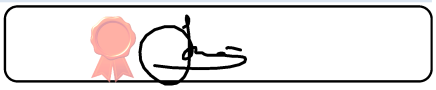
**Gelders Genootschap** | Oranjerie kasteel Zypendaal | Zypendaalseweg 48 | postbus 68 6800 AB Arnhem | tel 026-4421742 | fax 026-4429404 | e info@geldersgenootschap.nl

# Adviesaanvraag

| | | | |
|---|---|---|---|
| [x] | Welstand | [x] | Vooroverleg |
| [ ] | Monumenten | [ ] | Advies |
| [x] | Ruimtelijke kwaliteit | [X] | Herhaling |

| | |
|---|---|
| **Gemeente** | **Mook & Middelaar** |
| **dossiernummer** | **ZM20.00756** |
| adres locatie | **Middelweg 100 te Molenhoek** |
| Bouwwerk/aard werkz. | **Bouw twee appartementencomplexen (van ieder 16 appartementen)** |
| Opdrachtgever | **Aannemingsbedrijf Jansen** |
| Architect | **Sloven Architectenbureau** |
| bouwkosten | **€** |
| datum adviesaanvraag | **14 juli 2020** |
| contactpersoon | **S. Meij** |

paraaf 

**Betreft**

| | |
|---|---|
| [ ] | Omgevingsvergunning |
| [ ] | Wijzigingsvergunning |
| [ ] | Handhaving |
| [ ] | Reclame |
| [X] | **Herontwikkeling voormalig terrein garagebedrijf tot wonen** |

**Beoordelingskader**

| | |
|---|---|
| [ ] | structuurvisie |
| [x] | **toetsingsniveau** |
| [x] | **gebiedscriteria** |
| [ ] | beschermd stads-/dorpsgezicht |
| [ ] | |

**Opmerkingen / toelichting gemeente**

Bespreking ontwerpplan Middelweg 100 te Molenhoek ontvangen per e-mail d.d. 10 juli 2020.

In bijzijn van initiatiefnemer (aannemingsbedrijf Janssen), architect (Sloven Architectenbureau), adviseur Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en medewerker gemeente behandeld op gemeentehuis d.d. 14 juli 2020.

Voor advies d.d. 30 juni 2020 wordt verwezen naar vervolgpagina.

**Advies**

[ ] volgt na behandeling in commissie d.d. Tijdstip:

[x] Mandaat, positief met voorwaarden

**Toelichting**

Het vervolgplan is op 14-7-2020 besproken in aanwezigheid van architect Sloven, opdrachtgever Janssen en de heer Meij van de gemeente Mook en Middelaar. Nu de omringende bebouwing inzichtelijk is gemaakt is goed zichtbaar dat de nieuwbouw hiertoe voldoende afstand bewaart en zich stedenbouwkundig voegt in het omgevingsbeeld. Het groene scherm tegen de noordelijke achter percelen, de (voortgezette) laanbeplanting op gemeentelijke grond aan de Middelweg, de te handhaven bomen (nog een toevoegen aan de Ringbaan en op de hoek Middelweg/Schoutenpad), de open ingerichte groene randen zoals aan de Ringbaan, en de optimalisering van het groenoppervlak op het terrein dragen daartoe bij. Het groenontwerp zal nog in dialoog met de gemeenten verder worden geconcretiseerd.

(zie pagina 2 voor vervolg)

(Vervolg pagina 1)

Ook de gebouwontwerpen zijn verder doorontwikkeld. Gewezen wordt op het achterwege laten van de plint in het huurcomplex, de 'houten' invulling van de penthouse gevels, de keuze voor meer warme gevelstenen, die aansluiting vinden bij de gebouwde omgeving. Afgesproken wordt de accentuering van de huurentree niet te zoeken in een smal donker gevelvlak, maar in stijlelementen van de koopentree en rondom te kiezen voor eenzelfde opzet/detaillering/rustige kleur van de (gestapelde) balkons. De definitieve materiaalkeuze dient nog ter goedkeuring te worden voorgelegd.

**Rayonarchitect / paraaf**

**Besproken**
**d.d. 17 juli 2020**

**Ir. J. Boros**

GELDERS genootschap
partner in omgevingskwaliteit

| COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT | |
|---|---|
| GEMEENTE | Mook & Middelaar |
| AANVRAAG | VOOROVERLEG |
| AKKOORD | WEL |
| DATUM | |
| ADVISEUR RUIMTELIJKE KWALITEIT | |
| ADVISEUR ERFGOED | |

**Advies d.d. 30 juni 2020**
Bij de herontwikkeling van het leegstaand garagebedrijf met bedrijfswoning aan de Middelweg worden twee woonblokken voorgesteld met 16 koop- en 16 huurappartementen. De gemeente staat positief tegenover de verkleuring naar wonen, er liggen daarbij kansen om het bebouwingsbeeld op te waarderen. De architect licht het schetsontwerp toe, dat uitgaat van 2 losse gebouwen in een parkachtige setting, van voldoende parkeren onder het koopblok en op maaiveld, een eigen identiteit voor elk blok maar duidelijk vormfamilie en van schaalverkleinende ingrepen door toevoeging van balkons/terrassen/setbacks en toepassing van verschillend gekleurde geveldelen.
Vanuit de CRK bestaat behoefte om de aangrenzende percelen in beeld te brengen, zodat de samenhang met de omliggende bebouwing, structuren, rooilijnen, afstanden en groen kan worden bezien. Ook wordt gevraagd het aanwezige kavelgroen maximaal te handhaven en op te nemen in het parkplan; let nog op de exacte plek/dakvorm/omzomende haag van de bestaande trafo. Van belang is om het parkgroen te maximaliseren (smallere paden, minder verharding) en de randzones tussen gebouwen en straat op landschappelijke wijze vorm te geven, d.w.z. met zo min mogelijk losse (groene en gebouwde) elementen, maaiveld op laten lopen naar donkere terraswanden, eventueel toevoegingen als balkons in hout (bij het park horende) vormgeven. Ontwerpinzet van de ter beschikking staande landschapsarchitect zou hierbij kunnen helpen.

Een optimale groene entourage draagt immers bij aan het welstaan van de gebouwen, waarvan de afmetingen en de hoogte (10 m. koop, 9 m. huur) en het 3-laagse beeld op voorhand hier voorstelbaar worden geacht.

De gebouwen zijn helder vormgegeven. Beide gebouwen zijn architectonisch ietwat verschillend maar wel duidelijk familie van elkaar. De architectuur is alzijdig, daarmee volwaardig reagerend op straten en park. De gevelgeledingen corresponderen met de plattegronden en de beoogde schaalverkleining heeft inderdaad effect. Bij de huurappartementen op de begane grond zouden wij afzien van een grijze plint.

Hoewel een zekere autonomie eigen is aan het type van appartementengebouw, dat afwijkt van de rondom gelegen grondgebonden 1-2 laagse woningen, is het toch wenselijk een verbinding te zoeken met die omgeving. Dit kan op verschillende niveaus: doorzetten van bomen/beplanting en bestrating, maar ook voortzetting van gevelmaterialen in de omgeving. De huidige lichte/grijze kleurstelling benadrukt de autonome positie t.o.v. de omgeving en doet bovendien koel/afstandelijk aan. Een verkenning van andere kleuren wordt met belangstelling tegemoet gezien, waarbij een rode/donkere baksteen, die overigens in de omgeving niet voorkomt, als 2e spoor niet wordt uitgesloten. Het in lamellen ter accentuering toegepast houtwerk zou elders nog extra kunnen bijdragen aan een meer warme uitstraling van beide gebouwen.

Het schetsontwerp betekent een positieve stap in de richting van een plaatselijke opwaardering, met inachtneming van genoemde aandachtspunten. Een verdere uitwerking wordt met belangstelling tegemoet gezien.