

Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wassenaar

VERSLAG vergadering Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wassenaar d.d.6 december 2024

Locatie: Raadhuis “De Paauw”, Raadhuislaan 22, 2242 CP Wassenaar
Aanvang: 10:00

Commissieleden:

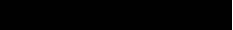
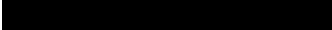
☒ - aanwezig; ☐ - niet aanwezig

- | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------------------|
| ☒ |  | Architect |
| ☒ |  | Restauratiearchitect |
| ☒ |  | Landgoederen- en cultuurhistorie |
| ☒ |  | Architectuur- en cultuurhistorie |
| ☐ | vacant | Burgerlid Wassenaar |

Secretaris:

- | | | |
|-------------------------------------|---|--|
| ☒ |  |  |
|-------------------------------------|---|--|

Overige aanwezigen:

- | Tijdstip/Naam | Voor het plan: |
|---|--|
| 11:00  | Middelweg e.o, Wassenaar |
|  | |
|  | |
| 12:00  |  |
| 12:30  |  |

Verslag

commissie OKW

Voorbespreking

Aanvang : 10:00 + Bezoek op locatie plan Middelweg om 9:00

Zaaknummer/Behandelaar: Z/24/086679, 2024/378

Vriens, B.

Omschrijving: vooroverleg voor het vervangen van de voormalige school voor woningen

Locatie: Middelweg 33, Wassenaar

Soort Aanvraag: Vooroverleg voeren

Gebied: 16. Deijlroord, welstandsvrij, uitgebreide procedure

Reactie: Niet positief

Het voorstel betreft de transformatie van een scholenlocatie met wijkgebouw in Deijlroord, naar een woningbouwlocatie met grondgebonden woningen en appartementen. Het wijkgebouw, een gemeentelijk monument, zal worden behouden waarbij op het achtererf een bijgebouw zal worden gerealiseerd voor de BSO.

Een deel van de beeldbepalend lagere school zal worden hergebruikt waarbij zes lokalen zullen worden aangeboden als cascowoningen. Voor de herontwikkeling is een stedenbouwkundig kader opgesteld en vervolgens een besloten prijsvraag uitgeschreven. Het resultaat, het voorlopig ontwerp van de winnende combinatie (EFY + FARO), wordt voorgelegd aan de commissie OKW.

De locatie ligt aan de rand van de wijk Deijlroord, omsloten door de Middelweg, Hillenaarlaan, Fabritiuslaan en Hofcampweg waarvoor de gebiedsgerichte criteria van het gebiedstype 'Deijlroord' van toepassing zijn. (er zijn geen vervangende criteria opgesteld in een beeldkwaliteits- of afzonderlijke welstandsparagraaf). Zo nodig kan de commissie een beroep doen op de Algemene Welstandscriteria.

Als gewenste ontwikkeling voor dit deelgebied wordt gezien dat

- Geschakelde bebouwing een rechte straatwand vormt met kleine voortuinen;
- Het behoud van bestaande rooilijnen aan de voorkant van de bebouwing;
- De groenstructuur - bij de planvorming - van wezenlijk belang is;
- De ontwikkeling van landmarks in relatie tot de structuur van de openbare ruimte

Op grond van die gewenste ontwikkeling is de commissie bijzonder positief over het uitgangspunt van het ontwerp om de bestaande bomen niet alleen te behouden maar ook tot deel van het stedenbouwkundig plan te maken.

Voor wat betreft de toetsingscriteria voor ontwikkelingen in dit deelgebied stelt het Handboek Welstand en Beeldkwaliteit (pag. 97) dat:

- de bestaande beeldkwaliteit van het gebied het kader is voor de welstandstoetsing;
- het uitgangspunt voor nieuwbouw het behoud is van de beeldkwaliteit en karakteristiek van het deelgebied door aan te sluiten op de aanwezige bebouwing in typologie, massa, materialisatie en detaillering.

Voor wat betreft de 'massa en uitstraling' wordt gesteld dat:

- de woning deel is van (een) collectief vormgegeven bebouwing in de grotere buurtcompositie;
- er onderscheid is tussen een formele voorkant aan de openbare straat of groen, en een informele achterkant gericht op een private- of collectieve ruimte.

Getoetst aan deze criteria schiet het plan tekort.

De commissie heeft het plan daarbij getoetst op vier aspecten:

1. hoe sluit het aan op de bestaande beeldkwaliteit van omliggende bebouwing, hoe geeft het zich rekenschap van die omgeving?;
2. op welke wijze dragen de verschillende bouwblokken bij aan de beleving van een collectief geheel, als een nieuw, in samenhang ontwikkeld buurtje, binnen het grotere geheel van de wijk;
3. op welke wijze geeft de nieuwbouw zich rekenschap van de twee beeldbepalende objecten in het plangebied: het wijkcentrum (een gemeentelijk monument) en de voormalige school (een beeldbepalend object)?
4. Overtuigen de blokken ook afzonderlijke in massaopbouw, gevelcompositie, (voorlopig) detaillering en materiaalgebruik?
5. Hoe past het project binnen de ruimtelijke opbouw van Deijlroord?

Voor wat betreft het eerste punt, de aansluiting op de omgeving, mist de commissie de uitwerking van de analyse van de gevelopbouw ('*baksteen met lichte invulling van glas en ander materiaal*') van de bestaande bebouwing onvoldoende in de uitgewerkte nieuwe bebouwing. Met de voorgestelde breedte van de baksteenpenanten, met direct daarnaast (terugliggend) even brede stroken in hout, ontstaan geen gevels van baksteen met een invulling en daarmee wordt niet de karakteristiek in gevelcompositie van de omliggende bebouwing benaderd.

Net als het ritme van baksteen schijven, dragen ook de schoorstenen, de dakkapellen op het voorgeveldakvlak en plastic van de balkons bij aan de beeldkwaliteit van deze omgeving. Daartegen afgezet ervaart de commissie de grondgebonden nieuwbouwwoningen, zonder schoorsteen of dakkap, zonder dakkapellen - vooral overhoeks beschouwd - als 'schraal' en ontbreekt hier het ritme van kleinschalige wooneenheden.

Voor wat betreft het tweede punt, de samenhang in beeldkwaliteit van de bebouwing, wordt de wisselende dakhelling van de zadeldaken van de grondgebonden woningen als onnavolgbaar, niet helder, ervaren omdat de architectuur verder identiek is. Vooral de aanzienlijk steilere daken van de woningen aan de Hillenaarlaan worden als storend ervaren, temeer deze dakhelling steiler is dan die van het gemeentelijk monument, het buurtcentrum aan de Hofcampweg, hoek Fabritiuslaan. Dit raakt ook aan het derde punt: geven de blokken zich voldoende rekenschap van de ankers van deze buurt, het wijkgebouw en de beeldbepalende school.

Voor wat betreft het vierde punt, de beeldkwaliteit van de afzonderlijke blokken ziet de commissie de volgende tekortkomingen:

- De oorspronkelijke indeling en het materiaalgebruik van de puien van het voormalige schoolgebouw, ook aan de achterzijde, moeten het uitgangspunt zijn voor de ruimte voor transformatie van dit beeldbepalende object;
- De commissie herkent in de gevelindeling van beide, naast elkaar gelegen, appartementsblokken met een gelijk programma, weinig samenhang;
- De commissie ervaart de gevelindeling en gevelopbouw van het haaks op de weg gesitueerde appartementsgebouw, met wisselende glasverhoudingen, als onevenwichtig;
- Een onderhoudsarme standaard afwerking van de houten gevelbekleding is van groot belang voor een duurzaam verzorgd uiterlijk.

Voor wat betreft het vijfde punt, de inpassing van dit nieuwe buurtje binnen Deijleroord heeft de commissie de volgende aandachtspunten:

- De 'doorwaadbaarheid' van het binnengebied en de groene kwaliteit van die binnenzijde, is een onderscheidende kwaliteit van het plan. Dat vraagt niet alleen ruimte (maat) maar ook het nader definiëren van de overgangen: hoe wordt de ruimte een plek?
Door het naar binnen schuiven van de appartementenblokken ontbreekt de plek die voorheen aanwezig was tussen de hier naar buiten verschoven cascowoningen en de eveneens naar buiten geschoven appartementenblokken. De commissie vraagt dit te herstellen.
- Vanuit de karakteristiek van de buurt (woningen in de rooilijn met voortuintjes) is het niet passend om deze ordening en inrichting om te draaien bij de te realiseren cascowoningen. Niet alleen omdat hiermee het private domein (de tuin) en het publieke domein (bezoekers in het achtergebied en tuin) door elkaar gaan lopen, ook omdat de maat en inrichting (overgangen) aan de voorzijde onvoldoende zijn om de beoogde private zijde (zijde Middelweg) zo vorm te geven dat de bewoners van de cascowoningen en de buurtbewoners ('ontmoetings meadow') naast elkaar gebruik kunnen maken van de zo bedoelde ruimte. Passend bij het nieuwe type (cascowoningen) zou zijn dat bewoners zelf kunnen kiezen hoe en waar ze de entree vormgeven. En dan niet alleen

in materiaal (zich rekenschap gevend van de status van de blokken) maar ook in tijd en modus (lopend, met de fiets of met de auto)

De commissie ziet een vervolgoverleg met interesse tegemoet.