

Bijlage 3

Stedenbouwkundig advies
Geerweg 36,
26 september 2016,
Willem Prinsen

Onderwerp: woning tussen Geerweg 36/ Laakweg 2

Datum: 26 september 2016

Locatie: Geerweg Tussen Geerweg 36 en Laakweg 2 te Nootdorp

Stedenbouwkundig advies: Willem Prinsen



Tekening 1 perceel

Advies:

Er is 1 woning mogelijk:

De woning is alleen mogelijk volgens tekening 2 en bijbehorende toelichting.

De woning is alleen mogelijk onder voorwaarden van welstandsregels. (zie toelichting).

De woning is niet mogelijk, indien niet voldaan wordt aan bovenstaande punten.

Toelichting

Het perceel ligt direct naast de woning Geerweg 36. De woning is deel van een twee onder een kap woning (nr 34/36).

De woningen nr 34 en 36 zijn bestemd als gemeentelijk monument. De woningen zijn zogenaamde tuinderswoningen. Het bijbehorende tuindersbedrijf is inmiddels beëindigd. De achterliggende gronden hebben thans de bestemming Recreatie; dagrecreatie doeleinden.

De woning nr 36 en het aanpalende beschouwde perceel behoort tot dezelfde eigenaar. Het aangrenzende pand nr34 wordt op termijn (na overlijden cq verhuizen van de huidige bewoners) eveneens volledig juridisch eigendom van de eigenaar nr 36.

De eigenaar vraagt om op het perceel een woning te mogen bouwen.

De huidige bestemming volgens het vigerend bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving heeft het perceel een woonbestemming; bijbehorend erf. Op het perceel zijn thans bijgebouwen mogelijk. Het bestemmingsplan wordt herzien.

Motivatie

Het perceel ligt aan de Geerweg - een zogenaamde lint in het kassengebied- Het lint is de oorspronkelijke ontsluitingsweg van de tuindersbedrijven, te midden van het agrarisch gebied. De meeste bedrijven zijn inmiddels gestopt en de stad is verder het tuindersgebied binnengedrongen. Er is niettemin een duidelijk grens tussen de beide gebieden getrokken, waarbij de Geerweg, als ook het vervolg ervan (Laakweg) nog geheel onderdeel zijn en blijven van de landelijke omgeving. In het oorspronkelijke tuindersgebied vindt een transformatie naar een wandelbos plaats. De ruimte direct achter het perceel en de aanpalende woningen blijft echter een open landschap.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn de(oude) linten, als autonoom element in de landelijke omgeving ook na het verdwijnen van de karakteristieke kassen en het agrarisch gebied, zeer waardevolle elementen.

Het kenmerk van een 'lint' is niet alleen de uitstraling, de vorm, hoogte en breedte van de weg, maar ook de bijbehorende lintbebouwing. De ligging en situering van de woning, het woningtype, het materiaal en kleurgebruik, de uitstraling zijn ondersteunende aspecten die het lint en de lintbebouwing haar identiteit geven.

Eén van de beeldbepalende factoren is de bebouwingsintensiteit langs het lint. De woningen/ lintbebouwing staan veelal op ruime onderlinge afstand van elkaar, zodat het landschap of (oorspronkelijk) de kassen goed waarneembaar zijn vanaf de weg. Door de tussenruimte ontstaan doorkijken. In andere situatie staan enkele woningen juist direct naast elkaar.

De oorspronkelijke 'tuinders' woningen ogen functioneel en eenvoudig. De bebouwingshoogte is veelal één bouwlaag (enkele gevallen in twee lagen) met een langskap. De meeste woningen staan in de lengterichting langs de weg.

Het perceel tussen Geerweg 36 en Laakweg 4 is onderdeel van een groter open ruimte tussen de beide woningen.

In beginsel is bebouwing direct naast de Geerweg nr 34/36 van een woning mogelijk zonder het karakteristieke beeld van het lint en de lintbebouwing negatief te beïnvloeden. Er blijft voldoende ruimte over.

Er zijn wel strikte voorwaarden aan verbonden. De voorwaarden hebben ook te maken met de aanpalende woningen nr 34/36.

De tuinderwoningen Geerweg 34 en 36 zijn begin de 21^e eeuw als gemeentelijk monument aangewezen. Het object is van cultuurhistorische waarde als (1) onderdeel van de oorspronkelijke bebouwing en (2) vanwege de situeringwaarde door de beeldbepalende ligging, alsmede (3) de architectuurhistorische waarde, vanwege het bouwtype, de gaafheid van de hoofdvorm en de detaillering. Hierbij wordt opgemerkt dat het pand de structurele eenheid van twee panden vormt. De waardering tot gemeentelijk monument is niet alleen vanwege de woningen zelf, maar ook vanwege de context, de ligging, de openheid ed van de woningen. Daarmee vraagt een afweging

tot het bouwen van een woning op het perceel naast nr 36 om extra zorgvuldigheid in de positionering, grootte, uitstraling en architectuur van die nieuwe woning, alsmede de grootte van de voortuin/ruimte en de ontsluiting over het water.

De architectuur van de nieuwe woning ademt een (moderne) tuinderswoning uit en mag geen villa, bungalow cq cataloguswoning worden.

De volgende voorwaarden (juridisch-planologisch en welstandsregels) zijn bindend voor de bouw van één woning.

- Woninggrootte maximaal 11m lang evenwijdig aan de weg, maximaal 7,50m diep.
- Eén bouwlaag met langskap. Kap verplicht. Eenvoudige zadeldak- eventueel met bijzonder dakkapel.
- Rechthoekige vorm van grondvlak
- Rechthoekige raamopeningen, een erker is mogelijk
- Voordeur aan de straatzijde/voorgevel. Voordeur kan een bijzonder element zijn in de architectuur.
- Baksteen kleur bruin-rood
- Dakpannen kleur rood
- Rooilijn voorgevel gelijk aan rooilijn voorgevel Geerweg nr 34/36. Voorgevel bouwen in de voorgevelrooilijn.
- Minimaal 5.00m afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen.
- Garage staat los van woning aan de achterzijde op het perceel. Maximaal 3.00 x 6.00m².
- De woning wordt ontsloten vanaf de Geerweg via een (smalle) brug.

Toelichting op tekening:

De nieuwe woning dient qua architectuur, grootte, bouwmassa, vorm en situering passen bij de woning Geerweg 34/36. Daarvoor zijn zowel juridisch-planologische als 'welstands'voorwaarden essentieel. Een woning alleen passend binnen het bouwvlak is niet voldoende om goed aan te sluiten bij het aanpalende gemeentelijk monument. Daarvoor dient ook de vormgeving en uitstraling van de nieuwe woning zich aan te passen aan de naastliggende woning. Hetgeen overigens niet wil zeggen dat de nieuwe woning een kopie moet worden. Een 21^e eeuw tuinderswoning is ook goed denkbaar, mits de essentiële kenmerken van een tuinderswoning voor de architectuur het leidraad vormt en dat de nieuwe woning bovendien de naastliggende woning niet 'overschreeuwt'.



Tekening 2 situering en grootte bebouwing en vorm grondvlak

Tekening is een schets--Niet maatvast

