

Intern advies

✓

Neutraal

Omgevingsjuristen

Gereed

18-07-2024

Graag advies over procedure. Betreft VOOROVERLEG.

Verschillende strijdigheden. Het toevoegen van woningen is passend binnen omgevingsplan, hoe gaan we om met het forse buiten het bouwvlak plaatsen van het hoofdgebouw?

Graag advies

Conclusie: Akkoord op hoofdlijnen
Het uitbreiden van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak kan met een Bopa. Betreft een reguliere procedure.

✓

Neutraal

Ambtelijk welstandadvies

Gereed

24-07-2024

Graag advies.

Moet dit naar de commissie?

Nieuwbouw appartementencomplex. Verschoven t.o.v. de straatplint. Dakkapellen zijn dakopbouwen zonder enige terughoudendheid.

Graag advies Of commissie

Conclusie: Aanhouden
Gaat mee naar commissie. Procedure aangemaakt

✓

Negatief

Ruimtelijke Vormgeving Bouwen

Gereed

29-07-2024

VOOROVERLEG - Betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw.

een 6-tal woningen worden gerealiseerd.

Strijdig met omgevingsplan OUDORP wegens;

- overschrijden goot en bouwhoogte (10%)
- overschrijden bouwvlak (flink - zie mijn toetsingsformulier
- Aantal woningen neemt toe (binnenplanse afwijking)

Graag beoordelen op strijdigheden.

1. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd;
3. de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot

Let op de verschuiving naar achteren. Hierdoor wordt er geparkeerd vóór de woningen, is dit wenselijk?

Let tevens op de grote dakopbouwen aan de zijkanen, deze zijn niet ondergeschikt.

Dank!

Conclusie: Niet akkoord

Het plan is gelegen in het noordelijke deel van het lint Herenweg, in Oudorp. 'Oudorp lint' is een bijzonder welstandsgebied. Het lint brengt belangrijke variatie aan in de beleving van Oudorp, wat voor de rest voornamelijk bestaat uit seriematige woonbebouwing. De rooilijn van de lintbebouwing volgt de weg met kleine verspringingen. Grotere verspringingen zijn soms aanwezig: dit gebeurt op hoeken of bij groepjes gebouwen, zoals bij Herenweg 58 t/m 80 (de even huisnummers). De gebouwen hebben voortuinen, die als zodanig zijn vormgegeven. Parkeren op privéterrein wordt over het algemeen met een oprit opgelost.

De verplaatsing van het bouwvlak om parkeren te faciliteren zoals in het bouwplan wordt voorgesteld past niet in dit verhaal. Wij vragen ons af, of het plan niet gewoon te veel programma bevat. Bij minder woningen kunt u het parkeren achter het pand oplossen. RV gaat niet akkoord met het overschrijden van het bouwvlak.

Neutraal Welstand- en monumentencommissie Gereed 29-07-2024

graag advies cie

Conclusie: Aanhouden
RV niet akkoord daarom van agenda gehaald.

Zie ook e-mail dd 290724

Positief Planeconomie Gereed 19-09-2024

Zie ook mail.

**zou jij of een collega willen adviseren op het
verdwijnen van de winkel binnen de bestemming 'gemengd'?**

Conclusie: Akkoord
Wanneer de huidige locatie transformeert wordt beoogd de winkelmeters te saneren ten behoeve van het realiseren van woonruimte op de begane grond. Vanuit de regionale detailhandels visie van de is dit een gewenste ontwikkeling.

Negatief Ruimtelijke Vormgeving Bouwen Gereed 10-10-2024

Zie ook mail richting Renate:

In de bijlage vind je een herzien ontwerp. Zie je kans hiernaar te kijken? In CLO heb ik advies uitgezet. Zie ook het herziene intakeformulier. Het bouwplan is fors buiten bouwvlak, parkeren en bergingen zijn naar de achterzijde geschoven.

Strijdheden zijn het overschrijden van het bouwvlak, bouwhoogte, toevoegen woningen, bouwhoogte dakopbouwen zijkanten.

Conclusie: Niet akkoord
Wij waarderen dat de positie van het pand is verbeterd, dat er voortuinen zijn toegevoegd, en dat er een stap is gezet in de locatie van de parkeerplaatsen (nog niet voldoende, want er is een parkeerplaats op straat ingetekend). Echter bevat het plan nog steeds te veel programma waardoor een te groot volume voor de locatie ontstaat. Dat blijkt in de mate waarin buiten het bouwvlak wordt gebouwd. RV gaat niet akkoord.

Positief Wonen Gereed 23-10-2024

Zie ook mail naar

**zou jij
of een collega willen adviseren op het toevoegen van de woningen? Bestaande
situatie is een winkel/woonhuis. De nieuwe situatie wordt een appartementengebouw
met 6 appartementen.**

Conclusie: Akkoord

Hallo [REDACTED]

Ik heb je net

al een mail gestuurd over het plan voor Bergerweg 98.

Voor Herenweg

63 is de reactie van Wonen Beleid dezelfde:

-
-
- Er is vanuit Wonen Beleid geen bezwaar om hier nieuwe
- woningen te realiseren.
-
-
-
- Vanuit Wonen Beleid geven we standaard aan dat er in
- projecten een deel betaalbaar inclusief sociaal moet worden gerealiseerd.
- Maar inmiddels ligt er een concept-memo waarin wordt geconstateerd dat de
- gemeente die norm niet kan opleggen als het pand of de locatie al de
- bestemming wonen heeft. Dat is hier het geval.
-



Neutraal Verkeer

Gereed

20-02-2025

Graag advies op VOOROVERLEG -

Er worden 6 appartementen gerealiseerd.

2 van ca. 86m²

4 van ca. 75m².

Vóór het woongebouw (deze wordt naar achteren geschoven) worden nu 5 parkeerplaatsen gesitueerd. Is dit wenselijk aan de straatzijde? Er wordt over de stoep ontsloten.

Achterop het perceel wil men overige 4 parkeerplaatsen realiseren.

Graag advies.

Dank

Conclusie: Niet akkoord, tenzij

In het nieuwe plan worden 4 woningen van 45-75 m² BVO en 1 woning van 125+ m² BVO gerealiseerd. De parkeerberekening die is aangeleverd klopt niet helemaal. De bezoekersparkeernorm is onderdeel van de parkeernorm. Deze komt er dus niet nog bovenop. Ook kan dubbelgebruik worden toegepast tussen de bewonersparkeernorm en de bezoekersparkeernorm. De totale parkeereis voor de nieuwbouw van 5 woningen komt uit op 5 parkeerplaatsen. De totale parkeereis moet op eigen terrein opgelost worden. Er zijn 6 parkeerplaatsen ingetekend op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn te smal. Een parkeerplaats moet 5 meter bij 2,5 meter zijn. Er wordt hiermee niet voorzien in de parkeereis.



Neutraal Ruimtelijke Vormgeving Bouwen

Gereed

24-02-2025

De vraag - vervolg vanuit de mail.

Het bouwplan is nogmaals aangepast naar de opmerkingen van RV.

Komen ze de opmerkingen zo tegemoet?

Ze hebben al meerdere aanpassingen gedaan. Moeten we hier duidelijker in sturen? Of als het echt niet mogelijk is.. Dan moeten wij hier ook duidelijk in zijn. Nu geven wij ze aldoor nog een sprankje hoop.



Conclusie: Niet akkoord, tenzij

Tot nu toe hebben wij steeds negatief op het bouwplan geadviseerd, omdat het steeds een te groot volume/programma had. We zien echter dat u gemotiveerd bent om een kwalitatief plan te leveren. De aangepaste korrelgrootte en het naar achteren plaatsen van de parkeerplaatsen zijn goede stappen. Het is denkbaar dat hier appartementen komen. We hebben daarom het bouwplan en bouwlint nog eens goed bekeken, om u gedetailleerder advies mee te kunnen geven.

Het plan is gelegen in het noordelijke deel van het lint Herenweg, in Oudorp. 'Oudorp lint' is een bijzonder welstandsgebied. Het lint brengt belangrijke variatie aan in de beleving van Oudorp, wat voor de rest voornamelijk bestaat uit seriematige woonbebouwing. Het lint is kleinschalig en bestaat uit individuele gebouwen. In het lint zien we veelal gebouwen met één bouwlaag en nadrukkelijke kap. Soms staat er een gebouw met twee bouwlagen en een kap. Deze gebouwen zijn voornamelijk gelegen aan de oostzijde van het lint, liggen vaak wat verder van de Herenweg af, zijn dwars op de Herenweg georiënteerd, sober vormgegeven, of liggen op een opvallend punt in de straat (hoek, T-splitsing). Hoofdgebouwen in het lint hebben een rechthoekige plattegrond.

De korrel en hoogtes van het bouwplan zijn nu al meer denkbaar in de omgeving, maar we missen de kleinschaligheid en diverse uitstraling van het lint in het plan. Repeterende kopse gevels in één hoofdvolume is hier ongebruikelijk. Doordat de gevels van het plan recht op de Herenweg zijn georiënteerd, lezen ze voor de voorbijganger veel groter af dan een dwars op de straat georiënteerde gevel. De zijgevel aan de noordzijde van het bouwplan is zichtbaar vanuit de openbare omgeving en heeft daarom extra aandacht nodig: de dakkapellen zijn nu frontaal in zicht. De oplossing ligt mogelijk in het samengestelde volume op Herenweg 47-47A.

Entrees van de woningen moeten zichtbaar zijn vanaf de openbare omgeving. Circulatie die buiten het gebouw ligt, is ongewenst. Wij raden u aan, weer terug te gaan naar uw eerdere keuze om een algemene entree aan de voorzijde van het gebouw te situeren. Wij hebben ook twijfels bij de balkons die over de hele breedte van het gebouw lopen in verband met privacy van omwonenden.

Wij raden u ook aan, goed te kijken naar de kleuren in de omgeving, en die te gebruiken in uw nieuwbouwplan.

We hopen u zo goed geholpen te hebben, en kijken uit naar uw (eventuele) nieuwe plannen voor deze locatie.



Neutraal

Economische Zaken

Gereed

27-03-2025

Aan de Herenweg 63 zijn op de begane grond 2 winkels gevestigd met op de verdieping een leegstaand appartement. In dit conceptverzoek wordt de haalbaarheid getoetst of hier sloop/nieuwbouw kan plaatsvinden waarbij er een appartementengebouw wordt gerealiseerd met een 5-tal appartementen.

De vraag is of het verdwijnen van de winkels op deze locatie acceptabel is.

Alvast bedankt!

Conclusie: Akkoord op hoofdlijnen

Vanuit EZ zien we dat ruimte voor detailhandel nabijgelegen en geclusterd is. Namelijk aan de Dintelstraat en de Nyenburgh. Vanuit onze regionale detailhandelsvisie richten we ons op het versterken van de bestaande winkelstructuren en waar mogelijk op solitaire locatie transformatie plaats te laten vinden naar andere functies.

Vanuit EZ staan we daarom positief over de transformatie. Wel vragen we aandacht om afstemming te zoeken met vitaliteit, wellicht is er behoefte om in Oudorp maatschappelijke voorzieningen te plaatsen waar deze momenteel zich nog niet kunnen vestigen.