

Adres: Julianalaan 68 – 70 Kaag  
Gemeente Kaag en Braassem.  
Datum: 15-12-2021  
Fase: Vooroverleg  
Status: Karakteristiek dorpsgezicht Kaag  
Aanvraag: Nieuwbouw appartementen  
Adviseur: Walter van Nieuwland (Adviseur erfgoed DSL)

Plan is eerder voorgelegd aan de Centrale Commissie Zuid Holland (CCZH), zie advies 26-08-2021.

Aan de hand van dit overleg is het plan aangepast.

Het aangepaste plan komt tegemoet aan de opmerkingen van de CCZH en wordt daarom akkoord bevonden.

Er is waardering voor het ontwerp en de zorgvuldige inpassing ervan in de situatie.

Adres: Julianalaan 68 – 70 Kaag  
Gemeente Kaag en Braassem.  
Datum: 26-08-2021  
Fase: Vooroverleg  
Status: Karakteristiek dorpsgezicht Kaag  
Aanvraag: Nieuwbouw appartementen  
Adviseur: Walter van Nieuwland (Adviseur erfgoed DSL)

Op verzoek van Walter van Nieuwland en in overleg met Sanne van Loon (architect, architectenbureau Van Wilsum Van Loon) en Rolf 't Jong (Adviseur ruimtelijke ontwikkeling gemeente Kaag en Braassem) wordt het voorlopig ontwerp Julianalaan 68 – 70 Kaag d.d. 28-06-2021 voor advisering voorgelegd aan de Centrale Commissie Zuid Holland.

De gemeente Kaag en Braassem is welstandsvrij. Op deze locatie echter is de dubbelbestemming waarde Beschermd Dorpsgezicht van toepassing. Hiermee is deze locatie *“..mede bestemd voor het behoud, het herstel en bescherming van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en bebouwingsbeeld..”*  
Om deze reden wordt het ontwerp voorgelegd voor advies.

Architect Sanne van Loon geeft een toelichting op de locatie en op het ontwerp.

De commissie spreekt haar waardering uit over de grondige analyse van de locatie die ten grondslag ligt aan het ontwerp. Ook is er waardering voor de zorgvuldige wijze waarop het ontwerp reageert op de situatie.

Het ontwerp bevindt zich op een locatie waar het historische lint, met voornamelijk kleinschalige historische bebouwing, over gaat in de grotere schaal en maritieme sfeer van de jachthavens en loodsen. In het ontwerp wordt richting het lint de lintbebouwing doorgezet. In de tweede lijn richting jachthavens reageert de bebouwing in architectuur en maat op de maritieme sfeer. Het ontwerp speelt hiermee goed in op de locatie.

Aan de noordzijde van de locatie bevindt zich een vrijwel gesloten muur met groenstrook, gericht naar de naastgelegen woningen. De commissie gaat akkoord met deze muur; in een sfeer van jachthavens en loodsen is niet alles altijd even verfijnd en architectonisch verantwoord. De utilitaire uitstraling van de gebouwen bepalen mede het karakter van deze locatie. Vanuit dit oogpunt gezien is een vrijwel gesloten muur passend bij de karakteristiek. Daarbij komt dat de groenstrook de hardheid van de muur enigszins verzacht.

Aan het lint (in de eerste lijn) is een nieuw bouwwerkje geplaatst met een gesloten gevel richting de doorgaande weg. Omdat dit gebouw specifiek onderdeel is van het historische lint, is een geheel gesloten gevel gekeerd naar de doorgaande weg hier niet passend binnen de karakteristiek. Geadviseerd wordt de gevel meer openheid te geven, bijvoorbeeld door een klein raam al of niet in relatie met blindnissen.

De beide bouwvolumes rond de havens bevinden zich, gezien vanuit het historische lint, in de tweede lijn. Grotere maten en een maritieme uitstraling zijn hier in principe voorstelbaar. Toch is de commissie van mening dat de combinatie van de forse afmetingen van de blokken en de tamelijk ver doorgevoerde maritieme sfeer waarmee de gevels ontworpen zijn, het totaalbeeld een uitstraling geven die onvoldoende past bij het kleinschalige, het historische en het nog aanwezige agrarische karakter van de omgeving. Geadviseerd wordt de nieuwbouw meer in relatie te brengen met het karakter van Kagereiland.