

9.1.F Inventum



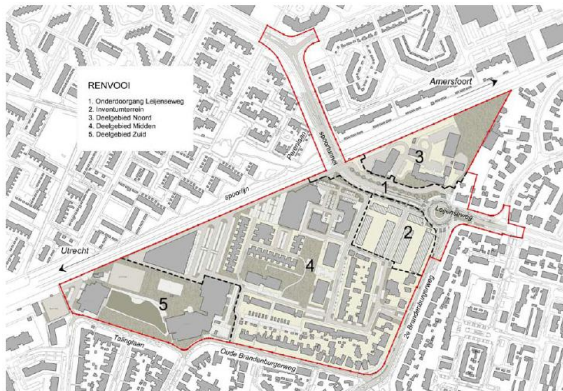
Gebiedsbeschrijving

De voormalige locatie van Inventum is gelegen aan de Leijenseweg op de hoek van de 2e Brandenburgerweg. In 1908 werd daar de eerste fabriekshal gebouwd voor Inventum; een bedrijf voor ontwikkeling en productie van warmwaterapparatuur. Sinds de vestiging van Inventum is het agrarisch karakter van de omgeving getransformeerd naar een stedelijk gebied met diverse functies, zoals woningen, kantoren, detailhandel en een zwembad. In 2010 verhuisde Inventum naar Houten en werd het terrein verworven door de huidige eigenaar ten behoeve van woningbouwontwikkeling.

Ruimtelijke structuur

De locatie Inventum is onderdeel van een wat oudere Bilthovense invulling rond de historische westelijke uitloper Leijenseweg. Deze invulling is zeer divers van karakter en ruimtelijk weinig samenhangend. Het gebied grenst in het noorden direct aan de spoorlijn en strekt zich uit tot en met het sport- en zwembadcomplex Brandenburg.

Aan de zuid- en oostzijde wordt het gebied begrensd door woongebieden. De bebouwing in deze omgeving is afwisselend van schaal en gevarieerd van architectonische uitstraling. Zo ligt aan de 2^e Brandenburgerweg de uitloper van het Tuindorp, met woningen uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Aan de Anne Franklaan bevindt zich een naoorlogse inbreiding, bestaande uit woningen uit de jaren '80 van de vorige eeuw.



Situering Inventumterrein als deelgebied 2 (bron: Gebiedsvisie Leijenseweg, mei 2013)



Geplande ontsluiting Inventumterrein (bron: Gebiedsvisie Leijenseweg, mei 2013)

Het Inventumterrein zelf ligt op de grens tussen woon- en werkgebieden. Met de nieuwe bestemming als woongebied wordt dit terrein betrokken op de omliggende woongebieden. Het terrein Inventum wordt omsloten door de Leijenseweg, de 2e Brandenburgerweg en de Anne Franklaan. De Leijenseweg en de 2e Brandenburgerweg fungeren als ontsluitingswegen. Hierin komt, overeenkomstig de Gebiedsvisie Leijenseweg (mei 2013), verandering als gevolg van de geplande realisatie van de onderdoorgang onder het spoor Leijenseweg. Hiermee komt de noordelijke aansluiting van de Anne Franklaan op de Leijenseweg te vervallen. De woningen aan de Leijenseweg worden dan ontsloten vanaf een parallelweg langs de onderdoorgang. De Anne Franklaan wordt aangesloten op de parallelweg. Via een brug over de onderdoorgang sluit deze weg aan op de nieuwe rotonde Leijenseweg – 2e Brandenburgerweg.

Bebouwingskenmerken

De bebouwing van het gebied tot aan het spoor heeft in hoge mate een functioneel karakter. Ze wordt gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal en door eenvoud in vormgeving.

De woningen aan de 2e Brandenburgerweg zijn overwegend korte rijwoningen (vier-onder-één-kap woningen) en enkele twee-onder-één-kap woningen. Deze bestaan uit twee bouwlagen met kap met de kenmerkende stijlelementen van de jaren 30 van de vorige eeuw. De straatgerichte bebouwing is voorzien van voortuinen met muurtjes en haagjes als erfafscheiding.

Aan de zuidzijde van het Inventumterrein bevinden zich rijwoningen uit de jaren 80 van de vorige eeuw en een tweetal appartementengebouwen bestaande uit vier plat afgedekte bouwlagen. De woningen zijn straatgericht. De bebouwing bestaat uit een enkelvoudige hoofdmassa van twee bouwlagen, afgedekt met een donkergekleurd zadeldak. Parkeren vindt over het algemeen plaats in de openbare ruimte.



Leijenseweg



2e Brandenburgerweg



Leyenshof aan Anne Franklaan



Leyenshof aan de Leijenseweg



Anne Franklaan; links appartementen



Rijwoningen Anne Franklaan

Ontwikkelingen en beleid

Het Inventumterrein is als inbreidingslocatie voor woningbouw opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. In de Gebiedsvisie Leijenseweg (mei 2013) is deze locatie nader uitgewerkt als ontwikkellocatie voor woningbouw. Tevens is in de Gebiedsvisie Leijenseweg de geplande onderdoorgang onder het spoor Leijenseweg meegenomen. Deze nieuwe onderdoorgang heeft gevolgen voor de ontsluitingsstructuur van het gebied.

Nieuwbouw, transformaties en/of renovaties bieden stedenbouwkundige kansen. Het streven van de gemeente is gericht op een goede ruimtelijke en architectonische inpassing. De voorziene ontwikkeling op de locatie Inventum bestaat uit het realiseren van grondgebonden woningen. Daarom dient voor het terrein stedenbouwkundig en morfologisch meer aansluiting te worden gezocht bij de bestaande woningbouw aan de Leijenseweg, de 2e Brandenburgerweg en de Anna Franklaan, dan bij het naastgelegen kantorencomplex Leyenshof.

Bebouwingskenmerken

Aan de Leijenseweg wordt doorzetting van de karakteristiek van het groene laanprofiel met begeleidende bebouwing beoogd. Bij toepassing van langere aaneengeschakelde woningrijen wordt een verspringing van de voorgevelrooilijn

voorgestaan. Hiermee wordt de bouwmassa geleed en ontstaat er een meer gedifferentieerd gevelbeeld.

De bebouwing aan de 2e Brandenburgerweg zoekt aansluiting bij de bestaande bebouwde omgeving en voegt zich in het verlengde van de bestaande rooilijn. Hierbij wordt uitgegaan van woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. Aansluiting op de bestaande bebouwde omgeving wat betreft de kleinschaligheid, bouwmassa en materialisatie daarvan zijn hier de uitgangspunten.

Voor de bebouwing aan de Anne Franklaan noord-westzijde tegenover het kantoorgebouw van de Leyensehof, geldt dat qua bouwmassa, schaal en rooilijn aansluiting gezocht wordt op de als strakke wand vormgegeven grondgebonden woningen aan de oostzijde van de Anne Franklaan.

De centraal in het plangebied Inventum geprojecteerde bebouwing zoekt aansluiting op de nieuwe bebouwing op het Inventumterrein. Aansluiting op de Anne Franklaan is hier alleen van toepassing in de zin van continuïteit van verbindingen voor verkeer.

De nieuwe bebouwing moet aansluiten op de ruimtelijke structuur van de omliggende woonbebouwing voor wat betreft morfologie, maat en schaal, ritmiek en bebouwingstype. Voor wat betreft architectuurbeeld en bebouwingskarakteristiek zijn de 2e Brandenburgerweg en de Leijenseweg maatgevend.

De nieuwe bebouwing aan de Leijenseweg bestaat uit het type herenhuizen in de rij. De geleiding van de bouwmassa voegt zich in die van de Leijenseweg. De nieuwe bebouwing aan de 2e Brandenburgerweg bestaat uit twee-onder-één-kapwoningen. De nieuwe bebouwing aan de Anne Franklaan bestaat uit een blok rijwoningen dat zich wat betreft maat en schaal voegt in het verlengde van de oostzijde van de Anne Franklaan.

De beeldkwaliteit van alle nieuwe woningen dient aan te sluiten op het beeld van de tuindorparchitectuur uit de omgeving, zoals die van Tuindorp, 2e Brandenburgerweg en de buurt Vogelzang.

Welstandcriteria

Algemeen

- voor de nieuwe bebouwing aan de 2e Brandenburgerweg, de Leijenseweg en de Anne Franklaan is het Tuindorp referentie en kwalitatief uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik;
- voor alle woningen geldt dat het architectonisch beeld wordt gekenmerkt door jaren 30 architectuur.

Ruimtelijke structuur

- de bebouwing wordt met de voorgevel op de straat georiënteerd;
- langs de Leijenseweg zijn verspringingen van de rooilijn toegestaan;
- langs de Anne Franklaan dient aangesloten te worden gebouwd in één rooilijn;
- het bebouwingsbeeld aan de 2e Brandenburgerweg wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's, die enigszins kunnen variëren ten opzichte van de bestaande rooilijn;
- bijgebouwen als schuren, garages en tuinhuisjes moeten uit het zicht, achter op de kavel geplaatst worden; bij hoekkavels, waar deze bouwwerken in het zicht staan, geldt dat vormgeving en materialisatie in samenhang met de architectuur van de woning is;
- de bebouwing op de hoek 2e Brandenburgerweg – Leijenseweg dient te worden georiënteerd op de geplande rotonde met als "voorgevel" ontworpen zijgevels in samenhang met aan- en bijgebouwen; op deze plek dient een samenhangende hoekoplossing te worden ontworpen.

Massa en vorm

- het algemeen beeld is robuuste architectuur;
- de bebouwing bestaat uit een gedifferentieerde bouwmassa;
- de bebouwing langs de Anne Franklaan, de Leijenseweg en de 2e Brandenburgerweg bestaat maximaal uit twee bouwlagen en wordt voorzien van een kap;
- als kapvorm worden zadel- en schilddaken toegepast;
- de bebouwing heeft ruime dakoverstekken.

Gevels

- de bebouwing heeft een sterke horizontale geleding;
- de gevelopbouw is evenwichtig en samenhangend;
- zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen met aandacht ontworpen te worden.

Kleur, materiaalgebruik en detaillering

- de gevels bestaan uit baksteen en de daken uit gebakken donkergekleurde pannen;
- de bebouwing heeft een "karakteristieke jaren 30" uitstraling in materiaalgebruik, detaillering en afwerking;
- aan- en bijgebouwen en dakkapellen worden integraal mee-ontworpen en afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- de kleurstelling is ingetogen met een terughoudend gebruik ten aanzien van accentkleuren.

Erfgrenzen

- De overgang openbaar – privé is geleidelijke; zorgvuldig voorafgegeven en bestaat ter plaatse van de voorgevels aan de 2^e Brandenburgerweg, Leijenseweg en (verlengde) Anne Franklaan uit een voortuin met haag; ter plaatse van de zijgevels aan de rotonde Leijenseweg – 2^e Brandenburgerweg bestaat deze uit een ontworpen erfscheiding in de vorm van een gemetselde tuinmuur; ter plaatse van alle overige zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied bestaat deze uit een ontworpen erfscheiding in de vorm van een gemetselde tuinmuur en hekwerk met 'groene' invulling.
- de overgangen openbaar-privé worden gelijktijdig ontworpen in samenhang met de architectuur van de woningen.
- erfafscheidingen, schuren en/of bergingen worden gelijktijdig ontworpen in samenhang met de architectuur van de woningen.

Uitbreidingen en dakkapellen

- uitbreidingsopties, zoals aan- en uitbouwen en dakkapellen worden vooraf mee-ontworpen als onderdeel van het totale bebouwingsontwerp. Ze maken deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.