

Plan 6

Behandelaar: ██████████

Locatie	: West-Vlisterdijk 57, 2855 AK Vlist	
Binnengekomen	: 09-09-2021	
Soort plan	: omgevingsvergunning	
Dossiernummer	: SXO-20211932	
Principeverzoek	: SXO-20201506	
Aanvrager	: Party-Service ██████████	<input checked="" type="checkbox"/> Uitnodigen
Gemachtigde	: Q4u Design & Devise B.V. ██████████ 0182 3035 10 (██████████@q4u.nl)	<input checked="" type="checkbox"/> Uitnodigen
Omschrijving plan	: Het realiseren van nieuwe appartementen op het bestaande dorpshuis	
Toetsingskader	: Nota Ruimtelijke Kwaliteit – gebied Vlist, niveau bijzonder	
Beeldkwaliteitsplan	:	
Beschermd	: Beschermd stads- of dorpsgezicht	
Locatie	: Vlist	
Bestemmingsplan	: Voldoet niet	
Conclusie	: Niet akkoord	
Bouwkosten	: ██████████	
Opmerkingen	<p>: <u>Advies 25-10-2021: Niet akkoord</u></p> <p>Het aangepaste ontwerpboek Vlisterstee d.d. 19-10-2021 is samen met de aanvrager en gemachtigde besproken tijdens de commissie.</p> <p>De commissie vindt dat er met het plan een grote stap voorwaarts is gemaakt ten overstaande van het eerdere plan. De mansardekap is passender bij het programma van het dorpshuis. De commissie ziet echter graag meer helderheid, samenhang en rust in het plan terugkomen.</p> <p>De volgende aandachtspunten worden aangereikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mansardekap wordt nog teveel gestuurd door de bouwmassa van met name de tweede bouwlaag. Het onderstel van het dak is erg stijl en het bovenvlak heeft een flauwe helling. De kap moet leesbaar blijven als mansardekap, maar heeft door de hoeveelheid uitsparingen nog teveel weg van een doorgetrokken gevel; Er zal nog gestudeerd worden op een goede verhouding van de kap. Dit kan consequenties hebben voor de bouwhoogte; - door de hoeveelheid kozijnen in de mansardekap, de zijgevels en de gevels aan de kopse kanten ontstaat een onrustig beeld. Geadviseerd wordt om het aantal kozijnen terug te brengen. En om de kozijnen in de mansardekap in hoogte gelijk te maken aan elkaar, zodat er meer samenhang ontstaat; - graag details toevoegen van de kozijnen inclusief neggen, dorpel eronder etc., zodat het geheel wat minder projectmatig wordt; - de hoeveelheid balkons geven het plan een onrustige uitstraling; - de balkons op de tweede verdieping aan de waterzijde zijn in de goot geplaatst, dit doet een te grote afbreuk aan het beeld van de stoere kap Dit is niet akkoord; - de balkons aan de kopse kanten steken om de goot heen. Dit is niet wenselijk. De commissie adviseert deze in lijn met de puien te plaatsen; - geadviseerd wordt om het gebouwtje aan de zijkant vanuit perspectief Zuid-Oost plat te maken. Een plat dakje maakt het gebouwtje ondergeschikt aan en passend bij het hoofdgebouw; - de serre aan de kant van het water van de Vlist geeft door de combinatie van schuine en platte dakjes een onrustig beeld; - details toevoegen van gepotdekselde delen; - het toepassen van dakplaten in bescherm stadsgezicht is niet toegestaan. De commissie doet de suggestie om het dak in zink uit te voeren. 	

De commissie adviseert om de overgang naar het water en de straat beter in te passen in de omgeving en inzicht te geven in de erfinrichting. Door middel van onder andere het toevoegen van een plint aan het gebouw raakt het meer geworteld in het groen.

De commissie adviseert de aanvrager en gemachtigde om de tekeningen aan te passen. En deze nieuwe tekeningen nogmaals te bespreken met de commissieleden alvorens het plan in te dienen.

Advies 13-09-2021: Niet akkoord

Het eerdere advies van de commissie is besproken met de aanvrager. De aanvrager geeft aan dat er bewust is gekozen de kapconstructie van het huidige gebouw terug te laten komen in het ontwerp van het nieuwe gebouw. In het huidige gebouw is echter spraken van een onderbouw van één laag met kap, terwijl het nieuwe ontwerp bestaat uit tweeënhalve laag met kapconstructie die als derde laag wordt gezien. Door het huidige gebouw als uitgangspunt vast te houden en er vervolgens een extra laag en een aantal balkons aan toe te voegen, raakt het plan steeds verder van die gedachte verwijderd. Als er bewust voor de bestaande structuur wordt gekozen, moet er goed uitgedacht worden hoe de verschillende elementen (dakkapellen, (Franse)balkons, kozijnen) binnen het bestaande beeld kunnen worden opgelost.

De commissie merkt op dat de architectuur van het huidige gebouw verwijst naar de typologie van een botenhuis met een structuralistische stijl. De architecten moeten zich verhouden tot deze architectuur. Dat kan betekenen dat deze stijl wordt gerespecteerd of wordt verlaten. Een heldere visie op de architectuur in verhouding tot de omgeving ontbreekt nu maar is nodig om te komen tot een evenwichtig plan. De commissie vindt het huidige ontwerp onevenwichtig en massief, mede door de drie lagen, de repetitie en stapeling van kozijnen en dakkapellen en de hoge band aan de straatkant.

Door het ontwerp qua schaal te laten voegen naar de omgeving krijgt het een betere inpassing. De referentiebeelden van de stedenbouwkundige laten een getrapte zachte afbouw naar het landschap en de omringende bebouwing zien (zie advies stedenbouwkundige). Deze gelaagdheid en in stapjes aansluiten bij de kleinschalige gebouwen in de omgeving ziet de commissie graag terug in het plan. Aan de zijde van het water is al een duidelijkere getrapte afbouw naar het water te zien en is de korrelgrote passender dan aan de voorzijde.

De commissie mist naast een heldere architectonische visie ook een heldere stedenbouwkundige analyse en daarop gestoelde visie. Het plan is gelegen in een gebied met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het plan dient zich op respectvolle wijze te verhouden tot de waarden van de omgeving. Het plan dient tenminste visueel in het omringende landschap en de omringende bebouwing te worden gezet, zodat het in de context kan worden beoordeeld. Daarnaast wordt de suggestie gegeven om een ander uitgangspunt te onderzoeken voor het ontwerp, zodat het zich wellicht veel beter en vanzelfsprekender voegt in zijn omgeving. Aandacht is ook nodig voor de overgangen naar de omgeving inclusief het groen en parkeeroplossingen. Profielen over het gebouw en de omgeving zijn hiervoor onmisbaar.

Een aangepast plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Advies 30-8-2021: Niet akkoord

De commissie geeft aan dat het plan ten opzichte van de eerdere bespreking onvoldoende aangepast is. De commissie vindt het plan niet passend op deze locatie in het beschermd dorpsgezicht van Vlist. In het eerdere advies is aangegeven dat de woning(en) uit een onderbouw van één laag met kap dient te bestaan. Het plan komt hier onvoldoende aan tegemoet. De hoeveelheid dakkapellen en de lengte van de dakkapellen zijn in strijd met de nota. De tekeningen geven onvoldoende inzicht in hoe het parkeren wordt opgelost. En

	<p>de commissie zet haar vraagtekens bij de plint en de goot. Het betreft hier welstandsniveau: bijzonder vanwege het beschermde dorpsgezicht van de Vlist. Er ontbreken echter situatietekeningen en visualisaties van het plan in de juiste context. Het plan dient visueel in het omringende landschap en de omringende bebouwing te worden gezet, zodat het in de context kan worden beoordeeld.</p> <p>De commissie stelt voor om het plan over twee weken als schetsmodel terug te laten komen in de commissie. Zij verzoekt [REDACTED] om vooraf uitgebreid naar het plan te kijken. En om een kwartier vooroverleg in te plannen.</p>
--	---

14:30 – 14:40 uur
14:40 – 15:05 uur

Voorbespreking plan

