

## Gemeente De Bilt, Aanvullende welstandscriteria

### De Leijen Zuid, fase 2



Afbeelding 1. Begrenzing plangebied (fase 2)

#### Aanleiding

De gemeente De Bilt heeft als ambitie om het gebied bij het J.J.P. Oudkwartier, in de wijk De Leijen, in twee fasen te ontwikkelen. Fase 1 omvat een maatschappelijke functie met zorgcomponent en tien sociale huurwoningen, terwijl fase 2 betrekking heeft op 12 grondgebonden woningen. Basis voor deze planontwikkeling is het raadsbesluit d.d. 23 juni 2011, waarbij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Leijen Zuid (SPvE) en de grondexploitatie voor het gebied zijn vastgesteld. In het SPvE zijn de kaders van de ontwikkeling bepaald. Deze kaders zijn besproken met omwonenden, die een gezamenlijke klankbordgroep hebben gevormd.

In november 2012 heeft de ontwikkelaar van de grondgebonden woningen zich teruggetrokken uit het project, waarna de gemeente op zoek is gegaan naar een nieuwe ontwikkelaar. Omdat er op dat moment nog geen nieuwe ontwikkelende partij was, is het SPvE alleen voor het deel rondom het verpleeghuis uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan. Deze is op 23 april 2013 in het college van B&W vastgesteld. Dit vormt nu fase 1, waarvoor aanvullende welstandscriteria zijn opgesteld (Aanvullende welstandscriteria De Leijen Zuid, fase 1, juli 2013).

Voor de grondgebonden woningen is aan de hand van een selectieprocedure een nieuwe marktpartij geselecteerd. Met het collegebesluit van 9 juli 2013 heeft het college aangegeven graag deze ontwikkeling mee te nemen, met fase 1, in één bestemmingsplan (De Leijen Zuid). De voorliggende welstandscriteria hebben betrekking op fase 2, de grondgebonden woningen van de Leijen Zuid.

#### Gebiedsbeschrijving

De Leijen is een wijk aan de westkant van Bilthoven, waarvan het zuidelijk deel rond de Berlagelaan in de jaren '70 is gerealiseerd. De stedenbouwkundige structuur van dit deel is erop gericht om lange,

rechte wegen te beperken: het verkeer wordt zoveel mogelijk geconcentreerd op de Berlagelaan van waaruit woonerven bereikbaar zijn, met korte straten en kleine parkeerpleinen.

De Leijen Zuid betreft een beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied van De Leijen. Het afronden van de wijk vindt plaats op een bestaande open ruimte aan de rand van het Leijensebos, dat in het verleden agrarisch werd gebruikt. Een bestaande groenstrook grenzend aan de bestaande woningen aan de Berlagelaan, wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast. Ook worden markante bomenrijen grenzend aan het naastgelegen bosgebied gehandhaafd. De aanwezigheid van het bos is een belangrijke waarde voor de wijk, met diverse informele looproutes richting het bos.



*Het plangebied*



*Akker- en grasland in het plangebied*



*De spoorlijn grenzend aan het plangebied*



*Eikenlaan ten westen van het plangebied*



*De Berlagelaan*



*Het binnengebied van het J.J.P. Oudkwartier*

Afbeelding 2. Impressies in en om plangebied (Uit: Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Leijen Zuid)

### Bebouwingskenmerken

De Leijen bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen, in twee bouwlagen met een kap, in uiteenlopende bouwstijlen. Hierbij grenzen verschillende woningen zowel aan de voor- als achterzijde aan het openbare gebied. De kapvorm en -richting variëren, de kappen hebben overwegend een zadeldak, met bruin-grijze dakpannen. Ten noorden bevindt zich een rij woningen met lessenaarsdaken, op een ruime afstand tot de Berlagelaan. Direct grenzend aan het onderhavige gebied bevindt zich ook een solitair complex: het J.J.P. Oudkwartier, gekenmerkt door gevarieerde bebouwing tot vijf bouwlagen met platte daken.



Afbeelding 3. Aangrenzende bebouwing aan de Berlagelaan



Afbeelding 4. Aangrenzende bebouwing aan J.J.P. Oudkwartier

De nieuwe grondgebonden woningen van De Leijen Zuid vormen een nieuw cluster. In het SPvE is aangegeven dat er maximaal 14 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd: twee blokjes van zes en acht woningen haaks op elkaar. Het plan wordt verder uitgewerkt met maximaal 12 woningen, verdeeld over twee bouwvelden van vier en acht woningen. Er wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een kap (bouwhoogte 11 m), nadat in eerste instantie werd uitgegaan van een bouwhoogte van 8 m. Om de afzetmogelijkheden te vergroten, heeft het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld om de bouwhoogte in het bestemmingsplan De Leijen Zuid te verhogen naar 11 m, waardoor er meer types mogelijk zijn.

### **Ontwikkeling en beleid**

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 juni 2011, vormt de basis voor de planontwikkeling in het gebied. Voor fase 1 is vervolgens een Stedenbouwkundig Plan vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Dat is vertaald naar het bestemmingsplan De Leijen Zuid. Hierin zijn ook voor fase 2 de ruimtelijke mogelijkheden vastgelegd. Daarbij wordt uitgegaan van bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen geplaatst moeten worden. Uitgegaan wordt van ten hoogste 12 woningen en van twee bouwlagen met een kap (goot- en bouwhoogte resp. 7 en 11 m).

Het welstandsbeleid richt zich op het verbeteren van de kleinschalige gevarieerde stedenbouwkundige opzet en de informele sfeer die uitgaat van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de situering en schakeling van bouwmassa's en op de architectuur en detaillering van de bebouwing.

Gelet op de ruime diversiteit aan woningtypen en bouwvormen is er geen aanleiding om een eenduidig, dwingend kader op te stellen, behalve dat sprake moet zijn van een zorgvuldige vormgeving, met duurzame materialen.

In de Welstandsnota 2013 behoort het onderhavige gebied tot het deelgebied Buitengebied. Dat biedt thans geen directe inhoudelijke 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. Voor de beheerfase is het

logisch om aan te sluiten bij het aangrenzende welstandsgebied (Planmatige woonwijken) waar een welstandsvrij niveau geldt. Mede gezien de ligging en omvang van het gebied is een welstandsvrij niveau te rechtvaardigen. Het bestemmingsplan biedt voor dit gebied tijdens de beheerfase voldoende houvast om de in het gebied aanwezige basiskwaliteit te behouden.

## **Welstandscriteria**

### *Algemeen*

- de bestaande ruimtelijke structuur is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder nieuw bouwwerk. Als uitgangspunt moet worden genomen het algemene gebiedskarakter van De Leijen. Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de directe bestaande stedenbouwkundige structuur, schaal en karakteristiek van de gebouwen, alsmede detaillering en kleur- en materiaalgebruik;
- het Stedenbouwkundig Plan van Eisen De Leijen Zuid en het bestemmingsplan De Leijen Zuid geven het ruimtelijke kader, op basis waarvan de nieuwe bebouwing ingepast dient te worden.

### *Plaatsing*

- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door woningen in twee bouwlagen, eventueel afgedekt met een kap;
- de woningen zijn met de representatieve gevel georiënteerd op de openbare weg;
- doorzichten naar de achterzijde en/of bosrand zijn belangrijk.

### *Massa en vorm*

- de woningen kennen een eenheid in massaopbouw en -geleding;
- de woningen worden eventueel afgedekt met een kap
- toevoegingen zoals aanbouwen en bijgebouwen dienen aan te sluiten bij de architectuur van de woningen.

### *Gevelkarakteristiek*

- de gevelopbouw is evenwichtig en samenhangend;
- de detaillering is zorgvuldig, eigentijds en aansprekend.

### *Kleur en materiaal*

- het materiaalgebruik in de omgeving is het uitgangspunt;
- variatie in gevelmateriaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de samenhang van de gebouwen;
- de toegepaste materialen moeten duurzaam zijn en mooi verweren;
- erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen en de naar openbaar gebied gekeerde zijgevel, dienen te worden mee-ontworpen, bij voorkeur een groene erfafscheiding.