

Adviessoort

- | | | |
|---|--|--|
| ☒ voortoets | ☒ welstand | ☒ rijksmonument |
| ☐ advies | ☒ monumenten | ☐ gemeentelijk monument |
| ☐ herhaling | ☐ overige | ☐ beschermd stads-/dorpsgezicht |
| ☐ heroverweging | | ☐ bouwen bij een monument |
| ☐ handhaving | | |

Gegevens aanvraag

Locatie : Landgoed Middachten 3, De Steeg

Omschrijving : Bestemmingsplan Oud-Middachten

Aanvrager : Landgoed Middachten

Zaakverantwoordelijke gemeente : Hoogeveen, H.

Advies Gelders Genootschap

Het bleek dat het voorliggende plan niet helemaal overeen kwam met de eerder aan de commissie voorgespiegelde uitgangspunten. Het lijkt alsof in de vertaling richting bestemmingsplan de percentages van de volumes zijn omgedraaid.

De basis moet zijn: hoofdvormen met een lage goot (grote kappen). De basis is laag met een maximale goothoogte die laag is en plaatselijk mag-ie hoger als architectonisch accent. Nu is het vertaald alsof alles hoog mag en plaatselijk 25% laag. Dat is niet de bedoeling. De uitsnede (hoger doorgetrokken) moet altijd de uitzondering zijn in een volume met grote kap en lage goot.

Daarom is het volgende besloten voor alle nieuwe woningen binnen het plangebied:

Een lage goot op 3,5m is de basis. Regeling dat:

-de helft van het totaal minimaal aan een lage goothoogte voldoet;

-dus nooit 100% hogere goothoogte aan 1 zijde;

-dus aan 1 zijde altijd minimaal 25% een lage goothoogte

Met een vrijstelling mogelijk maken om af te wijken, wanneer dit voldoet aan het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan.

Voor de 2 woningen achter de rentmeesterswoning is op de plankaart 1 groot bouwvlak ingetekend. Er is altijd gesproken over 2 afzonderlijke woningen en daar is ook mee ingestemd, omdat het hiermee ondergeschikt blijft aan de monumentale rentmeesterswoning. Bij 1 grote woning voldoet het niet meer aan die ondergeschiktheid. De commissie snapt dat er flexibiliteit nodig is om binnen het bouwvlak te kunnen schuiven met de 2 woningen voor het beste plan.

Daarom is het volgende besloten:

-geen doorlopende massa;

-2 volumes/kappen (waarborgen 2 hoofdgebouwen);

-denkbaar is een lage verbinding tussen beide volumes op de begane grond, zonder kap;

-minimale afstand van 3m tussen de 2 volumes;

-de absolute hoogte is hier hoger, maar ook 3,5m is hier de basis voor de goothoogte. Met dezelfde regeling voor de uitzondering.