

Beelkwaliteitsnotitie Heereweg 31a-33a | Lisse

datum: 27 november 2020
projectmedewerker Krijn Lodewijks
t.a.v.: Thomas van der Zande – VdZ Ruimtelijk Advies

Aanleiding

Op de locatie aan de Heereweg 31a – 33a in Lisse bevindt zich bedrijfsbebouwing. De bedrijfsfunctie is inmiddels beëindigd en er bestaat het voornemen tot sloop van de bebouwing. Hiervoor in de plaats kunnen dan zes woonkavels ontwikkeld worden. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan gemaakt (bureau bodem 4 november 2020). Om dit plan mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan in de maak. Daarin zal een onderbouwing moeten komen waaruit blijkt dat de ontwikkeling aan het welstandsbeleid zal gaan voldoen. Middels deze notitie leveren we hiervoor die onderbouwing aan.

We starten deze notitie met een korte omschrijving van het stedenbouwkundig plan. Daarna zetten we het geldende welstandsbeleid voor deze locatie uiteen. Met een indicatieve massaschets en referentiebeelden lichten we toe hoe beoogd wordt aan te sluiten op het welstandsbeleid.

Omschrijving stedenbouwkundig plan

Het plan gaat uit van de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel. De bestaande inrit naar het perceel blijft behouden. Hier rondom worden in het plan vier vrijstaande woningen gegroepeerd. Twee direct aan het lint, aan weerszijden van de inrit, en twee verder op het achterterrein. De twee woningen aan het lint staan in een licht verspringende roolijn met de korte zijde naar het lint toe. Parkeren vindt plaats achter de noordelijkste van deze twee woningen in een parkeerhaventjes uit het zicht van het lint.

De vijfde en zesde woning zijn voorzien aan de Oranjelaan. Deze staan in feite los van het cluster van vier woningen rond de inrit. Tussen dit cluster en deze vijfde en zesde woning bevindt zich namelijk een bestaand woonperceel. De vijfde woning is gericht op het lint en op de Oranjelaan en sluit aan op het ritme aan het lint. De zesde woning is gericht op de Oranjelaan.

Welstandsbeleid

De welstandsnota van Lisse hanteert voor het lint de Heereweg een bijzonder welstandsniveau. Dit is van toepassing op de twee woningen direct aan de Heereweg. Voor de andere drie woningen hanteert de nota het niveau welstandsvrij. Desalniettemin is het de intentie om de vijf woningen in eenheid en samenhang met elkaar te ontwerpen.

Voor het deelgebied lint Heereweg beschrijft de welstandsnota het aanwezige bebouwingskarakter. Kenmerkend is de kleinschalige en afwisselende bebouwing. De buitenzijden van

het lint (waartoe ook de planlocatie behoort) kenmerken zich door vrijstaande bebouwing, teruggelegen t.o.v. het lint en op ruime afstand van elkaar. De rooilijn volgt de weg en kent kleine verspringingen. De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft een gevarieerd, individueel karakter. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw. Kleinschalige panden hebben een eenvoudige hoofdvorm van één laag met kap. Villa's (waartoe ook de beoogde bebouwing gerekend kan worden) zijn statiger, bestaan uit twee lagen met kap, samengestelde daken met overstekken, een gedifferentieerde hoofdvorm en een zorgvuldige detaillering. Er is sprake van traditionele gevels met de representatieve zijde naar de weg, een verticale geleiding, symmetrie en een terughouden en traditioneel materiaal- en kleurgebruik,

Als belangrijkste waarde wordt het afwisselende beeld genoemd. Het uitgangspunt van de welstandsnota is het behoud van gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Kleinschalig verspringende rooilijn. Aandacht gaat uit naar de mate van afwisseling en individualiteit in massa en naar een terughoudende vormgeving in traditionele materialen en kleuren.

Naast de beschrijving en de uitgangspunten stelt de welstandsnota nog een aantal concrete criteria op architectuurniveau waaraan bouwplannen in samenhang met die beschrijving en uitgangspunten worden getoetst.

Toelichting beoogde aansluiting op welstandsbeleid

De plannen zijn nog niet op architectuurniveau uitgewerkt. De intentie is om bij de nadere uitwerking één op één op het welstandsbeleid aan te sluiten. Het idee is daarnaast om wat betreft het bebouwingsbeeld inspiratie te putten uit de bollenvilla's, zowel in architectonische uitwerking als in opbouw van de afzonderlijke bouwmassa's. Algemene kenmerken van de bollenvilla's uit deze omgeving zijn:

- samengestelde bouwmassa's met een prominente, samengestelde kap;
- symmetrie in de voorgevel;
- toepassing van erkers met zijramen aan voorzijde van de woning, eventueel doorlopend over de verdieping;
- toepassen van luifels bij de entree, royale overstekken en geprofileerde lijsten;
- gevelindeling met staande gevelopeningen vaak getoogde en met daglichten met onderverdeling in roeden;
- detaillering van het metselwerk met rollagen, speklagen en togen;
- traditioneel materiaalgebruik van baksteen of toepassing van stucwerk.

De referentie aan bollenvilla's kan ook al in de bouwmassa tot uiting komen. Dit sluit goed aan op het streven uit het welstandsbeleid tot individualiteit en variatie tussen de afzonderlijke gebouwen. Onderstaande indicatieve massaschets laat zien dat dit door wisselende bouwmassa's in de geest van de bollenvilla's goed bereikt kan worden. Met een dergelijke opzet ontstaat het afwisselende beeld dat het welstandsbeleid ook als uitgangspunt stelt. De gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur versterkt hier zelfs ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast sluiten de beoogde massa's goed aan op die van de omliggende dorpse bebouwing. Op stedenbouwkundige niveau sluit het voornemen dan ook goed aan op het welstandsbeleid. De intentie is om dit ook in de nadere architectonische uitwerking te doen.



Indicatieve schets bouwmassa nieuwe woningen



Impressie bollenvilla's in Lisse en directe omgeving