



Betreft: **stedenbouwkundig advies**
Datum: 06/07/2018
Behandeld door: Beate Begon (senior stedenbouwkundig ontwerper BDP)
Te: Rotterdam

Plaats: Rabobank Locatie, Laren
opgave: herontwikkeling tot woningbouwlocatie
Architect: **Dam & Partners Architecten**
Aangeleverd: per mail d.d. 12/06/2018
Document: Wonen bij de Brink, aanvraag omgevingsvergunning

Stedenbouwkundige context

De Rabobank locatie heeft in Laren een prominente plek. De Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat is een van de meest belangrijke invalswegen van Laren. Door de ligging aan de kop van een scherpe bocht van deze weg en direct achter het Hertenkamp gelegen vormt de bebouwing van deze locatie een gebouwde entree voor het centrum van Laren.

De locatie beslaat het hele binnengebied van het blok tussen de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat, de Stationsweg, de Nieuwlarenweg en de Dammaat. Naast de prominente ligging aan de toegangsweg kent de locatie een tweetal aanvullende toegangen. De huidige uitrit van het parkeerterrein ligt aan de Stationsweg. De locatie heeft tevens een gezicht aan de Dammaat.

Bestaande situatie

De bestaande bebouwing bestaat uit een groot samengesteld volume aan de oostzijde van de locatie. Door de horizontale gevelopbouw aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat oogt het volume grootschaliger dan nodig. Op deze manier vormt de bestaande bebouwing geen fraaie entree voor Laren. De westkant van de kavel is als parkeerterrein ingericht. Aan de randen zorgt een volwassen haag voor een groene overgang naar de omringende kavels. Door de lage bouwmassa, de dakoverstekken, het samengestelde volume en de omringende beplanting oogt de bebouwing aan het binnenterrein haast Aziatisch en geeft een heel ander beeld dan aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat.

Plaatsing in de context

Dam & Partners Architecten kiest ervoor om het bestaande bouwvolume te handhaven. In het voorgestelde nieuwe bouwplan wordt het volume echter sterker opgeknapt. Zo ontstaat wederom een samengestelde bebouwing die beter aansluit op de dorpse korrel van Laren. Aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat en aan de Dammaat worden bouwvolumes als koppen geplaatst. De bebouwing voegt zich ten aanzien van bouwhoogte en korrelgrootte harmonieus in de omringende bestaande bebouwing.

Evenals de bestaande bebouwing, is ook de nieuwe bebouwing vrij laag. Voor een goede bezonning wordt de nieuwbouw relatief dicht op de noordelijke kavelgrens geplaatst. De bebouwing dicht op de erfrens is echter laag gehouden, waardoor de privacy van de aangrenzende kavels niet of nauwelijks wordt aangetast. De bezonningsstudie toont aan dat de gekozen bouwmassa en bouwhoogtes geen verslechtering voor de bezonning van de aangrenzende kavels betekent.

Ook door een nieuwe informele route aan de oostkant van het terrein wordt de korrel verfijnd. Passend bij de vaak informele, smalle weggetjes in het hart van Laren, kan hier een fraaie, extra groene route ontstaan; een aantrekkelijke aanvulling op het netwerk van wegen en paden in Laren.

Situering van het pand aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat

De rooilijn van het gebouw aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat ligt iets verder naar voren dan de rooilijn van de huidige bebouwing. Door de gekozen kapvorm en ligging wordt het doorzicht op de achtergelegen kerktoeren vanaf de Van Nispen van Sevenaerstraat een klein beetje versmald. Door het gebouw aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat iets naar het noordwesten op te schuiven kan de zichtlijn op de achtergelegen kerktoeren en tegelijkertijd ook de informele route richting deze kerk verbreed worden. De optimale positie van dit gebouw ten opzichte van de zichtlijn zal in een 3D model onderzocht moeten worden en kan door een impressie worden aangetoond.

Beschermd dorpsgezicht

Er ligt een uitgebreide welstandsnota die in 2013 door de gemeente is vastgesteld. In deze welstandsnota zit een analyse van de historie van Laren. Het deelgebied 1 'Rond de Brinken' is als beschermd dorpsgezicht aangewezen met striktere regels voor kleine plannen. Deze zijn op het behoud van de architectonische kwaliteit en samenhang gericht. Dit geldt voor het behoud van de uitstraling van de lange lijst aan rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en overige panden die voor de huidige kleinschalige, dorpse en gevarieerde uitstraling zorgen. Dit geldt echter niet voor elke inbreiding die in de afgelopen 20 – 30 jaar gerealiseerd is. Hier zijn een aantal voorbeelden te benoemen die geen recht doen aan de algeheel hoge kwaliteit in het centrum van Laren. De Rabobank is zeker een gebouw van enige allure. Kijken wij echter naar de korrelgrootte en horizontaliteit van de gevel dan is de Rabobank een gebouw dat zich in mindere mate voegt in de omgeving.

In de welstandsnota zijn geen regels voor herontwikkeling opgenomen, waarvan hier sprake is. Het is wel zo, dat bij het liggende plan juist de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht – kleine korrel, lage bouwhoogtes, kapvormen, terughoudende architectuur, groene erfinrichting – op een zeer goede manier zijn opgenomen en getransformeerd tot een samenhangend plan dat zich beter in de kleinschalige omgeving voegt dan het huidige pand.