

Aanvullende welstandscriteria Akoteh

Inhoudsopgave

Aanleiding.....	2
Gebiedsbeschrijving	2
Bebouwingskenmerken (omgeving).....	3
Ontwikkeling en beleid.....	5
Welstandscriteria	7
Algemeen.....	7
Plaatsing	7
Massa en vorm	7
Gevelkarakteristiek.....	7
Kleur en materiaal	7

Aanleiding

De locatie 'Akoteh' aan de Sperwerlaan in Bilthoven betreft een voormalige scoutinglocatie. Het terrein is inmiddels niet meer als scoutingterrein in gebruik en staat al enige tijd leeg. De gemeente De Bilt is eigenaar van het terrein.

Een vergelijkbaar gebruik is in de toekomst niet aan de orde, vandaar dat het terrein samen met andere leegstaande panden en terreinen is opgenomen in een integraal herontwikkelingsprogramma van de gemeente De Bilt.

Om recht te doen aan de invulling van het plan van aanpak strategisch vastgoed beheer én de behoefte om invulling te geven aan de (leegstaande) gemeentelijke accommodaties is er voor gekozen om via een stapsgewijze selectie allereerst te komen tot drie (pilot) locaties die op korte termijn ontwikkeld kunnen worden.

De Akotehlocatie betreft een van deze drie (pilot) locaties. Voor de locatie is een woningbouwplan ontwikkeld, dat voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning.



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

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied betreft een bosperceel aan de Sperwerlaan in Bilthoven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente De Bilt, sectie E, nummer 4924 en heeft een oppervlakte van ongeveer 9738 m². Dit betreft het kadastrale perceel inclusief een deel van de Sperwerlaan. Het voorliggend plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 2.300 m². Het af te splitsen perceel heeft een oppervlakte van circa 2.100 m². Het plangebied betreft voor het overgrote deel een bosperceel dat momenteel als groenvoorziening is bestemd. Binnen het gebied was voorheen een kleinschalig gebouw in de vorm van het voormalige scoutinggebouw Akoteh aanwezig. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Sperwerlaan aan de oost- en zuidzijde, de achtertuinen van de woningen aan de Valklaan 25 t/m 33 aan de zuidwestzijde en de achtertuinen van de woningen aan de Julianalaan 120 t/m 124 aan de noordwestzijde.

Het plangebied ligt in de onmiddellijke nabijheid van het stuifzandlandschap van de Biltse Duinen. Dit is een bos met stuifzandvlaktes en is aangewezen als gemeentelijk landschapsmonument. In dit

landschap zijn behoorlijke hoogteverschillen te zien, de stuifduinen. Ook op het perceel van Akoteh ligt een stuifduin en zijn hoogteverschillen van max 1.10m aanwezig. De hoogteverschillen op het perceel zijn beschermd middels een aanduiding 'cultuurhistorie' en een omgevingsvergunningstelsel in de planregels.

Op het terrein staan verspreid zeer grote bomen. Dit zijn voornamelijk vliegdennen, acacia's en eiken. Deze bomen zijn beoordeeld als beeldbepalend. Een aantal bomen moet wijken voor de bebouwing.



Foto's 1-3: het Akoteh terrein met daarop het oude scoutinggebouw

Het voormalige scoutingsgebouw in het plangebied dateert van voor de Tweede Wereldoorlog. Meisjes scouting groepen waren in Nederland vanaf 1916 verenigd in het Nederlandsche Meisjes Gilde, later omgedoopt tot het Nederlandse Padvindsters Gilde. In 1924 werd een Bilthovense afdeling opgericht. De groep bestaat vandaag de dag nog steeds en we kennen deze tegenwoordig onder de naam Akotehgroep (AKOTEH, Altijd Klaar Om Te Helpen). In 1930 kreeg het meisjesgilde de beschikking over een clubhuis op een perceel hei nabij de Julianalaan (thans Sperwerlaan).

Bebouwingskenmerken (omgeving)

De bebouwing in de omgeving kenmerkt zich door een tweedeling in bouwjaar en bouwstijl. Langs de Julianalaan staan overwegend vrijstaande villa's, gebouwd voor en net na de tweede wereldoorlog.

In de welstandsnota De Bilt is over dit gebied het volgende te lezen. 'De bebouwing dateert uit verschillende perioden en bestaat uit landhuizen en villa's op ruime percelen en twee-onder-één-kap woningen. Soms afgewisseld met kleinere rijtjes met drie of vier woningen. De panden bestaan hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met kap, soms met een onderverdieping. 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

nok-richtingen, maar de meeste zijn bedekt met een royaal (samengesteld) schild-, of zadeldak met vaak ongelijke goot- en nokhoogten. In sommige gevallen is er sprake van een (deels) plat of gebogen dakvorm. De dakbedekking bestaat hoofdzakelijk uit rode of donkere pannen maar ook uit riet of leisteen. Architectuurstijlen variëren. Veel voorkomend zijn de traditionele en expressieve bouwstijlen van begin 20ste eeuw, zoals baksteenarchitectuur, Jugendstil en chalet-stijl. Maar ook (post)modernistische bouwstijlen komen regelmatig voor. De diversiteit in gevelopbouw, kap-vormen, detaillering en kleur- en materiaalgebruik is groot. Gemeenschappelijk is de individueel herkenbare eigenheid van de villa of blokje van geschakelde woningen.' (bron: welstandsnota, deelgebied villabebouwing)



Foto's 4,5 (boven) en 6,7 (onder): bebouwing rondom het plangebied

Ten westen en zuiden van het plangebied ligt een woonwijk met een mix van grondgebonden woningen (rijen, geschakeld, twee-onder-een kap) en appartementen in (middel)hoogbouw. Deze wijk is gebouwd vanaf eind jaren '60 en gedurende de jaren '70. In de woonwijk zijn tijdens de aanleg veel nieuwe bomen geplant. Het gevolg is dat het bos beeldbepalend is in deze omgeving. Dit is kenmerkend voor dit deel van Bilthoven en daarom ook leidend bij nieuwe ontwikkelingen.

Het bebouwingsbeeld is divers, maar per wijk, buurt of cluster is er samenhang. Ten zuid-westen grenst het plangebied aan de Valklaan. Hier staan twee-onder-één-kap woningen die geschakeld zijn door middel van de garage. De woningen zijn twee bouwlagen hoog en hebben een plat dak. Er is een licht gekleurde baksteen gebruikt.

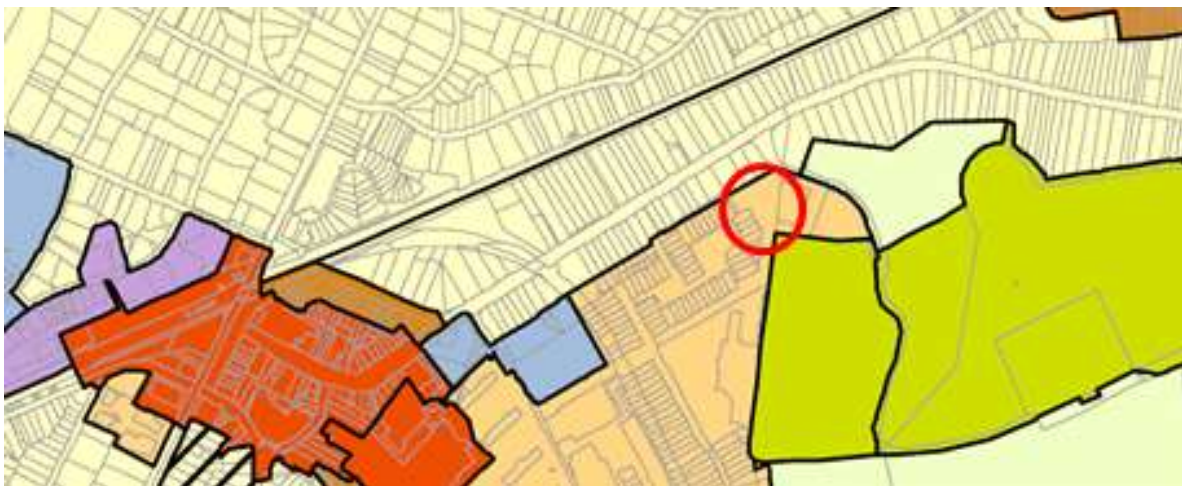
Ten oosten van het plangebied, rondom de kruising Sperwerlaan-Burg. Van der Borchlaan staan twee appartementencomplexen van drie en vier bouwlagen hoog. De gebouwen staan op een ruim en groen perceel, tussen de bomen.

Het perceel zelf is door het overvloedige groen deels aan het zicht onttrokken. Het ontsluit op de Sperwerlaan en is hierop georiënteerd. Qua bebouwingsbeeld zal vooral aansluiting gezocht moeten worden met het beeld van de omgeving Sperwerlaan, Burg. Van der Borchlaan en Julianalaan.

Ontwikkeling en beleid

Het gebied behoort volgens de welstandsnota Gemeente De Bilt (2013) tot het deelgebied 5, planmatige woonwijken. Dit biedt 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.

Ten noorden van het plangebied ligt deelgebied 6, villabebouwing. Gezien de ligging en ontsluiting van het perceel is het logisch om aansluiting te zoeken met het bebouwingsbeeld van de omgeving van de kruisingen Sperwerlaan-Julianalaan en Sperwerlaan-Burgemeester van der Borchlaan. De bebouwing kenmerkt zich hier door een ruime opzet in een groene omgeving.



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. Het is logisch om hier aansluiting te zoeken bij het deelgebied villabebouwing waar een 'soepel' welstandsniveau geldt.

Voor de locatie is in opdracht van de gemeente De Bilt een kavelpaspoort opgesteld. In dit kavelpaspoort is voorgeschreven dat er in twee lagen met kap gebouwd kan worden (maximale goothoogte 6 meter en nokhoogte 10 meter). Het bouwvlak is bepaald en heeft een grootte van ca. 10 x 23 meter. Een percentage van 55 % hiervan mag met hoofdvolume bebouwd worden. Een groot deel van het perceel is bestemd voor bos. De bestaande bomen zijn deels beschermd.



Het kavelpaspoort voor locatie Akoteh (bron: gemeente De Bilt)

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande ruimtelijke structuur met individuele gebouwen in een groene setting vormt het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling.
- Er wordt aangesloten bij de schaal en karakteristiek van de bestaande bebouwing langs de Julianalaan, indien gewenst met een eigentijds karakter.
- De architectuur van de nieuwbouw reageert op de bijzondere (natuurlijke) kenmerken van het perceel, bijvoorbeeld in zijn massaopbouw, materiaalgebruik en oriëntatie.

Plaatsing

- Het hoofdgebouw mag gebouwd worden binnen het bouwvlak, bijgebouwen ook binnen het bestemmingsvlak 'wonen'.
- De woning is met een representatieve gevel gericht op de openbare weg.
- De nieuwe woning wordt geplaatst tussen de bestaande bomen op het perceel en dient rekening te houden met de kroonprojectie van de bomen. Het gebouw is te gast op het perceel, de bestaande landschapskenmerken zoals de bomen en hoogteverschillen zijn beschermd.

Massa en vorm

- De maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing aan de Julianalaan.
- De woning is afgedekt met een (samengestelde) kap.
- De woning heeft een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

Gevelkarakteristiek

- De woning heeft een eigen signatuur, en is als uniek gebouw herkenbaar.
- Kenmerkend voor de woningbouw in de omgeving is het hoge detailniveau, met aandacht voor detaillering en vormgeving van dakranden, goot, gevelopeningen en toevoegingen aan de hoofdmassa (dakkapellen, serres, erkers, aanbouwen). Eenzelfde ambitie niveau wordt verwacht voor de nieuwbouw.

Kleur en materiaal

- Kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op de omgeving en is geïnspireerd op de natuurlijke kenmerken van het perceel.
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen en/of hout, of materiaal met een gelijkwaardig kwalitatieve uitstraling;
- Basismateriaal voor de kap is een gebakken dakpan of riet, of materiaal met een gelijkwaardig kwalitatieve uitstraling;
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen zijn qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.
- Kleurgebruik: aardse tinten zoals zwarte, grijze, rode en bruine tinten.
- Gebruik van wit of lichte kleuren als accent of verbijzondering is toegestaan.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.