

Datum

19 april 2024

Ons kenmerk

SO/RB/CRK 20240419

Doorkiesnummer

14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 19 april 2024

Agendapunt: Voorweg 208b

omschrijving: Bouw woningen
zaaknummer: 2022-050890
status aanvraag: Omgevingsvergunning
welstandsgebied: 3. Historische Linten, beschermd stadsgezicht Voorweg
ruimtelijk kader: Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg
Bestemmingsplan Voorweg 2017
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Karakteristiek pand (buiten aanvraag)
status gebied: Beschermd stadsgezicht Voorweg

Ingekomen stukken:

- Tekeningenset dd 05-09-2023
- 7016659_1702645304269_Voorweg_208Situatie_dd15-12-2023
- 7016659_1702648947354_Voorweg208b-details-21-11-2023
- Bijlage 1 RROs 19sept2023-2 ontwerp woningen
- Bijlage 8 Cult Effect Rapportage19jan2023
- Bijlage 9 Landschapsplan
- dwarsprofielen evenwijdig aan Voorweg-Achterweg 15-1-2024
- dwarsprofielen Voorweg - Achterweg 15-1-2024
- Ruimtelijke onderbouwing Kuiper Compagnons dd 12-03-2024

Aanwezig (live en digitale vergadering via Microsoft Teams):

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Dhr. R. Knappers Voorzitter, stadsbouwmeester
Dhr. M. Enderman Commissielid erfgoed
Mevr. J. van Geest Commissielid erfgoed
Dhr. J.M. van Linge Commissielid landschapsarchitectuur
Mevr. M.M. Peters Commissielid stedenbouw
Dhr. M. van Bremen Commissielid architectuur

Toelichting:

Plan in CRK behandeld in kader van het vooroverleg op 19-02-2021. De wijzigingen ten opzichte van de vorige behandeling zijn:

- de schuurtjes rechtsboven zijn verschoven;
- er is geen woning meer in het volume tussen de bleek en de Achterweg gepland;
- in het centraal deel bij de hooibergwoning staan geen knotwilgen meer;
- de aanbouw aan de hooibergwoning is vervallen;
- de derde toegang vanaf de Achterweg is vervallen;

- de vlonders die over het water hingen zijn vervallen;
- het voorhuis blijft op dezelfde locatie en wordt niet verschoven.

Nieuw is dat de verbindende brug tussen het gedeelte aan de Voorweg en Achterweg een houten brug is die breed genoeg is voor hulpdiensten. Bij de tweede toegang aan de Achterweg komt een hek dat bewoners zelf kunnen afsluiten in verband met het tegengaan van doorgaand verkeer.

In de architectonische vormgeving is een onderscheid gemaakt tussen een klassieke vormgeving in het gedeelte aan de Voorweg en een moderne vormgeving in het gedeelte aan de Achterweg.

De welstandsaspecten zullen worden behandeld in een aparte vergadering van de stadsbouwmeester.

De sloop en nieuwbouw van het beeldbepalend voorhuis is behandeld via een aparte omgevingsvergunning en valt buiten dit plan.

ADVIES

Conclusie:

In principe akkoord (IPA), zie Motivering en Opmerkingen.

Motivering

Het bouwplan voldoet in principe aan het door de raad vastgestelde beleid, zoals de Welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg.

Het plan is van een bovengemiddelde kwaliteit. De commissie heeft waardering voor de zorgvuldigheid en de manier van aanpak van het plan. De ruimtelijke opzet van het plan is in principe akkoord. De commissie stemt in met de dichtheid van de bebouwing.

Opmerkingen

De CRK adviseert in principe positief over het plan, omdat de opmerkingen van het vorig advies goed verwerkt zijn:

- De opzet binnen de typologie van een boerenerf is goed, ook de zichtlijnen zijn goed verwerkt.
- De bebouwing in het gedeelte aan de Voorweg blijft op de bestaande afstand, waardoor bij de erfstraat de bestaande breedte gehandhaafd blijft. Hiermee blijft de historische opzet aan het lint van de Voorweg behouden.
- De nieuwe bebouwing aan de Voorwegzijde is duidelijk ondergeschikt ten opzichte van het historische woonhuis, zonder in kwaliteit in te boeten. Hierdoor ontstaat ook in beeld een echt erfkarakter.
- Het is positief dat er gekozen is voor een verschil in uitstraling (traditioneel/modern) en materialisering (steenuance, andere dakpan) tussen het gedeelte aan de Voorweg en aan de Achterweg.
- Het reconstrueren van de ophaalbrug is positief voor het totale beeld.
- Het parkeren is goed geïntegreerd in het plan.

De CRK geeft de volgende aanbevelingen mee:

- Besteed aandacht aan erfafscheidingen.
- Voorkom dat de erfstraat in het gedeelte aan de Voorweg een weg wordt. Zoek naar mogelijkheden voor (kleinschalige) beplanting en behoud informele inrichting.
- Regel de inrichting en beheer van de gemeenschappelijk bleek goed. Doe daarbij suggesties die aan sluiten van gebruik van een gemeenschappelijk bleekveld zoals picknickbanken of plantvakken is vorm en richting lakens van vroeger. Meer bomen op de bleek zijn belangrijk om hittestress te voorkomen.
- Geef bewoners suggesties mee hoe zij hun tuinen als een erf kunnen invullen met gebiedseigen beplanting.
- Positief punt is dat de PV-panelen geïntegreerd zijn in het dak. Vraag is wel of de installaties op het dak schoon blijven.
- De details moeten zorgvuldig worden uitgewerkt: er zijn verschillen tussen de renderingen en de detailtekeningen. (NB: De details zullen in een aparte vergadering van de stadsbouwmeester worden behandeld)
- Laat de rollagen of baksteen boven raamkozijnen goed uitlijnen of maak een echt duidelijk verschil. Nu wringt het hier en daar door de geleiderail van schuifluiken. Houd ook rekening met eventuele buitenzonwering.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



Ir. R. Knappers
Stadsbouwmeester Zoetermeer
Voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit



Landschapsplan
Bron: Hollandschap



Impressies
Bron: RoosRos Architecten