MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 210052 / De Breeck
Scheepsbouwersweg

Scheepsbouwersweg

MOOI nummer	210052
Zaaknummer partij	De Breeck
Omschrijving	Ecoresort de Breeck
Aantal voorgaande behandelingen	5
Gemeente	Landsmeer
Zaakbeheerder	Sander Melk
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	E Landelijk gebied (overig gebied)
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 07-11-2022

Bevindingen	Het beeldkwaliteitsplan is conform de opmerkingen van de commissie aangepast. De commissie is van mening dat het beeldkwaliteitsplan een goede basis vormt voor de ontwikkeling op deze locatie.
Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 24-10-2022

Bevindingen	De architect en ontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting. Vanuit de gemeente zijn de projectleider en de begeleider van de planprocedure aanwezig. Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is het beeldkwaliteitsplan aangepast. In het stedenbouwkundig plan is de oostwest-richting meer benadrukt doordat de sloten worden benadrukt door ze breder te maken. Daarnaast worden de vijf grote blokken meer 'versnipperd' geplaatst. Eén van deze blokken wordt verder naar achteren geschoven. De serre die twee van de grote blokken koppelde is komen te vervallen. Tussen de twee meest noordelijk gelegen grote blokken wordt een blok van de middelste maat gesitueerd. Het meest noordelijke en het meest zuidelijke eiland krijgen aan de westzijde een brug richting het achterliggende landschap. De sloten worden aangekleed met riet en de terrassen worden naar binnen geschoven zodat deze niet meer over het water steken. Aan de oostzijde van het plangebied komt een parkeerterrein met halfverharding en een groene terreininrichting. In het beeldkwaliteitsplan worden vier leidende principes genoemd: ·Het veenpolderlandschap is leidend; ·Het plangebied is een unieke plek in het landschap; ·Het plangebied is een overgangszone van het open landschap naar bedrijventerrein;

·Beperken van negatieve effecten op de omgeving en het plan;
Het plan ligt als een los buurtschap in het landschap, omgeven door groen. Er worden zadeldaken toegepast met een diagonale nokrichting ten behoeve van dynamiek en ruimtelijkheid. De daken worden bedekt met sedum en deels met zonnepanelen. De zonnepanelen zijn in het beeldkwaliteitsplan schematisch ingetekend.

De referentiebeelden die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen zijn beperkt tot een robuuste moderne vormgeving, met verfijning. Het zijn allemaal schuurachtige volumes en er worden voorbeelden van sedumdaken in combinatie met zonnepanelen in opgenomen.

Bevindingen commissie:
De commissie uit haar waardering voor de stappen die zijn gezet. Zij juicht het toe dat de sloten met oeverbegroeiing en bomen worden doorgetrokken tot aan de openbare weg. De commissie vraagt nog aandacht voor de volgende onderdelen:
·De zonnepanelen adviseert de commissie mee te ontwerpen zonder deze te segmenteren;
·In het parkeerterrein adviseert de commissie met groen doorbraken te maken, waardoor het niet meer als één groot parkeerterrein oogt. Het doortrekken van de sloten geeft daar ook aanleiding toe. De commissie adviseert om het parkeerterrein zelf informeler te ontwerpen;
·Met betrekking tot de referentiebeelden adviseert de commissie om de afbeeldingen met de dakkapellen eruit te halen, omdat er beschreven wordt dat dakkapellen in het plangebied niet zijn toegestaan.
Concluderend adviseert de commissie, met inachtneming van bovenstaande punten, op hoofdlijnen akkoord te gaan.

Welstandsadvies	Akkoord op hoofdlijnen
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 18-07-2022

Bevindingen	De architect is aanwezig voor een toelichting. De opmerkingen van de commissie van 6 december 2021 zijn in het beeldkwaliteitplan (hierna BKP) verwerkt. Het BKP wordt toegelicht door de architect. Het doel van het BKP is een stedenbouwkundige onderbouwing voor het plan de Breeck en een document dat als kader dient voor de commissie. De locatie ligt op de grens van het stedelijk en landelijk gebied. Aan de noorzijde liggen de volkstuinen en de woonwijk Luijendijk, aan de oostzijde bevinden zich bedrijventerreinen en een begraafplaats, aan de zuidzijde loopt het talud van de snelweg A10 en ten noorden het veenweidegebied, doorlopend in het natuurgebied het Twiske met een hoge ecologische waarde. Op pagina 4 worden voorbeelden van houtbouw in de omgeving van Landsmeer getoond aan de hand van foto's. Op het advies van de commissie is daar een kaart aan toegevoegd waarop aangegeven wordt waar deze voorbeelden bevinden. De architect licht toe dat

houtarchitectuur een belangrijk thema vormt. Er worden houten gevels gemaakt en daarmee wordt verwezen naar de houtarchitectuur in Landsmeer en de streek. Er worden voorbeelden van zowel historische houtbouw getoond als nieuwbouw. De houtarchitectuur wordt in het BKP alleen opgepakt in de gevelafwerking (niet in een houten skelet); het gaat om de houten uitstraling van de gebouwen die niet historiserend is maar aansluiting zoekt bij moderne architectuur. Enerzijds wordt het materiaal overgenomen uit de voorbeelden, anderzijds worden contrastkleuren ingezet ter plaatse van de gevelopeningen.

Op pagina 6 van het document worden met afbeeldingen de slotenverkaveling en de zichtlijnen naar het achterliggende gebied in beeld gebracht. Kenmerkend is ook dat het water erg hoog staat.

Op pagina 9 worden de ecologische waarden van het gebied benoemd. Het Twiske en het gebied eromheen is een Natura 2000 gebied. De wens is om de bijzondere natuur die zich daar bevindt naar het plangebied te halen door de oevers te versterken en door dezelfde beplanting te gebruiken die ook in het Natura 2000 gebied te vinden is.

Op pagina 10 wordt aan de hand van kaarten de ontwikkeling van het gebied getoond. Het is een typisch veenpolderlandschap. Landsmeer is vanuit het centrum van het dorp richting de A10 gegroeid. Toegelicht wordt dat de locatie nooit echt verbonden is geweest met het dorpslint.

Op pagina 12 worden in het plangebied een aantal zones vanaf de openbare weg aangeduid. De eerste zone bestaat uit het parkeren en daarachter bevinden zich de recreatiewoningen in drie verschillende types, die vanaf de openbare weg in volume van groot naar klein gaan richting het landschap.

Op pagina 13 wordt de ruimtelijke visie beschreven. In het kort gaat het om een nieuw buurtschap dat zich richt op het open landschap waarbij de slotenstructuur wordt doorgezet. De zone tussen de straat en de bebouwing wordt een parkeerterrein dat zo groen mogelijk wordt ingericht. Op pagina 14 wordt voor het silhouet van het buurtschap gerefereerd naar een foto van Waterland.

Op pagina 16 worden moderne voorbeelden van houtbouw architectuur getoond. Van deze afbeeldingen wil de architect de look en feel toepassen om lichtheid te geven aan de massieve blokken. Daarnaast licht de architect toe dat uit de afbeeldingen naar voren moet komen dat het hout in verschillende diktes toegepast kan worden, dat er door kleurverschil met de kozijnen diepte kan worden gegeven aan de gevel en dat met lamellen de gevel dichtgezet kan worden ter plaatse van de raamopeningen.

Op pagina 17 wordt de beeldkwaliteit beschreven. Hierin zijn criteria opgenomen waarop getoetst zou kunnen worden. Zo heeft het gebied een karakteristiek verkavelingspatroon en bestaat het uit veenweidegebied. De gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie, blinde gevels zijn niet toegestaan en de slootstructuur dient in stand te worden gehouden. De volumes variëren van appartementengebouwen in drie lagen en een kap tot vrijstaande woningen. De woningen zijn robuust vormgegeven en de kapvorm is een zadeldak met een diagonale nokrichting. Daken zijn afgewerkt met sedum, met aluminium felsdak en/of een zonnedak.

Op pagina 19 wordt de beeldkwaliteit voor de buitenruimte omschreven. Daarin gaat het om de landschappelijke lijnen, sloten en om de buitenruimte die dorps wordt ingericht door middel van tuinen, hagen, hekjes en sierbeplanting. Het parkeerterrein wordt grotendeels voorzien van halfverharding.

Bevindingen commissie:
De commissie constateert dat het karakteristieke landschap de drager is van het plan. Zij is van mening dat dit nadrukkelijker in het plan zichtbaar moet zijn, in de richting van de sloten, de maat van de sloten, de begroeiing langs de sloten en de inrichting van de oevers. De sloten lijken nu nog maar een restgrootte, wat naar mening van de commissie niet wenselijk is. De sloten zouden echt de dragers moeten zijn van het plan. In het voorliggende stedenbouwkundige plan is de maat van de sloten te mager. De lengtelijnen zouden benadrukt moeten worden. De commissie is van mening dat dit onderuit gehaald wordt door de dwarslijnen die worden geïntroduceerd, maar ook door de hoge blokken aan de straatzijde waardoor je als het ware eerst tegen een muur van hoge blokken kijkt. Bovendien worden op bepaalde plekken de lengteassen ontkracht door de blokken die precies in de assen worden gezet. De commissie adviseert om een lossere verkaveling te maken en verwijst ter inspiratie naar de Domineestuin in Zaandijk.

De bruggen zouden naar mening van de commissie een plek moeten krijgen in het BKP. De harde terrassen langs de oevers zijn niet wenselijk en dienen ingebed in de oeverbegroeiing te worden. De commissie adviseert om dit ook in het BKP te beschrijven.

De commissie vraagt aandacht voor onderdelen zoals de fietsenstalling, de vuilnisbakken, de laadpalen, de verlichting, etc. Dit soort onderdelen dienen integraal meegenomen te worden in het plan.

Wat betreft de architectuur adviseert de commissie om nadrukkelijker in beeld te brengen dat de daken worden voorzien van sedum. Zij pleit ervoor om ook de grote daken van sedum te voorzien. Kortom adviseert

de commissie om eenduidig op te schrijven dat de daken voorzien dienen te worden van sedum, waarop bij de hoge blokken zonnepanelen geplaatst zouden kunnen worden.

Ten aanzien van de referenties naar de historische architectuur als een dorps silhouet (p. 14) adviseert de commissie om aan te geven wat het precies is wat daarvan wordt opgepakt. Wanneer dit beeld wordt gebruikt dient dit naar mening van de commissie zeer specifiek te worden omschreven; anders strookt de verdere uitwerking niet met de verwachtingen die het beeld oproept. Het kleurcontrast adviseert de commissie niet over te nemen.

De commissie benadrukt dat het belangrijk is dat er geen bijgebouwen bij zitten of komen. Zij waarschuwt voor de serres die het plan écht niet meer kan hebben. Het plan is namelijk al erg vol. Met name de entree tussen de twee hoge blokken in het midden maakt een te grote inbreuk op de open verkaveling.

De commissie twijfelt over de kleuraccenten rondom de gevelopeningen en zij adviseert om dit niet in het BKP te benoemen, maar om dit pas in een later stadium te onderzoeken.

Een punt van zorg is de verduurzaming van het hout. Hoe wordt ervoor gezorgd dat het egaal blijft? Ook al wordt het op kleur gebracht en verduurzaamd is de detaillering ervan essentieel.

De commissie adviseert om in het BKP op te nemen dat er geen kunststof toegepast mag worden; met andere woorden adviseert zij om de zinsnede 'zo min mogelijk kunststof' te laten vervallen.

Ten aanzien van de referenties naar de houtbouw adviseert de commissie om duidelijk en eenduidig aan te geven wat daarvan wordt overgenomen.

De commissie adviseert om een alinea in het BKP op te nemen over de detaillering en om een hoofdstuk te maken over de diagonale lijn die in de kap wordt geïntroduceerd. Deze is sterk aanwezig en de commissie vraagt zich af waarop deze is gebaseerd.

Het gevelbeeld van hoe je aankomt bij de recreatiewoningen ontbreekt en de commissie zou dit graag in het BKP willen zien. Dit beeld is een punt van zorg van de commissie.

Een aantal punten die de commissie noemt hebben betrekking op specifieke pagina's in het BKP en worden hieronder opgesomd (voor zover deze hierboven nog niet genoemd zijn):

·Pagina 4: waarom wordt er verwezen naar houtarchitectuur? - Benoem

dit ook in het BKP;
·Pagina 6: de zichtlijnen zijn vooral in de tegenovergestelde richting van belang. De kern is naar mening van de commissie dat er een dorpje wordt gemaakt dat opgaat in het bijzondere slagenlandschap. De sloten en de begroeiing zijn bepalend voor de structuur en die moeten behouden blijven en versterkt worden. De insteekhavens (die in de laatste versie van het plan al verdwenen zijn) zijn daarbij niet passend;
·Pagina 16: de commissie is van mening dat dit soort afbeeldingen thuishoren in het planboek en niet in het BKP. Op voorhand geeft zij mee dat de essentie eruit gehaald zou moeten worden, omdat het haar nu niet duidelijk is wat er met de afbeeldingen overgebracht wordt;
·Pagina 17: er wordt benoemd dat er een ander materiaal voor het dak wordt toegepast dan voor de gevels. Dit komt in de beelden nog niet naar voren, wat naar mening van de commissie wel van belang is;
·Pagina 18: er wordt een beeld van een vlonder getoond wat in dit gebied niet wenselijk is en uit het BKP gehaald zou moeten worden.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 06-12-2021

Bevindingen	De architect van het plan en de beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente zijn aanwezig voor een overleg. De commissie heeft schriftelijk haar bevindingen op het beeldkwaliteitsplan gegeven, welke nog niet aan de gemeente, architect en opsteller van het BKP kenbaar zijn gemaakt. Deze bevindingen worden daarom hieronder puntsgewijs opgenomen. Bevindingen commissie: ·Op pagina 7 wordt de context geschetst. De commissie mist hierbij kaarten en foto's aan de hand waarvan deze context ook inzichtelijk gemaakt kan worden; ·Op pagina 10 worden voorbeelden van houtbouw in de omgeving van Landsmeer getoond aan de hand van foto's. De commissie adviseert om aan de hand van kaarten aan te geven waar deze voorbeelden zich bevinden; ·Op pagina 11 wordt benoemd dat in de nieuwbouwwijk ten noorden van het plangebied een deel van de bebouwing nog een moderne verwijzing laat zien naar de karakteristieke houtbouw van het veenpolderlandschap. De commissie adviseert om hier voorbeelden van te laten zien in beeld; ·Eveneens op pagina 11 wordt een conclusie geformuleerd. De commissie adviseert om onderscheid te maken tussen eerste- en tweedelijns bebouwing en daarbij voort te bouwen op de welstandsnota. Ga daarbij niet alleen in op de materialisering, maar ook op de kap(vorm), massa, nokrichting, volume etc.; ·Op pagina 12 worden zijn afbeeldingen opgenomen met voorbeelden van eigentijdse houtarchitectuur. De commissie vraagt zich af wat het doel is van deze afbeeldingen. Zijn dit referentiebeelden voor de recreatiewoningen? En zo ja, waarom?

Met betrekking tot de beeldkwaliteit van de bebouwing merkt de commissie het volgende op:

·Geef in beelden en kaarten aan hoe de bebouwing is georiënteerd, wat de massa's van de volumes zijn, wat de kapvormen zijn, hoe de ontsluitingen zijn, hoe er wordt geparkeerd etc.;

·De commissie vraagt zich af wat het stedenbouwkundig plan is dat aan het BKP ten grondslag heeft gelegen en beveelt aan om dit ook te laten zien met een stedenbouwkundige tekening met zonering, verkaveling, groenstructuur, water etc.;

·De commissie vraagt zich af hoe de omschreven beeldkwaliteit zich verhoudt tot de historische lintbebouwing en het onderscheid tussen eerste en tweedelijns bebouwing;

·De commissie is van mening dat de vormgeving omschreven onder het kopje visie wel erg generiek is. Wat maakt de voorgestelde vormgeving specifiek passend in Landsmeer?

·De commissie is van mening dat de referentiebeelden op pagina 12 niet allemaal geschikt zijn; sommigen zijn te villa-achtig en te druk vormgegeven;

·Er wordt gesproken van duurzaam materiaalgebruik, maar wat wordt daarmee bedoeld? Gaat het om afwerkingsniveau, materiaalkeuze of onderhoud? Maak daarin een keuze en omschrijf dit duidelijk, bijvoorbeeld: geen onbehandeld hout;

·De omschrijving van accenten die gemaakt worden door middel van contrasterende lijsten ziet de commissie niet terug in de referentiebeelden;

·De commissie mist een analyse op basis waarvan de omschrijving in de tweede alinea onder het kopje visie is gemaakt;

·Bij het kopje massa en vorm adviseert de commissie de beschrijving te ondersteunen met schema's, kaarten en doorsnedes. Verder vraagt zij zich af waarom er aan- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden. Dit is naar mening van de commissie niet nodig en dient vermeden te worden in een vakantiepark;

·De commissie vraagt zich af hoe het nagestreefde samenhangende totaalbeeld van het gehele complex wordt bewerkstelligd en met welke architectonische middelen;

·Bij de afbeelding rechtsboven op pagina 14 vraagt de commissie zich af waar het om gaat. Gaat het om vijf lagen plat? De lamellen of om de gevelafdichting? En wat is de gewenste kleur en behandeling van het hout?

·De commissie adviseert de omschreven gevelopeningen te laten zien aan de hand van verbeeldingen en de keuzes te motiveren;

·De commissie vraagt zich af of het om appartementen gaat of dat het grondgebonden woningen zijn;

·De commissie vraagt zich af waarom er een massief karakter van de hoofdvorm wordt nagestreefd als het gaat om klein en laag aan de kant van het veenweidegebied;

·Bij de referentiebeelden op pagina 14 mist de commissie de link met

Landsmeer met betrekking tot de genoemde lamellen en luiken;
·De commissie vraagt zich af waarom er maximaal vier of drie kleuren en dakbedekkingen worden toegestaan en niet bijvoorbeeld twee, vijf of acht. Laat zien wat het wijkje moet uitdrukken in samenhang dan wel in diversiteit;
·Bij materiaal en kleurgebruik wordt gesteld dat er geen accenten toegepast mogen worden terwijl eerder in het document wordt gesteld dat accenten juist van belang zijn;
·De commissie adviseert om consequent te zijn in de gekozen beelden (specifiek verwijst zij naar de afbeeldingen op pagina 16).
Met betrekking tot de beeldkwaliteit van de buitenruimte merkt de commissie het volgende op:
·Ten aanzien van de visie vraagt de commissie zich af of het gaat om het creëren van een eigen cluster met een kern of meer om de gradiënt van dicht naar open in het bestaande slotenpatroon. Tevens vraagt deze omschrijving om een verbeelding;
·De commissie vraagt zich af waarom er geparkeerd wordt aan de straatzijde en vraagt dit nader te verklaren met kaart- en beeldmateriaal. Tevens verwijst zij hierbij naar haar advies van 5 juli;
·Daarnaast wordt niet duidelijk uit de beschreven visie dat in het plan een derde van het terrein wordt ingericht als parkeerterrein;
·Er wordt omschreven dat de parkeerplaats groen aangekleed wordt met inheemse bomen, maar het referentiebeeld lijkt naar mening van de commissie op een parkeerplaats bij een bedrijventerrein;
·Ten aanzien van de omschrijving van het wegontwerp adviseert de commissie dit aan te geven in het stedenbouwkundig plan;
·Er wordt omschreven dat erfafscheidingen collectief vormgegeven worden in de vorm van hagen, en de commissie vraagt zich af hoe dit zit om dat het om collectief beheerde recreatiewoningen lijkt te gaan.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 27-09-2021

Bevindingen	De beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente en de projectleider zijn aanwezig voor een toelichting op de vragen die tijdens de vorige planbehandeling door de commissie zijn gesteld. ·De volkstuinen worden in overleg met de volkstuinvereniging naar achteren toe verplaatst waarmee de ruimte voor de volkstuinen gelijk blijft; ·In de omgevingsverordening van de provincie maakt het plangebied geen onderdeel uit van een bijzonder landschap dat behouden dient te blijven. Het valt binnen de bebouwde kom van Landsmeer waarin op basis van provinciaal beleid ontwikkelingen mogelijk zijn; ·Deze specifieke locatie is gekozen op basis van een hotelkansenkaart met meerdere potentiële locaties voor een hotel en werd op basis daarvan als meest kansrijke locatie beschouwd. Het plan is ook gedeeld met de MRA. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor dit plan. Deze

wordt met de commissie gedeeld waarop zij advies zal geven.

Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 05-07-2021

Bevindingen

De architecten zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de bouw 111 recreatiewoningen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de A10, aan de oostzijde door de Scheepsbouwersweg en aan de westzijde door het water van natuurgebied het Twiske. Het landschap bestaat uit drie weilandjes die door waterlopen van elkaar worden geschieden. In de stedenbouwkundige opzet van het plan is zijn de weilandjes die van oost naar west onderverdeeld in vier zones, met eerst een parkeerzone, vervolgens een zone met hoge bebouwing (blok C/zone 3), daarna een middelmaat bebouwing (blok B/zone 2) en tot slot kleine villa-achtige bebouwing (Blok A/zone 1). Daarmee loopt de bouwmassa geleidelijk af richting het groen van het achterliggende landschap en het Twiske. Elk volume, in zone 1 tot en met 3, is voorzien van een kapvorm die diagonaal op de bouwmassa is geplaatst.
Blok A
De woningen in blok A bestaan uit anderhalve verdieping. De gevels worden voorgesteld in verticale smalle houten delen met ter plaatse van de verdieping een horizontale belijning. De kozijnen liggen diep in de gevel en worden voorzien van houten kaders. Het dak wordt voorgesteld in mos-sedum.
Blok B
De woningen in de middenzone bestaan uit blokken waarin vier woningen rug aan rug geschakeld zijn. De uitwerking en materialisering is gelijk aan de woningen van blok A.
Blok C
De woningen in blok C bestaan uit drie bouwlagen met een schuine kap. De voor- en achtergevels van deze gebouwen zijn voorzien van glas met een houten schuifpui met een lamellenstructuur.
Landschapsinrichting
De parkeerzone is opgedeeld in drie delen, één deel per (w)eiland. De parkeerplaatsen worden voorzien van halfverharding. De bomenrij langs de noord- en zuidzijde van het plangebied wordt in westelijke richting doorgetrokken. De bestaande slootstructuur wordt gehandhaafd en aan de zijde van het Twiske wordt water in het plan gebracht tussen de kleinschalige villa's en dwars daarop ter beëindiging van het plangebied.
Bevindingen commissie:
De commissie uit haar waardering voor het bijzondere plan op zichzelf. In relatie tot de omgeving zet de commissie vraagtekens bij de locatiekeuze. Vooralsnog roept het plan veel vragen op. De commissie vraagt zich af hoe het plan zich verhoudt tot het bedrijventerrein aan de overzijde van de weg, tot de bestaande volkstuintjes en tot de bebouwde kom van Landsmeer. Het plan bevindt zich in de overgang

	tussen Landsmeer en Amsterdam en vraagt zich af of er voldoende groen over blijft. Graag zou de commissie in overleg gaan met de stedenbouwkundige (adviseur) van de gemeente Landsmeer en kennisnemen van de motivatie waarom is gekozen voor deze plek. Hoe ziet de gemeente in een breder kader de ontwikkeling van deze overgangszone. Hoe staat de gemeente Amsterdam hierin? Ten aanzien van het plan vraagt de commissie met name aandacht voor het parkeren. Een groot deel van het terrein is ingericht als parkeerruimte, wat naar mening van de commissie te beeldbepalend is en daarom niet wenselijk. Daarbij speelt ook de situering aan de wegzijde mee. De commissie adviseert het parkeren op een andere manier op te lossen en doet suggesties voor een parkeerplaats buiten het plangebied en/of voor het zoneren van de parkeerplaatsen met een overgang in de hoeveelheid groen. Tevens speelt bij de hoeveelheid parkeerplaatsen het programma een rol; de commissie vraagt zich af of het programma niet te groot is als een derde van het terrein ingericht dient te worden als parkeerplaats. In relatie daarmee vraagt de commissie zich eveneens af of er voldoende ruimte over is voor een groene inrichting van he terrein.
Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies