



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**
ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 210273 / WABO_VO-21-5455
Oorgat 6 a te Edam 1135 CR

Oorgat 6 a te Edam 1135 CR

MOOI nummer	210273
Zaaknummer partij	WABO_VO-21-5455
Omschrijving	De bouw van een vrijstaande woning en een kleinschalig woonzorgcomplex
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Edam-Volendam
Zaakbeheerder	Sander Diepenhorst
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	C Oorgat
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig

Behandeling 04-04-2022

Bevindingen	De opdrachtgever en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt, daarbij is onderzoek gedaan naar de terreininrichting en de mogelijkheid om het parkeerterrein wat verder te laten zakken. Het parkeerterrein zou maximaal 25cm extra kunnen zakken vanwege de monumentale beukenboom op het perceel. Als het parkeerterrein nog verder zou zakken dan overleeft de boom het niet. De hellingbaan die een prominente plek innam is komen te vervallen en daarvoor in de plaats komt een flauwe trap en een plateaulift. De terreinhoogte van het woonzorgcomplex en de woning is gelijk aan elkaar. Vanaf het Oorgat trapt het maaiveld af naar het parkeerterrein en dan nogmaals ongeveer 1,25m naar het maaiveld van het woonzorgcomplex en de woning. Tussen het parkeerterrein en het woonzorgcomplex wordt een keerwand geplaatst die 1,00m boven maaiveld van het parkeerterrein uitsteekt. De keerwand wordt begroeid met heder. Langs de rechter perceelgrens wordt een keerwand geplaatst met daarop een met heder begroeid scherm. De erfafscheiding heeft in totaal een hoogte van 3,00m. Deze wens komt voort uit het participatietraject met de bure. Langs de slootkant wordt een beschoeiing geplaatst die ca 85cm boven waterpeil uitsteekt en aansluit bij de beschoeiing van de aangrenzende percelen . Daarmee kan een gesloten grondbalans behaald worden. Op de beschoeiing wordt een transparant hekwerk geplaatst. Voor wat betreft de architectuur is in de voorgevel van het woonzorgcomplex het hout teruggebracht. Het tussenlid is iets naar achteren gelegd waardoor het toont als wee losse gebouwen. De houten topgeven is op lijn gelegd met de beëindiging van de kap. Bij de woning is het hout in de zijgevel komen te vervallen en vervangen door metselwerk.
-------------	--

Bevindingen:

De commissie heeft waardering voor het onderzoek dat gedaan is naar de terreininrichting en heeft waardering voor de flauwe trappen en het verlagen van het maaiveld van het parkeerterrein. Wel had de commissie gehoopt dat het terrein naar achteren toe iets minder opgehoogd zou worden, en er een natuurlijke oever behouden kon blijven. Zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

Terreininrichting

- De commissie acht de 3,00m hoge erfafscheiding te hoog en adviseert deze te verlagen.
- De commissie adviseert de keerwand tussen parkeerterrein en woonzorgcomplex te verlagen tot 40 of 60cm, boven parkeerterrein.

Architectuur

- De commissie constateert dat het zink van de kap in dezelfde lijn ligt als de gebintconstructie. Zij adviseert daar een onderscheid in te maken. Het zink zou zich eigenlijk als een soort schil om het pand heen moeten vouwen, en de gebintconstructie zou gaaf moeten blijven.
- De commissie adviseert de gebintconstructie meer los te maken van de gevel zodat het iets meer betekenis/meer diepte krijgt in het geheel.
- De commissie adviseert het tussenlid als één identiteit vorm te geven. Het doet nu, met name door de kleur, nog teveel mee in de topgevels.
- De commissie adviseert een sprong te maken op de overgang van de zinken dakbedekking en de gemetselde zijgevels.
- De commissie adviseert het metselwerk alleen op de begane grond toe te passen of juist verder omhoog te trekken, de sprong oogt nu erg willekeurig.

Het plan voldoet, naar de mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een verder uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Akkoord op hoofdlijnen

Grote commissie
Preadvies

Behandeling 21-02-2022

Bevindingen

De opdrachtgever, de architect en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig voor een toelichting. Er ligt een positief stedenbouwkundig advies. Het parkeerterrein aan de voorzijde is gehandhaafd. De stedenbouwkundige licht toe dat parkeren aan het Oorgat gebruikelijk is, de straat wordt vrijwel gedomineerd door geparkeerde auto's. Het parkeerterrein bij het woonzorgcomplex wordt omzoomd door een groene haag en daarmee voldoende ingekleed. De zichtlijnen op het fort zijn onderzocht en deze blijven voldoende open. Het gehele terrein wordt opgehoogd met 0,5m.

Architectuur

Het woonzorgcomplex staat op het achterterrein en bestaat uit drie



bouwlagen met twee gekoppelde zadeldaken. De twee kappen worden bekleed met zinken felsbanen die zich om het volume heen vouwen tot op de tweede verdieping. De gevels worden opgetrokken in een genuanceerde steen en op de kopgevels is een eiken houten gebintconstructie zichtbaar. De gevelopeningen zijn in hetzelfde grid geplaatst en de houten kaders langs de zijgevel zijn weggelaten. De kozijnen worden uitgevoerd in aluminium.

Het vrijstaande woonhuis betreft een hedendaagse variant op de typologie die gebruikelijk is langs het Oorgat en maakt gebruik van het hoogteverschil in het terrein. Aan de voorzijde bestaat het woonhuis uit één bouwlaag met zadelkap en aan de achterzijde ligt een halfverdiepte laag. De voor- en achtergevel wordt opgetrokken in metselwerk en de zijgevel wordt bekleed met houten delen. Het dak wordt bedekt met een vlakke, keramische dakpan. De gevelopeningen zijn eigentijds.

Bevindingen:

De commissie kan zich in grote lijnen vinden in het plan, maar is nog niet geheel overtuigd van de stedenbouwkundige opzet. Ook over de architectuur heeft zij nog vragen. De commissie heeft de volgende opmerkingen:

- De commissie adviseert het maaiveld van het parkeerterrein te verlagen zodat het profiel van de dijk duidelijker beleefbaar blijft.
- De commissie adviseert het terrein zo weinig mogelijk op te hogen zodat de beschoeiing naar het water laag kan blijven, en de oever natuurlijk blijft.
- De commissie vraagt de keerwanden in beeld te brengen en te ontwerpen en de gevels te tekenen met het hoogteverschil. De commissie wil graag aangegeven zien waar het hoogteverschil zit en hoe dit wordt opgevangen. De commissie vraagt te onderzoeken of het mogelijk is om het hoogteverschil op een meer natuurlijke manier op te vangen.
- De commissie adviseert de ruimtes tussen de parkeerhavens te verkleinen om meer ruimte te maken om het parkeergebied lager aan te leggen.
- De commissie uit haar twijfels over de toepassing van hout bij de zijgevels van het woonhuis. De commissie adviseert het woonhuis geheel in metselwerk op te trekken.
- De commissie geeft mee om de kappen van het woonzorgcomplex ten opzichte van elkaar te verschuiven zodat er meer parcellering ontstaat en het stedenbouwkundig volume wordt gebroken.
- De commissie heeft geen moeite met de toepassing van eiken-hout bij het woonzorgcomplex, wel adviseert zij de toepassing van hout niet alleen te beperken tot de gebintconstructie. Als suggestie wordt meegegeven om het complex geheel in hout uit te voeren.
- De commissie adviseert het woonzorgcomplex zo laag mogelijk te laten lijken door een verdeling in het volume aan te brengen.
- De commissie adviseert de donkere dakbedekking van het

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

woonzorgcomplex door te zetten naar de eerste verdiepingvloer waardoor het complex minder massaal wordt.
Om bovenstaande redenen adviseert de commissie het plan aan te houden, zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.
Aanhouden
Grote commissie
Preadvies

Behandeling 04-10-2021

Bevindingen

De stedenbouwkundige van de gemeente, de ontwerper en de ontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting. De stedenbouwkundige van de gemeente licht toe dat er vanwege de hoogte van het woon-zorgcomplex gekozen is om het gebouw achter op het kavel te plaatsen zodat het minder massaal overkomt. Het woonhuis wordt aan de linkerkant van het kavel gepositioneerd zodat het zicht op het achterliggende fort behouden blijft. Het parkeren wordt voor het woon-zorgcomplex ingericht.
De gemeente geeft onder andere de volgende ruimtelijke eisen mee:
·Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.
·Parkeerplaatsen op eigen terrein moeten groen worden ingericht. Er moet worden voorkomen dat er langs het Oorgat een zeer vergrijsd beeld ontstaat.
·Parkeervakken moeten worden uitgevoerd in half verharding.
Het parkeerterrein wordt omzoomd met blokhagen van 80cm hoogte en de monumentale beuk blijft behouden.

Bevindingen:

De commissie is niet overtuigd. Het gaat om een relatief groot parkeerterrein aan de straat die een schaalvergroting introduceert die niet passend is aan het Oorgat. In de welstandsnota staat omschreven dat het welstandsniveau een bijdrage moet leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten in dit gebied. Door het parkeerterrein aan de voorzijde te plaatsen heeft dit een negatieve invloed op het straatbeeld en betekent dit een achteruitgang van de huidige kwaliteit. De commissie verzoekt dan ook om nadere ruimtelijke studies te doen naar de positionering van het woonhuis en het parkeerterrein op het kavel. Zij pleit er voor om het woonhuis naar rechts op het kavel te verplaatsen zodat er een lange zichtlijn op het fort ontstaat en het parkeerterrein naar achteren op het kavel te verplaatsen. Er wordt een niveauverschil van 1.5 meter gecreëerd tussen de parkeerplaats aan de straat en het terrein met het woon-zorgcomplex. De commissie ontvangt graag een dwarsdoorsnede van het kavel vanaf de weg tot aan het achterliggende water van zowel de bestaande- als de nieuwe situatie om te kunnen beoordelen wat de impact is van deze ingreep op de huidige situatie.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Omgevingsvergunning (nieuwbouw)

Behandeling 20-09-2021



MOOI DARS

De architect en initiatiefnemer zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de bouw van een vrijstaande woning en een woonzorgcomplex met 27 wooneenheden. Daartoe worden de bestaande bedrijfswoning en loods gesloopt. Het zorgcomplex wordt gesitueerd op de plek van de huidige loods en de woning wordt links daarvoor aan de straat gesitueerd. Rechts naast de woning, en daarmee voor het woonzorgcomplex wordt een parkeerterrein voorgesteld. De achterzijde van de kavel grenst aan het fort van Edam. Tussen de straatzijde en de achterzijde van het terrein zit een hoogteverschil van anderhalve meter, waardoor het woonzorgcomplex lager ligt dan de woning en parkeerterrein.

Het woonzorgcomplex bestaat uit twee bouwlagen met een dubbele zadelpak. De kap wordt voorgesteld in zink en loopt over de zijgevels door. Het onderste deel van de langs- en kopgevels wordt voorgesteld in metselwerk. Voor de kopgevels wordt een houten constructie voorgesteld. Boven de metselwerk plint worden de kopgevels in houten delen voorgesteld.

De woning bestaat uit twee bouwlagen met een zadelpak en een plat afgedekte aanbouw aan de achterzijde. De kopgevels worden voorgesteld in metselwerk en de langsgevels in houten delen boven een plint in een gedekte kleur.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied C Oorgat, een gebied met een regulier welstandsniveau.

Bevindingen:

De commissie heeft twijfel over de situering van de gebouwen en het parkeerterrein op de kavel. Het gaat om een belangrijke plek, grenzend aan zowel het Oorgat als het fort. Een parkeerterrein aan de straat acht zij niet wenselijk en door het verschuiven van de woning ten opzichte van het woonzorgcomplex wordt het doorzicht naar het fort dichtgezet. Zij adviseert daarom te onderzoeken om de woning voor het woonzorgcomplex te situeren en de parkeerplaatsen naar achteren op het terrein te verplaatsen, waardoor deze niet meer direct aan de weg zijn gelegen en meer uit het zicht worden gehaald. Wat betreft de architectuur is de commissie van mening dat er erg veel elementen worden geïntroduceerd en zij verwijst daarbij naar de diversiteit aan materialen en de houten kaders. Zij benadrukt dat in eerste instantie de stedenbouwkundige opzet is beoordeeld. Zij meent dat de organisatie van gebouwen op de kavel nog nadere studie verdient en vraagt om daar met verschillende varianten onderzoek naar te doen. Zij ziet een dergelijke studie met belangstelling tegemoet. Bij een vervolgoverleg nodigt de commissie de stedenbouwkundige van de gemeente uit om bij de bespreking aanwezig te zijn.

Welstandsadvies
Behandelwijze
Aanvraagsoort

Collegiaal overleg
Grote commissie
Preadvies

