Motivering afwijken advies omgevingskwaliteit

28 appartementen aan de Dijkshoornseweg, Z2023-00000870

27-09-2024

1 Inleiding

In 2023 heeft de gemeenteraad het 'Stedenbouwkundig kader en Beeldkwaliteit richtlijnen Centrum Den Hoorn' vastgesteld. Dit beschrijft de voorziene ontwikkeling en vormt het kader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit om haar advies op te baseren. Daarnaast kan de commissie in haar advisering verwijzen naar de welstandsnota 2018, doch primair naar de algemene criteria en criteria voor excessen.

Tussen maart 2024 en augustus 2024 hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de commissie over het bouwplan voor 28 appartementen aan de Dijkshoornseweg (locatie vm. Meelfabriek). Hierbij zijn aanpassingen gemaakt aan het bouwplan. Na signalen dat de gesprekken niet tot voortgang leidden heeft de commissie op verzoek van de ambtelijke projectgroep op 13 september 2024 een schriftelijk advies uitgebracht Dit advies is een negatief advies.

Dit is een ambtelijke toets van het bouwplan op het kader en een weging van het advies van de commissie omgevingskwaliteit.



Geveltekeningen bouwplan

2 Toetsing aan het vastgestelde ruimtelijk kader

2.1 Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen Centrum Den Hoorn'

Het bouwplan is ambtelijk getoetst aan de kaders die voor deze ontwikkelingen door de gemeenteraad zijn vastgesteld: Het *'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen Centrum Den Hoorn'*, november 2023. Het kader vormt een heldere en duidelijke beschrijving van de stedenbouwkundige opzet waarin dit bouwplan is uitgewerkt, tot aan de detaillering. Het kader geeft criteria voor de aspecten situering, oriëntatie, bouwmassa, gevelindeling, materialisatie en detaillering, privacy en bezonning.

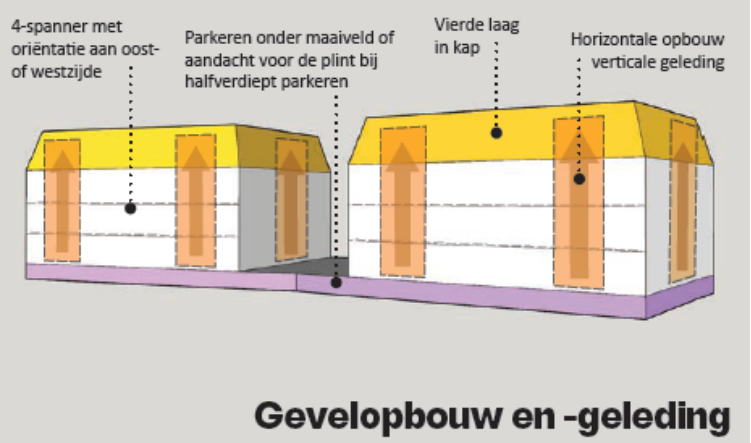
Situering en oriëntatie op de omgeving

Deze aspecten zijn direct uit het kader overgenomen: twee bouwmassa's, de opbouw in vier lagen met plint en kap , de oriëntatie op het oosten en westen, situering van entree.

Bouwmassa

De bouwmassa van de woonverdiepingen is uitgevoerd in 3 lagen en een kaplaag, met de maximale dakhelling van 75gr. De volumes zijn identiek en architectonisch in samenhang vormgegeven, maar zijn onderling te onderscheiden door een verschillende kleurstelling of afwijkende details.

Gevelopbouw



Ook hier is direct op het kader aangesloten, de in bovenstaande afbeelding genoemde elementen zijn verwerkt en terug te vinden in het plan.

Materialisering en detaillering

Hier is aangegeven: *Het betreft baksteen als hoofdmateriaal, binnen de bandbreedte van rood- (donker)bruin - antraciet met eventueel een wit accent*. Voor detaillering wordt verwezen naar het stedenbouwkundig kader uit het bestemmingsplan, wat schrijft:

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, wit stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal.

Materialisering is een objectief en toetsbaar criterium, dat wordt gevolgd. Over detaillering kan een specialistische discussie plaatsvinden, doch het kader focust op materiaal en geeft geen bijzondere architectonische ambities op dit aspect.

Privacy en bezonning

Dit is een uitwerking en motivering van de gekozen criteria. Met een aantal uitwerkingscriteria: De noordgevel is op deze grond meer gesloten vormgegeven, door middel van een borstwering en kleinere ramen.

Conclusie

In het plan is geen strijdigheid met het kader gevonden.

2.2 Welstandsnota 2018

Voor de planbeoordeling is getoetst hoe het plan zich verhoudt tot de relevante passages uit de welstandsnota 2018. Het betreft gebiedsgerichte criteria, algemene criteria en excessen.

Gebiedsgerichte criteria dorpskern Den Hoorn

De criteria voor de dorpskern Den Hoorn worden terughoudend gelezen, daar het ruimtelijk kader hier leidend is. Beoordeling beperkt zich daarom tot de uitgangspunten zoals aangegeven op pagina 40.

Er wordt gestuurd op dat nieuwe ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gevarieerde straatbeeld. De term 'gevarieerd' ondervangt het feit dat weliswaar de appartementen groot van schaal zijn, er in Den Hoorn plek is en moet zijn voor grotere en kleinere ontwikkelingen. Dit is met het kader reeds vastgelegd.

De volgende aandachtspunten worden in verband met de 'positieve bijdrage' benoemd:

Balans tussen afwisselingen individualiteit: Dit is vooral van toepassing bij de 2 appartementengebouwen: door wisselend gebruik en subtiele verschillen zijn de gebouwen gerelateerd doch onderling duidelijk verschillend.

De combinatie wordt gemaakt met zorgvuldige en gevarieerde vormgeving: Dit heeft zich vertaald in open gevels naar open gebieden zoals de Lookwatering, gesloten gevels naar bestaande achtertuinen (De Look). In de gevelindeling heeft dit een vertaling gekregen in het ruimtelijk kader.

Traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Dit is ook geborgd met het kader, dat hoofdmateriaal (bakstenen) en kleurstellingen voorschrijft.

Algemene criteria

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Het zijn beiden woongebouwen met een duidelijke plint en een kap. Het gebouw heeft een duidelijk woonkarakter: veel ramen en open balkons die de woonfunctie benadrukken.

Relatie tussen Bouwwerk en omgeving

De openbare betekenis van het appartementencomplex is grootst aan het water. Daar is een open gevel en is het pand ingepast in ruim groen. Richting de achtertuinen van De Look is aandacht besteed aan afstand, bezonning en privacy (ruimtelijk kader) en is de gevel meer gesloten vormgegeven.

De overige algemene criteria in de nota zijn zeer architectonisch van aard, gaande over sociaal-culturele context, evenwicht, verhoudingen en samenhang in de architectuur. Het gebouw heeft een neutrale en terughoudende detaillering.

Uit het advies van de commissie is geen duidelijke strijdigheid met de algemene criteria verwoord.

Excessen

Het Visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.

Het gebouw heeft met balkons en grote ramen een open karakter en sluit aan op de maat en schaal van de omgeving.

Het Ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden

Nvt, deze regel spitst zich toe op wijzigingen aanbrengen in bestaande gebouwen.

Armoedig materiaalgebruik

Het complex is opgebouwd uit gebruikelijke materialen; o.a. bakstenen, metalen balkons, materialen in lijn met de kaders.

Felle of contrasterende kleuren

Er is in lijn met het kader gebruik gemaakt van terughoudende en donkere kleuren. Er ontstaan nergens scherpe contrasten.

Opdringerige reclames

Er worden geen reclames aangebracht in dit bouwplan

Te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Er is geen grote afwijking omdat het uit 3 woonlagen met een plint en kap bestaat, in lijn met de omgevingsvisie, de gebeidsbeschrijving en letterlijk vastgesteld in het kader. Het complex is terughoudend, zorgvuldig vormgegeven en volgt direct de vastgestelde kaders m.b.t. situering, oriëntatie, bouwmassa, gevelindeling en materialisatie en detaillering. Daarmee kan geen sprake zijn van een inbreuk zoals hier verwoord.

Het advies van de commissie spreekt ook niet over excessen.

Conclusie

Er is voor het plan geen strijdigheid aan te wijzen met zaken die in de welstandsnota zijn beschreven.

3 Weging Advies commissie

Inleiding

Het advies van de commissie opent met een introductie en beschrijving van het kader:

Het 'Stedenbouwkundig kader en Beeldkwaliteit richtlijnen Centrum Den Hoorn' is van toepassing, daarnaast geldt de welstandsnota 2018, waarmee onder andere de algemene criteria en aspecten welke niet in de Beeldkwaliteit richtlijnen genoemd worden van toepassing zijn.

In het stedenbouwkundig kader wordt de ambitie uitgesproken ***een ontspannen en dorps straatbeeld*** *te behouden. Waarbij de* ***openbare ruimte als één geheel*** *en op een samenhangende wijze wordt ingericht. Op beeldkwaliteit van de gebouwen worden voldoende aanleidingen geven om het* ***kleinschalige en dorps karakter*** *in de bebouwing te benadrukken.*

Dit is op te vatten als een samenvatting van het ruimtelijke kader door de commissie. Als het kader wordt gelezen is het echter niet duidelijk hoe tot deze samenvatting is gekomen; De vetgedrukte termen zijn nieuw en nergens letterlijk in het kader terug te vinden, danwel uit de samenhang der zinnen op te maken. Er is ook nergens een redenering aanwezig waaruit dit toch blijkt.

Het kader is vooral een zakelijke, heldere beschrijving van het plan op de aspecten situering, oriëntatie, bouwmassa, gevelindeling, materialisatie en detaillering verwijst uitsluitend op enkele punten naar beleid als dit noodzakelijk is om het plan te motiveren.

De vertaling van het ruimtelijk kader in deze samenvatting is niet concludent.

Overwegingen

Advies:

In het ontwerpproces is geen of onvoldoende afstemming geweest tussen de uitwerking van de openbare ruimte en de wijze waarop het gebouw wordt voorgesteld op de plek. De uitwerking van het gebouw mist hierdoor een vanzelfsprekende aansluiting op de omgeving. Het parkeerveld mist aansluiting met de openbare ruimte van het dorp. De inrit is niet goed te beoordelen er ontbreekt uitwerking van de inrit en het omliggende plan. De ambitie van de gemeente zoals in de beeldkwaliteit richtlijnen wordt omschreven wordt door de gemeente én de ontwikkelaar niet gehaald.

Reactie:

De openbare ruimte wordt op dit moment nog in een separaat proces uitgewerkt, waarvoor de gemeente binnenkort een landschapsontwerpbureau wil aantrekken. Ook daarvoor is het kader een leidraad, maar hierover zal ook participatie met de omgeving plaatsvinden. Hoewel de commissie terecht haar zorgen uitspreekt over een goede samenhang tussen gebouw en omgeving wordt dit door het projectteam niet als een afwijzingsgrond voor dit plan gezien. Het projectteam heeft de ambitie zorg te dragen voor een goede aansluiting op de openbare ruimte en een goede overgang van dit solitaire gebouw naar de omgeving. Het onderdeel wat ook in het kader wordt omschreven is een verzachtend groenontwerp dat tegemoetkomt aan de opmerkingen van de commissie. De openbare ruimte is echter geen onderdeel van deze aanvraag.

Advies:

Dichte plint en verhoogde entree die het gebouw optilt vanaf het maaiveld is tegengesteld aan dorpse kwaliteiten van kleinschaligheid, openheid en benaderbaar/toegankelijk. In het ontwerp van de openbare ruimte en het gebouw worden geen/te weinig middelen ingezet dit te verzachten.

Reactie:

Hier is het advies niet volgend op het kader. De plint is onderdeel van het kader en er staat nergens dat de plint aan de genoemde kwaliteiten moet voldoen. Het gebouw staat aan de rand van het centrum, is groen ingepast naar de omgeving en grenst niet aan doorgaande verkeersroutes, waarbij een open plint logischerwijs vereist zou zijn. De verhoogde plint is een resultaat van een inspanning om het parkeerprogramma uit het zicht in een half-verdiepte garage aan te leggen en daarmee meer ruimte te creëren voor groen. Dit maakt het mogelijk het gebouw met opgaand groen in te pakken. Het opgaande groen in samenhang met de grotere afstand tot de openbare ruimte draagt bij aan een gebouw dat kleinschaliger zal ogen dan op de bouwtekening lijkt.

Advies:

In de uitwerking van het gebouw is te weinig het karakter van een dorp benadrukt. Het gebouw mist relatie met de omliggende bebouwing. Er is te weinig variatie en oriëntatie van de gevels.

Reactie:

Het ‘karakter van het dorp benadrukken’ is geen criterium dat uit het kader volgt. De gevel is na overleg enigszins aangepast. De noordgevel is niet op openbare ruimte of openbaar groen georiënteerd en is i.v.m. privacy geslotener vormgegeven, zoals

benoemd in het kader. Hiermee wordt eventuele inkijk vanuit de appartementen in achtertuinen beperkt. De oriëntatie en gevelindeling volgen verder het kader.

Advies:

Voor een dorps karakter is meer nadruk op een pandsgewijze verdeling in het bouwblok en verfijning in de gevel nodig waardoor de woningen afleesbaar worden. De architectonische uitwerking mist de aansluiting met kleinschaligheid, hiervoor ziet de commissie nog wel mogelijkheden, maar komen helaas niet terug in de uitwerking.

Reactie:

De eerste zin gaat over de gevelopbouw, welke het kader volgt. Het kader stelt niet dat de gevelindeling een pandsgewijze verdeling moet hebben, doch dat het één geheel is met een horizontale opbouw en verticale geleding.

Het dorpscentrum van Den Hoorn bestaat tevens niet zozeer uit pandsgewijze bebouwing, maar meer als een gevarieerd ensemble van kleinschalige pandjes, grootschalige panden (b.v. het complex van de Plus), en bloksgewijze woonensembles uit de wederopbouw tot de jaren ’90. De appartementencomplexen vormen een toevoeging aan deze mix. De nog uit te werken Jumbo, direct aan de Dijkshoornseweg, zal meer kleinschalig worden. Onderhavig wooncomplex is wat grootschaliger ontworpen, daar het in de tweede linie ligt en aan de andere zijde langs het water.

Advies:

De voorgestelde uitwerking is gekozen voor herhaling van de bouwmassa, herhaling van de gevelopbouw en structuur en herhaling in architectonische uitwerking. Hierdoor komt het gebouw groter en abstracter over in plaats dat het op logische wijze opgaat in de dorpskern.

Reactie:

Er is meerdere malen met de commissie gesproken, waarbij in aanpassingen variatie is aangebracht in gevelindeling en tussen beide gebouwen. Het pand heeft een sobere architectuur en overwegend donker materiaalgebruik zonder felle kleuren of aandachttrekkende details. Hierin is het advies ook strijdig met het kader: Daar staat direct beschreven dat er 2 gelijke bouwmassa’s komen met de vastgelegde maatvoering, gevelopbouw, en subtiele verschillen tussen de blokken.

Advies:

De commissie is door de initiatiefnemer gedwongen om tot een eindadvies te komen terwijl er nog voldoende mogelijkheden zijn om het plan op korte termijn in orde te brengen. Een negatief advies had niet hoeven worden gegeven als er aan de inzet van het beeld kwaliteit kaders en welstandnota was voldaan.

Met voortzetten van enkele besprekingen is er voldoende overtuiging dat het plan tot een goed einde komt.

Reactie:

De projectgroep concludeert dat de commissie in dit advies andere kaders heeft gehanteerd dan wat is vastgesteld. Uitsluitend op het aspect van detaillering zou nog verder gepraat kunnen worden, maar het advies spitst zich niet duidelijk en gemotiveerd toe op waar de knelpunten hierop zitten. Ook zou het weinig veranderen aan de andere deelaspecten, waarover de commissie herhaaldelijk zorgen uitspreekt.

Weging

In het advies wordt vooral teruggegrepen op de welstandsnota, die zich uitspreekt over het streven naar een behoud van een dorps karakter, doch ook streeft naar afwisseling. Echter staat in de welstandsnota ook dat bij nieuwe ontwikkelingen het beeldkwaliteitsplan prevaleert: De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het ruimtelijk beleid. Dergelijke welstandscriteria maken onderdeel uit van een planningsproces en hangen samen met andere ruimtelijke overwegingen.

Het advies vervolgt met een beoordeling van het plan, op basis van de vetgedrukte termen, welke echter niet terug zijn te voeren op het vastgestelde kader. Het negatieve advies volgt uit de vetgedrukte termen en niet uit het kader.

De strijdigheid met het kader wordt niet aangetoond. Hiermee is dit advies geen draagkrachtige motivering die een besluit kan dragen.

4 Conclusie

Het bouwplan past na ambtelijke toetsing binnen alle gestelde kaders. Uitsluitend over detaillering zou betoogd kunnen worden dat met enige inzet een verbetering in de uitstraling zou kunnen worden gekomen. Dit is echter een terughoudend vormgegeven appartementencomplex dat niet streeft om architectonisch sterk op te vallen.

Gebiedsontwikkeling bevindt zich op het snijvlak bevindt tussen hetgeen wat idealiter wenselijk is en mogelijkheden. Het is de kunst alle belangen tegen elkaar af te wegen en bij voorkeur met elkaar in balans te brengen. Het succes (de werkelijke haalbaarheid) ligt op het snijvlak van al deze doelen en belangen. Het projectteam is van mening dat het voorliggend ontwerp zich op dit snijvlak bevindt. Hierbij wordt op ieder belang een kleine concessie gedaan, om tegelijkertijd voldoende invulling gegeven aan de doelen.

Daarnaast is het advies van de commissie niet concludent of gegrond om een weigeringsgrond aan te wijzen. Het college wordt daarom geadviseerd om dit advies naast zich neer te leggen en het bouwplan zoals het nu voorligt te vergunnen.