

MOOI NOORD- HOLLAND

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Adviezen Welstandscommissie Uithoorn

Commissie
Vergaderdatum
Vergaderlocatie

NH Zuid
23-03-2020
Gemeentehuis
Aalsmeer
Gemeentehuis
Diemen

Aantal adviesaanvragen: 2
Waarvan herhalingen: 1
Grote commissie: 2

Vastgesteld:

Voorzitter:

Secr. Arch:

Aanwezig drs. Sophie van Ginneken (voorzitter); Jeroen Hooyschuur (architectlid); Egon Kuchlein (gemand. architectlid); Marco Brink (plantoelichter); Sebas Baggelaar (coördinator)

Bezoekers

1	Preadvies (welstand)		Aantal voorgaande behandelingen: 3
190020	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Architect Welstandsnota Bestemmingsplan	WAPO terrein Woningcomplex nieuwbouw woningen Blok 3 en 4 EXPO Gebied 3 Anders	
<i>grote com.</i>	<i>Bevindingen 07-10-2019</i>	<i>De aanvrager, de landschapsarchitect en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het oprichten van een woningbouwcomplex. Het plan betreft vier volumes aan de rand van Uithoorn. Het kavel ligt aan de Vuurlijn, een historische en ecologische structuur bij de Stelling van Amsterdam. De eisen ten aanzien van het ontwerp van het landschap (bebouwingsdichtheid, oriëntatie) is hierop afgestemd. In samenwerking met een landschapsarchitect is gekozen voor bebouwing in een strokenstructuur, met brede groenstroken tussen de bebouwing. Aan de noordrand van het kavel, langs de Koningin Maximalaan (N196) komt een groter langgerekte strook met een poort en een hoger accentgebouw. Richting het zuiden worden de stroken kleinschaliger, minder stedelijk, en de openbare ruimte landschappelijker. De laatste strook is feitelijk een twee-onder-een-kap woning. De woningen van de grootste bebouwingsstrook worden ontsloten via galerijen aan de Noordzijdes welke zijn aangezet met brede afgeronde luifels op kolommen. De gevels van de blokken zijn opgetrokken in baksteen. De iets teruggelegde bovenste verdiepingen, balkons en de galerijen zijn van hout. Aan de zuidzijde bevinden zich balkons in een willekeurig patroon met een horizontale uitstraling. De uiteindes van de gevel hebben een verticale geleding. De vormgeving van de overige bebouwingsstroken is in materiaal en vormgeving vergelijkbaar, maar is afgestemd op het formaat en de ligging.</i> <i>De commissie uit haar complimenten voor het zorgvuldig uitgevoerde onderzoek naar de landschappelijke invulling en voor de heldere presentatie. Wel vraagt zij aandacht voor enkele punten:</i> <i>De commissie twijfelt over de keuze voor strokenbouw gecombineerd met het galerijtype. Het is een verouderde typologie die met name in de</i>	

		aansluiting op de openbare ruimte veel aandacht vraagt. Zoals het plan zich nu manifesteert, heeft het onvoldoende garanties voor de kwaliteit van (een levendige ontwikkeling van) de openbare ruimte. • De typologie van strokenbouw wordt in het plan gecombineerd met traditionele architectuur. Het plan mist hierdoor helderheid. • In de plannen zijn de langgerekte galerijen aan de noordzijde, aan de Koningin Maximalaan gesitueerd. Deze zijde toont zich als een achterzijde, maar is goed zichtbaar vanaf de openbare weg en fungeert door zijn locatie als een poort voor Uithoorn. Deze zijde vraagt meer representativiteit en parcellering van het bouwblok. Ze ziet een volgende stap met belangstelling tegemoet.
	Advies 07-10-2019	collegiaal overleg
grote com.	Bevindingen 18-11-2019	De architect en de ontwikkelaars zijn aanwezig om de plannen toe te lichten. Ze geven aan geen verslag van de vorige vergadering ontvangen te hebben. De aanpassingen aan het plan zijn gemaakt aan de hand van eigen notities. Het plan is enigszins aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. • De gevels van Blok 1 en het hogere accent zijn aangepast voor meer onderlinge samenhang. Hout en baksteen wisselen elkaar af. • De typologie van strokenbouw met galerijontsluiting is behouden. De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige presentatie, en kan zich vinden in de gekozen materialisering van de gevels, maar handhaaft haar eerder gegeven advies en vraagt aandacht voor enkele punten: • De commissie benadrukt haar standpunt ten opzichte van de (zeer lange) galerijontsluiting aan de voorzijde. Zij is er nog niet van overtuigd dat de nadelen van deze typologie voldoende worden gecompenseerd. Galerijen ontwikkelen zich zelden als representatief in de loop der tijd. En de gevel oogt nog te veel als een achtergevel op deze beeldbepalende locatie. • De aanhechting van de plint met de openbare ruimte is nog onvoldoende. Vooral aan de achterzijde. Het beheer en de verantwoordelijkheid van de openbare ruimte leidt in de praktijk vaak tot verrommeling. • De helderheid van het concept gaat nog verloren door een veelheid aan elementen in de gevel. De ontwikkelaars geven aan mogelijkheden voor aanpassingen te zien, de commissie ziet de volgende stap in het ontwerp met belangstelling tegemoet.
	Advies 18-11-2019	collegiaal overleg
grote com.	Bevindingen 27-01-2020	De aanvragers, de architect, de landschapsarchitect en de gemeentelijk projectleider Grondbedrijf Vastgoed zijn aanwezig om het plan toe te lichten. De gemeentelijk projectleider stelt dat de gevel van blok 1 aan de Koningin Maximalaan beperkt zichtbaar is vanuit de kern van welstandgebied 3 en om deze reden volgens de betrokken wethouder onder een soepeler welstandsbeleid zou moeten vallen. Hij vraagt blok 1 daarom buiten de behandeling te laten. Ook blok 2 dient buiten de behandeling te vallen. De indieners tonen slechts plannen van blokken 3 en 4, de twee meest zuidelijk blokken aan de Vuurlijn. Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De architectuur van de gevels is gewijzigd. Deze hebben smalle verticale kozijnen gekregen en horizontale banden ter hoogte van de balkonvloeren. De blokken hebben een plint gekregen in een donkerdere kleur steen. Verschillende gevels worden bekleed met beplanting. De blokken krijgen een opbouw, met hierin ruimte voor de liftopbouw en waarschijnlijk de installaties. De terreininrichting is verder uitgewerkt. De woningen op de begane grond van Blok 3 en 4 krijgen geen tuin. Wel een terras. De commissie wijst erop dat het een integrale ontwikkeling betreft langs de Vuurlijn, in de welstandsnota omschreven als een bijzonder welstandsgebied. Zij ziet het als haar taak om de totaalontwikkeling van het gebied te begeleiden, niet alleen een deel van de gevels. Bovendien meent ze dat juist de zijde aan de Koningin Maximalaan van belang is, omdat het een belangrijke ontsluitingsweg is. Het is een zichtbare locatie met een poortfunctie binnen de gemeente. Betreft de gepresenteerde blokken 3 en 4 kan de commissie zich vinden in de ingeslagen weg wat betreft architectuurtaal. Ook heeft zij waardering voor de oplossing met geïntegreerde bergingen en voor het landschappelijke plan. Zij vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor de volgende punten: • Zij vraagt de installaties van de blokken goed te integreren in de opbouwen op de daken.

		De noordgevel van de blokken is nog te gesloten richting de openbare ruimte. De commissie vraagt hier om meer openheid. De commissie is benieuwd naar de volgende stap in de uitwerking.
	Advies 27-01-2020	collegiaal overleg
	Bevindingen 23-03-2020	Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling. De commissie is uitdrukkelijk gevraagd de behandeling van de blokken 1 en 2 buiten beschouwing te laten. Deze zijn door de supervisor van het gebied als positief beoordeeld. De commissie deelt deze mening niet. De commissie heeft de blokken 3 en 4 beoordeeld op grond van de kaders voor dit gebied uit het beeldkwaliteitsplan, zoals opgesteld door een supervisor van Kien Ontwerp. De commissie is van mening dat het plan voldoende tegemoet is gekomen aan haar adviezen en zij adviseert op hoofdlijnen akkoord te gaan. Zij ziet de verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen

2	Preadvies (welstand)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
2017027 7	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Welstandsnota Bestemmingsplan	Johan de Wittlaan 83 Woningcomplex het wijzigen van een schoolgebouw naar woningen Thamerdal Voldoet aan bestemmingsplan
	Bevindingen 23-03-2020	Het betreft een preadvies voor het wijzigen van een bestaande school naar woningen. De school is gebouwd op een U-vormige plattegrond en bestaat uit een bouwlaag en een kap. De woningen worden geschakeld in het volume verwerkt. Bestaande gevelopeningen worden vergroot en voorzien van entrees. Op het dak worden dakkapellen geplaatst. Deze voldoen niet aan de criteria voor dakkapellen uit de gemeentelijke welstandsnota. De commissie kan zich vinden in de plannen. Zij ziet de functiewijziging als positief Wel vraagt zij bij de uitwerking aandacht voor de volgende punten: - Als erfafscheidingen zijn lage groene hagen getekend. De commissie benadrukt dat deze in de aanvraag dienen te worden opgenomen, zodat verrommeling op een later wordt tegengegaan. - De dakkapellen voldoen niet aan de criteria, maar op basis van een kwalitatief ontwerp is de commissie bereid hiervan af te wijken. Hier voldoen zij echter nog niet aan. Deze dienen in eenheid te worden ontworpen. - De commissie merkt op dat de afmetingen, detaillering en kleurstelling van onder andere de dakkapellen missen. Zij vraagt de tekeningen bij de verdere uitwerking hier van te voorzien. De commissie ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.
	Welstandscriteria	Gebiedsgericht
	Advies	Akkoord op hoofdlijnen