

*Hierbij het anoniem gemaakte deel van het advies van welstand.*

Geacht College,

In aansluiting op ons schrijven van 7 februari 2023 berichten wij u hierbij het volgende:

Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd. De commissie is van mening op grond van de ingediende gegevens dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Sinds de voorgaande advisering heeft een nadere toelichting plaatsgevonden op de uitwerking van het plan. Hierbij zijn voor wat betreft de geveldetailering en het dakmateriaal enkele gerealiseerde - en esthetisch overtuigende - voorbeelden getoond. De detailering ter plaatse van de loggia is aangepast/uitgewerkt, zodat een consequent totaalbeeld ontstaat. Wij kunnen thans instemmen met het ontwerp. We geven nog wel mee om in de werktekeningenfase te streven naar afstemming tussen het maatsysteem van de roeven van het 'zinklook'-dak en de te plaatsen dakramen. Op de geveltekeningen is de plaatsing enigszins willekeurig en dat leidt tot een ietwat rommelige onderverdeling.

De gemeente vraagt om een nadere stedenbouwkundige onderbouwing voor enkele vrijstellingen t.a.v. de bouwhoogte. (goothoogte 6 meter naar 9,9 meter en de nokhoogte van 9 meter naar 9,9). Over de nu gekozen massavorm heeft tijdens de principe advisering overleg plaatsgevonden. De gemeente heeft toen aangegeven hieraan mee te kunnen/willen werken.

Nadere motivering:

Plaatselijk schrijft het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte voor van 2 lagen plus kap. Aanvankelijk is het ontwerp voorgelegd, voorzien van een rondom lopende mansardekap met een zeer steil onderdakvlak en een juist erg flauw gedeelte boven de knik. Deze oplossing paste in het bestemmingsplan c.q. het planologische beleid, zo heeft de gemeente destijds aangegeven. Het ontwerp oogde naar onze mening enigszins geforceerd door de vele doorbrekingen in de bovenste 'kap' verdieping, waaronder loggia's. Ook werd door de helemaal rondom lopende (schijn)dakvlakken de lengte en breedte van het hele gebouw benadrukt, zodat de indruk van een relatief grootschalig appartementencomplex ontstond. Na een uitgebreide variantenstudie is men tot de nu voorliggende opzet gekomen. Met het deels optrekken van de gemetselde gevel op de hoek is nu de bouwmassa meer geleed en wordt daardoor visueel minder zwaar/symmetrisch. Het gedeelte op de hoek vormt een soort hoekpand en een accent in de zichtlijn vanuit De Nieuwe Poort. Hoewel de gevellijn visueel hoger ligt, wordt op de hoek het volume niet/nauwelijks forser dan conform het bestemmingsplan hier al mogelijk was. Het contrast met de veel hogere bebouwing aan de overzijde van de Dorpsstraat (4 lagen met kap, gebouw De Nieuwe Poort) wordt door middel van het hoekpand ook verzacht. Het toepassen van de verhoogde nok zorgt ervoor dat het bovenste mansardevlak van afstand (bijv. Geeresteinselaan) zichtbaar is als afronding van de bouwmassa.

Mede op basis van bovenstaande aanpassingen is met het ontwerp naar onze mening een voldoende afstemming op de dorpse bebouwing en overgang naar hogere bebouwing in de omgeving bereikt.

Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de daarin opgenomen beoordelingscriteria.