
Aan: Gemeente Teylingen

T.a.v.: Ron van der Geest

Onderwerp: Stedenbouwkundig advies wijzigingsbevoegdheid Kom Warmond 2009, 1^e herziening

Datum: 16 juni 2011

Referte: RBOI

☐ ter goedkeuring	☐ ter correctie	☐ ter informatie	☐ ter ondertekening
☐ svp nader overleg	☐ svp actie	☐ urgent	☐ _____

Aanleiding

In het bestemmingsplan Kom Warmond is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie Buitenwater. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft een nu nagenoeg onbebouwde kavel. Aan de rand van de kavel ligt een woonschip. De kavel wordt momenteel gebruikt als (moes)tuin behorende bij het woonschip. In de noordostrand van de kavel staat een grote garage/schuur. Met de wijzigingsbevoegdheid kan, nadat het woonschip verwijderd is, op de betreffende kavel één woning worden gebouwd onder de voorwaarden:

- De diepte van de woning bedraagt ten hoogste 12 m;
- De afstand van de woning tot het water bedraagt ten minste 20 m;
- De afstand van de woning tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- De goothoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m;
- De bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 10 m.

Er zijn zienswijzen ingediend tegen de wijzigingsbevoegdheid. In de zienswijzen wordt gesteld dat het stedenbouwkundig niet mogelijk zou zijn om op deze plek een woning te bouwen.



Locatie van de wijzigingsbevoegdheid

Inpassing woning

De betreffende kavel ligt min of meer ingesloten tussen drie andere kavels met grote vrijstaande woningen en het water. De kavel wordt bereikt via een bestaande entree vanaf de Oranje Nassaulaan, tussen twee kavels in. Momenteel bepaalt het woonschip het beeld en is de achterliggende onbebouwde kavel niet zichtbaar. Het woonschip verstoort thans het groene beeld met statige woningen langs het water. Binnen de structuur lijkt het logisch de kavel te bebouwen en het woonschip te verwijderen, zodat deze plek ruimtelijk afgerond wordt en het beeld van een ogenschijnlijk tijdelijke situatie wordt opgeheven.

De kavel ligt tussen twee structuren in. Aan de noordwestzijde liggen drie zeer grote kavels met villa's. Deze kavels worden ontsloten via de Buitenwater. De bebouwing is ook met de entree georiënteerd op de Buitenwater. De achtertuinen van de kavels liggen aan het water van het verbindingskanaal tussen het Oegstgeester Kanaal en het Poelmeer. Deze kavels dragen bij aan het groene beeld langs het water.

Aan de zuidoost- en noordoostzijde liggen twee kavels die grenzen aan de Oranje Nassaulaan. Deze kavels zijn iets bescheidener van oppervlak. De woning op de kavel op de hoek van de Nassaulaan en het water staat dicht op het water dan de grote villa's. De bebouwing is minder prominent aanwezig door de omvang en de beplante rand. De betreffende onbebouwde kavel is in principe een vergelijkbaar met deze naastgelegen kavel. De kavel is ruim genoeg voor een nieuwe vrijstaande woning en heeft reeds een ontsluiting op de Oranje Nassaulaan. De woning zal in dezelfde richting en proporties moeten worden gebouwd als de direct naastgelegen woning aan het water. Aandachtspunt is de afstand tusseneen nieuwe woning (hoofdgebouw) en de bestaande woning aan de noordoostzijde (Buitenwater nr. 1), zodat voldoende privacy behouden blijft en er genoeg 'lucht' in de verkaveling overeind blijft.

Om de overgang naar van de hoekwoning met de nieuwe grote villa's te kunnen maken, de groene rand te verbreden vanaf de brug richting de grote kavels én voldoende afstand te houden met de woning aan de noordoostzijde is de bepaalde afstand van 20 meter vanaf het water voldoende.