

Voorafgaande aan het advies spreekt de commissie haar waardering uit dat zij in dit vroege stadium in het overleg is betrokken, en in de gelegenheid wordt gesteld om een advies uit te brengen.

Het plan behelst de reconstructie van een groot gedeelte van het gebied gelegen tussen de Pastoor van Haafstraat, de Scheisestraat en de De Louwstraat. Aan de Pastoor van Haafstraat worden naast elkaar 2 vrijstaande woningen gerealiseerd, en aan de De Louwstraat 2 x 2. In het centrale middengebied tussen alle nieuwe (en bestaande) woningkavels zal een ecologisch landschap worden gerealiseerd, waarop de 6 kopers gezamenlijk voedsel kunnen verbouwen, hun water kunnen filteren en bergen, en zodoende een ecologisch zelfvoorzienend bestaan kunnen opbouwen.

De commissie is zeer onder de indruk van de ambities van het sympathieke plan. De commissie geeft de volgende uitgangspunten voor de architectonisch/bouwkundige uitwerking aan:

1. Het plangebied ligt in “Welstandsniveau 2, het “normale” niveau. De al aanwezige woningen zijn zeer divers van aard, wat dus de karakteristiek van dit overgangsgebied tussen dorpskern en buitengebied vormt. Het is naar de mening van de commissie daarom niet wenselijk dat de nieuwe woningen allemaal exact hetzelfde uiterlijk gaan krijgen. Dat geeft te veel een “projectmatige” uitstraling.
2. Uit oogpunt van redelijke eisen van welstand is het voor deze ontwikkeling niet nodig om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De Welstandsnota zelf voldoet, zeker gezien het feit dat het plan uit de aard van de zaak een grote mate van overleg tussen de initiatiefnemers zal vragen.
3. In het nog vast te stellen bestemmingsplan kan worden vastgelegd dat de woningen moeten worden gerealiseerd met een gespecificeerde dakvorm: zadeldak of lessenaarskap, en met bijvoorbeeld een minimale dakhelling van 40°. Ook zouden minimale en/of maximale goot- en nokhoogten kunnen worden gespecificeerd. Aanbevolen wordt om dat niet al te restrictief te doen. De maximale omvang van de woningen en bijgebouwen zou best iets groter (bijv. 750 m³) mogen worden vastgesteld dan in het huidige bestemmingsplan (nu 600 m³) het geval is.
4. Om de zelfstandigheid van de verschillende kavels te benadrukken dienen de bouwblokken voor de hoofdbouwmassa's op redelijke afstand van elkaar te worden gesitueerd. De rooilijn kan enigszins verspringend worden aangegeven om het effect van aparte zelfstandige woningen te versterken. De bouw van bijgebouwen dient pas vanaf flinke afstand achter de voorgevelrooilijn mogelijk te worden gemaakt.
5. In het middengebied worden enkele kleine bijgebouwen voorzien. Aanbevolen wordt om de plek daarvan niet vast te leggen, maar om slechts de maximale omvang, hoogte, goothoogte en dakvorm van deze bijgebouwen, alsmede de toegestane activiteiten vast te leggen. Uitwerkingen en omstandigheden kunnen veranderen, en het is niet nodig om daarvoor méér dan normale beperkingen op te leggen, maar wel om te voorkomen dat in de toekomst gebouwen worden opgericht of gebruikt die hinderlijk zijn voor de omgeving.
6. De getoonde architectonische vormtaal met de natuurlijke materialen en uitstraling is sympathiek, maar is uit oogpunt van redelijke eisen van welstand niet bindend. Zolang er door hoofdvorm (kapvorm) en materiaal/kleuren (bijv. pannen- of leidendaken) van voldoende overeenkomsten met de gebiedskarakteristiek van de huidige bebouwing sprake is, is ook een andere architectonische uitwerking mogelijk. Voorkomen moet worden dat dat door dit welstandstechnische pre-advies onmogelijk wordt gemaakt.

Samenvattend: het is uit oogpunt van redelijke eisen van welstand niet nodig om méér beperkingen aan deze ontwikkeling op te leggen dan dat dat zou gebeuren bij de ontwikkeling van 6 zelfstandige kavels op het gebied. Indien dat wél het geval is vanuit andere overwegingen (ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkeling naar de provincie bijvoorbeeld) wordt aanbevolen dat niet té restrictief te doen.