

9.1.G Looydijk-Hessenweg



Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

De locatie is gelegen in het winkelcentrum van De Bilt. Het winkelcentrum wordt gevormd door de Hessenweg, met de aanzetten van de zijstraten. Aan de Hessenweg staan nog een aantal oude arbeiderswoningen. Ter hoogte van de locatie staan veelal verbouwde panden uit de jaren dertig met nieuwbouw en kent de Hessenweg een stedelijk en stenig beeld. Het oorspronkelijke karakter van de bebouwing is verloren gegaan door verbouwing van de gevels op de begane grond tot winkelpui, met veel reclameuitingen.

De locatie grenst aan de oostzijde aan verschillende woonmilieus die ingevuld zijn tussen de oorspronkelijke linten. De Looydijk is één van de oudere linten met bouwblokken uit verschillende perioden waaronder arbeiderswoningen, tuindorpachtige en jaren '70-woningen. Tegenwoordig is de Looydijk een doorgaande wijkontsluitingsweg.

De exacte locatie is achter de eerstelijns bebouwing aan de Hessenweg, op de kruising met de Looydijk. Aan de noordzijde is de Herenweg een kleinere ontsluitingsroute. De locatie grenst aan de oostzijde aan kleinschalige woonbebouwing met diepe achterpercelen.

Ter plaatse van de huidige supermarkt, enkele oudere winkelpanden en woningen dient een nieuwe supermarkt te komen met bovenwoningen en een parkeerterrein.



Hessenweg



Looydijk

Bebouwingskenmerken

De locatie grenst aan drie gebieden met zeer verschillende bebouwingskenmerken.

De bebouwing aan de Hessenweg bestaat uit aaneengesloten individuele panden; de oudere huizen zijn wisselend in breedte en hoogte, maar bezitten over het algemeen twee verdiepingen met een kap. De dakvorm varieert en het dak is met rode of donkere pannen afgedekt en voorzien van karakteristieke details zoals gootlijsten. Van de zadeldaken is de richting van de nok afwisselend evenwijdig aan en dwars op de weg. De winkelpanden hebben op de begane grond een horizontaal gerichte gevelindeling, versterkt door een luifel met reclame. De gevels bestaan veelal uit rode of aardkleurige baksteen en soms ook licht stucwerk. Enkele vrijstaande panden bezitten erkers. De kozijnen zijn overwegend licht gekleurd en de detaillering is redelijk sober.

Ter hoogte van de locatie is vanaf de jaren '60 veel bebouwing aan de Hessenweg toegevoegd tot vier bouwlagen. De panden zijn grootschaliger waardoor ritme van de kleinere panden onderbroken wordt. De begane grond is de basis voor de gevel. Deze is afwijkend in hoogte ten behoeve van de commerciële functies, waarbij de pui vaak nog uitgebouwd is. Het middenstuk heeft een verticale geleiding en wordt geaccentueerd door een reclameluifel en een daklijst. Deze lijsten zijn in kleur en/of materiaalgebruik afwijkend van de rest van de gevel. De gevel wordt beëindigd door een dakopbouw. De kapvorm is vaak een zadeldak van donkere pannen met dakramen, maar er zijn ook platte daken. De gevel is deels lichter gekleurd door het gebruik van lichte bakstenen en stucwerk.

De panden aan het oude lint van de Looydijk hebben overwegend een individueel karakter variërend van vrijstaande woningen tot rijtjes met kleine arbeidershuizen van één of twee bouwlagen met een kap. De kappen zijn divers, maar meestal zijn het zadeldaken evenwijdig aan de weg, soms onderbroken door verhoogde gevelgedeeltes. De daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen.

Dak en gootlijsten komen vaak voor. De gevelkleuren zijn vooral donkerrode en bruine baksteen.

Soms zijn ze wit gepleisterd. Licht verticale gevelopeningen komen veel voor. Vooral bij de nieuwere panden kunnen ze ook vertikaal zijn. Kozijnen en daklijsten zijn crème gekleurd en deuren en ramen zijn voorzien van diverse donkere kleuren.

Het begin van de Herenweg, vanaf de Hessenweg, heeft het karakter van een oud lint. Dit deel kent een zeer nauw profiel. De panden hebben een zeer individueel karakter, meestal in één laag met een kap. Ten oosten van het plangebied heeft veel seriematige nieuwbouw plaatsgevonden. De blokken uit de jaren '60 hebben een eenvoudige hoofdmassa; de aaneengesloten woningen zijn voorzien van regelmatigheden als schoorstenen, deurluifels en hebben een doorlopende gootlijn. De gevelindeling is horizontaal.



Herenweg



Huidige situatie van supermarkt aan Herenweg

Ontwikkelingen en beleid

De linten van De Bilt zijn waardevol en in het verleden al sterk verdicht. Het valt niet te verwachten dat in de toekomst hierin structurele veranderingen plaats zullen vinden. Voor de Hessenweg is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Gestreefd wordt naar een samenhangend beeld van individuele panden. Er is veel aandacht voor een rustiger reclamebeeld, zonder doorgaande luifels en te veel uitstallingen op het trottoir. Het gebied rond de supermarkt, tussen de Herenweg en Looydijk, is aangewezen als grootschalige herontwikkelingslocatie.

De supermarkt aan de Looydijk ligt verborgen achter de panden aan de Hessenweg. Hierdoor vormt de supermarkt geen duidelijk onderdeel van de winkelstructuur in de Hessenweg. Het parkeren vindt plaats op een verzameling van parkeervelden. Het heeft de voorkeur van de gemeente dat de supermarkt op een bepaalde manier voelbaar iso vanaf de Hessenweg. Bij voorkeur wordt de locatie in samenhang ontwikkeld met de bouwlocaties aan de zuidzijde van de Looydijk.

De gemeente streeft naar een nieuw compact bouwvolume, achter de eerstelijns bebouwing aan de Hessenweg. Een efficiënt groot parkeerterrein tussen de Herenweg en de Looydijk verlost het gebied van de parkeerdruk en maakt de overgang naar het woongebied in het oosten.

In de nieuwbouw komt een supermarkt en diverse kleinere voorzieningen op de begane grond.

Daarboven wordt gedacht aan appartementen in twee tot drie lagen.

Gewenste bebouwingskenmerken

De nieuwbouw maakt een gesloten bouwblok met de bestaande bebouwing aan de Hessenweg. De nieuwe bebouwing moet qua massa, ritmiek en schaal aansluiten bij de omliggende bebouwing. Vooral de sfeer van de Hessenweg is daarbij relevant. Dit betekent aaneengesloten nieuwbouw met individuele expressie. Aan de Looydijk kunnen drie woonlagen op een voorzieningenlaag, aan de oostzijde van het bouwblok en aan de Herenweg komen twee woonlagen op een voorzieningenlaag.

Door enkele sprongen in de gevel van het blok aan de Looydijk en een hoekaccent wordt de aandacht getrokken vanaf de Hessenweg. De Looydijk krijgt dan een trechtervorm, richting het oosten, en het hoekpunt is de aankondiging van een nieuwe (parkeer)ruimte.

Een centrale entree van een supermarkt, aan de oostzijde van het bouwblok, geeft de aanleiding voor een rustige indeling van het parkeerterrein. Het gehele gebied/terrein is daarbij vorm te geven als (en krijgt de beeldkwaliteit van) één plein. Bijzondere aandacht verdient de begrenzing van de oostzijde van het plein naar het naastgelegen achtertuintengebied en de vormgeving ter plaatse van de noord- en zuidzijde, in aansluiting op de bestaande woonbebouwing. Secundaire middelen (groen, zorgvuldig ontworpen afscheidingen, zitbanken. Een kunstobject, een kiosk, etc.) kunnen hiervoor worden ingezet.

Een ander hoekaccent aan de noordzijde speelt in op de schaalsprong aan de Herenweg en de profielvernaauwing.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande bebouwing is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Op de locatie wordt een modern en hoogwaardig voorzieningencentrum gerealiseerd;
Uitgangspunt is een verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.
- er dient een duidelijke relatie te zijn tussen de begane grond (commercieel) en de verdiepingen (wonen).

Ruimtelijke structuur

- de nieuwbouw vormt een logische afronding van een bouwblok;
- op de hoekpunten aan de Looydijk en de Herenweg komen architectonische accenten (door kapvorm, oriëntatie, materiaalgebruik, etc.);
- de parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend;
- er ontstaat een bebouwingsbeeld van individuele panden, divers en kleinschalig;
- pandsgewijze verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing aan de Looydijk.
- nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- panden dienen zich op de openbare ruimte te oriënteren;
- de entree van de supermarkt is sterk bepalend voor het ontwerp van de buitenruimte (i.v.m. looplijnen en stallingsruimte).

Massa en vorm

- de bebouwing langs de Looydijk bestaat maximaal uit 3 bouwlagen en wordt daarboven afgedekt met een kap (te regelen in het op te stellen bestemmingsplan);
- de bebouwing aan de oostzijde en aan de Herenweg bestaat maximaal uit 2 bouwlagen en wordt voorzien van een kap (te regelen in het op te stellen bestemmingsplan);
- de bouwmassa is gevarieerd in opbouw en wordt onderverdeeld in panden met een individuele expressie;
- er is grote variatie in kapvormen;
- massa en vorm dienen zichtbaar te reageren op de belendende bebouwing;
- de breedte van de panden sluit aan bij de bestaande panden in de omgeving.

Gevels

- de bebouwing in de omgeving vormt voor wat betreft strijkenmerken en materiaalgebruik het uitgangspunt;
- de gevelopbouw is evenwichtig en samenhangend;
- terugliggende gevelopeningen nastreven;
- toevoegingen aan de voorzijde maken, in plaatsing en vormgeving, deel uit van het ontwerp van de gevel;
- de gevels worden gekenmerkt door een gevarieerde en individuele geleding;
- de onderpui en de bovengevel vormen architectonisch een samenhangend geheel;
- etalages op straatniveau passen binnen de architectuur van het pand;
- de verticale geleding en ritmiek van de gevel wordt benadrukt en het gebouw wordt beëindigd met een kap;
- buitenruimten van woningen worden opgenomen binnen de hoofdbouwmassa.

Kleur-, materiaalgebruik en detaillering

- de gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in aardkleuren;
- op de dagen liggen vooral gebakken donkergekleurde pannen;
- bij beplating van gevels geen toepassing van glas, spiegellende oppervlakken en kunststof;
- bij voorkeur lichte kozijnenkleuren gebruiken;
- specifieke detaillering van gevelopeningen, daklijsten, deurluifels en dergelijke met aandacht ontwerpen;
- de buitenruimte met het parkeerterrein dient in relatie met de nieuwbouw ontworpen te worden en krijgt de beeldkwaliteit van één plein;
- bij de inrichting van de buitenruimte wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de invulling van de onderbreking langs de Looydijk en de overgang van het parkeerterrein naar het oostelijk woongebied.

Reclame

- reclame, rolluiken en mogelijke andere storende voorzieningen ten behoeve van commerciële functies aan de gevels of voor het straatbeeld dienen in beperkte mate toegepast te worden.
- gevelreclame aan panden met een commerciële functie past binnen de structuur en de detaillering van de gevel; de reclame-uitingen zijn opgenomen in het ontwerp;
- reclame en beeldverstorende uitstallingen beperken;
- het beperken van reclamelijsten en de pandsgewijze opbouw versterken door geen reclamelijsten over meerdere panden aan te brengen;
- reclame wordt beperkt tot de begane grond;
- open of geschilderde belettering op de gevels toepassen en gebruikmaken van bescheiden, goed ontworpen uithangborden; geen grote (wit-)licht uitstralende vlakken, alleen letters laten oplichten.