

Opmerkingen vanuit de welstandscommissie op Concept Harnaschmolen 2e fase Midden-Delfland Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsparagraaf

Datum: 12 december 2022

Namens de commissie: [REDACTED]

1.2

Bij buitengebied toevoegen: met bijzonder welstandsniveau. En beschrijving bijzonder welstandsniveau toevoegen.

Bijzonder

De gebieden waar het uiterlijk van de bebouwing van aanzienlijk belang is voor de identiteit van Midden-Delfland hebben een bijzonder niveau. Dit zijn het buitengebied en de dorpscentra inclusief enkele dorpslinten, waaronder de beschermde gezichten. In deze gebieden is inspanning voor het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

De welstandsnota bevat voor gebieden met een bijzonder niveau een uitgebreide set criteria, die in woordkeuze en bandbreedte aanstuurt op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen in het gebied. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het landschap en het straatbeeld. Deze kwaliteit wordt gevormd door het samenspel tussen de structuurelementen, bebouwingspatronen en kenmerkende bebouwing.

Tevens kan onderstaande opgenomen of naar verwezen worden:

Grotere ontwikkelingen

Ook nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de kaart uit hoofdstuk 2, zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de planvoorbereiding. Deze welstandscriteria geven sturing aan veranderingen en zijn veelal vertaald in een beeldkwaliteitsparagraaf als onderdeel van een bestemmingsplan. In bijlage 2 staan richtlijnen voor deze plannen en paragrafen, waarin we aangeven welke elementen vanuit welstand nodig zijn om bouwplannen te kunnen toetsen. De criteria worden opgesteld onder onze regie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria in dat geval na inspraak vast als aanvulling op de welstandsnota.

Tijdens de (her)ontwikkeling van het betreffende gebied zijn de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan aanvullend van toepassing op de gebiedsbeschrijving en criteria. Na oplevering vervalt het beeldkwaliteitsplan en worden de relevante criteria uit deze welstandsnota van toepassing.

Bijlage 2

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het ruimtelijk beleid. Dergelijke welstandscriteria maken onderdeel uit van een planningsproces en hangen samen met andere ruimtelijke overwegingen.

Welstandsbeleid ontwikkelingen

De richtlijnen worden per locatie bepaald. Voor ontwikkelingslocaties werken wij daarom in beginsel met beleid op maat, waarin overwegingen ten aanzien van de gewenste omgevingskwaliteit en zonodig aanvullende welstandscriteria zijn opgenomen.

Welstand in een beeldkwaliteitsparagraaf

Voor plannen met meer invloed op het aanzien van de omgeving of waarvoor de uitwerking minder eenduidig is, is een beeldkwaliteitsparagraaf een mogelijkheid. Een dergelijke paragraaf is een beoordelingskader met een beschrijving van de gewenste inpassing, uitgangspunten voor de beoordeling, referentiebeelden en criteria die richting geven aan de uitwerking.

Welstand in een beeldkwaliteitsplan

Voor ingrijpende plannen is een beeldkwaliteitsplan geschikt om beleidsregels met betrekking tot welstand vast te leggen. Een dergelijk plan is een uitgebreid beoordelingskader met een beschrijving van het plan op hoofdlijnen, eventuele uitwerkingsscenario's voor deelgebieden, referentiebeelden, uitgangspunten voor de beoordeling en criteria die richting geven aan de uitwerking.

Vaststelling

De beoordelingskaders voor welstand gaan inhoudelijk en procedureel veelal gelijk op met de nieuwe bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen of ruimtelijke onderbouwingen. De gemeenteraad stelt deze kaders vast als toevoeging aan de welstandsnota, waarmee onder meer de algemene criteria van toepassing blijven.

1.4

Juridisch is het niet juist dat de beeldkwaliteitskaders in plaats komen van de welstandscriteria. Ze kunnen wel aanvullend zijn.

Het kader houdt rekening met vergunningsvrije bouw mogelijkheden en duidt hoe hiermee wordt omgegaan.

Waarom deze zin opgenomen? Alles wat wettelijk vergunningsvrij is wordt immers niet getoetst.

2.1

In de toelichting bij bestemmingsplan is het volgende opgenomen. Deze punten opnemen.

2.4.2 Eisen uit het beeldkwaliteitplan

De belangrijkste eisen die voor de woningen voortvloeien uit het plan zijn de volgende:

1. hoofdvolume woningen is eenduidig met heldere kapvorm (zadel-, mansarde- of schilddak) en dakgoot op hoogte 1e bouwlaag, samengestelde volumes zijn niet toegestaan;
2. woningen zijn georiënteerd op Woudselaan of Lookwatering, gevelopeningen versterken die oriëntatie. De oriëntatie kan afwijken van “adres” van woningen aan erf;
3. hoofdvolume bestaat uit bruin-oranje metselwerk, de kap bestaat uit keramische pannen in zwart of terracotta/ oranje;
4. bijzondere aandacht voor detaillering van dakgoot en voordeur
5. dakkapellen zijn beperkt in omvang en staan op het dak (omringd door pannen);
6. bijgebouwen worden uitgevoerd als (hobby-)kassen om aan te sluiten bij karakter en historie omgeving. Serres hebben ook uitstraling van een kas. Kaswoningen en kasschuren worden gestimuleerd en mogen zich aan aantal beeldregieregels onttrekken. Welstand besteedt extra aandacht aan deze experimenten;
7. erfscheidingen en privacyschermen zijn mee ontworpen met de architectuur; groene natuurlijke erfscheidingen en gemetselde tuinmuren ter voorkoming van schuttingen.

2.3

Met dit document worden de uitgangspunten uit het Beeldregiekader ook vastgelegd als het kader voor welstandsbeoordeling.

Toevoegen: Deze uitgangspunten zijn aanvullend op de welstandsnota 2018.

Indien er tegenstrijdige punten zijn dan deze benoemen en motiveren waarom afgeweken wordt van de nota. Hiervoor kunnen de algemene welstandscriteria uit de nota 2018 voor gehanteerd worden.

3.0

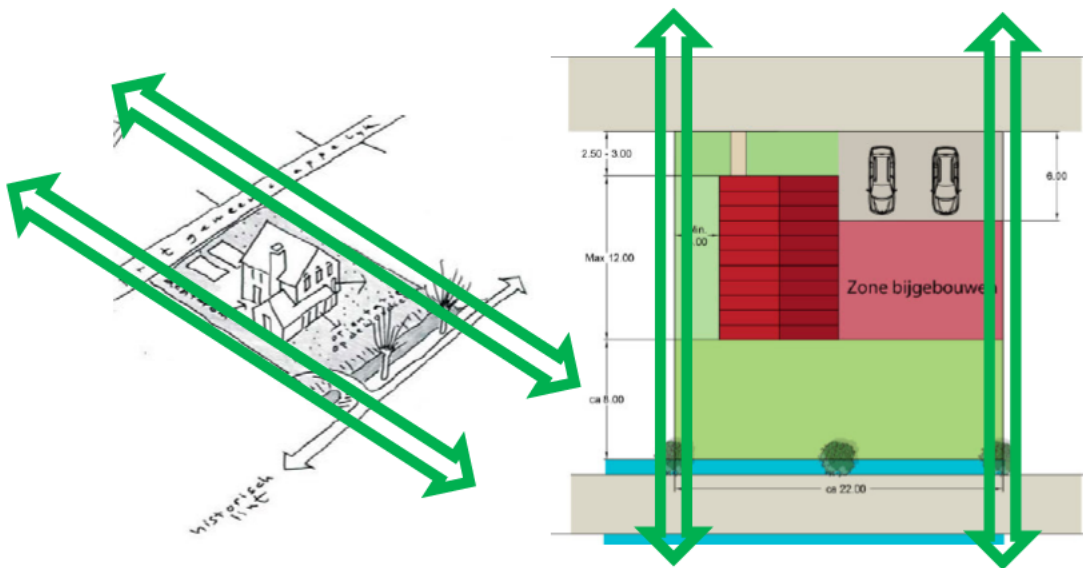
Een aantal uitgangspunten die genoemd staan in het Beeldregiekader 2017 bleek bij nadere uitwerking niet geheel passend te kunnen worden gemaakt, waardoor enkele keuzes zijn gemaakt om tot een beter plan te komen dat goed aansluit op de behoeften van de toekomstige bewoners.

Motiveren waarom en op welke punten dit niet lukte.

3.1

Toevoegen:

- De groene haag zal geen aanéengesloten karakter krijgen maar zal ter plaatse van de erfgrenzen tussen de woningen open blijven waardoor de beoogde doorzichtlijnen gehandhaafd blijven. Op deze open ruimte rust een instandhoudingsplicht.



- De tuinen tussen de woningen worden gevrijwaard van erfbebouwing.
- De 5 woningen krijgen allen een eigen architectonische uitstraling ter versterking van het beoogde landelijke karakter met individuele bebouwing.

3.2

Om tot een optimale verkaveling en kwalitatieve uitstraling te waarborgen is wel gekozen om ook aan deze zijde een landelijke haag te creëren die een groene uitstraling naar de Lookwatering waarborgt. Op deze haag rust een instandhoudingsplicht

Wijzigingen naar: Om tot een optimale verkaveling en kwalitatieve uitstraling te waarborgen is wel gekozen om ook aan deze zijde, **langs het openbare voetpad (struinp pad) en groenstrook**, en een landelijke haag te creëren die een groene uitstraling naar de Lookwatering waarborgt. Op deze haag rust een instandhoudingsplicht.

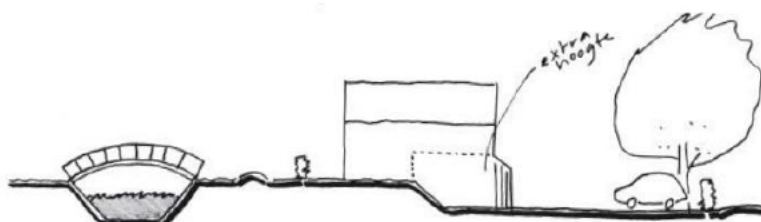
Door de grote afstand tot de Lookwatering en de nieuwe bebouwing, alsmede door het feit dat in de tussenliggende zone achtertuinen met bomen waarschijnlijk zijn, worden geen aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld aan de gevels richting de Lookwatering. De beeldkwaliteitseisen voor deze woningen zijn omschreven in hoofdstuk 5.3.2

Dit punt laten vervallen. Ook de achterzijde is conform de welstandsnota een voorkant.

Welstandsnota Midden-Delfland 2018 | Pagina 19

Onder voorkant verstaan wij in dit verband de bebouwing en het erf in zoverre duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Vraag? Wat te doen met de extra hoogte op de begane grond i.v.m. het grote hoogteverschil naar het water



3.3

Ook bij projectmatige bouw zijn woningen met 2 bouwlagen en een kap en tevens een goothoogte op de eerste bouwlaag mogelijk.

Zie onderstaande voorbeelden voor de woningen aan de Lookwatering met goot op eerste bouwlaag.



- Een deel van de woningen wordt gerealiseerd in het duurzame en geprefabriceerde 'Morgenwonen' concept, dat niet aanpasbaar is op een dergelijke eis

Wijzigen naar

- De woningen grenzend aan de Harnaschdreef wordt gerealiseerd in het duurzame en geprefabriceerde 'Morgenwonen' concept, dat niet aanpasbaar is op een dergelijke eis

De woningen zullen worden uitgewerkt als woningen in maximaal twee bouwlagen met een kap.

Wijzigen naar: De woningen tussen Woudselaan en Lookwatering zullen worden uitgewerkt als woningen in maximaal twee bouwlagen met een kap en een goot op de eerste bouwlaag. De woningen tussen woudselaan en Harnaschdreef als woningen in maximaal twee bouwlagen met een kap.

Om goed aansluiting te zoeken met het Beeldregiekader en de wens tot kleinschaligheid en landelijkheid langs de Woudselaan wordt echter wel gekozen om de woningen direct aan de Woudselaan zorgvuldiger uit te voeren, om zo langs het lint wel een landelijke bouwstijl te suggereren.

Wijzigen naar: Om goed aansluiting te zoeken met het Beeldregiekader en de wens tot kleinschaligheid en landelijkheid wordt echter wel gekozen om de woningen zorgvuldig uit te voeren, om zo wel een landelijke bouwstijl te creëren.

4.2.4



Kunnen de bestaande wilgen gehandhaafd worden?

4.2.5

De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte (zowel aan de voor-, zij- als achterzijde) worden zorgvuldig en natuurinclusief vormgegeven middels inheemse landschappelijke hagen.

Door wie? Gemeente of ontwikkelaar of t.z.t. door eigenaren? Regelen dat gebouwde en/of vergunningsvrije erfafscheidingen niet zijn toegestaan.

5

Dit hoofdstuk vervangt de gebiedsgerichte criteria voor dit project.

Dit kan juridisch niet. Kan wel aanvullend zijn.

5.1

In deze alinea wordt gezegd dat de welstandsnota voor deze plek niet goed is en daarmee ter discussie gesteld. Dat lijkt mij niet de bedoeling en ook niet handig naar de raad toe die de nota heeft vastgesteld.

Cluster I:

Toevoegen: De woningen zijn in massa en uitstraling verschillend ten opzichte van elkaar en versterken de beoogde diversiteit.

Cluster II:

Toevoegen: De individuele woningen zijn in massa en uitstraling verschillend ten opzichte van elkaar en versterken de beoogde diversiteit.

5.3.1

De bestaande kenmerkende Wilgen langs de Woudselaan worden behouden.

Akkoord, kaartje op blz. 17 hierop aanpassen.

Dit wordt vormgegeven door ook de zijdelingse perceelsgrenzen uit te voeren door hagen (haaks op de landschappelijke haag en minimaal tot achtergevel)

Wijzigen naar: Dit wordt vormgegeven door ook de zijdelingse perceelsgrenzen uit te voeren door hagen (haaks op de landschappelijke haag). Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Blz:22 -5-

De kappen hebben gebakken dakpannen in antraciet of oranje/rood

Wijzigen naar: De kappen hebben gebakken matte dakpannen in antraciet of genuanceerd oranje/rood of riet.

Gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen in warme geel-, rood- en bruintinten.

Wijzigen naar: Gevels bestaan uit traditioneel (handvorm) baksteen in warme en zachte geel-, rood- en bruintinten.

Deuren zijn van hout, kozijnen kunnen worden uitgevoerd in hout of metaal. Zowel deuren als kozijnen worden uitgevoerd in natuurlijke metaal- en houtkleuren, grijsinten of wit.

Wijzigen naar: Deuren zijn van hout, kozijnen kunnen worden uitgevoerd in hout of metaal. Zowel deuren als kozijnen worden uitgevoerd in traditionele en terughoudende natuurlijke houtkleuren, grijsinten of wit.

5.3.2

Deze woningen staan in de tweede linie, op een afstand van ~30m vanaf de Woudselaan.

Deze zin laten vervallen. Dit kan in andere delen aan de Woudselaan (waar dit bkp overigens niet geldt) door aanvragers 'misbruikt' worden.

Blz: 23 -2-

De bouwmassa is conform het uitwerkingsplan vormgegeven in twee bouwlagen met een kap. De maten uit het stedenbouwkundig plan zijn maatgevend voor de bouwmassa's.

Wijzigen naar: De bouwmassa van de woningen tussen Woudselaan en Lookwatering is conform het uitwerkingsplan vormgegeven in twee bouwlagen met een kap en een goot tot aan de eerste bouwlaag . De bouwmassa van de woningen tussen Woudselaan en Harnaschdreef is conform het uitwerkingsplan vormgegeven in twee bouwlagen met een kap. De maten uit het stedenbouwkundig plan zijn maatgevend voor de bouwmassa's.

Blz 23 -4-

De achtergevels zijn doelmatig, sober en rustig vormgegeven.

Wijzigen naar: De achtergevels zijn vanwege de ligging aan de openbare ruimte zorgvuldig, doelmatig en rustig als een voorkant vormgegeven.

Blz:24 -5-

De kappen hebben gebakken dakpannen in antraciet of oranje/rood

Wijzigen naar: De kappen hebben gebakken matte dakpannen in antraciet of genuanceerd oranje/rood of riet.

Gevens bestaan bij voorkeur uit baksteen in warme geel-, rood- en bruintinten.

Wijzigen naar: Gevels bestaan uit traditioneel (handvorm) baksteen in warme en zachte geel-, rood- en bruintinten.

Deuren zijn van hout, kozijnen kunnen worden uitgevoerd in hout of metaal. Zowel deuren als kozijnen worden uitgevoerd in natuurlijke metaal- en houtkleuren, grijsinten of wit.

Wijzigen naar: Deuren zijn van hout, kozijnen kunnen worden uitgevoerd in hout of metaal. Zowel deuren als kozijnen worden uitgevoerd in traditionele en terughoudende natuurlijke houtkleuren, grijsinten of wit.

6

Uitgangspunten inrichting openbare ruimte

Wijzigen naar: Uitgangspunten inrichting openbare en privé ruimte

- *Erfafscheidingen aan de voorzijde hebben een hoogte van 1 - 1,2 meter*

Wijzigen naar: Erfafscheidingen aan de voorzijde hebben een hoogte van 1 meter. (=cf de welstandsnota)

- *De zijdelingse en de aan de achterzijde gelegen perceelsgrens, grenzende aan de openbare ruimte, hebben een maximale hoogte van 1,8 meter. Op deze wijze vindt er een passende overgang plaats tussen de achtertuinen aan de zijde van Woudselaan, Lookwatering en Harnaschdreef*

Wijzigen naar: De erfafscheidingen tussen de woningen en de aan de achterzijde gelegen perceelsgrens, grenzende aan de openbare ruimte, hebben een maximale hoogte van 1,8 meter. Op deze wijze vindt er een passende overgang plaats tussen de achtertuinen aan de zijde van Lookwatering en Harnaschdreef. Aan de Woudselaan een afwisselende hoogte tussen de 0,5 en 1,8 meter.

- *In het kader van 'versterken erfbeplanting' is de aanplant van (fruit)bomen in de voortuinen wenselijk*

Wijzigen naar: In het kader van 'versterken erfbeplanting' is de aanplant van (fruit)bomen in de voortuinen verplicht.

Opstelplaatsen containers

De containeropstelplaatsen in de openbare ruimte worden vormgegeven door een open verharding.

Vraag: waar komen deze opstelplaatsen?

Indien er gewerkt wordt met klike's bij de woningen dan ook hier iets voor opnemen dat deze inpandig gestald worden of landschappelijk ingepast achter een groen haag en aan het zicht onttrokken wordt.

Algemeen:

Opnemen dat de objectcriteria in de welstandsnota 2018 van toepassing blijven.

Eventuele strijdigheden tussen nota en dit bkp nog wel nagaan.

Bijvoorbeeld dat aanbouw, uitbouwen en bijgebouwen niet op de erfgrens gebouwd mogen worden.

Zie onze opmerking over de doorzichten.

Ook opnemen dat een carport in de voortuin niet is toegestaan.