

Notitie

Aanvullende welstandscriteria herontwikkelingslocatie Tolakkerweg 138

Project: 18 won te Hollandsche Rading
Plaats: Hollandsche Rading (gem. De Bilt)
Datum: 25-05-2018
Mutatie: 00

1.0 Gebiedsbeschrijving

Op het perceel Tolakkerweg 138 – dat is gelegen aan de zuidzijde van de kern Hollandsche Rading - is sinds 2003 tuincentrum 'Karel Hendriksen' (voorheen Groenrijk) gevestigd. Het huidige tuincentrum bestaat uit een kassencomplex, verkoop in de open lucht en een parkeerterrein aan de voorzijde. Het perceel ligt dicht tegen de grens van het dorp Hollandsche Rading aan de Tolakkerweg. De Tolakkerweg is onderdeel van de provinciale weg N417 tussen Utrecht en Hilversum.



Fig 1. Plangebied met bestaande bebouwingscontouren en Tolakkerweg.

Ruimtelijke Structuur

Het perceel heeft een oppervlakte van in totaal ca. 8.555 m² (exclusief het woonperceel gelegen in het zuiden van het plangebied). Het perceel wijkt sterk af van de overige bebouwing aan de Tolakkerweg waar verder geen grote bedrijven voorkomen. Direct ten zuiden van het perceel bevindt zich de grens van de bebouwde kom. De overzijde van de weg is hier open gebied. Aan de westzijde loopt het bebouwingslint nog 200 meter door in zuidelijke richting. Tot de bouw van het tuincentrum was het plangebied in gebruik als boomgaard. Ten westen van het plangebied bevindt zich het open veenweidegebied. De openheid is hier echter nog maar beperkt beleefbaar door het opgaand groen van het achtergelegen Dassenbosje.



Fig 2. Vogelvluchtperspectief van het plangebied.

Vanaf de Tolakkerweg is er momenteel geen doorkijk mogelijk naar het veenweidegebied. Wel zijn op enkele plekken de bomen van het Dassenbosje zichtbaar. Op het perceel van het hoveniersbedrijf bevindt zich een prominent aanwezige witte zendmast. Langs de Tolakkerweg ontbreekt de kenmerkende laanbeplanting van berken. In het profiel van de weg ontbreekt een volledig voetpad, er is enkel een verhard pad aanwezig van circa 30 cm breed. Aan de overzijde van de weg bevindt zich echter een vrij liggend fietspad.

Twee opvallende ensembles langs de Tolakkerweg zijn het 'Rondje' en het 'Vierkantje'. Deze ensembles wijken af van de omgeving door hun projectmatige opzet en ligging ten opzichte van de straat. In beide gevallen is sprake van een riant open voorterrein waar al een klein beetje de openheid van het omliggende gebied ervaren kan worden. Een ander opvallend element langs de Tolakkerweg is de laanbeplanting van ranke berkenbomen.



Fig 3. Het plangebied als 3^e hofje naast het "vierkantje" en "het rondje"

Bebouwingskenmerken

De aanwezige bebouwing van het tuincentrum op het perceel oriënteert zich primair op de Tolakkerweg, vanwaar het tuincentrum wordt ontsloten. De overige bebouwing aan de Tolakkerweg bestaat vrijwel uitsluitend uit vrijstaande woningen en tweekappers met veel tussenruimte. Vrijwel nergens is een doorzicht naar het achterliggende veenweidegebied en alle woningen zijn op de weg georiënteerd.



Fig. 4 Beeld op het voormalige tuincentrum vanaf de Tolakkerweg.



Fig 5. Beeld op de architectuur van de Tolakkerweg



Fig 6. Beeld op een van de 2 omliggende hofjes



Fig 7. Beeld op de architectuur van de Tolakkerweg



Fig 8. Beeld op de architectuur van de Tolakkerweg

De bebouwing langs de Tolakkerweg bestaat overwegend uit woonhuizen van twee lagen met kap. Agrarische bebouwing (doorgaans één laag met kap) komt veel minder voor. Hoewel met name sprake is van baksteenarchitectuur is de mate van variatie groot. Veel woningen hebben een eenvoudig zadeldak, maar samengestelde kappen, schilddaken en mansardekappen komen ook regelmatig voor. Vrijwel direct achter de bebouwing aan de oostzijde van de Tolakkerweg ligt de spoorlijn Utrecht-Hilversum en de Rijksweg A27.

2.0 Ontwikkeling en beleid

Het voormalig terrein voor tuincentrum 'Karel Hendriksen' valt voor deze woningbouwontwikkeling onder de structuurvisie van de gemeente De Bilt. Zoals blijkt uit één van de speerpunten uit deze visie, hebben de kernen binnen de gemeente De Bilt allemaal een herkenbaar eigen gezicht. De kernen zijn in vorm sterk gerelateerd aan het landschap en zijn daardoor onderling verschillend. De grote verscheidenheid aan kernen/woonomgevingen in relatie tot de diversiteit aan landschapstypen is uitgangspunt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het landschap is altijd de onderlegger en leidraad. Hierdoor wordt voorkomen dat een geleidelijke vervlakking en verstedelijking optreedt, waardoor alle kernen op elkaar gaan lijken.

Hollandsche Rading ligt ingeklemd tussen de bossen en het veenweidegebied en wordt gekenmerkt door een aantal monumentale lanen (kerngebied lanen, structuurvisie 2013). Deze zijn gekoppeld aan bosstroken en houtwallen, die vanuit de Heuvelrug het open weidegebied insteken.

Het nieuwe woonerf staat in lijn met een tweetal bestaande woonerven aan de Tolakkerweg "het vierkantje" en "het rondje". De stedenbouwkundige opzet van het plan refereert hier dan ook naar in vorm, compositie en architectuur.

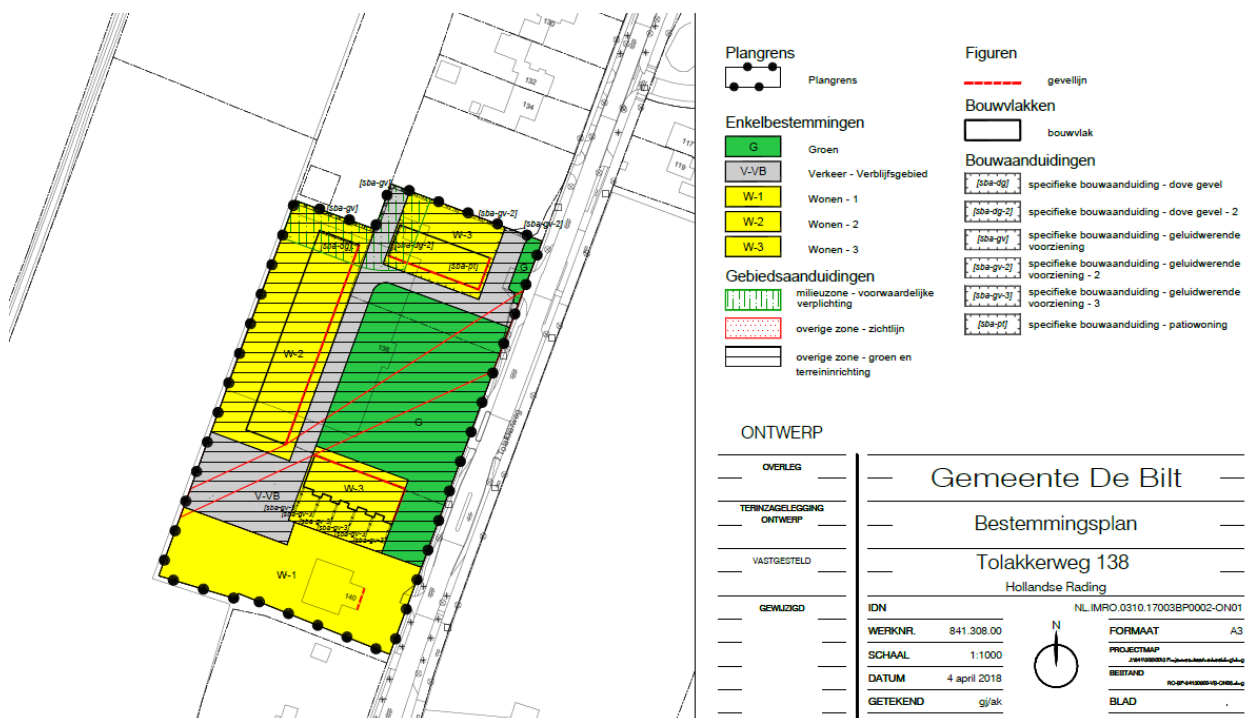


Fig 9. Bestemmingsplanverbeelding met bebouwingscontouren

Bebouwingskenmerken

In vorm en compositie moet aansluiting gezocht worden met de bestaande structuur van de hofjes door uit te gaan van enkelrijns bebouwing rond een groen plantsoen. Deze opzet waarborgt een doorgaande dorpse beeldkwaliteit en kleinschaligheid passend bij Hollandsche Rading. Daarnaast zorgt de open structuur voor zichtlijnen naar de achterliggende graslanden wanneer men het dorp uitrijdt.

In architectuur wordt een jaren 30 stijl nagestreefd aansluitend bij de bestaande nabijgelegen bebouwing en het dorpse karakter. De nadruk in de vormgeving moet met name liggen op de hoekwoningen aan de Tolakkerweg die, naast onderdeel van een rij, ook een duidelijk gezicht richting de Tolakkerweg moeten hebben om zo aansluiting te vinden met de vele vrijstaande woningen aan de Tolakkerweg.

De zuidelijke woningen worden vormgegeven als rijwoningen. In de rij wordt er een accent aangebracht middels een uitspringende gevel om zo de lengte van het blok te breken. Bij de woningen wordt aandacht besteed aan het toevoegen van jaren 30 stijlkenmerken zoals een sterke gelaagdheid in de gevel, hoge dakgoten en een hoog detailniveau in metselwerk. Daarnaast ligt de nadruk hier op de hoekwoning aan de zijde van de Tolakkerweg. Door deze gevel te benaderen als voorgevel wordt het gezicht naar de Tolakkerweg sterker gemaakt.

De westelijke woningen worden vormgegeven in dezelfde stijl en geleding uitgevoerd als de zuidelijke. Deze woningen worden uitgevoerd als twee-kappers om op die manier een open karakter te bieden vanaf de Tolakkerweg.

De Noordelijke woningen, patiowoningen, worden vormgegeven in dezelfde stijl als de voorgaande woningen. De woningen, die beduidend lager zijn dan de twee overige types, gaan een samenspel met de andere woningen aan en bieden een eenduidig beeld en eenheid in de wijk. In de rij wordt er een accent aangebracht middels een uitspringende gevel om zo de lengte van het blok te breken.

3.0 Welstandscriteria

Algemeen

- Voor de bebouwing op het terrein aan de Tolakkerweg 138 is de bestaande bebouwing van De Hollandsche Rading aan de hofjes van de Tolakkerweg referentiepunt
- Voor alle woningen geldt dat het architectonisch beeld wordt gekenmerkt door jaren 30 structuur.

Ruimtelijke structuur

- De bebouwing is ten opzichte van de Tolakkerweg enkellijns opgezet
- Voor het Zuidelijk en Noordelijke blok is een enkele verspringing t.o.v. de rooilijn toegestaan.
- Voor het Westelijke bouwblok geldt hier een open structuur. D.w.z.: geen aaneengesloten rij. Een koppeling op de begane grond is toegestaan.
- Voor het Zuidelijk en Noordelijke blok geldt dat de kopgevels aan de Tolakkerweg vormgegeven worden als voorgevel.
- Voor het Westelijke bouwblok is een enkele verspringing t.o.v. de rooilijn toegestaan op de begane grond.
- Voor het Westelijke bouwblok geldt dat ondergeschikte bouwmassa's minimaal 10meter achter de grens van de rooilijn worden gesitueerd.
- Bijgebouwen als schuren garages en tuinhuisjes dienen uit het zicht achter op de kavel te worden geplaatst.

Massa en Vorm

- Het algemene beeld is een verfijnde, dorpse architectuur
- De bebouwing kent maximaal twee bouwlagen en wordt voorzien van een kap
- Als kapvorm worden zadeldakken, schilddakken of mansardedakken toegepast
- De bebouwing heeft dakoverstekken.

Gevels

- De bebouwing kent een horizontale geleiding.
- De gevelopbouw is evenwichtig en samenhangend voor alle bouwblokken.
- Kopgevels gericht op de Tolakkerweg dienen ontworpen te worden als voorgevel.

Kleur, materiaal en detail

- De gevels bestaan uit baksteen.
- De daken bestaan uit donker gekleurde pannen
- De bebouwing sluit qua uitstraling aan bij de jaren 30 stijl en kleur.
- Bijgebouwen en aanbouwen en dakkapellen worden in deze stijl integraal meewontworpen.

Erfgrenzen

- Het volledige terrein bestaat uit mandelig gebied en wordt integraal vormgegeven behoudens de privé tuinen van bewoners.
- De overgang tussen mandelig terrein en privé is open en niet begrenst.
- Overige erfafscheidingen worden gelijktijdig ontworpen in samenhang met de algehele architectuur van het plangebied.
- De erfafscheidingen grenzend aan de kopgevels richting de Tolakkerweg worden uitgevoerd als tuinmuur en meewontworpen in de architectuur van de woningen.

Uitbreidingen en dakkapellen

- uitbreidingsopties, zoals aan- en uitbouwen en dakkapellen worden vooraf meewontworpen als onderdeel van het totale bebouwingsontwerp.