

## Gemeente De Bilt, Aanvullende welstandscriteria

### Locatie Jachtlaan

#### Aanleiding

De locatie 'Jachtlaan' achter Jachtlaan nummers 6 t/m 14 in Bilthoven betreft een braakliggend terrein. De percelen zijn sinds lange tijd eigendom van en werden gebruikt door het voormalig bouwbedrijf De Jong.

In 2014 is er een overeenkomst afgesloten met gemeente De Bilt om op deze locatie een aantal vrijstaande woningen te realiseren. Door omstandigheden is deze ontwikkeling echter niet doorgezet. Mede als gevolg van geluiden uit de omgeving is door de initiatiefnemer besloten een nieuw bouwplan te maken waarbij men de impact voor de directe burens heeft laten meewegen. Hierbij is tevens het plangebied vergroot. Aanvullend zal ook de bestaande woning Jachtlaan 4a in eigendom van familie Van Haaften worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning.

Voor de woningbouw wordt er één totaalkader opgesteld voor een drietal onderdelen; een nieuwe invulling voor de eerder afgesloten anterieure overeenkomst, uitbreiding daarvan met een extra woning en de nieuwbouw van de woning aan de Jachtlaan 4a.



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



## Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in de woonbuurt op de scheiding tussen twee verschillende deelplannen, te weten Vogelzang en 't Jachtplan. Het terrein ligt ingeklemd tussen de bestaande woningen aan de Valkenierlaan, Nimrodlaan, Jachtlaan en Prins Hendriklaan. Aan de noordzijde grenst het plangebied direct aan het openbaar gebied.

Het plangebied bestaat uit de volgende elf kadastrale percelen of gedeelten daarvan: F218, F1760, F2997, F3077, F5831, F5832, F5834, F5836, F5838, F5839 en F5906 (BIL01, sectie G). Het terrein heeft een oppervlakte van circa 3300m<sup>2</sup> en wordt grotendeels omgeven door woonpercelen. De lengte van het perceel is een kleine 80 meter (exclusief doorsteek tussen Jachtlaan 8 en 10) en de maximale effectieve breedte aan de noordzijde zo'n 50 meter. De woonwijk heeft een 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 1: Jachtlaan t.h.v. doorsteek, foto 2: Perceel met huidige buitenopslag.



Foto 3: Doorkijkje naar perceel vanaf de Valkenierlaan, foto 4: Overgang plangebied naar Valkenierslaan.

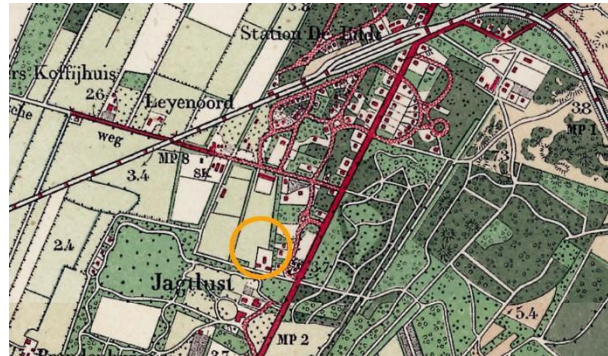
## Historie

Bilthoven dankt zijn ontstaansgeschiedenis aan het openen van het Station De Bilt aan de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Al snel ontstond ten zuiden van het station aan de Soestdijkseweg Zuid villabebouwing op grote kavels. Deze bebouwing liep ongeveer tot aan de Prins Hendriklaan omdat ten zuiden hiervan het landgoed 'Jagtlust' gelegen is, tegenwoordig het gemeentehuis van De Bilt. Dit gebied wordt villapark 'Vogelzang' genoemd.

Aan de andere kant van de locatie is sprake van een tweede deelgebied. Het 'Jachtplan' een invulling van het gebied achter de 2<sup>e</sup> Brandenburgerweg/Leijenseweg en achter het villapark 'Vogelzang'. Begin jaren 50 is eerst

het gebied in de omgeving van de Meutelaan ingevuld, direct gevolgd door de woningen aan de Valkenierslaan. Waar de woningen aan de Meutelaan duidelijk nog een traditionele vormgeving kennen met verwantschap aan de vormgeving van de woningen van het naastgelegen Tuindorp, kennen de woningen aan de Valkenierlaan een meer zakelijke vormgeving.

Direct achter de Prins Hendriklaan werd begin 20<sup>e</sup> eeuw de eerste arbeidershuisjes aan de Jachtlaan gebouwd. Ongeveer ter hoogte van het plangebied. Deze bebouwing is te zien op de nevenstaande topografische kaart uit circa 1920. Aan de rand van het villapark 'Vogelzang' is op de locatie al bebouwing aanwezig. Ter plaatse van de locatie waren er volkstuinten aanwezig. Later werd dit verder ingevuld met de woningen van het 'Jachtplan'. De locatie bleef meer open omdat het rond de tweede wereldoorlog in gebruik is genomen als opslagplaats voor bouwbedrijf De Jong. Naast een enkele loods of bijgebouw was er vooral buitenopslag en behield het terrein zijn open karakter.



## Bebouwingskenmerken (omgeving)

### *Villawijk Vogelzang*

Dit deel is een kenmerkend villadorp met een organische wegenstructuur waaraan de verschillende grote kavels liggen. Ook zijn er later enkele inbreidingen geweest waardoor er ook kleinere kavels zijn ontstaan. De woningtypen variëren, hoofdzakelijk vrijstaande woningen maar ook 2-onder-1 kap woningen en rijwoningen zijn aanwezig. De villa's hebben doorgaans één laag met een (zeer) forse kap. Echter ook hierin zijn variaties aanwezig. Duidelijk is dit te zien aan de Prins Hendriklaan waar de oostzijde nog traditioneel met villa's is ingevuld maar de westzijde heeft deels kenmerken van een inbreiding en twee lagen met kap. De bebouwing heeft een helder ritme van open en gesloten. De bebouwing in dit deel van Bilthoven zuid staat doorgaans in een gelijkmatig doorlopende rooilijn. Er is veel groen dat vooral op de privé kavels aanwezig is. Door de grote kavels heeft de buurt een heel groen karakter.

Hoofdmassa's zijn er zowel in samengestelde als enkelvoudige vorm en vaak voorzien van erkers, dakkapellen en dakramen, luiken, balkons, veranda's en aanbouwen. Er is sprake van verschillende kapvormen en nokrichtingen, maar de meeste zijn bedekt met een royaal schild-, of zadeldak met vaak ongelijke goot-, en nokhoogten. In sommige gevallen is er sprake van een (deels) plat of gebogen dakvorm. Het type villa heeft veelal een assymetrische indeling van de gevels en een vrije indeling van de plattegrond.

### *Het Jachtplan*

De bebouwing in het 'Jachtplan' bestaat overwegend uit rijtjeswoningen en enkele 2-onder-1 kapwoningen aan de Prins Hendriklaan. In afwijking tot de omgeving bestaat de wegenstructuur voornamelijk uit korte rechte straten waarmee een soort gridpatroon is ontwikkeld dat het gebied achter de bebouwing van de Prins Hendriklaan, Leijenseweg en 2<sup>e</sup> Brandenburgerweg invult. Kenmerkend is dat lange tijd het groen in de voortuinen openbaar is geweest en de overhoeken van bouwblokken vaak open, en dus groen, zijn gehouden. Hiermee werd een groene afstemming met de omgeving gerealiseerd en heeft dit gebied ook intern een overheersend groen karakter gekregen dat begeleid wordt door de rijenwoningen. Rond 2002 zijn de voortuinen verkocht aan de bewoners.

Duidelijk herkenbaar is dat het eerste deel van de invulling rond de Meutelaan/Nimrodlaan meer ambachtelijk is vormgegeven. De latere invulling aan de Valkenierlaan en Weidmanlaan is veel zakelijker van uitstraling en vormt een afwijking tot het heersende beeld van de omgeving. De hoofdbouwmassa's in het 'Jachtplan' zijn in afwijking tot de omgeving door toepassingen van het rijntype heel eenduidig. Gelijkmatige bebouwing in twee bouwlagen met kap waarbij de rijen ten opzichte van elkaar verspringen. Slechts een heel enkele keer is er een sprong in de rooilijn van de rij aanwezig. Ook het gebrek aan aan- en uitbouwen maken het verschil met de veel vormige bebouwing in de omgeving groot.



## Ontwikkeling en beleid

Het gebied behoort volgens de welstandsnota Gemeente De Bilt (2013) tot het deelgebied 6, Villabebouwing. De villabebouwing bestaat veelal uit lommer- en bosrijke woongebieden met forse panden op ruime kavels. Voor deze villagebieden is het soepele welstandsniveau van toepassing.

Dit biedt weinig tot 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.



*Uitsnede van de kaart behorende bij de Welstandsnota De Bilt 2013.*

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 deels binnen het kader van het aangrenzende deelgebied 6, villabebouwing. Alleen als er sprake is van een bouwplan dat niet past in het bestemmingsplan en bij excessen kan het bouwplan alsnog beoordeeld worden. Voor nieuwe ontwikkelingen die de bestaand ruimtelijke karakteristiek doorbreken, zijn nieuwe of aanvullende welstandscriteria nodig. Vanuit welstandsoptiek kan dit plangebied dan ook worden aangemerkt als (her)ontwikkelingsproject. Hiervoor zijn aanvullende welstandscriteria nodig voor de realisatie van deze woningbouwontwikkeling.

Voor de locatie is een uitgangspuntenkaart opgesteld. Hierin staan de maximale bouwvlakken omschreven, evenals het groen, tuinen, mandelig openbaar gebied, rooilijnen en de ontsluiting van het plangebied.



Uitgangspuntenkaart voor de locatie Jachtlaan (bron: gemeente De Bilt).

## **Welstandscriteria**

### Algemeen

- De architectuur van de nieuwbouw reageert op de bijzondere kenmerken van het perceel, bijvoorbeeld in zijn massaopbouw, materiaalgebruik en oriëntatie.
- De belangrijkste oriëntatierichting van het gebouw is de as van het mandelig openbaar terrein. Tevens de toegangsweg van de nieuwbouw vanuit het noorden.

### Plaatsing

- Het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak.
- (Overdekte) opstelplaats(en) van auto's vallen tussen de bouwvlakken in tuinbestemming.
- Woningen hebben een onderlinge afstand van minimaal 3.00 meter.
- Bijgebouwen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume, binnen het voorgeschreven bouwvlak. Het doel hiervan is het aantal gebouwen op het perceel te beperken. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van Jachtlaan 4a. Hier is wel een bijgebouw toegestaan.
- De woningen hebben een representatieve gevel richting de openbare weg en/of het ontsluitingspad.
- Bij de plaatsing dient rekening te worden gehouden met de te handhaven bomen en hun kroonprojectie.

### Massa en vorm

- De bebouwing bestaat uit 7 hoofdbouwmassa's waarmee 7 woningen gecreeërd worden.
- De hoofdbouwmassa bestaat uit een L-vormig of rechthoekig volume.
- De bebouwing wordt voorzien van een plat dak.
- Het verhoogde bouwdeel grotendeels transparant uitvoeren.

### Gevelkarakteristiek

- Het gevelbeeld is evenwichtig en er wordt samenhang nagestreefd met de overige woningen in het woonhof.
- De bebouwing kent een horizontale geleding.
- Raampartijen en kozijnen zijn contrasterend in kleurgebruik ten opzichte van de gevel.
- Teruggelegen transparante gevels t.b.v. schaduw en dieptewerking.
- Dakoverstekken toepassen.

### Kleur- en materiaalgebruik, detaillering

- Kleur- en materiaalgebruik wordt vrijwel niet afgestemd op de omgeving. Het woonhof heeft een eigen samenhangend esemble.
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout en (wit)stucwerk.
- Geen sterk schreeuwende/contrasterende kleuren en materialen.
- Eventuele zonnepanelen en zonwering worden architectonisch geïntegreerd.

### Erfgrenzen

- Het volledige terrein bestaat uit mandelig gebied en wordt integraal vormgegeven behoudens de privétuinen van bewoners.
- De overgang tussen mandelig terrein en privé heeft een open karakter. Een lage groene haag als erfafscheiding is daarbij van toepassing.
- Overige groene erfafscheidingen worden gelijktijdig ontworpen in samenhang met de algehele architectuur van het plangebied.

### Uitbreidingen, dakkapellen, overige

- Uitbreidingen, zoals aan- en uitbouwen worden vooraf mee ontworpen als onderdeel van het totale bebouwingsontwerp.