

## Motivatie

### Delftweg 108 Rijswijk

De Delftweg 108 in Rijswijk is een pand dat een onderdeel uitmaakt van een groter woonblok van 6 woningen. Het is een karakteristiek woonblok uit ca. 1900 in de voor die tijd populaire cottagestijl.

Ondanks de wit geschilderde gevel en de verschillende kleuren van de kozijnen, is de voorgevel van het blok nog in redelijk originele staat.



De achtergevel is bebouwd met éénlaagse aanbouwen en schuurtjes die verschillen qua vorm en materiaal. Ook zijn de originele kozijnen veelal vervangen en bestaat de gevel uit een mengelmoeis van verschillende ramen en kozijnen. Ondanks deze verscheidenheid is ook de achtergevel in grote lijn nog in goede staat (zie bijlage foto's van de bestaande situatie).

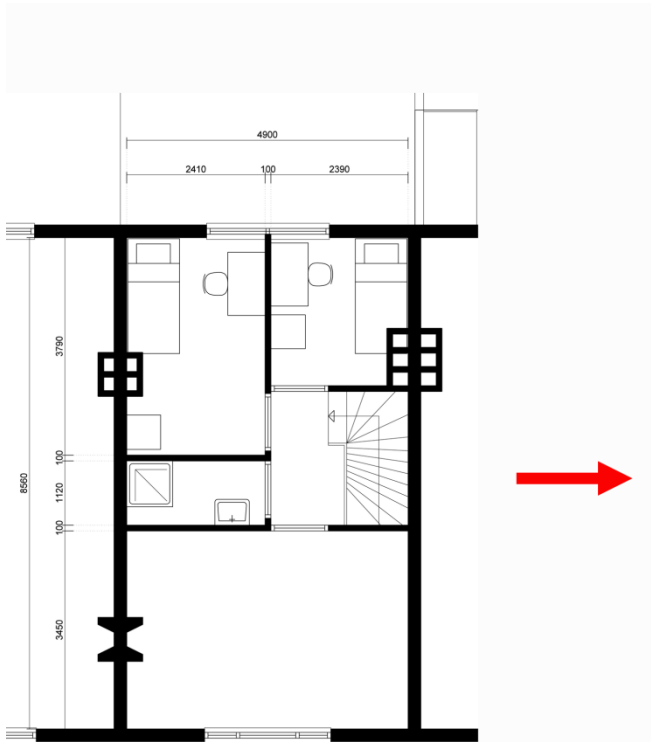
Maar ook de plattgronden van het woonblok zijn nog in de staat van begin 1900. Gezien vanuit het perspectief van behoud is dat mooi, maar het voldoet niet meer aan de moderne eisen voor een gezinswoning.

### Wens van de eigenaars

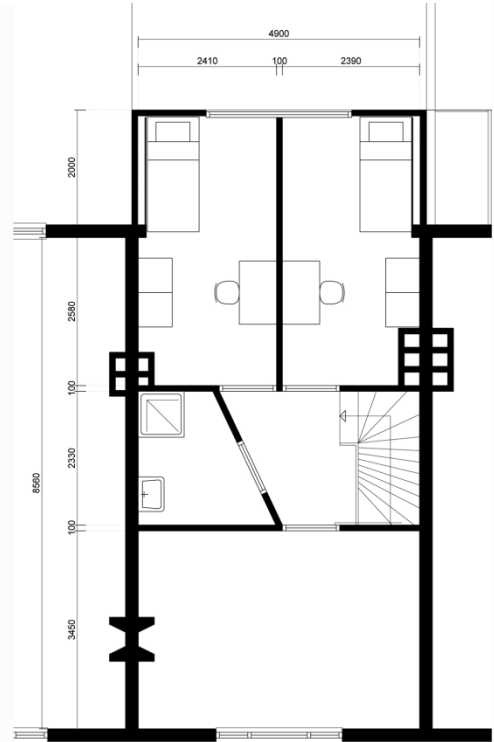
Op de plattgrond is te zien dat de kleinste slaapkamer eigenlijk te klein is om als volwaardige slaapkamer te fungeren. Een gewoon éénpersoonsbed past er niet in. Ook de badkamer voldoet niet aan de moderne eisen. Het huis heeft dus eigenlijk maar twee volwaardige slaapkamers en een te kleine badkamer.

De eigenaresse van het pand aan de Delftweg 108 heeft hier bijna haar hele leven gewoond. Eerst alleen, en nu heeft ze een gezin met twee kinderen. Zij zou hier graag blijven wonen, maar eigenlijk is het huis te klein voor een gezin met twee kinderen. Op de begane grond is de keuken met de eetkamer erg krap en zoals we zagen heeft het huis maar twee volwaardige slaapkamers. (Ook de zolder is slechts een vliering van 1.2meter op het hoogste punt.)

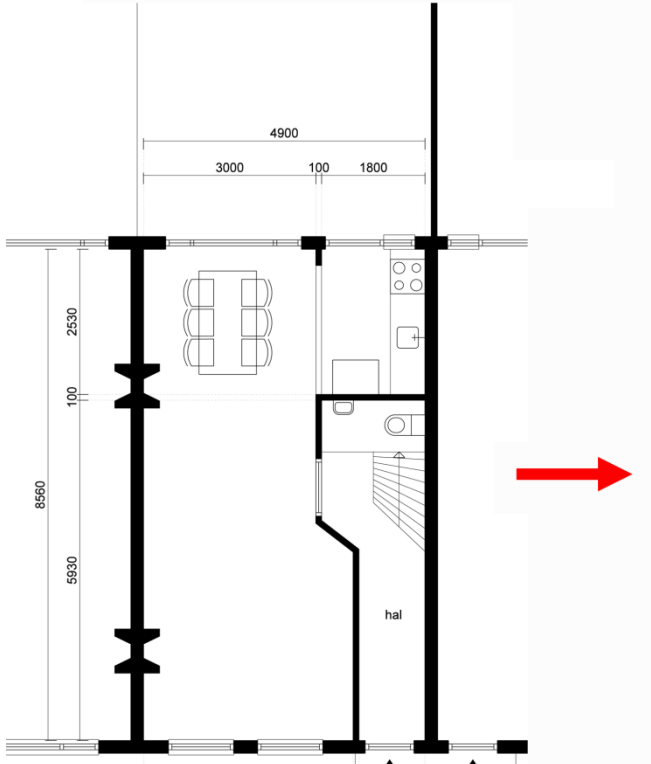
De wens van de eigenaars is om (vooral op de verdieping) twee meter bij te bouwen. Daarmee is het hele probleem van ruimtegebrek op de slaapverdieping opgelost, en kunnen haar kinderen ook in dit huis opgroeien.



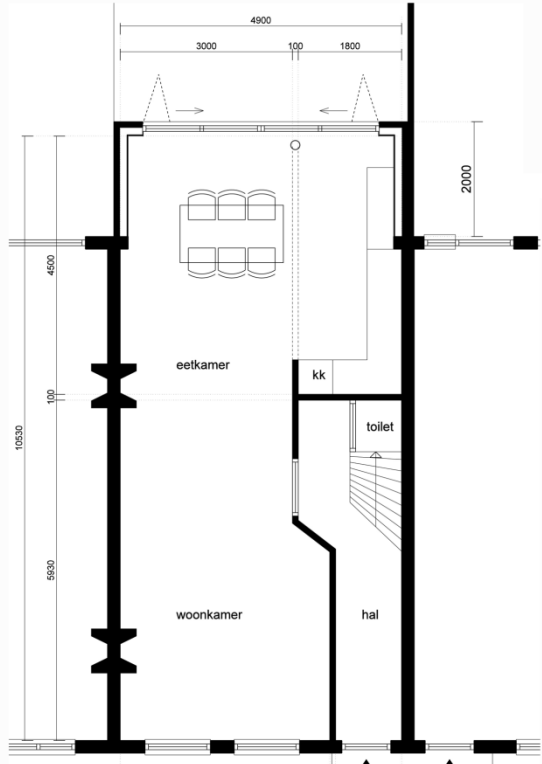
VERDIEPING BESTAAND



VERDIEPING NIEUW (2MTR ER BIJ)



BEGANE GROND BESTAAND



BEGANE GROND NIEUW (2MTR ER BIJ)

Ons plan: zet de huidige gevel 2 meter naar achteren

Het probleem zou eenvoudig kunnen worden opgelost door gewoon de huidige gevel 2 meter naar achteren te plaatsen. Met die 2 meter extra op de verdieping, voldoet de woning wel aan de huidige norm voor een woning voor een gezin met twee kinderen.



### Maar het bestemmingsplan laat geen vergroting van de verdieping toe

In het bestemmingsplan voor de Delftweg 108 staat (zie bijlage):

Artikel 6 lid 2: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

b. voor het bouwen van een aanbouw ten behoeve van een woninguitbreiding, bij een eengezinshuis, en wel zodanig dat:

-de goothoogte ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

Het bestemmingsplan laat dus geen vergroting van de verdieping toe. Wel éénlaagse aanbouwen met een maximale diepte van 3,5 meter en allerlei bijgebouwen tot een bezetting van 50% van het erf.

### Duurzaam wonen

Het zou mooi zijn als jonge gezinnen bij gezinsuitbreiding hier kunnen blijven wonen en als hun kinderen ook weer kunnen opgroeien in hetzelfde huis. Dat kan als we de achtergevel in haar geheel, slechts 2 meter naar achteren verplaatsen. De woning voldoet dan aan de huidige eisen van een gezinswoning met 3 slaapkamers.