



Inhoud

Advisering over architectuur, stedenbouw en landschap	3
Organisatie	3
Samenwerking	4
Afstemming	4
Plannen	5
Expositiegebouw Expo A16 Rotterdam	6
Bedrijfsgebouw BMW Fleet Services	7
Kantoorgebouw Perflexxion	8
Schoolgebouw Wolfert Lansing	9
Vrijstaand woonhuis	10
Bedrijfsgebouwen in Klappolder	11
Bedrijfsgebouw op Bedrijvenpark Prisma	12
Blik vooruit	13

Advisering over architectuur, stedenbouw en landschap

Gemeente Lansingerland is met haar fysieke omgeving aantrekkelijk voor bedrijven, bewoners en bezoekers. Met zorg houdt de gemeente daarbij de synergie tussen historie, landschap, gebiedsontwikkeling en innovatie voor ogen. Iedere beslissing heeft immers impact op een omgeving die duurzaam leefbaar is en blijft voor mens en natuur. Adviseurs van Dorp, Stad en Land ondersteunen uw gemeente hierbij als onafhankelijke kennispartner. Met een integrale benadering assisteren wij uw gemeente bij uw optimale omgevingskwaliteit.

Organisatie

Uw college krijgt over bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd advies van een onafhankelijke welstandscommissie. Adviseurs van Dorp, Stad en Land nemen zitting in deze commissie, en hebben in uw gemeente geen zakelijke of bestuurlijke belangen. Hierdoor is de onafhankelijkheid bij de advisering aan uw gemeente gewaarborgd. Bij haar advisering kijkt de commissie naar hoe het uiterlijk van het plan past in de omgeving, hoe het ontwerp eruit komt te zien en welke materialen zijn gebruikt. Bij het formuleren van hun advies hanteren zij de actuele beleidsrichtlijnen van de gemeente, en werken in geest van de Omgevingswet. Tijdens de wekelijkse zittingen waar de aanvragen voor omgevingsvergunning worden afgehandeld zijn twee gemandateerde leden van de welstandscommissie voor de afhandeling van de plannen.



Impressie van de Klapwijkse Pier 4 & 5 in Berkel en Roderijs naar ontwerp van wUrk.

In het geval van bijzondere of grote en complexe plannen kan er in samenspraak met de gemeente worden opgeschaald naar de grote commissie. De gemeente heeft eveneens een Erfgoedcommissie. In lijn met de nieuwe Omgevingswet hanteert de gemeente een meer integrale behandeling van monumenten en erfgoedplannen. Vanuit de welstandscommissie is er daarom één lid bij de zitting van de Erfgoedcommissie aanwezig. Afhankelijk van de aard van de plannen, is de aanwezigheid van specialisten met aanvullende expertises op gebieden van stedenbouw, landschap, erfgoed en architectuur op afroep mogelijk. Het College neemt het advies van de welstandscommissie mee met betrekking tot het wel of niet verlenen van vergunningen.

Samenwerking

De raadsleden, het college, de wethouder/portefeuillehouder en de betrokken teams zijn geïnteresseerd in de werkzaamheden van de welstandscommissie. De commissie werkt met allen op een prettige manier samen. De leden van de commissie zijn van harte bereid en beschikbaar om in persoon of –nu rekening houdend met Corona– met digitale middelen een presentatie, toelichting, vragenuurtje of gesprek te verzorgen voor de raad en het bestuur van de gemeente Lansingerland. Zeker nu de inwerkingtreding van de Omgevingswet nadert, is afstemming met de raad en het bestuur wenselijk.

Afstemming

De leden van de commissie hebben als adviseurs met projectleiders, stedenbouwkundigen en supervisors van grote projecten structureel en constructief overleg. Tevens zit een commissielid in het Q-team voor bedrijvenpark Prisma. Het doel bij die afstemming is om elkaar te informeren en samen zorg te dragen voor eenduidige lijn in de advisering richting de initiatiefnemers. De vroegtijdige afstemming op stedenbouwkundige en welstandsaspecten verhoogt de omgevingskwaliteit, biedt voor aanvragers en bouwers door de integrale benadering meer handvatten en duidelijkheid en is in lijn met de Omgevingswet die per 1 juli 2022 in werking zal treden.

De commissieleden zijn geïnteresseerd in en betrokken bij het proces voor de invoering van de Omgevingswet in Lansingerland (Omgevingsvisie en Omgevingsplan).



Impressie van Parkzoom 4 in Bergschenhoek naar ontwerp van Wubben.Chan Architecten.

Plannen

Geadviseerde plannen	2018	2019	2020
Totaal	235	306	313
Ruimtelijke Kwaliteit	235	305	313
In principe akkoord (vooroverleg)	8	9	
Akkoord onder voorwaarde	3	1	4
Positief advies	190	259	246
Negatief advies	42	38	54

De commissie verstrekt voor plannen bij voorkeur een positief advies. Wanneer een plan bij de eerste beoordeling nog niet voldoet aan de welstandsgronden, dan is de commissie echter genoodzaakt om een negatief advies te geven. Vanuit juridisch oogpunt mogen leden van de commissie van de gemeente Lansingerland geen adviezen als 'geen akkoord mits' of 'niet akkoord tenzij' geven. Daar waar mogelijk voegt de commissie in het advies suggesties toe, zodat het plan na aanpassing voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. Bij de volgende planbehandeling kan het plan dan alsnog positief worden afgedaan.

Dorp, Stad en Land adviseert gedurende een jaar op veel uiteenlopende plannen. In dit verslag belicht de commissie een paar bijzondere plannen, omdat deze voorbeelden goed laten zien hoe er met zorg in de gemeente Lansingerland wordt gewerkt aan kwaliteit.

Expositiegebouw Expo A16 Rotterdam

Quist Wintermans Architecten (QWA) ontwierp het expositiegebouw aan de Rottebandreef in Bergschenhoek. Bezoekers kunnen hier de expositie over de totstandkoming van de plannen voor de A16 Rotterdam bezichtigen. Het gebouw zelf is ontworpen als een bouwpakket. Wanneer de A16 Rotterdam klaar is, kan het gebouw gemakkelijk geschikt gemaakt worden voor een functie zoals bijvoorbeeld natuureducatie, of worden gedemonteerd en elders opnieuw worden opgebouwd. De gevels zijn samengesteld uit materialen die verwijzen naar de boomrijke locatie en de verkeerskundige aard van de opgave (bijvoorbeeld verkeersborden en vangrails).



Het expositiegebouw Expo A16 aan de zuidzijde van het Lage Bergse Bos naar ontwerp van Quist Wintermans Architecten (QWA).

Bedrijfsgebouw BMW Fleet Services

De rotonde Archimedesstraat-N471 vormt een belangrijke entree van Berkel & Rodenrijs. Om stedenbouwkundige redenen is op deze belangrijke zichtlocatie daarom een 'stevige' bouwmassa gewenst. Het bouwkundig programma van de opdrachtgever voor het ontwerp van het Bedrijfsgebouw BMW Fleet Services was relatief bescheiden. Om het gebouw extra 'body' te geven, stelde de ontwerper een forse poort in metselwerk voor, in combinatie met hoogopgaande beplanting langs de Archimedesstraat. Vooral door de toepassing van een donkere kleur voor de gevels, zoals voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan, wordt in dit deel van bedrijventerrein Oudeland onderlinge samenhang tussen de verschillende bedrijfsgebouwen bereikt.



Het bedrijfsgebouw BMW Fleet Services vanaf de rotonde Archimedesstraat - N471 in Berkel en Rodenrijs.

Kantoorgebouw Perflexxion



Het kantoorgebouw Perflexxion bij de rotonde Morsestraat - N471 in Berkel en Rodenrijs naar ontwerp van RoosRos Architecten.

Het beeldkwaliteitsplan voor Oudeland vraagt op deze locatie om een alzijdige opzet van de bebouwing. Dat betekent dat alle gevels de kwaliteit en uitstraling van een voorgevel dienen te hebben. Dus geen achter- of zijgevels. RoosRos Architecten is daar met het plan voor het kantoorgebouw van Perflexxion bij de rotonde Morsestraat - N471 goed in geslaagd. De gevels verschillen op subtiële wijze van elkaar. Het ontwerp voor de naamsaanduiding, vrijstaand in plaats van het gangbare tegen het gebouw aan, is zorgvuldig gedaan. De commissie waardeert tevens de wijze waarop de installaties bovendaks zijn meegenomen in het ontwerp.

Schoolgebouw Wolfert Lansing

Cepezed ontwierp het schoolgebouw Wolfert Lansing aan de Boterdorpseweg in Bergschenhoek. Het gebouw betreft één van de meest duurzame scholen in Nederland. De school is gelegen aan de rand van een toekomstige nieuwbouwwijk (Wilderszijde), die geheel aardgasvrij zal zijn. Het gebouw is grotendeels geprefabriceerd en als een bouw pakket op de bouwplaats in elkaar gezet. Deze werkwijze zorgt voor een kortere bouwtijd, een veiliger bouwproces en een constante hoge kwaliteit. Zowel het gebouw zelf, als de inrichting van de buitenruimte, getuigen van een



Het betonskelet voor schoolgebouw Wolfert Lansing naar ontwerp van Cepezed. Foto: Lucas van der Wee voor cepezed.nl.



Het schoolgebouw Wolfert Lansing in Bergschenhoek naar ontwerp van Cepezed.

hoge architectonische kwaliteit. Dit is bijvoorbeeld te zien aan de scherpe detaillering van de gevels met glazen hoeken en de toepassing van Corten-staal. Dit soort staal bestaat uit een materiaal dat door corrosie niet alleen een roestbruine kleur heeft, maar daardoor ook een harde buitenste beschermingslaag heeft gekregen. De inrichting van het voorterrein, met enigszins verdiept geplaatste stalling/berging, is eveneens buitengewoon zorgvuldig vormgegeven.

Vrijstaand woonhuis

Achter een historische boerderij direct aan de Kerkstraat in Bleiswijk was nog ruimte voor een vrijstaande woning. Opdrachtgever en tevens architect koos voor een ontwerp dat refereert aan gebouwtypes zoals schuren, zoals dat in het verleden op een boerenerf konden worden aangetroffen. Dit is met name te zien aan de relatief lage goothoogte, het zadeldak als kapvorm en de donkere kleur- en materiaalkeuze voor de gevels. De verdere uitwerking van het bouwplan is met de vrije gevelindeling, verholen goten en een metalen dak in donkere kleur zorgvuldig en zeer eigentijds. De commissie was aangenaam verrast door dit ontwerp.



Het nieuwe vrijstaande woonhuis in Bleiswijk doet denken aan een schuur.

Bedrijfsgebouwen in Klappolder



Eén van de nieuwe bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein Klappolder in Bleiswijk.

De afgelopen jaren wordt verouderde bebouwing op het bedrijventerrein Klappolder in Bleiswijk steeds meer vervangen door grootschalige nieuwbouw. Daarmee verandert uiteraard het aanzicht van het bedrijfsterrein. Deze ontwikkeling komt de overzichtelijkheid, de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit meestal zeer ten goede.

Bedrijfsgebouw op Bedrijvenpark Prisma



Het bedrijfsgebouw aan de entree van het bedrijvenpark Prisma in Bleiswijk naar ontwerp van BIAS Architecten.

Bedrijvenpark Prisma komt na meer dan 20 jaar ontwikkeling wat de hoeveelheid en omvang van plannen betreft langzaamaan in een eindfase. In 2020 vroeg de gemeente aan de commissie om voor dit bedrijvenpark op de resterende, doorgaans kleinere plannen op zogenaamde 'restlocaties' te adviseren. Het ontwerp van BIAS Architecten (Eric Geill) illustreert dat en hoort vlakbij het horeca-cluster bij de entree van het bedrijventerrein.

Blik vooruit

Wij zijn verheugd om een bijdrage te mogen leveren aan het mooie werk dat uw gemeente verricht aan het ontwikkelen, behouden en borgen van een goede omgevingskwaliteit. Want Lansingerland is een aantrekkelijke gemeente.



Impressie van Berkel Centrum West een uitbreiding aan de westzijde van het centrum van Berkel en Rodenrijs.

Dorp, Stad en Land is een onafhankelijke kennispartner op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultureel erfgoed. Met een integrale benadering vanuit deze expertises adviseert de vereniging sinds 1929 haar leden over optimale omgevingskwaliteit. Ruim 60 gemeenten uit meer dan 3 provincies zijn lid.

U kunt Dorp, Stad en Land bereiken op 010 – 280 94 45 en via info@dorpstadenland.nl

Kantoor:

Stationsplein 45 | hoofdingang A

3e etage | unit A3.207

Postbus 29129 | 3001 GC Rotterdam

www.dorpstadenland.nl