

ADVIES OMGEVINGSKWALITEIT op verzoek van de gemeente **Midden Delfland** voor ondervermeld plan:

Datum aanvraag : -
Datum vergadering : 26 augustus 2024
Dossiernummer gemeente : Z2023 0870 Dijkshoornseweg (28 appartementen)
Samenwerking ID : -
DSO nummer : -

Adresgegevens object : Dijkshoornseweg
Omschrijving werkzaamheden : het oprichten van 2 woongebouwen
Dossiernummer DSL : -

Advies

Niet akkoord

Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

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.

Overwegingen

Bij voorgelegde plan is voor welstand niet voldoende inzet getoond of voldaan aan de inspanningsverplichting om het gebouw voldoende af te stemmen op het kleinschalige en dorps karakter wat aansluit op het centrum van Den Hoorn.

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.

Dichte plint en verhoogde entree die het gebouw optilt vanaf het maaiveld is tegengesteld aan dorps 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.

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. 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.

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.

Conclusie

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.

Namens de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.