

Adviezen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit West Vliasterdijk 57 te Vlist

Opmerking CRK 28 oktober 2019

Een uitbreiding van het bestaande volume is in het beschermde gebied op deze locatie alleen mogelijk met het behoud van de lage goothoogten rondom, waarbij de uitbreiding in de vorm van kappen conform de bestaande kapvorm wordt uitgevoerd. De voorgestelde entree buitenom is niet passend in het kappenlandschap en dien inpassend te worden uitgevoerd.

Opmerking CRK 30 augustus 2021

De Commissie geeft aan dat het plan ten opzichte van de eerdere bespreking onvoldoende aangepast is. De Commissie vindt het plan niet passen 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 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.

Opmerking CRK 13 september 2021

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 sprake 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.

Opmerking CRK 25 oktober 2021

Het aangepaste ontwerpboek Vlisterstee d.d. 19-10-2021 is samen met de aanvrager en gemachtigde besproken tijdens de commissie.

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 dorps huis. De commissie ziet echter graag meer helderheid, samenhang en rust in het plan terugkomen.

De volgende aandachtspunten worden aangereikt:

- 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 bovendak 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.

Opmerking 6 december 2021

De commissie is positief over het aangepaste plan. De straatgevel lijkt zich qua schaal goed te voegen in zijn omgeving. Ook is zij positief over het feit dat het geheel onder één, herkenbaar dak valt. De mansardekap wordt aan de Vlistzijde echter op de tweede verdieping te veel aangetast. Met name de dakkapellen in combinatie met balkons in het dakvlak op de tweede verdieping aan de waterzijde zorgen voor een en een onrustig en grootschalig beeld. Gelet op het feit dat beide woningen al een balkon hebben aan de kopse kant wordt geadviseerd de balkons in het dakvlak aan te passen naar Franse balkons. De commissie geeft de suggestie de bestaande puien in de aanbouw aan de Vlistzijde donker af te werken. De suggestie wordt gegeven om ook de voet van de bebouwing die op/over de waterkant van de Vlist rust in te kleden met oeverbeplanting om het beeld te vergroenen en te verzachten. Het voorstel voor een zinklook-dak is akkoord, mits deze mat wordt afgewerkt.