



Aan het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Datum : 17-05-2024
Dossiernummer : UHR24-0058 - 2
Gemeentennummer : RX2023-00002823
DSO nummer : /
Betreft : advies ruimtelijke kwaliteit
realisatie van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen
Eindseweg (kadastraal perceel AMR02 G 1053)
Overberg

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven van 22 februari 2024 berichten wij u hierbij het volgende:

Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd. De commissie is van mening op grond van de ingediende gegevens dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Sinds de voorgaande advisering heeft enkele keren overleg plaatsgevonden met de gemeente, de architect en de opdrachtgever. Op onderdelen zijn aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd. Onder andere is bij de appartementen het materiaalgebruik van de kap (nu dakpannen) en het kleurgebruik van de dakkapellen aangepast. De gevel aan de Eindseweg is nu de voorgevel en deze zal ook juridisch als zodanig worden aangemerkt, de tuinen zijn daarmee voortuinen. Wij geven mee om bij deze woning nog eens te kijken naar de vormgeving en detaillering van de dakkapellen, deze zijn wel ondergeschikt maar vormen enigszins gesloten 'doosjes'; hier lijkt verfijning mogelijk. Het schuurkarakter van de grondgebonden rijwoningen is versterkt door op de begane grond de diverse openingen in grotere vlakken op te nemen.

Wij kunnen instemmen met het plan in de huidige versie (tekeningenset 18-04-2024).

Nadere motivering/weging:

- Niet aan alle criteria van het beeldkwaliteitsplan is voldaan, vooral met betrekking tot de beschreven 'Dorpsvilla' zijn er enige omissies. Echter is ook in de eerder planvorming een vrij ruime interpretatie van het beeldkwaliteitskader gehanteerd. Diverse woningen hebben wel karakter- en vormeigenschappen van schuren of een hooiberg, maar zijn ook duidelijk als bijvoorbeeld twee-onder-een-kap herkenbaar. Ook de inrichting van dit cluster heeft het aanzien van een gewone woonstraat gekregen. Er wordt naar onze mening voldoende eenheid in verscheidenheid en samenhang (hoofddoelen van het beeldkwaliteitsplan) bereikt.
- De grondgebonden woningen vormen met de al bestaande woningen in de wijk een ensemble door een duidelijk schuur-achtig karakter.
- Het gebouw met de appartementen is verzelfstandigd qua kleur en heeft met de buiten het dakvlak stekende topgevels en het forse midden-accent een wat opvallender en voorname beeld aan de Eindseweg. Het middenaccent met tuindeuren en Franse balkons zorgt voor een

Regulerenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565 67.930.8.01



gebaar/oriëntatie richting de straat. Hiermee is in voldoende mate sprake van een 'hoofdgebouw' binnen het ensemble.

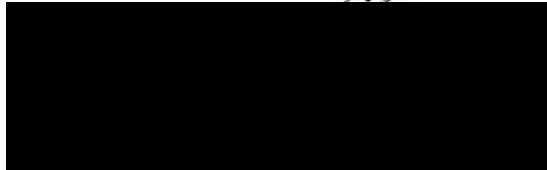
In aanvulling op dit positieve advies geeft de commissie nog mee dat goede afspraken en voorlichting aan de toekomstige eigenaren met betrekking tot het inrichten van het voorgebied aan de Eindseweg van belang zijn voor het behoud van een samenhangend beeld van deze omhaagde voortuinen en de gewenste oriëntatie.

Herhaling eerdere opmerkingen m.b.t. inrichting openbare ruimte:

Vooralsnog is bij deze aanvraag geen informatie over de definitieve inrichting en beplanting toegevoegd. Wij geven richting de gemeente mee om ook hier aandacht aan te laten besteden – dit is erg bepalend voor de kwaliteit en sfeer van het geheel. Citaat uit supplement beeldkwaliteitsplan: "Het erf is het thema van de openbare ruimte. Het is van belang om in samenhang met de architectonische agrarische typen de openbare ruimte als boerenerf in te richten en de gebouwen op het erf te plaatsen zoals op een boerenerf. Dit betekent voor de inrichting onder meer: zo eenvoudig mogelijk, landschappelijk (niet dorps), verharding als één vlak, zonder markeringen*; toepassen van boerenhaag." Hoe krijgen de overgangen openbaar-privé en eventuele privacy voorzieningen tussen de percelen vorm? Bij een passende interpretatie van de erf-principes is er naar onze mening een wezenlijk verschil tussen de formele voortuinen van het hoofgebouw/de dorpsvilla en de voorerfjes (of stoepjes?) van de kapschuren (die op een boerenerf met hun hoge open kant eigenlijk meteen aan het grote gezamenlijk werk-erf zouden staan).

*op de nu ingediende situatietekening lijkt juist een duidelijke demarcatie gemaakt tussen de verharding rondom deze woningen de rest van het wijkje. Dit in tegenspraak met het oorspronkelijke hoofdbeginsel, dat al deze woningen samen a.h.w. één erf vormen.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Utrechtse Heuvelrug



Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565.67.930.B.01