

AANVRAAG OM ADVIES	Welstand	
GEMEENTENUMMER/WABO	W.Z17.106116.01	
ONDERWERP	Bouwen van een woonhuis	
ADRESLOCATIE	Leuthsestraat 17 te Ooij	
VASTGESTELDE BOUWKOSTEN	Vooroverleg	
WELSTANDSGEBIED	Polderlint	
WELSTANDSNIVEAU	Respect	
CONTACTPERSOON (ODRN)	Wim Huisman	
STATUS	Vooroverleg	
ADVIESMANDAAT	Aanhouden	

DATUM ADVIES 13 september 2017, 25 oktober 2017

TOELICHTING OP ADVIES

Planopzet: voorliggend voorstel betreft de vervangende nieuwbouw van een woning met bijgebouw aan de Leuthsestraat te Ooij. Het plan voorziet in de gehele sloop van de bestaande bebouwing op het perceel. Tijdens de zitting van 13-7-2017 is het plan besproken in aanwezigheid van de landschapsarchitect, architect en opdrachtgever.

Toetsingskader: de nota ruimtelijke kwaliteit geldt als 'welstand' toetsingskader. Verwezen wordt naar Deel V thema's- ontwikkeling in het landelijk gebied.

RICHTLIJNEN VOOR ERVEN IN LANDELIJK GEBIED: Erven zijn belangrijke schakels in het landschap. Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid ervan te behouden.

Beoordeling:

erfprincipe: in het voorliggend bebouwingsvoorstel wordt het principe van een erf met node gemist. (hier ontbreekt zelfs een tekening van het erf met inrit).

Verwezen wordt naar de opzet van de woning met bijgebouw, waarbij een dubbele inrit tot een dubbele garage (wat leidt tot veel verharding) dat erg dominant overkomt door een frontale bebouwing in de breedte van het perceel, gericht naar de weg.

Geadviseerd wordt de inrit (een auto breedte toegang) mogelijk te verplaatsen tot een logische verbinding met een erf (verharding waar geparkeerd kan worden uit het zicht) met een landschappelijke aankleding.

hoofdvolume: de vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning, gepositioneerd links op het perceel is goed mogelijk. Ook de voorgestelde opzet, wit gestukte gevel met rietenkap wordt goed mogelijk geacht. Echter wordt kritiek geuit over de voorgestelde voorgevel. De dubbele deur en (bijna) symmetrische uitdrukking leiden tot een te formeel karakter, niet passend in de sfeer van de nogal informele boerderijen.

Geadviseerd wordt de gevelopeningen meer te laten afstemmen op enkele verticale (rijzig) openingen, binnen een ritmiek en spel met een informeel /landelijke/(historische) karakter. (de witte woning aan de einde van deze cluster biedt hier een goede vertrekpunt)

bijvolume (garage): het voorstel past geheel niet binnen de uitgangspunten van een erf principe, qua opzet en karakter. Geadviseerd wordt het bijgebouw aan te passen. Gedacht kan worden aan een kapschuur, met zwarte houten bekleding en pannen.

Conclusie: niet akkoord.

Herhaling 25 oktober 2017

Het plan is besproken met de architect (Riel Berenbroek), de landschapsarchitect (Jan-Hein Pos) en de heer Klaassen van de gemeente Berg en Dal waarbij het volgende wordt geconstateerd.

Het plan is aangepast en wordt positief ontvangen. Ten aanzien van het voorliggend voorstel wordt het volgende opgemerkt:

- De landschappelijke zone tussen privé en openbare ruimte verdient nog aandacht bij de uitwerking. De haag loopt nu (vreemd) weg in en driehoek. Verder wordt geadviseerd de poort uit te voeren met een maximale hoogte van 1 m en verder naar achteren te positionering (een auto maat) zodat de auto's niet op de weg staan bij binnenkomst.
- De dakkapel in de voorgevel (gericht naar de weg) verder uitwerken.
- Het bijgebouw uitvoeren met een eenduidige kapvorm (een kant schuin kan wel als accent worden gezien). In plaats van een dwarsvolume (als extra bijvolume) heeft de commissie de sterke voorkeur voor een losstaande 'hooimijt'. Dit past binnen de gewenste ensemblewerking op het erf.

Conclusie:

In afwachting van de planaanpassingen wordt het plan vooralsnog aangehouden.