

Aanvullende welstandscriteria Locatie Van Everdingen

Inhoud

Aanvullende welstandscriteria Locatie Van Everdingen.....	1
Aanleiding.....	2
Gebiedsbeschrijving.....	2
Bebouwingskenmerken (omgeving)	4
Ontwikkeling en beleid.....	4
Welstandscriteria.....	6

Aanleiding

De locatie 'Van Everdingen' aan de Boslaan in Bilthoven betreft een voormalig schoolgebouw. De school is inmiddels gesloopt. De gemeente De Bilt is eigenaar van het terrein.

Een vergelijkbaar gebruik is in de toekomst niet aan de orde, vandaar dat het terrein samen met andere leegstaande panden en terreinen is opgenomen in een integraal herontwikkelingsprogramma van de gemeente De Bilt.

Om recht te doen aan de invulling van het plan van aanpak strategisch vastgoed beheer én de behoefte om invulling te geven aan de (leegstaande) gemeentelijke accommodaties is er voor gekozen om via een stapsgewijze selectie allereerst te komen tot drie (pilot) locaties die op korte termijn kunnen worden ontwikkeld.

De Van Everdingen locatie betreft een van deze drie (pilot) locaties. Voor de locatie is een woningbouwplan ontwikkeld, dat voorziet in de realisatie van vier vrijstaande woningen. De huidige karakteristiek van een laag gebouw met plat dak in een bosrijke omgeving is daarbij als uitgangspunt genomen voor de bouwplannen.



Luchtfoto van het plangebied. De nummers corresponderen met de foto's op de volgende pagina's

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied betreft de voormalige locatie van de Van Everdingenschool met daarop voornamelijk bebouwing in een bosrijke setting aan de Boslaan in Bilthoven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente De Bilt, sectie E, nummer 5044 en heeft een oppervlakte van ongeveer 6.000 m². Het plangebied betreft bebouwd gebied in een bosrijke omgeving. De gesloopte bebouwing bestond over

het algemeen uit één bouwlaag en kende een groot aantal gevels volledig opgetrokken van glas. De bebouwing dateerde uit de jaren '70-'80.

Het plangebied wordt globaal begrensd door bebouwing aan de Leeuweriklaan, aan de noordzijde, het bosgebied De Biltse Duinen aan de noord- en oostzijde, de Boslaan aan de zuidzijde en de woningen aan de Spechtlaan aan de westzijde. De woningen aan de Leeuweriklaan/Spechtlaan zijn rijwoningen en enkele twee-onder-een-kap woningen van twee bouwlagen met een kap. De Boslaan, een rustige straat richting het bos, ligt ten zuiden van het perceel en loopt daar dood (voor autoverkeer). De school werd ontsloten vanuit zowel de Leeuweriklaan als de Boslaan.

De woonwijk heeft een zeer groene uitstraling, door de nabijheid van het bos en de vele bomen die er geplant zijn. Het gevolg is dat het bos beeldbepalend is in deze omgeving. Dit is kenmerkend voor Bilthoven en daarom ook leidend bij nieuwe ontwikkelingen.



Foto's 1-2: het terrein met daarop de voormalige basisschool Van Everdingen

De locatie Van Everdingenschool staat op het uiterste puntje van de bebouwde kom, nabij de bossen van de Biltse Duinen.

Het perceel waarop de school staat maakt oorspronkelijk deel uit van het stuifzandlandschap van de Biltse Duinen. Dit is een bos met stuifzandvlaktes. In dit landschap zijn behoorlijke hoogteverschillen te zien, de zandduinen. Ook op het perceel van de school zelf zijn hoogteverschillen van max. 1 m te

zien. Het voormalige schoolgebouw bestond uit een aantal onderling verbonden rechthoekige één-laagse volumes. De bomen stonden tussen de verschillende gebouwdelen. De bomen worden bij de planontwikkeling zoveel mogelijk gewaarborgd, zowel fysiek als planologisch. Het betreft voornamelijk vliegdennen, berken, zomereiken en een enkele Amerikaanse eik. Hierdoor gaat het perceel nu en in de toekomst naadloos over in het aangrenzende bos.



Foto's 3: zicht op de achterzijde van de rijwoningen aan de Spechtlaan en, foto 4: De Spechtlaan ten noorden van de school.

Bebouwingskenmerken (omgeving)

Ten westen van het plangebied ligt een woonwijk met een mix van grondgebonden woningen (rijen, geschakeld, twee-onder-een-kap) en appartementen in (middel)hoogbouw. Deze wijk is gebouwd vanaf eind jaren '60 en gedurende de jaren '70.

Het bebouwingsbeeld is divers, maar per wijk, buurt of cluster is er samenhang. De variatie in woningtypes is beperkt. De bebouwing wordt gekenmerkt door een zakelijke bouwstijl met een functionele woningvorm. Eengezinswoningen bestaan doorgaans uit twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels vertonen een sterke samenhang doordat ze identiek zijn ingedeeld. Naast eengezinswoningen komen ook middelhoge portiek- en hoge galerijflats voor. Deze zijn meestal voorzien van een plat dak.

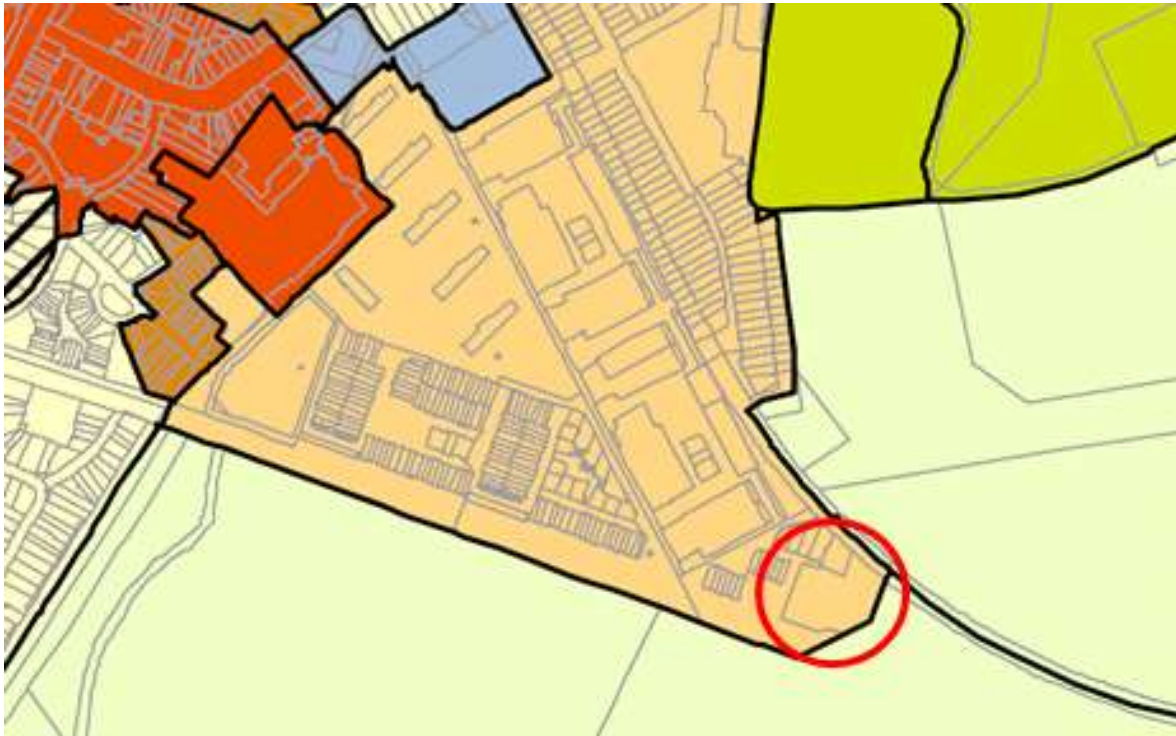
De Leeuweriklaan is een smalle straat met aan de noordzijde twee-onder-een-kap woningen, voorzien van een schilddak met rode pannen en de achtertuinten van rijwoningen aan de zuidzijde. De woningen in de wijk hebben overwegend een lichte gevelsteen. In de aanblik van de wijk contrasteert dit met het dominante beeld van het groen.

Ontwikkeling en beleid

Het gebied behoort volgens de welstandsnota Gemeente De Bilt (2013) tot het deelgebied 5, planmatige woonwijken. Dit biedt geen aanknopingspunten voor de voorgenomen ontwikkeling. In dit geval dient gebruik gemaakt te worden van de in de Welstandsnota 2013 opgenomen mogelijkheden voor (her)ontwikkelingsprojecten, waarvoor nieuwe welstandscriteria wenselijk zijn.

In de geldende welstandsnota is bepaald dat na realisatie/oplevering een beheerfase volgt, waarbij het welstandsniveau voldoet zoals voor de vergelijkbare gebied typering in de welstandsnota is opgenomen. De nieuw te bouwen woningen passen niet binnen het kader van het aangrenzende deelgebied 5, planmatige woonwijken. De woningen zullen op zich zelf staand ontworpen worden, als onderdeel van een bosrijk perceel aan de rand van het dorp. Dit unieke karakter rechtvaardigt indeling

in deelgebied 6, 'Villabebouwing' waar een 'soepel' welstandsbeleid geldt. Preventief welstandstoezicht is hier van toepassing.



Op deze afbeelding is een uitsnede te zien van de kaart behorende bij de Welstandsnota De Bilt 2013. Hierop is het plangebied aangegeven waar de vier kavels gesitueerd zijn. Het plangebied wordt globaal begrensd door bebouwing aan de Leeuweriklaan, aan de noordzijde, het bosgebied De Biltse Duinen aan de noord- en oostzijde, de Boslaan aan de zuidzijde en de woningen aan de Spechtlaan aan de westzijde.

Voor de locatie is in opdracht van de gemeente De Bilt een kavelpaspoort opgesteld. Het streven is de bestaande bosuitstraling te behouden. 'Het bos is de baas, het gebouw is te gast' is dan ook de ondertitel bij de kavelpaspoorten. Dit wordt gerealiseerd door een viertal woningen toe te staan met zoveel mogelijk behoud van het karakter van het bos. Dus zowel behoud van een groot aantal bomen als de bosondergrond en het opgaand groen.

De ruimtelijke opzet van het voormalige schoolgebouw vormt het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling op de locatie. Dit betrof een laag gebouw, bestaande uit onderling verbonden bouwdelen. De verschillende bouwdelen waren omsloten door bomen en groen. De nieuwe bebouwing is geïnspireerd op de schaal en massa van het voormalige schoolgebouw.

Een deel van het perceel zal mandelig worden uitgegeven. Dit deel is openbaar toegankelijk (lichtgroen in de tekening van het kavelpaspoort). Hierbinnen wordt eveneens de ontsluitingsstructuur aangelegd in een klinkerverharding. Er worden vier kavels voor vrijstaande woningen uitgegeven. Het bijzondere van de kavels is dat ze nagenoeg volledig als bos bestemd zijn, met de uitsnede van het bouwvlak en een klein deel achter de woning dat eveneens bestemd is tot wonen. Hier mogen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde gerealiseerd worden. De gronden met de bestemming bos blijven gevrijwaard van bebouwing. Het aantal gebouwen is op deze manier gelimiteerd.

De nieuwe woningen krijgen een rechthoekig volume. Het dakvlak is gelijk aan het grondvlak. De buitenzijde van het dakvlak is altijd gelijk aan het totale grondvlak om op die manier vier gelijkwaardige gebouwen te realiseren. Het streven is het bouwvlak voor 100% te bebouwen, waardoor ook de massaverhoudingen van de vier gebouwen zoveel mogelijk gelijkwaardig zijn.

Gebouwde of overkapte opstelplaatsen voor auto's worden ook binnen het bouwvlak (en dus onder het dak) gerealiseerd.

De bouwregels bij het kavelpaspoort leggen vast dat er maximaal 5,0 meter hoog gebouwd mag worden en dat er een plat dak gebruikt moet worden.



Op deze tekening zijn de locaties van de vier kavelpaspoorten voor de locatie Van Everdingenschool te zien zijn. (bron: gemeente De Bilt)

Welstandscriteria

Algemeen

- De architectuur van de nieuwbouw reageert op de bijzondere (natuurlijke) kenmerken van het perceel, bijvoorbeeld in zijn massaopbouw, materiaalgebruik en oriëntatie.

Plaatsing

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak, bijgebouwen kunnen ook binnen het bestemmingsvlak 'wonen' worden gebouwd. Het streven is het bouwvlak volledig te bebouwen (100%).
- Overkapte opstelplaats(en) van auto's vallen bij voorkeur binnen het hoofdvolume van de woning maar in ieder geval binnen het bestemmingsvlak 'wonen'.

- Bijgebouwen zijn bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdvolume, binnen het voorgeschreven bouwvlak. Het doel hiervan is het aantal gebouwen op het perceel te beperken.
- De woning heeft een representatieve gevel richting de openbare weg (kavel 1 en 2) en/of het ontsluitingspad (kavel 1, 2, 3, 4).
- Bij de plaatsing dient rekening te worden gehouden met de te handhaven bomen en hun kroonprojectie.

Massa en vorm

- De hoofdbouwmassa bestaat uit een rechthoekig volume en vult bij voorkeur het volledige bouwvlak. De hoofdbouwmassa heeft een maximale hoogte van 5 meter.
- Het dakvlak is even groot als het grondvlak van het gebouw. Openingen in het dakvlak zijn toegestaan mits de eenheid van het rechthoekige dakvlak gewaarborgd is. De randen van het dakvlak moeten dus intact blijven en de gaten van beperkt formaat.

Gevelkarakteristiek

- De bijzondere ligging in een bosrijke setting komt tot uitdrukking in de gevelindeling. Het uitzicht en de samenhang tussen binnen en buiten zijn belangrijke ontwerpmotieven voor de nieuwbouw.
- Voor de lange zijden van het hoofdgebouw geldt dat een geheel gesloten gevel niet toegestaan is. Een zoveel mogelijk open structuur van de gevel wordt nagestreefd.

Kleur en materiaal

- Kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op de omgeving en is geïnspireerd op de natuurlijke kenmerken van het perceel.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.