

# MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstands- en Monumentencommissie  
Wijdereen

Commissie NH Zuid Aantal adviesaanvragen: 6  
Vergaderdatum 11-10-2021 Waarvan herhalingen: 4  
Vergaderlocatie Digitale vergadering Grote commissie: 6

**Vastgesteld:**

Voorzitter:

Secr. Arch:

<b>Aanwezig</b>	drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hooysschuur (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Ellen ten Boom (plantoelichter); Sebas Baggelaar (coördinator);
<b>Bezoekers</b>	13:30 uur - (architect en aanvrager), inzake 210020, Dwarsweg 17 te Nederhorst den Berg 13:50 uur - (architect), inzake 210128, Nieuw-Loosdrechtsedijk 308 te Loosdrecht 14:10 uur - (architect), inzake 210138, Overmeerseweg 110a te Nederhorst den Berg 14:30 uur - (aanvrager, architect, plantoetsers, stedenbouwkundige), inzake 210108, 's-Gravelandsevaartweg t.h.v. 9a te Loosdrecht

1	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
<b>210128</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Nieuw-Loosdrechtsedijk 308 te Loosdrecht</b> Individuele woning het bouwen van een villa Dhr. P. Schoonhoven Dhr. S.R. van de Weijer namens BALK Architects 8 items + intake Bijzonder regiem 2021-0305-HZ_WABO Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen</i> <i>27-09-2021</i>	<i>De architecten zijn aanwezig bij de planbespreking. Het betreft de bouw van een villa aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Het hoofdvolume heeft een kubusvormige plattegrond, met uitsneden bij de hoeken. Het geheel bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. In de uitgesneden hoeken worden installaties geplaatst. De constructie van de villa bestaat uit hout, de gevels worden tevens voorzien van (verticaal) houtwerk. In de gevels worden hoofdzakelijk verticale kozijnen geplaatst. In wijziging op het getoonde ontwerp wordt de daklijn iets lager voorgesteld. De villa wordt verbonden met de terrassen die zich op verschillende plekken op het perceel bevinden. De commissie bedankt voor de toelichting. Zij ziet een zorgvuldig ontwerp, maar is nog niet overtuigd van het plan omdat de villa naar haar inziens nog te veel als generiek object is ontworpen en niet reageert op de bijzondere waardevolle omgeving. Ze ziet op basis hiervan geen reden af te wijken van de criteria uit de welstandsnota. Er wordt sterk vastgehouden aan een alzijdig en symmetrisch en verticaal gericht ontwerp, dat zich weinig aantrekt van de omgeving. Dit terwijl de zeer bijzondere locatie alle aanleiding geeft hier met het ontwerp meer op te reageren (niet alleen van binnen naar buiten (vanuit de plattegrond), maar ook vice versa, bezien vanuit de context. Om die reden houdt de commissie de aanvraag aan. Ze suggereert daarbij een meer horizontale</i>

		<i>organisatie die aansluit bij de landelijke kapvormen van de aangrenzende bebouwing en de landschappelijke doorzichten te gebruiken.</i>
	<i>Advies 27-09-2021</i>	<i>Aanhouden</i>
	Bevindingen 11-10-2021	<p>De architecten zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Op de gevels zijn verschillende horizontale lijnen toegevoegd. Ook is de context beter inzichtelijk gemaakt en de architecten geven aan dat zij een andere interpretatie van de welstandsnota hebben. Het ontwerp sluit naar hun mening aan op de bestaande bebouwing in de omgeving.</p> <p>De commissie licht haar standpunt verder toe. Zij is gebonden aan de criteria uit de welstandsnota. Enige interpretatie van de nota is inderdaad mogelijk, maar in hoofdlijnen is deze gericht op behoud van de karakteristieken van de omgeving. Nieuwe bebouwing dient daarom in architectuur aan te sluiten op hetgeen in de omgeving te vinden is. De omgeving wordt gekenmerkt door landhuizen waarbij de vormgeving een relatie heeft met het landschap en waar horizontaliteit de boventoon voert. Het voorliggende ontwerp steekt hiervan af doordat het als een abstract doos-achtig volume met een verticale structuur van het landschap afkeert (stedelijk karakter). Op andere punten is de nota helder. Zo wordt bebouwing met een kap gevraagd. De commissie ziet grond om hier van af te wijken, omdat zij overtuigd is van de ambities en de kwaliteiten van de architect, mits het ontwerp wordt gewijzigd en een meer horizontaal karakter wordt bereikt dat verder gaat dan een belijning op de gevel. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld de gevelopeningen horizontaal te oriënteren, de verhouding hoogte/ breedte aan te passen, de balkons verder te laten uitsteken en/of door de materialisering op één van de verdiepingen te wijzigen. Ook kan worden gedacht aan het integreren van de losstaande carport in het ontwerp of een gewijzigde volumeopbouw.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan op dit moment nog niet voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en in strijd is met redelijke eisen van welstand. Zij ziet een aangepast ontwerp met vertrouwen tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Niet akkoord, nader overleg

2	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>210138</b>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>Overmeerseweg 110a te Nederhorst den Berg</b> Individuele woning het uitbreiden van de woning meneer D.R. van Dijk F. Veerman namens All for Architecture Beheer B.V. 1 item + intake welstand (intak is toelichting!) Regulier regiem 2021-04430WABO_VO Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking
	Bevindingen 11-10-2021	<p>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een vooroverleg voor het uitbreiden van een bestaande woning.</p> <p>De bestaande woning bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw. Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met zadeldak haaks op de weg en heeft een aanbouw met entree aan de zijgevel. Het bijgebouw (met garage)</p>

		<p>bestaat ook uit één bouwlaag met kap haaks op de weg. Het doorzicht tussen hoofd- en bijgebouw wordt geblokkeerd door de aanbouw. Er wordt voorgesteld om het bijgebouw te verlengen, de aanbouw te verwijderen en beide gebouwen te verbinden doormiddel van een glazen tussenlid. Hierdoor wordt het doorzicht tussen beide volumes hersteld. Het verlengde bijgebouw krijgt aan de achterzijde een gevelvullende glazen pui met een aangezette rand.</p> <p>De commissie kan zich goed vinden in de plannen. De uitbreidingen sluiten goed aan bij de bestaande architectuur en het terugbrengen van het doorzicht is een positieve wijziging. Bij de uitwerking naar een definitieve aanvraag, vraagt de commissie nog aandacht voor de detaillering van het tussenlid om deze zo transparant mogelijk te maken. Zij ziet een definitieve aanvraag met belangstelling tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Akkoord op hoofdlijnen

3	Omgevingsvergunning (verbouwing)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
<b>210137</b>	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving</p> <p>Aanvrager Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan</p>	<p><b>Nieuw Walden 8, 24, 26, 56, 62 en 66 te Nederhorst</b> Bedrijfsgebouw het verbouwen en uitbreiden van het bedrijfsgebouw en maken van een laadkuil</p> <p>Frisco Holding B.V. 11 stuks + intake welstand (intake betreft toelich Beperkt Regiem 2021-0452-HZ_WABO Voldoet aan bestemmingsplan</p>
	<p>Bevindingen 11-10-2021</p>	<p>Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van een bestaand bedrijfsgebouw. Het bestaande gebouw bestaat uit een aantal regelmatig geplaatste hallen van één bouwlaag met zadeldaken. Twee van de hallen worden aan elkaar verbonden met een volume dat er tussen wordt geplaatst. Opvallend hierbij is dat waar de bestaande volumes langskappen hebben, op het nieuwe volume een dwarskap wordt geplaatst. Daarnaast wordt de gevel van één van de hallen gewijzigd (een sectiedeur wordt gewijzigd en een nieuw kozijn wordt toegevoegd) en wordt een nieuw volume met laadkuil en expeditieruimte toegevoegd op het terrein.</p> <p>De commissie kan zich in hoofdlijnen vinden in de plaatsing en volume van de toevoegingen. Ook kan zij zich vinden in de ondergeschikte wijzigingen in de gevels. Wel is zij van mening dat de dwarskap op het volume een ongewenste verstooring van het bestaande ritme in de architectuur veroorzaakt. Zij adviseert het plan te wijzigen en een dwarskap toe te passen. Uit de tekeningen kan zij echter niet opmaken of een doorgang op de verdieping wordt beoogd. Zij besluit daarom het plan aan te houden en zij nodigt de aanvrager uit voor overleg over de mogelijkheden.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Aanhouden

4	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 5
<b>210020</b>	<p>Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect</p>	<p><b>Dwarsweg 17 te Nederhorst den Berg</b> Individuele woning het realiseren van een woning</p> <p>Ron Kroone ArchitectDirect</p>

	Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	1 item Regulier regiem VO 2020-0394 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 01-02-2021</i>	<p><i>De ontwerper is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een vooroverleg voor het realiseren van een vrijstaande woning. Het plan is eerder in 2015 behandeld, maar het geldende bestemmingsplan is in de tussentijds gewijzigd. Het betreft een nieuwe aanvraag. Het plan is gewijzigd ten opzichte van deze vorige behandeling. Het betreft een opvallend landhuis van twee bouwlagen en een afgeknot schilddak op een vierkante plattegrond. De gevels zijn opgetrokken in rood-bruin metselwerk, het dak is gedekt met blauw-grijze leien. Het pand is alzijdig georiënteerd met symmetrische gevels. Aan de voorzijde bevinden zich twee vooruitgeschoven hoeken. Aan de achterzijde bevindt zich een glazen pui over twee verdiepingen. In het dakvlak bevinden zich rondom hooggeplaatste kleine dakkapellen. Het pand is voorzien van opvallende traditionele details.</i></p> <p><i>De commissie kan zich vinden in de plaatsing van het gebouw. Zij vraagt echter nog aandacht voor de volgende punten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• De welstandsnota vraagt voor deze locatie om gebiedseigen architectuur die aansluit bij (de architectuur uit) de omgeving. De woning is echter ontworpen als een traditioneel landhuis met verwijzingen naar een middeleeuws kasteel. De commissie is van mening dat het ontwerp zich nog moeilijk verenigt met de welstandsnota. Zij vraagt het plan aan te passen, zodat het zich meer rekenschap geeft van zijn omgeving. De commissie ziet een verdere geleiding van het plan als mogelijke denkrichting.</i></li> <li><i>• Het plan kent veelvuldige doorbrekingen van de daklijn, waardoor deze geen ondergeschikte toevoegingen op het dakvlak meer zijn. Het plan leest als een gebouw met een goothoogte van 6 meter, waarvan de kap op enkele plaatsen lager doorsteekt in plaats van de in het bestemmingsplan voorgeschreven goothoogte van 4,5 meter met een kap. De commissie heeft bezwaar tegen deze geveloptrekkingen. Ze vraagt de gegeven goothoogte te respecteren en daglichttoetreding middels ondergeschikte toevoegingen in het dakvlak te realiseren.</i></li> <li><i>• De commissie mist nog een ontwerp voor de terreininrichting. Dit is, gezien de aard van het plan wel van invloed op de openbare ruimte.</i></li> </ul> <p><i>De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i></p>
	<i>Advies 01-02-2021</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 12-04-2021</i>	<p><i>Het plan is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Wel wordt de commissie gevraagd haar advies te preciseren.</i></p> <p><i>De commissie licht toe:</i></p> <p><i>Het gewenste volume past niet binnen het bestemmingsplan. De commissie heeft op hoofdlijnen bezwaar tegen het forse volume op deze locatie. Zij is van mening dat een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk kan zijn, wanneer het gebouw wordt geleed en wordt voorzien van een ingetogen, terughoudend en gevarieerd ontwerp. Bijvoorbeeld door middel van een hiërarchie tussen een hoofd- en één of meer bijvolumes. Zij is van mening dat de voorgestelde wijzigingen aan het plan hier echter onvoldoende aan voldoen. Dit geldt met name vanwege het gewenste programma op de eerste verdieping. De daklijn wordt te veel doorbroken, waardoor het plan zich niet meer leest als een gebouw met een goothoogte van 4,5 meter met een kap, maar als een massief blok van 6 meter met een kap.</i></p> <p><i>Een blokvormig pand met torens is naar de mening van de commissie moeilijk te combineren met een goothoogte van 4,5 meter. Zij is niet overtuigd dat de ingeslagen weg zal leiden tot een positief resultaat. Zij vraagt de keuze voor het soort slot- of landshuistype te herzien.</i></p> <p><i>De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i></p>
	<i>Advies 12-04-2021</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 05-07-2021</i>	<p><i>De architect en de aanvrager zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Het aantal geveloptrekkingen is aan de zijgevels verminderd, waardoor de daklijn beter intact blijft. Ook licht de aanvrager de geschiedenis en de ambities van het project toe en worden referentiebeelden getoond van woningen in de omgeving met een vergelijkbaar volume. De commissie kan zich de wens van de aanvrager voorstellen. Zij is van mening dat een woning met een landelijke uitstraling passend is op deze locatie. Het is de uitdaging om</i></p>

		<p>deze uitstraling te combineren met de maximale goot- en nokhoogte uit het bestemmingsplan. De commissie is van mening dat de gemaakte stappen positief zijn, omdat deze de daklijn beter afleesbaar maakt. Toch vraagt de commissie om nog een slag te maken om het aantal onderbrekingen van de daklijn te verminderen. Als indicatie geeft zij mee dat een enkele incidentele doorbreking passend is en dat deze bijvoorbeeld kan worden vormgegeven als een risalerend element, waarin de voordeur is aangebracht.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie om bovenstaande redenen nog niet aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</p>
	Advies 05-07-2021	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 19-07-2021	<p>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan betreft een sterk gewijzigd ontwerp van de woning ten opzichte van de vorige behandeling. De woning bestaat uit één (anderhalf) bouwlaag met een hoog afgeknot schilddak op een vierkante plattegrond. Aan de voorzijde bevindt zich een risalerend element met een dwarskap en hierin de entree, aan de achterzijde een grote gevelopening over twee verdiepingen. Een (vergunningvrije) glazen aanbouw van één bouwlaag en plat dak wordt aan de achterzijde geplaatst.</p> <p>De commissie kan zich goed vinden in de nieuwe richting die gekozen is voor het ontwerp. Het is positief dat is gekozen voor een eenvoudig hoofdvolume en bijvolume en dat het aantal gootdoorbrekingen is beperkt. Het ontwerp is helder. Wel is zij nog van mening dat de verhoudingen van de gevelopeningen ten opzichte van de gevel nog wringen. Dit wordt veroorzaakt doordat de gevels over anderhalve verdieping lopen, waardoor zich een hoge rand met blinde gevel boven de ramen bevindt. Dit kan worden verholpen door bijvoorbeeld de gootlijn nog te laten zakken.</p> <p>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie om bovenstaande redenen nog niet aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een aangepast plan met vertrouwen tegemoet.</p>
	Advies 19-07-2021	Niet akkoord, nader overleg
grote com.	Bevindingen 27-09-2021	Niet behandeld. Teruggetrokken
	Advies 27-09-2021	niet behandeld
	Bevindingen 11-10-2021	<p>De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling. De verhoudingen van de gevelopeningen en van de gootlijn is aangepast.</p> <p>De commissie kan zich goed vinden in de wijzigingen. De gevelopeningen zijn nu goed in verhouding tot het gevelvlak. De dakkapellen zijn ondergeschikt en het dakvlak is voldoende afleesbaar. Wel vraagt de commissie nog aandacht voor een eenduidige behandeling van de dakkapellen. Waar bij sommige dakkapellen de zijwangen in de goot liggen, is dat bij andere dakkapellen niet het geval.</p> <p>De commissie besluit het plan op hoofdlijnen akkoord te bevinden en zij ziet de uitwerking met vertrouwen tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

5	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 3
210108	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota	<b>'s-Gravelandsevaartweg t.h.v. 9a te Loosdrecht</b> Individuele woning het bouwen van een woning Mevr. E.P.J. de Bruijn Dhr. B.W. Janssen / Bekhuis-Kleinjan architecten 3 stuks + intake welstand (intak is toelichting) beschermd regiem

	Code gemeente Bestemmingsplan	VO Z.66154 Voldoet aan bestemmingsplan
<i>gemand.</i>	<i>Bevindingen 02-08-2021</i>	<i>Het betreft een pre-adviesaanvraag voor een nieuw te bouwen woning op een ruim perceel. Een gestuukte eenlaagse woning met zadeldak is voorzien van aanbouwen, dakkapellen, geveloptrekkingen en overkapping. De woning is ontworpen met een grote variëteit aan gevelopeningen, liggend, staand, vierkant en door de goot heen. In de linker zijgevel zijn twee geveloptrekkingen en een dakkapel vanuit de goot getekend. Aan de rechter zijgevel is een dakkapel getekend. De commissie kan zich vinden in de plaatsing, maar constateert dat er een grote hoeveelheid aan verschillende gevelopeningen getekend is. Ze vraagt hier meer eenheid in aan te brengen. Tevens vraagt zij geveloptrekkingen te beperken en de dakkapellen als vrijstaande elementen in het dakvlak te tekenen. Wat betreft de hoogtemaat van de dakkapellen hanteert zij de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Ze ziet een volgende stap in het ontwerp met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 02-08-2021</i>	<i>collegiaal overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 13-09-2021</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Er is meer eenheid in de gevelopeningen door het aantal verschillende raamtypen en – groottes te verminderen. De geveloptrekkingen aan de voorzijde zijn minder groot. Een dakkapel aan de achterzijde is aangepast en voldoet aan de criteria voor dakkapellen uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie kan zich vinden in een aantal van de wijzigingen. Het is positief dat de daklijn-doorbrekingen in maat zijn teruggebracht, maar zij is van mening dat het plan nog steeds wordt gekenmerkt door een veelheid aan elementen, waardoor het geheel onsamenhangend oogt. Zij vraagt het aantal verschillende elementen te verminderen en met name het aantal dakdoorbrekingen terug te brengen tot maximaal twee. Bij het huidige plan zijn dat in het ideale geval de twee doorbrekingen bij de woonkamer. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie op dit moment nog niet aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 13-09-2021</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 27-09-2021</i>	<i>De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. Één van de dakdoorbrekingen is gewijzigd: een verticale gevelopening die over de gootlijn doorloopt is op het dak voorzien van een deel met getint glas. De commissie ziet dat met de wijziging is geprobeerd een stap te doen om de commissie tegemoet te komen, maar er is naar de mening van de commissie nog onvoldoende tegemoet gekomen aan haar adviezen. De commissie begrijpt dat de aanvragers de wens hebben voor een woning met verschillende dakdoorbrekingen, maar zij wijst er op dat de kavel zich in een gebied dat is aangemerkt als bijzonder welstandsgebied. Dat betekent dat de woning dient te worden ontworpen als een eenvoudig en goed afleesbaar volume. Hier horen dakdoorbrekingen in principe niet bij. Zij herhaalt haar advies en vraagt het aantal verschillende elementen te verminderen en met name het aantal dakdoorbrekingen (op de gehele woning) terug te brengen tot maximaal twee. Het paneel met getint glas dient te worden vervangen door een doorlopend dak. Aan de linkerzijgevel kan de commissie zich voorstellen dat één van de doorbrekingen wordt vervangen door een dakkapel. Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie op dit moment nog niet aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 27-09-2021</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	<i>Bevindingen 11-10-2021</i>	<i>Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De dakkapel is gewijzigd.  Er is naar de mening van de commissie tegemoet gekomen aan haar vraag. Het plan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet naar mening van de commissie aan redelijke eisen van welstand.</i>
	<b>Welstandscriteria</b>	<b>Gebiedsgerichte criteria</b>
	<b>Advies</b>	<b>Akkoord</b>

6	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 1
210100	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving  Aanvrager Architect Tekeningnummer Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	<b>'t Laantje 3 en 4 te Loosdrecht</b> Woningcomplex bestemmingsplan wijzigingsverzoek, het oprichten van een appartementsgebouw Lane Development B.V. Valk Architecten 1 item regulier regiem 2020-0004-HZ_BP Voldoet niet aan bestemmingsplan, aan commissie wordt advies gevraagd over ruimtelijke onderbouwing om van bestemmingsplan af te wijken.
grote com.	Bevindingen 19-07-2021	<p><i>De aanvrager en de gemeentelijk stedenbouwkundige zijn aanwezig om het plan toe te lichten.</i></p> <p><i>Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>De geleding van het volume is verder versterkt, zodat het uit vier afzonderlijke blokken bestaat. Een dwars geplaatst deel aan de Luitgardeweg en hierachter drie blokken met de entree aan Het Laantje. De blokken verschillen van elkaar wat betreft rooilijn, maat en materialisering (stucwerk, houten delen en gemetselde gevels).</i></li> <li><i>De vier blokken zijn met elkaar verbonden met een horizontale en teruggelegen verdieping die als een balk over de vier blokken loopt. Deze heeft wit gestuukte gevels.</i></li> <li><i>De galerijen aan de achterzijde zijn bij het middelste achter een gevel verholten, zodat zij minder lang ogen.</i></li> <li><i>De trappenhuisen zijn als losstaande elementen ontworpen en aan de achterzijde en verder van de gevel geplaatst.</i></li> <li><i>Het parkeren is in een parkeerkelder onder het gebouw opgenomen. Daarnaast wordt een aantal losse parkeerplaatsen aan de voorzijde op het maaiveld geplaatst.</i></li> <li><i>Aan Het Laantje is een strook bergingen in een L-vorm langs het kavel geplaatst zodat het voorterrein een afgeschermd terrein vormt. Deze zijn doormiddel van een groenstrook van de weg gescheiden. De woningen sluiten op de begane grond aan op het maaiveld. Aan de gevels zijn de woningen een deel van het terrein toebedeeld.</i></li> </ul> <p><i>De commissie kan zich vinden in een deel van de wijzigingen. Zo is het positief dat het gebouw verder is geleed en dat de openingen onder het gebouw zijn verbreed. Dit versterkt de relatie met het achtergelegen park. Ook kan zij zich vinden in de gekozen materialisering. Wel is zij van mening dat het programma zorgt voor een (te) fors volume op het kavel, met gevolgen voor de terreininrichting. De commissie vraagt nog aandacht voor de volgende punten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>De tuinen zijn klein en de scheiding met het openbare terrein is niet helder. De commissie vreest dat hier in de toekomst schuttingen kunnen worden geplaatst. Zij vraagt aandacht voor een oplossing om het terrein zo open mogelijk te houden.</i></li> <li><i>De bergingen vormen een visuele barrière naar Het Laantje en staan haaks op het concept van doorzichten door het gebouw.</i></li> <li><i>De commissie is van mening dat het concept voor het gebouw nog niet helder is uitgewerkt. Zo is het volume van de 'balk' niet eenduidig, omdat de materialisering (stucwerk) ook bij de doorgangen en de gevels van de blokken terugkomt. Ook verschilt de materialisering van de blokken onderling nog zodanig dat de onderlinge relatie nog onvoldoende afleesbaar is.</i></li> <li><i>De horizontale balk lijkt nog veel aandacht te vragen, omdat deze wit is gestuukt. De commissie vraagt te onderzoeken of een meer gedekte kleur of materialisering passender is.</i></li> <li><i>De commissie vraagt aandacht voor de verlichting van de galerijen. Voorkomen dient te worden dat de verlichting uitstraalt naar de groene omgeving. Indirecte verlichting heeft hierbij de voorkeur.</i></li> </ul>

		<i>Het plan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar mening van de commissie om bovenstaande redenen nog niet aan redelijke eisen van welstand. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.</i>
	<i>Advies 19-07-2021</i>	<i>Niet akkoord, nader overleg</i>
	Bevindingen 11-10-2021	<p>De architect en de aanvragers zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De terreininrichting is gewijzigd. Het is meer geopend door het verplaatsen van de bergingen naar de kelder en door een rij bomen te verplaatsen van de rand van het terrein naar het midden, tussen de parkeerplaatsen in. De positie van de parkeerplaatsen is gewijzigd naar dichterbij de woningen en de erfafscheidingen zijn gewijzigd.</li> <li>- De architectuur is deels aangepast. De materialisering van de balk is eenduidiger en de kleur is gewijzigd naar een meer gedekte kleur. De materialisering loopt niet meer door op de gevels van de blokken. De materialisering van de blokken zelf is verder op elkaar afgestemd.</li> </ul> <p>De commissie kan zich goed vinden in de verschillende aanpassingen. Het is positief dat de terreininrichting is vrijer is ingedeeld en dat de doorzichten zijn behouden. Ook is het ontwerp helderder geworden. Er is naar haar mening voldaan aan haar vragen. De commissie besluit het plan op hoofdlijnen akkoord te bevinden. Zij ziet een uitwerking naar een definitieve aanvraag met vertrouwen tegemoet.</p>
	Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
	<b>Advies</b>	Akkoord op hoofdlijnen