aan de gestelde criteria en aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Gebiedsgerichte criteria
Niet akkoord, nader overleg

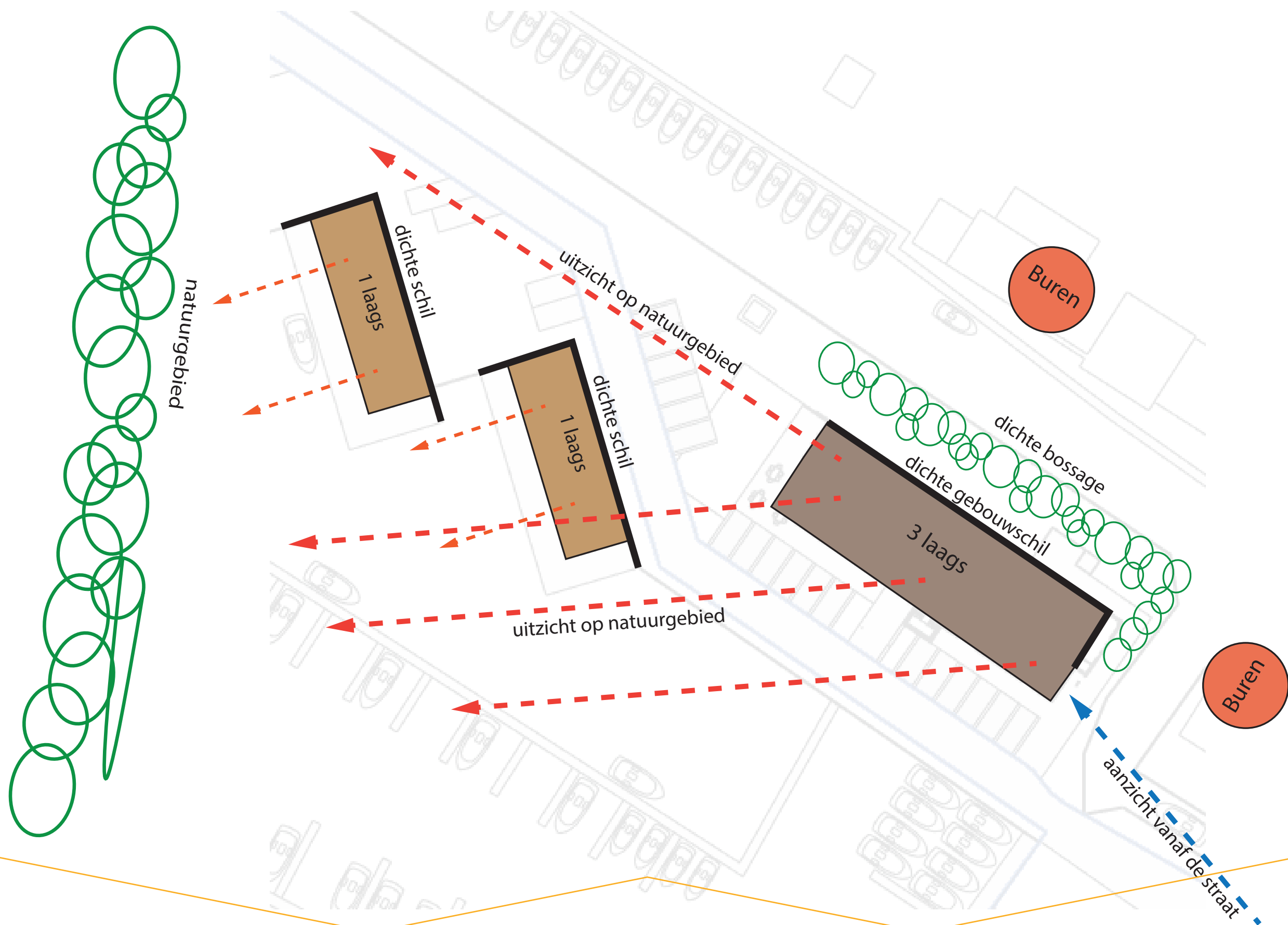
Ontwerputgangspunten



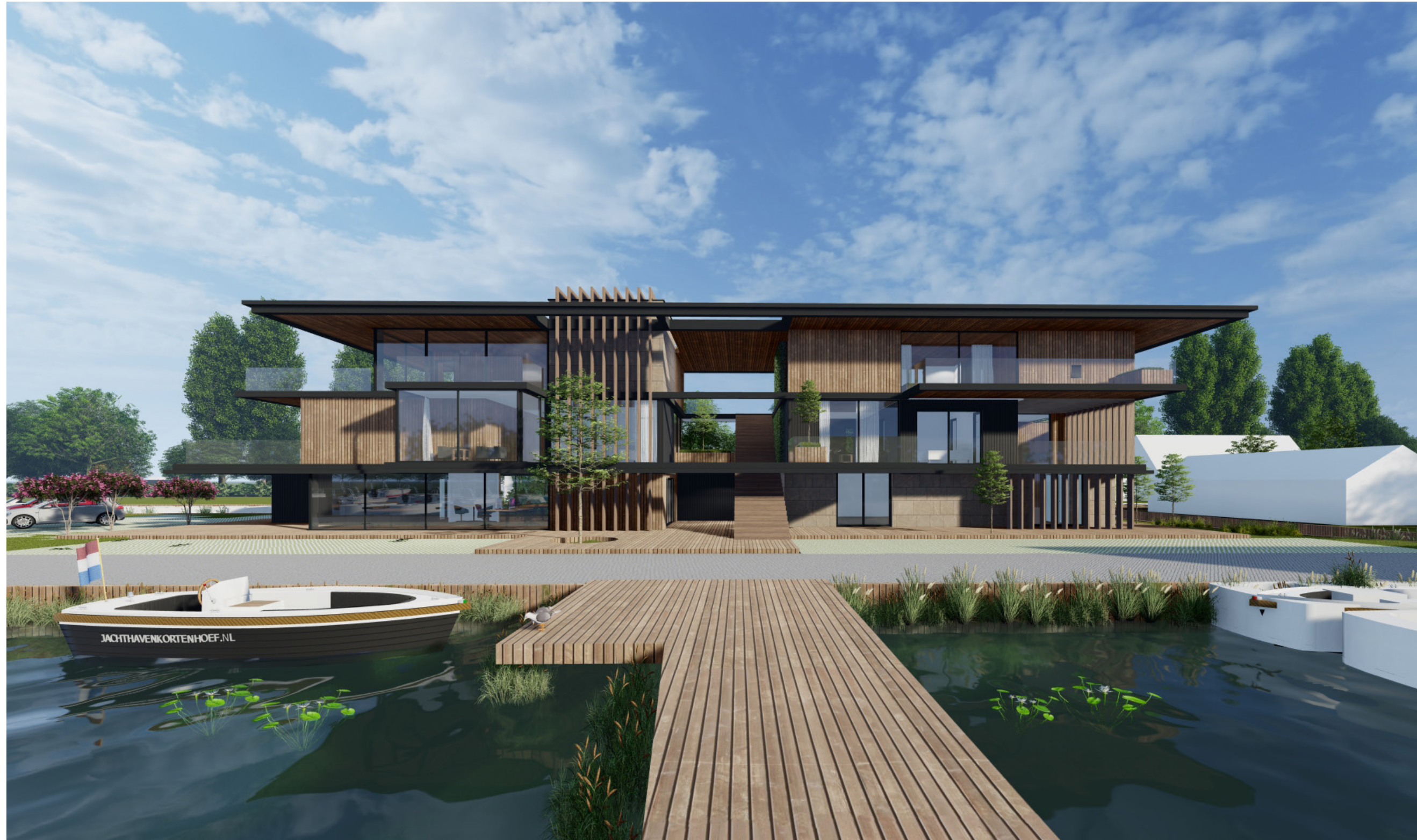
- Het gebouw moet een duurzame en natuurlijke uitstraling krijgen
- Het gebouw moet onderdeel worden van de jachthaven en zijn natuurlijke omgeving



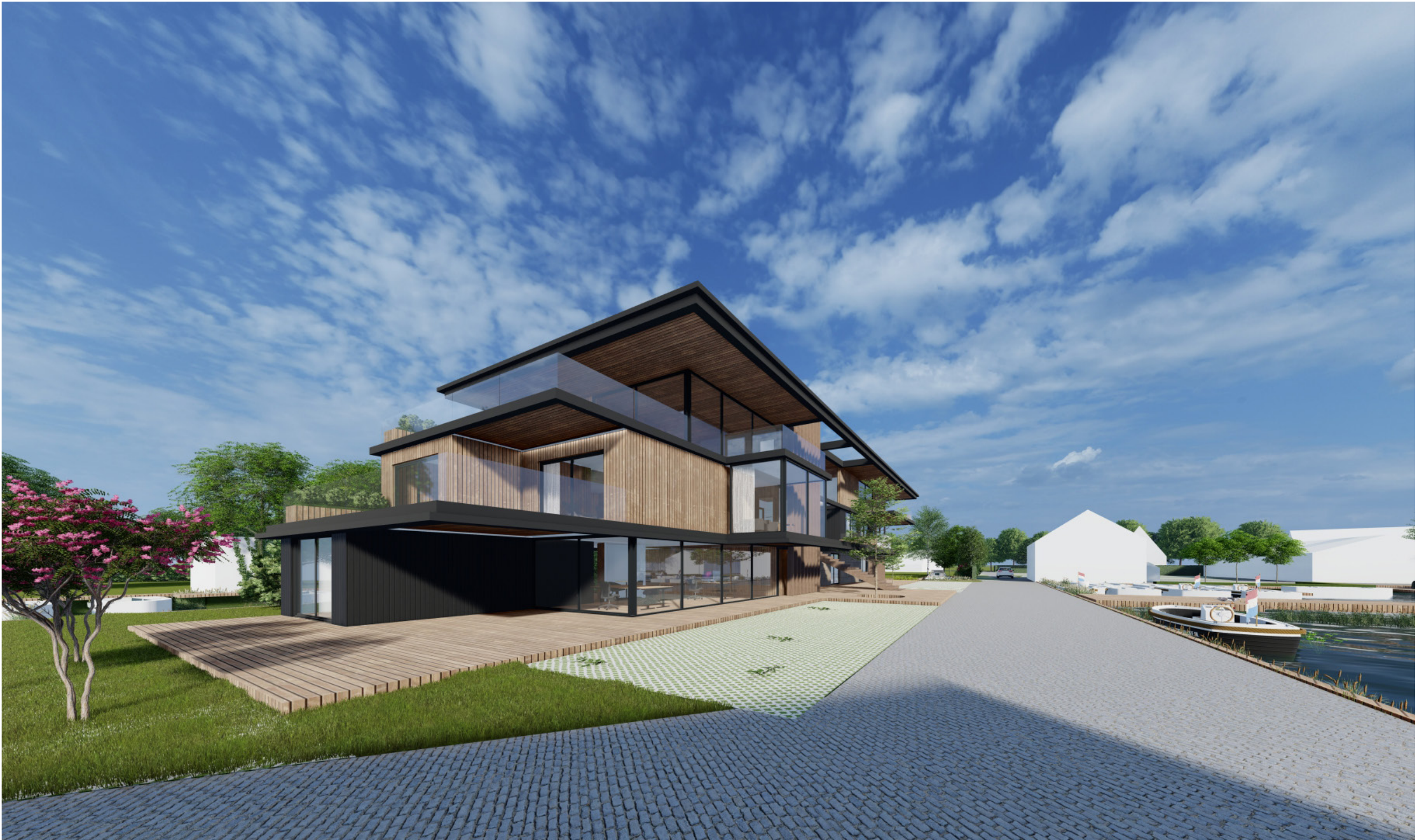
open vs gesloten, daarbij rekeningen houdend met omwonenden en het natuurgebied



Vooraanzicht_nieuw



Rechteraanzicht_nieuw



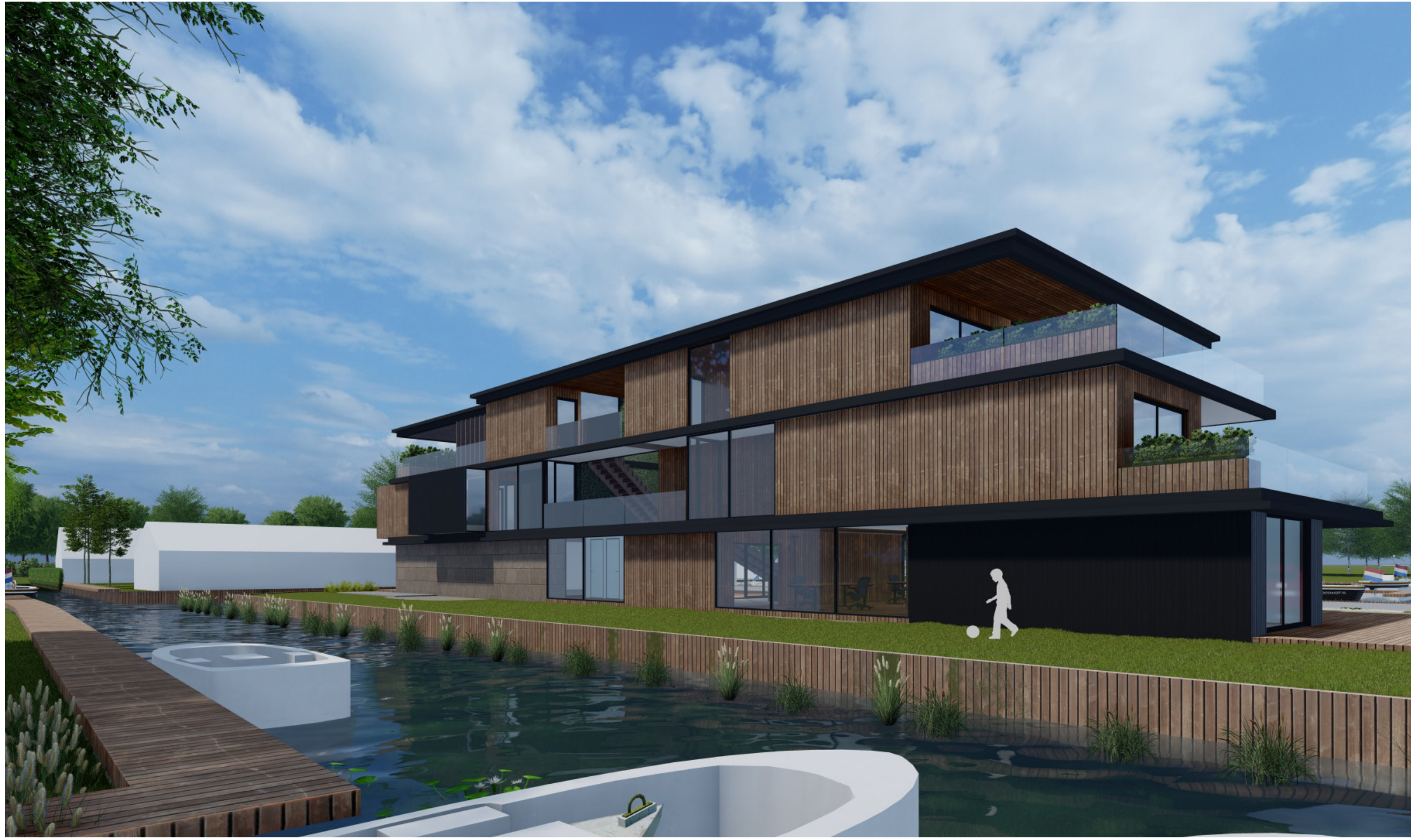
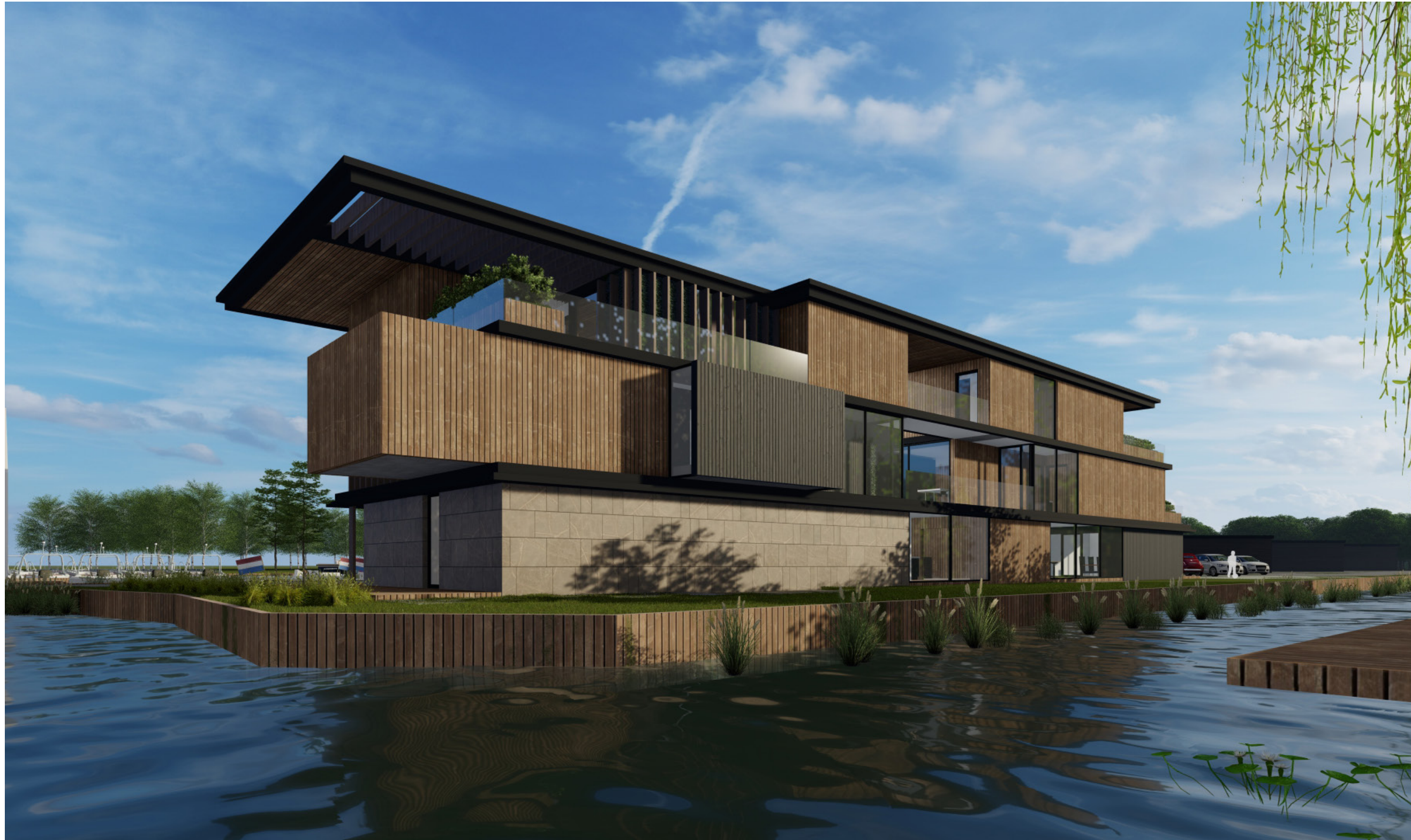
Linkeraanzicht_nieuw



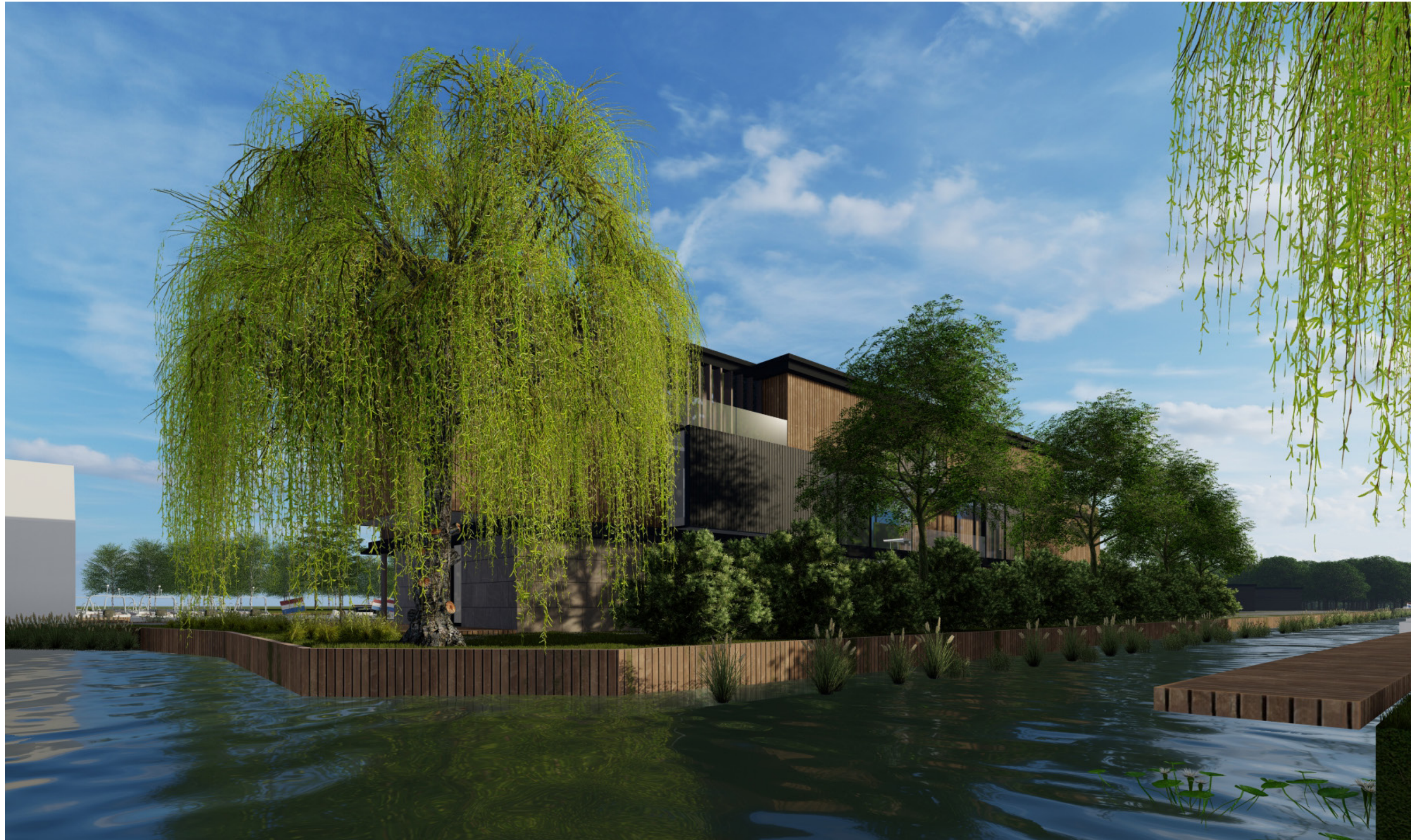
Achteraanzicht_oud



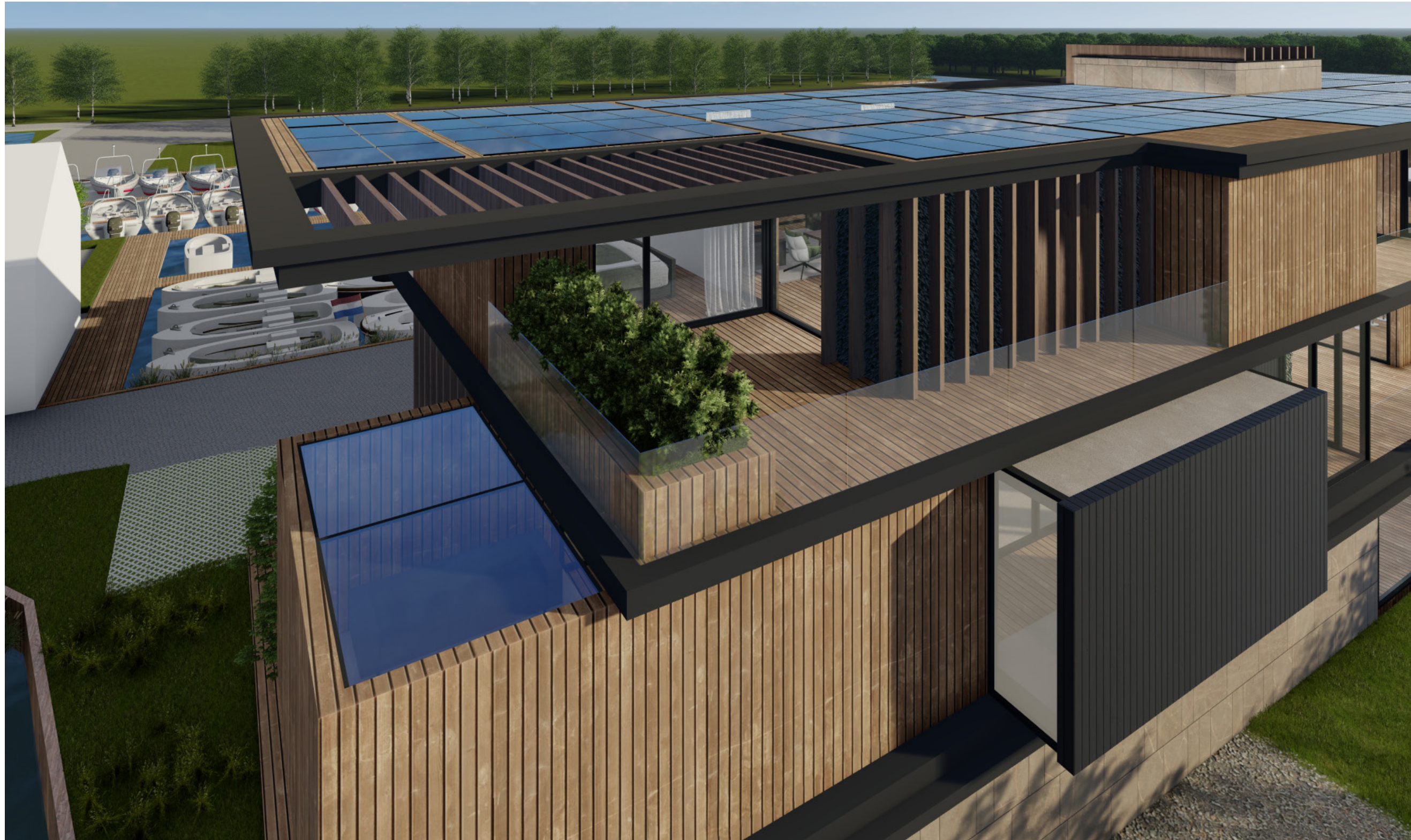
Achteraanzicht nieuw met set back zonder beplanting



Achteraanzicht nieuw met set back met beplanting



Close up appartement achtergevel



Circulaire gebouwonderdelen

Er wordt gestreefd naar een optimaal circulairconcept

1. buitenwanden



cross laminated timber (CLT) buitenwanden
waarbij er gelet wordt op losmaakbaarheid

2. vloeren



cross laminated timber (CLT) vloerdelen

3. binnenwanden



cross laminated timber (CLT) binnenwanden

4. installaties



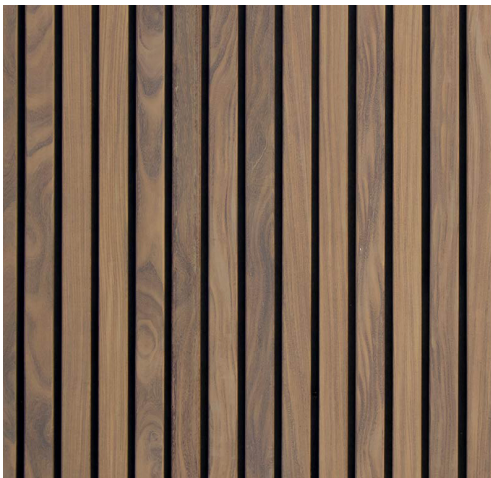
Installatie zoveel mogelijk in het zicht laten, ivm onderhoud en vervanging

5. gevelafwerking

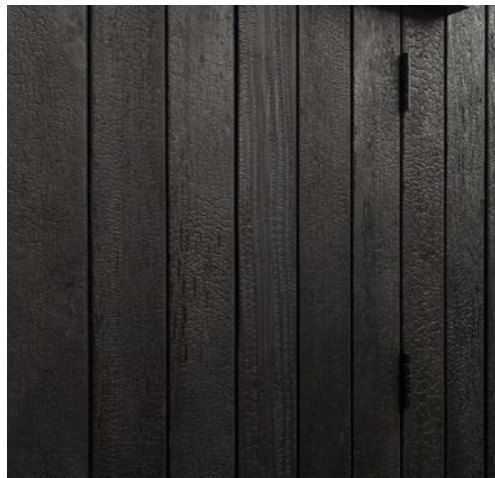


Gevelbekleding mogelijk als prefab onderdelen die weer te demonteren zijn

Materialisatie exterieur



natuur hout



zwart hout



tegels



glazen balustrade



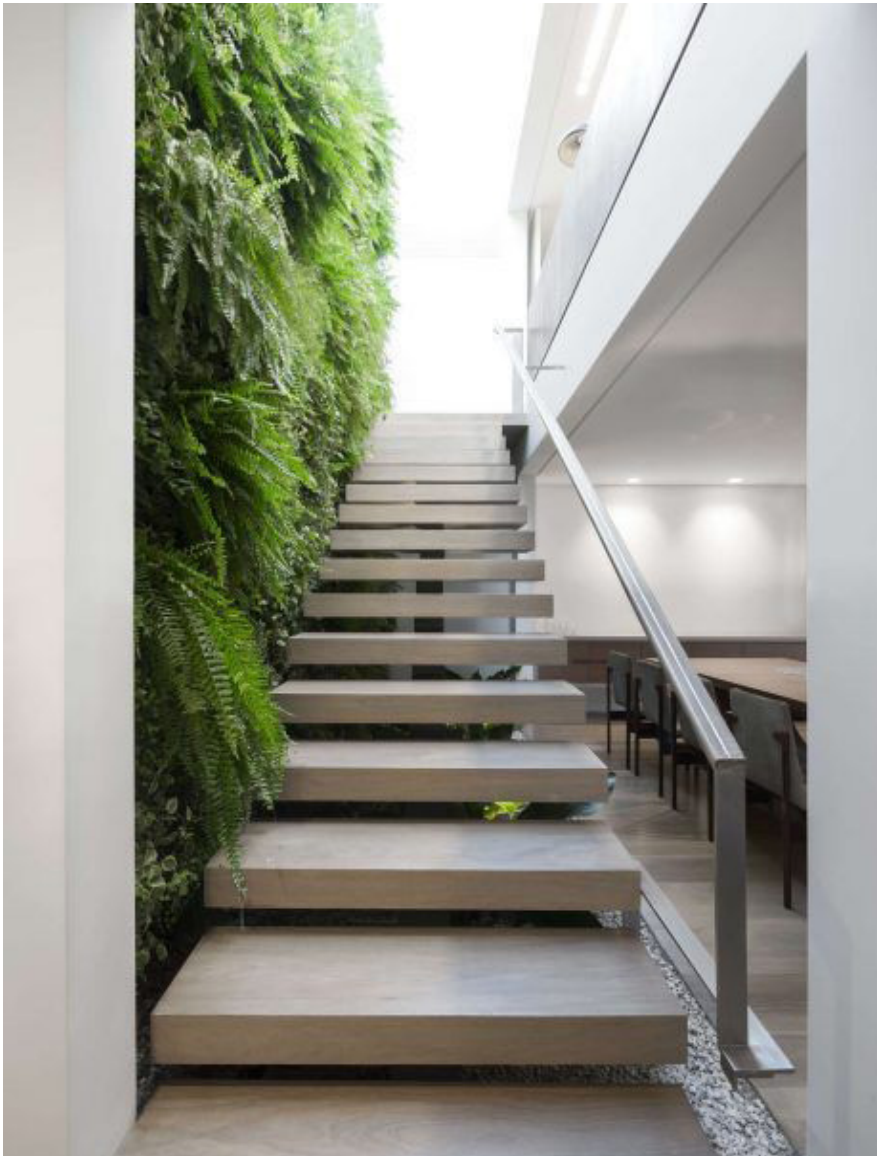
aluminium dakrand



houten gevellamellen



Groene toevoegingen aan het gebouw



Terreinplan

Op advies van de stedenbouwkundige is groen toegevoegd en is de bestrating herzien.



beter **bouwen**

