

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Agendapunt

Onderwerp

Verzoek woningbouw Waterweg in De Bilt

Voorstel

1. In afwijking van advisering van de welstands- en monumentencommissie in te stemmen met de definitieve stedenbouwkundige uitgangspunten voor het perceel Waterweg 212 - 214.

Opgesteld door
Viktor de Haan, 576 afdeling B & S
Datum ambtelijk voorstel
07 juni 2007
Registratienummer
BS/07/584
Documentnaam
2007-05-30.BS.Waterweg.v1.doc
Versienummer
1.0

Besluit is openbaar na 1 week

- ☒ Ja
☐ Nee, want

☐ via officiële publicatie

Vergunningen en Toezicht
De Bilt

Wettelijke bevoegdheidsbasis
Artikel 160 lid 1a Gem. wet
Artikel 19 lid 2 Wro

Ingek. 17 OKT. 2008
Nr. BR 8 1 1 4

Integrale voorbereiding

Dit voorstel is tot stand gekomen na advies van:
W. Bosse (VTO)
Monumentencommissie
Welstandscommissie

Controle

Afdelingshoofd
Projectleider
Gemeentesecretaris

Paraaf

Besluit

Besluitvorming

A.J. Gerritsen
H.P. Mittendorff
drs A.J. Ditewig
E.Th. Kamminga

Paraaf
akkoord

Paraaf
bespreken

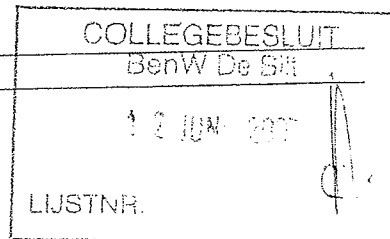
Opmerkingen

- ☒ Conform voorstel
☐ Aanhouden
☐ Anders, namelijk:

Datum besluit:

Aldus vastgesteld,

de gemeentesecretaris,

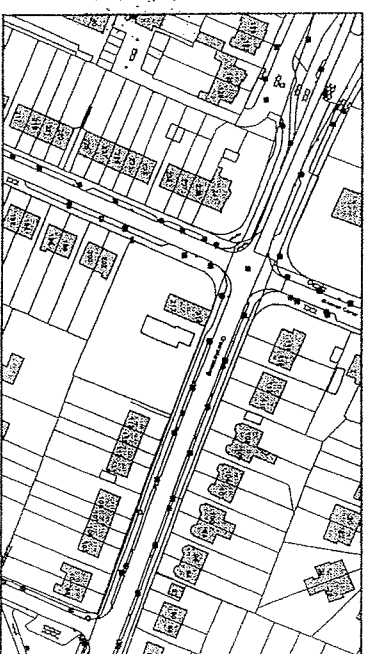


Gegevens Perceel

Percelen: Hoek Groenekansweg /
Waterweg
Kadastraal: Sectie D, 8364
Functie: Woning en tuinen
Procedure: Artikel 19 lid 2 Wro
Bouwplan: Realisering woongebouw
BP: Weltevreden-Heemstrakwartier
Bestemming: Woondoeleinden
Welstand: n.v.t.

Verzoek

Het verzoek ziet toe op het realiseren van een woning op het perceel op de hoek Waterweg / Groenekansweg in De Bilt. De woning zal gerealiseerd moeten worden binnen de bestaande stedenbouwkundige setting in deze omgeving. Om die reden zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, waaraan de realisering van een woning zou moeten voldoen.



Ligging perceel (typering)

De woningen in dit gebied zijn gebouwd in een periode waarin er sprake was van een terugtrekkende overheid. De overheid was van mening dat woningbouw een particulier initiatief betrof en dat zij zich hier niet in zou moeten mengen. Hierdoor ontstond een groot aantal woningen die door particuliere eigenbouwers of aannemers, al dan niet in samenwerking met een bouwkundige en/of architect in eigen beheer werden gebouwd en later weer werden doorverkocht. Deze woningen werden aan de Waterweg gerealiseerd rond 1925. Om hieruit een zo hoog mogelijk rendement te halen, werden over het algemeen alleen middenstandswoningen gerealiseerd. Deze middenstandswoningen werden in eerste instantie vrij of als twee onder een kap gerealiseerd, maar later ook in rijenvorm. De woningen uit deze periode en dus binnen dit deelgebied worden gekarakteriseerd door de grote variëteit in gebruikte steensoorten, een gecompliceerde verwerking van de materialen, ingewikkelde raam- en deurpartijen, erkers, glas in lood, portieken, schild- of zadelaken en dik wit geschilderd kozijnenhout. De woningen kennen een ruime opzet en een goede kwaliteit, hetgeen voortvloeiende uit het vaststellen van de woningwet in 1902. Typische middenstandswoningen uit deze periode zijn in het gehele gebied terug te vinden. Aan de Waterweg is heel duidelijk te zien dat deze woningen in eerste instantie vrij of als twee onder een kap gebouwd werden (Zuiden Waterweg), maar later ook als rijenwoningen (noorden Waterweg). Verder komen veel van deze woningen voor aan de Looijdijk, Groenekansweg en Blauwkapelweg.

Stedenbouwkundige uitgangspunten in verleden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden die in het verleden opgesteld (2003) zijn gaan uit van een solitaire woningbouwontwikkeling naast het bestaande monument op het perceel. Hierdoor zou naast de bestaande woning in het monument een nieuwe woning op een apart perceel gerealiseerd worden. Deze

woning zou in de lijn met de overige woningen aan de Groenekanseweg gerealiseerd kunnen worden. Hierbij worden de kenmerken uit de omgeving in ogenschouw genomen.

Nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten

De nieuwe stedenbouwkundige opzet voor het perceel is in samenspraak met de welstand en monumentencommissie tot stand gekomen. Deze gaat uit van een integrale ontwikkeling op het perceel waarbij een extra woning gerealiseerd wordt die bijdraagt aan een duidelijke positionering van het monument. Visueel gezien vormen het bestaande monument en de nieuwbouw één geheel, waarbij de historische waarden van het monument beter tot zijn recht komen. Hierdoor is het mogelijk om zowel het monument en de extra woning op het perceel financieel haalbaar te maken. Bij woningbouw volgens deze stedenbouwkundige randvoorwaarden ontstaat een extra woning die financieel haalbaar is, maar daarnaast een oud monument die een beperkte gebruikswaarde heeft. In die zin draagt de invulling van het perceel tot een betere gebruikswaarde van beide panden.

Besluit college B&W

Het college van Burgemeester en wethouders kunnen zich niet vinden in de nieuwe stedenbouwkundige opzet voor het perceel. In hun beleving ontstaat op deze wijze een te massale bebouwing op het perceel die in geen verhouding staat met de bebouwing in de directe omgeving. Het college heeft dan ook besloten om niet akkoord te gaan met de nieuwe stedenbouwkundige opzet voor het perceel. Door het college is aangegeven dat zij een solitaire ontwikkeling op het perceel willen. Hierbij zou één woning gerealiseerd kunnen worden gericht op de Groenekanseweg.

Definitieve stedenbouwkundige uitgangspunten

Gezien het besluit van het college gaan de definitieve stedenbouwkundige randvoorwaarden uit van een solitaire woningbouw ontwikkeling aan de Groenekanseweg. De woning die hier gerealiseerd kan worden dient in verhouding te staan met de omliggende bebouwing. Uitgangspunten hierbij zijn;

- ✓ - de rooilijn ligt enigszins terug ten opzichte van de woningen aan de Groenekanseweg (min. 9 meter vanaf perceelsgrens).
- de voorgevel is georiënteerd op de Groenekanseweg
- het bouwvlak van de woning is 10x12 meter (bxd), zie tekening (max. 120 m²).
- ✓ - binnen het bouwvlak dient de woning zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande woningen aan de Groenekanseweg, zodat de maximale afstand tot aan het monument wordt gewaarborgd.
- ✓ - afstand min. zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter. *(2,5m)*
- ✓ - de goot- en nokhoogte dienen aan te sluiten bij de naastliggend bebouwing aan de Groenekanseweg (goot 3-5 meter, nok 10-12 meter).
- ✓ - de kaprichting is haaks op Groenekanseweg. *3m → 1020°*
- ✓ - bijgebouw, ondergeschikt aan hoofdbebouwing (goot 3 meter, nok 5 meter), minimaal 4 meter achter voorgevelrooilijn en mogelijk buiten bouwblok. oppervlakte is afhankelijk van grootte perceel (max. 50 m² bij perceel groter dan 500 m²). Westkant van het hoofdgebouw onbebouwd laten in verband met zicht op en de uitstraling van het monument.
- ✓ - architectuur, welstandsnota: de woning dient architectonisch aan te sluiten op de naastgelegen woningen aan de Groenekanseweg om te voorkomen dat de nieuwbouw het monument overstemt.

Het een en ander is afgebeeld op de bijgevoegde stedenbouwkundige schets.

Vigerend ruimtelijk Beleid

Het verzoek ziet toe op het oprichten van een woning naast het bestaande monument. Dit is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier 2004", waarin en perceel een woondoeleinden bestemming heeft waarbinnen geen extra woning gebouwd kan worden.

Het verzoek houdt verband met de bouwmogelijkheden voor het perceel die in het oude bestemmingsplan 'La Plata van Heemstrakwartier 1979' opgenomen waren. In dit bestemmingsplan was het mogelijk om na het slopen van het monument een tweetal nieuwe woningen te realiseren aan de Waterweg. Inmiddels is dit oude bestemmingsplan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier 2004" niet meer vigerend. In het nieuwe bestemmingsplan zijn voor het perceel geen bouwmogelijkheden meer opgenomen. Op grond van bovenstaande heeft het destijds zittende college besloten voor het perceel een bouwmogelijkheid voor één woning op het perceel toe te staan, ondanks dat het nieuwe bestemmingsplan hier geen mogelijkheden toe biedt. Dit om enige compensatie voor het verlies van bouwmogelijkheden te bieden. Om die reden deint een artikel 19 lid 2 Wro vrijstellingsprocedure gevolgd te worden.

Artikel 19 lid 2

Het bouwplan voldoet zoals hierboven reeds gesteld niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier". Het plan voorziet in het realiseren van een nieuwe woning op het perceel. In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een extra woning. Echter in het oude bestemmingsplan 'La Plata van Heemstrakwartier 1979' was een bouwmogelijkheid opgenomen voor 2 woningen. In dit bestemmingsplan was het mogelijk om na het slopen van het monument een tweetal nieuwe woningen te realiseren aan de Waterweg. Echter in het nieuwe bestemmingsplan zijn voor het perceel geen bouwmogelijkheden meer opgenomen. Op grond van bovenstaande heeft het destijds zittende college besloten voor het perceel een bouwmogelijkheid voor één woning op het perceel toe te staan, ondanks dat het nieuwe bestemmingsplan hier geen mogelijkheden toe biedt.

Om die reden kan aan het bouwplan uitsluitend medewerking worden verleend middels de toepassing van een artikel 19 lid 2 WRO vrijstellingsprocedure, conform de limitatieve lijst van de provincie Utrecht. Conform deze lijst kan met artikel 4 lid b vrijstelling worden verleend voor vervanging, verbouwing en/of uitbreiding van woongebouwen, ongeacht de maatvoering.

V. de Haan

Mei 2007

Beleidsmedewerker Ruimte, Milieu en Economie
Afdeling B&S
Gemeente De Bilt





Register gemeentelijke monumentenlijst gemeente De Bilt

Kadastrale aanduiding
Kadastrale tenaamstelling:

Naam gebruiker
Adres : 83. Waterweg 212-214 even

Rechthoekig dubbel-woonhuis van n bouwlaag met rieten kap uit ca. 1865 in traditionele vormgeving.

Beschrijving

Dit vrijstaande dubbele woonhuis "Klein Jagtlust" heeft een rieten zadeldak met nok evenwijdig aan de Waterweg.

Het pand is markant op een hoek gesitueerd. De woningen liggen terug ten opzichte van de Waterweg. De noordgevel, de topgevel, ligt in de rooilijn met de Groenekanseweg.

Het dak steekt aan alle vier de zijden ver over en heeft geen goten. Het westelijk dakvlak wordt door drie dakkapellen, die in het vlak van de muur liggen, ingesneden. Deze versnijdingen zijn met een witgeschilderde plank afgetimmerd. De dakkapellen hebben stolpvensters en ver overstekende met riet gedekte zadeldakjes, die het langsdak met ongelijke nok en voet snijden. De top en zijden zijn met baksteen opgevuld.

De voorgevel (westgevel) is asymmetrisch ingedeeld in vijf assen. De noordelijke woning (nr. 214) is kleiner dan de zuidelijke woning en heeft in de voorgevel n venster en een deur. De zuidelijke woning (nr. 212) heeft twee vensters waartussen zich een deur bevindt. De vensters zijn oningedeelde drielichtvensters waarvan de zijgedeelten draairamen hebben. De genoemde dakkapellen bevinden zich boven deze vensters. De deuren zijn opgeklampte groengeschilderde deuren. Kozijnen en ramen zijn witgeschilderd.

Boven de deuren bevinden zich uitgemetselde wenkbrauwbogen.

De noordgevel heeft vlechtingen. Onder het dakoverstek is slechts een windveer getimmerd, zodat de dakconstructie ter plaatse van de overstek van onder zichtbaar is. Midden in deze gevel zijn, boven elkaar, twee stolpvensters aangebracht die beide van een bakstenen wenkbrauwboog voorzien zijn.

Ter hoogte van de scheiding tussen de twee woningen is op de nok een zware, vierkante, geprofileerde, bakstenen schoorsteen geplaatst.

Redengevende beschrijving

Dit pand is van architectuurhistorische waarde vanwege de harmonieuze traditionele vormgeving en de opmerkelijke verschijningsvorm als gevolg van een bijzondere combinatie van architectonische elementen.