

Aan het gemeentebestuur van De Bilt
Postbus 300
3720 AH BILTHOVEN

Datum : 5 november 2009
Dossiernummer : DEB09-0050-E2
Behandelnummer : 2
Gemeentenummer : -
Betreft : principe welstandsadvies
uitbr. Huize Het Oosten
Jan Steenlaan
BILTHOVEN

Geacht college,

In aansluiting op ons schrijven d.d. 23 maart 2009 berichten wij u hierbij het volgende:

Aan de commissie is gevraagd te reageren op het "Ruimtelijk Kwaliteitskader Huize Het Oosten" (concept oktober 2009). Dit kwaliteitskader is in opdracht van de gemeente opgesteld, mede naar aanleiding van het eerder getoonde schetsontwerp voor een uitbreiding van Huize Het Oosten, en geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden voor nieuwbouw op deze locatie. Tijdens de vergadering van 4 november jongstleden is het concept toegelicht door de heer M. Bosman, van uw afdeling Beleid en Strategie.

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige wijze waarop, met in achtneming van de omgevingskenmerken, de bebouwingmogelijkheden op deze locatie zijn onderzocht en bepaald. Zij kan instemmen met de hoofduitgangspunten genoemd in het kwaliteitskader zoals voorgesteld. Op onderdelen wordt nog het volgende opgemerkt:

-Op bladzijde 22 wordt gesproken van een maximale bouwhoogte van 4,5 laag op een verdiept of half verdiept aangelegde parkeergarage, terwijl een maximale bouwhoogte van 4,5 bouwlaag wordt bedoeld (en wenselijk is). Geadviseerd wordt de tekst te herzien: maximaal 4 bouwlagen op een verdiept of half verdiept aangelegde parkeergarage.

-Eveneens op bladzijde 22 staat een inrichtingstekening waarbij tussen de "parkflat Jan van Eijk" en de nieuwbouwlocatie een maat staat aangegeven van 20 meter. De "uitbouw" aan de Parkflat versmalt deze al niet ruime maat fors, terwijl in de schets eronder de afstand tussen de bouwvolumes weer wat wordt vergroot door het wegdraaien van het nieuwe bouwblok. Daarmee is de effectiviteit van deze toch minimale maat van 20 meter, in het streven naar doorzicht/afstand, sterk afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan en moet een en ander in samenhang daarmee worden beoordeeld.

-De landschappelijke inpassing van het gebouw op het perceel dient, met gebruikmaking van reliëf in het terrein, extra aandacht te krijgen. Zeker indien er gekozen wordt voor een half verdiept gelegen parkeergarage zal de relatie/aansluiting van de woningen op de begane grond met de omgeving/het maaiveld zorgvuldig moeten worden bezien.

-Het is belangrijk dat de nieuwbouw een alzijdige gelijkwaardige beeldkwaliteit krijgt met representatief vormgegeven kopgevels; zeker ten aanzien van de gevel gericht naar de Jan Steenlaan. Een "afgesneden" lineaire bebouwingskarakteristiek, herkenbaar in het nu in het kwaliteitskader opgenomen plan van Jonkman Klinkhamer architecten, roept hier in dit opzicht vragen op.

-Het is jammer dat een verbindingsgang tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw moet worden aangelegd, waardoor een vrije wandeling over het perceel en door de tuin wordt geblokkeerd. Een vrije doorgang zou eigenlijk moeten worden nagestreefd.

Wij wijzen u er op dat dit nog geen definitief welstandsadvies betreft. Wij verzoeken u bij de vervolgaanvraag en/of de definitieve bouwaanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de commissie,

Voor gezien,

ir. J.W.P. van Laarhoven, secretaris