

## 9.1.E Heidepark



### Gebiedsbeschrijving

#### *Ruimtelijke structuur*

De locatie Heidepark is gelegen in de villawijk Bilthoven-Noord op hoek van de Jan Steenlaan en het Heidepark. De stedenbouwkundige structuur is lommerijk van aard. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande villa's op ruime percelen. De Jan Steenlaan vormt de grens van de villawijk naar de planmatige uitbreidingswijken van de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw.



Omgeving Jan Steenlaan



Omgeving Heidepark

#### *Bebouwingskenmerken*

De bebouwing bestaat uit landhuizen en villa's uit één of twee bouwlagen met kap, soms met onderverdieping. Door de gevarieerde plattegronden en de directe relatie met de omgeving heeft de bebouwing een schilderachtig karakter. De panden bezitten ieder een eigen representatieve vormgeving en rijke detaillering. Er zijn veranda's, erkers, torens, dakkapellen, balkons en soms aanbouwen. De panden hebben verschillende kapvormen, maar de meeste hebben een (samengesteld) schild-, of zadeldak met vaak ongelijke goot- en nokhoogten. De dakbedekking varieert van riet tot leisteen en

pannen. Boven de asymmetrisch ingedeelde bakstenen gevels in voornamelijk aardekleuren bevinden zich brede dakoverstekken, soms met fraaie daklijsten en gootklossen.



*Bebouwing aan Heidepark*



*Bestaande horeca aan Heidepark*



*Bebouwing aan Heidepark*



*Bebouwing aan de Jan Steenlaan*

### **Ontwikkelingen en beleid**

Het streven van de gemeente is gericht op de instandhouding en versterking van het individuele karakter van de bestaande schaal van bebouwing in combinatie met een groene setting, rust en harmonie in het straatbeeld.

De voorziene ontwikkeling op de locatie Heidepark bestaat uit het realiseren van woningen in meerdere bouwvolumes. De bebouwing dient zowel op de Jan Steenlaan als op het Heidepark te zijn georiënteerd op de openbare ruimte. De bebouwing, bestaande uit twee bouwlagen met kap, zal van een relatief hoge architectonische kwaliteit moeten zijn. Als zodanig wordt een bebouwingsopzet nagestreefd met een structuur en ruimtelijke kwaliteit, die aansluit op die van de omgevingskarakteristiek, maar tevens een herkenbaar stedenbouwkundig accent realiseert op de kruising van de Jan Steenlaan en het Heidepark.

Er zal een groene zone met een breedte van circa 10 meter vanaf het trottoir fungeren als toegangsgebied. Hiermee wordt beoogd dat de rooilijn wordt afgestemd op de bestaande bebouwing aan de Jan Steenlaan. Parkeerplaatsen dienen zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden.

### *Bebouwingskenmerken*

De nieuwe bebouwing moet qua massa, ritmiek en schaal aansluiten bij de omliggende bebouwing. Door variatie in hoogte en een zorgvuldige massageding geeft de architectuur daarbij antwoord op de schaalessprongen in de omgeving. Ieder gebouw dient zijn eigen identiteit te krijgen. Hekwerken en afrasteringen dienen te worden mee ontworpen bij de inrichting van de openbare en semiopenbare ruimte.

### **Welstandcriteria**

#### *Algemeen*

- de bestaande ruimtelijke structuur is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Als uitgangspunt moet worden genomen het algemene gebiedskarakter van de Villawijk Bilthoven-Noord, waarbij van de omgeving de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik als uitgangspunt dient.

#### *Ruimtelijke structuur*

- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's;
- de panden staan met de voorgevel georiënteerd naar de straat;
- verspringen in de rooilijn is mogelijk langs het Heidepark, langs de Jan Steenlaan dient aangesloten te worden bij de bestaande rooilijn;
- hoekbebouwing dient georiënteerd te zijn op de openbare ruimte;
- bijgebouwen in de vorm van schuren, garages en tuinhuisjes moeten bij voorkeur zoveel mogelijk uit het zicht, achter op de kavel geplaatst worden;
- parkeerplaatsen dienen zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken te worden.

#### *Massa en vorm*

- de bebouwing bestaat maximaal uit twee bouwlagen en wordt voorzien van een kap;
- bestaande groene ruimtes worden gehandhaafd;
- de massaliteit van de bebouwing dient af te nemen in noordelijke richting;
- de bouwmassa is gevarieerd van opbouw en kent een zorgvuldige massageding;
- bijgebouwen zijn in de hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.

#### *Gevels*

- de gevels worden gekenmerkt door een gevarieerde geleding;
- de gevelopbouw is evenwichtig en samenhangend;
- zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden met aandacht behandeld;
- toevoegingen als erkers, dakkapellen, serres e.d. dienen aan te sluiten bij de architectuur van het geheel.

#### *Kleur-, materiaalgebruik en detaillering*

- de gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen of wit stucwerk en de daken uit gebakken pannen, riet of leisteen;
- de kleurstelling is ingetogen met een terughoudend gebruik ten aanzien van accentkleuren.

Amersfoort, 26 maart 2009