

Datum : 10 oktober 2023
Ons kenmerk : AAR23-0388

ADVIES OMGEVINGSKWALITEIT op verzoek van de gemeente Alphen aan den Rijn over ondervermeld plan:

ALGEMEEN DEEL:

Nummer gemeente : V2022/500
Nummer samenwerking : n.v.t.

Datum vergadering : 31 mei 2022
Bezoekers : n.v.t.
Aangeleverde stukken : 6999839_1653379653828_3568_BA-01_Tekening_overzicht_13-04-2022.pdf,
6999839_1653379653850_20220518_t_NL.IMRO.0484.ROBgroenestein12a-CON1.pdf,
6999839_1653379731317_papierenformulier.pdf en 6999839_1657619069818_3568_
BA-02_Tekening_constructie_en_detailtering_12-07-2022.pdf

NAW-gegevens object : Groenestein 12 A te Hazerswoude-Rijndijk
Proces/voorgeschiedenis : aanvullende motivering positief welstandsadvies d.d. 31 mei 2022

Fase plan: : omgevingsvergunning verleend
Status plan: : zienswijze
Omschrijving werkzaamheden : het bouwen van een bijgebouw
Vigerend beleid: : Welstandsnota november 2015, bijzonder welstandsniveau Landelijk Lint Oude Rijn, regulier welstandsniveau het
veenweidegebied nabij de N11 en de algemene criteria

1. Conclusie

Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

2. Motivering

De locatie is gelegen tussen het lint Oude Rijn en de N11. Het lint aan de Oude Rijn kent een bijzonder welstandsniveau. Verder van het lint af verandert het welstandsniveau van bijzonder naar regulier. Dat is ook het geval voor de locatie Groenestein 12A. De locatie is gelegen in een gebied met regulier niveau. De locatie waar het bijgebouw gepositioneerd wordt is aan beide zijden geflankeerd door hoge bosschages. De locatie ligt halverwege het gebied tussen de N11 en het Buurtschap Groenestein. Vanuit de N11 is de loods door bebouwing aan het zicht onttrokken en zal vanuit het Buurtschap door de ruime afstand wegvallen tussen de overige bebouwing. De nieuwe loods komt nabij een gebouwencluster te staan welke bestaat uit een enkele woning en verschillende grootschalige bedrijfsgebouwen.

Bij een welstandsbeoordeling is de locatie een gegeven, evenals het gegeven dat medewerking zal worden verleend aan het bouwen op die locatie.

Voor het Landelijk Lint Oude Rijn geldt ten zuiden van de Oude Rijn dat bedrijvengebouwen (waaronder bijvoorbeeld een loods) meestal achter woongebouwen (aan de Oude Rijn) liggen en soms ernaast, waarbij bebouwing meestal vrij staat op de ruime kavels. Meestal, maar soms ook in clusters. "Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Een terug gelegen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing."

Hoewel op de kaart de locatie aangemerkt is als regulier welstandsniveau kijkt de commissie bij de beoordeling juist naar het hogere niveau 'bijzonder' dat bij het Landelijk Lint Oude Rijn past.

Toetsend aan de criteria, reageert de commissie als volgt:

Ligging

- door de positionering ver van de Oude Rijn (en het Buurtschap) het landelijke karakter van het gebied voldoende behouden blijft;
- dat de loods geen doorzichten naar het achterland beperkt door de daar al aanwezige cluster van bebouwing;
- hoewel de loods beperkt grootschalig is, deze overtuigend op het achterterrein staat;

Massa

- het bedrijfsgebouw heeft een eenvoudige schuurachtige vorm;
- het bijgebouw is eenvoudig van vorm en ondergeschikt aan nabijgelegen loodsen (bij afwezigheid van nabijgelegen hoofdvolume);

Architectonische uitwerking

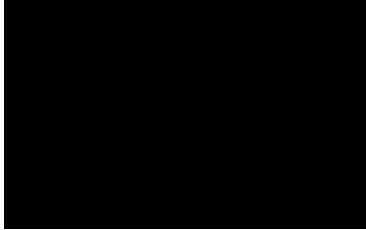
- het bedrijfsgebouw, de loods, is eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd met bakstenen plint, waarboven wanden welke op afstand de overeenkomst vertonen met potdekselwerk;

Materiaal en kleur

- de materialen lijken voldoende traditioneel en kleuren zijn terughoudend. Op afstand zal het zwarte potdekselwerk overkomen als houtenpotdekselwerk en door de donkere kleurstelling niet opvallen;
- tot slot voldoet het dak van het bedrijfsgebouw, de loods, met de donkergrijze kleurstelling, waarmee het dak in beginsel grijs is.

Hoewel de commissie dient te oordelen op basis van een regulier niveau, van mening is te moeten toetsen aan het hogere bijzondere niveau dat bij het Landelijk Lint Oude Rijn hoort, kan zij niet anders dan positief oordelen op het plan.

Namens de commissie Omgevingskwaliteit,



ir Reinier Witteveen b.i.