

Inhoud

.....	1
Gemeente De Bilt, Aanvullende welstandscriteria.....	2
Locatie Hessenweg 6-12.....	2
Aanleiding.....	2
Gebiedsbeschrijving.....	3
Omgeving.....	4
Bebouwing.....	5
Ontwikkeling en beleid.....	5
Welstandscriteria.....	6

Gemeente De Bilt, Aanvullende welstandscriteria

Locatie Hessenweg 6-12

Aanleiding

De gemeenteraad van de gemeente De Bilt heeft in 2005 kaders gesteld voor het verplaatsen van (milieu)hinderlijke bedrijven uit de diverse kernen van de gemeente naar één nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark (Larenstein) aan de rand van de bebouwde kom. Eén van deze locaties betreft voorliggende locatie, het (voormalige) autobedrijf annex tankstation aan de Hessenweg 6-12. Omdat het bij deze locatie zowel gaat om (milieu)overlast als aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving, is vanaf het begin het uitgangspunt gehanteerd om de betreffende bedrijfsactiviteiten uit te plaatsen.

In dit kader hebben gemeente De Bilt en de voormalige eigenaar overeenstemming bereikt over de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar het nieuwe bedrijvenpark Larenstein. De daadwerkelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten heeft in 2013 plaatsgevonden. De herontwikkeling van de locatie wordt thans opgepakt en vindt plaats binnen door de gemeenteraad vastgestelde planologische- en stedenbouwkundige kaders, waarbij ernaar gestreefd is om zorgvuldig met de bestaande kwaliteiten van het gebied om te gaan.

Bij de herontwikkeling van de locatie Hessenweg 6-12 wordt de bestaande (bedrijfs)bebouwing gesloopt en vervangen door een woonbebouwing van maximaal elf grondgebonden eengezinswoningen. Het betreft twee bouwblokken bestaande uit vijf en zes rijwoningen, waarbij in het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap. De blokken met woningen worden parallel aan de Hessenweg opgericht.



Luchtfoto van het plangebied, met de planlocatie binnen de gele stippenlijn (bron: www.Googleearth.nl)

Op het moment dat er sprake is van een ontwikkeling die niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, dienen aanvullende welstandscriteria opgesteld te worden. Voorliggend document voorziet hierin en is, met in achtneming van de al door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige kaders, mede opgesteld in overleg met Mooisticht; de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit die de welstandsbeoordeling verzorgt voor De Bilt.

Gebiedsbeschrijving

Historie

De Hessenweg is één van de oudste wegen in De Bilt. Op oude kaarten wordt deze weg, onder een andere naam, al beschreven. In een historisch reglement dat betrekking had op het schouwen van wegen en wateren (1831), werd de weg omschreven als "...de Essensteeg, loopende van voornoemde Blauwcapelsche weg tot aan den Groenkanscheweg...". Deze omschrijving is hedendaags nog altijd van toepassing. In 1886 werd de straat in de wegenlegger opgenomen onder de naam 'Hessensteeg'.

In het jaar 1903 werd de naam Hessenweg voor het eerst vastgelegd door burgemeester en wethouders. In het begin van de twintigste eeuw fungeerde de weg als oprijlaan voor de buienplaats 'Meijenhagen'. De weg was in het begin van de twintigste eeuw nog geheel begeleid met bomen. Pas na de Tweede Wereldoorlog, rond 1960, werd de Hessenweg ontwikkeld als winkelstraat. Daarvoor fungeerde de Dorpsstraat als winkellocatie voor de dagelijkse boodschappen. In 1961 werd de Hessenweg verbreed van 6 naar 9,5 meter. De gehele straat werd toen verhard met klinkers. Hierdoor werd er een impuls gegeven aan de ontwikkeling van de winkelstraat.



Foto links: De noordkant Hessenweg rond 1900 (bron: Historische Kring D'Oude School De Bilt)

Foto rechts: Het Klimophofje (bron: De Bilt toen en nu)

Hessenweg 6

Op de locatie Hessenweg 6 was vanaf 1928 tot 1968 drukkerij Cuperus gevestigd. Uit de hinderwettekening uit de vergunning van 1928 blijkt dat op een deel van deze locatie een loodsmelterij aanwezig is geweest. Vervolgens heeft hier vanaf 1968 tot 1975 Etiketten Druk zijn activiteiten gehad. Begin 1975 is het perceel overgenomen door Autobedrijf De Rooij. In 1983 is er brand geweest waarna de opstal is herbouwd.

Hessenweg 8

Aan de Hessenweg 8 was vanaf 1929 reeds het auto/garagebedrijf De Rooij met brandstofverkooppunt gevestigd. In 1928 is door Fa. C. de Rooij de eerste Hinderwetvergunning aangevraagd voor het plaatsen van een benzine opslag.

Hessenweg 10-12

Ter plaatse van Hessenweg 10 stond tot eind jaren '50 het Klimophofje. Dit betrof een negentiende-eeuws gebouw voor gepensioneerd personeel van de familie Van Boetzelaer. Omstreeks 1960 is het gebouw gekocht door het garagebedrijf De Rooij en daarna afgebroken.

Omgeving

De Hessenweg is dus één van de historische en structuurbepalende straten in De Bilt. Over lange periode zijn er aan de Hessenweg functies en woningen toegevoegd, waardoor het straatbeeld van de Hessenweg een uiteenlopende verschijningsvorm kent. De zuidzijde van de Hessenweg kenmerkt zich door woningbouw, voornamelijk bestaand uit één of twee bouwlagen voorzien van een kap.



Foto boven: Hessenweg in noordelijke richting met verschillende bouwstijlen, kapvormen en materialisering en planlocatie als naoorlogse inbreiding. Foto onder: Hessenweg in zuidelijke richting met voornamelijk woningbouw aan overzijde planlocatie

Aan de noordzijde is er een gevarieerd gebruik bestaande uit woningen, winkel- en commerciële voorzieningen. Het beeld aan de Hessenweg wordt vooral bepaald door gebouwen die in de periode 1900-1940 zijn gebouwd, waarbij in de na-oorlogse periode, periode 1950 tot 1970, bescheiden verdichtingen en vervangingen hebben plaatsgevonden

Bebouwing

De bebouwing aan de Hessenweg ordent zich als een lineair lint. De straat loopt dwars door de kern van De Bilt van het noorden naar het zuiden. De gebouwen aan de Hessenweg zijn afwisselend aan de straat geplaatst. Veel woningen staan direct aan de weg, een deel heeft nog voortuinen. Deze situatie is mede ontstaan door de verbreding van de Hessenweg in de jaren '60 van de vorige eeuw. Voor de gebouwen aan de Hessenweg geldt dat deze een grote mate aan variatie in verschijningsvorm, architectuurbeeld, kleur- en materiaalgebruik, kapvorm en plaatsing op de kavel kennen. De woningen in de nabije omgeving zijn gebouwd aan het begin van de twintigste eeuw. De panden hebben nog de uitstraling uit de verschillende bouwperiodes en dragen bij aan het dorps karakter van De Bilt. De bebouwing vormt aaneengesloten wanden, waarbij met enige regelmaat een doorgang is tot het achterterrein.



Foto's: Vooroorlogse en naoorlogse bebouwing tegenover elkaar nabij de planlocatie

De zuidzijde van de Hessenweg en daarmee de directe omgeving van het plangebied, toont zich in kleur- en materiaalgebruik opvallend traditioneel en vertrouwd in rode en rood-bruine tinten. De architectuur van de woningen is overwegend traditioneel, de naoorlogse gebouwen daarentegen tonen zich in vorm afwijkend alsmede in kleur- en materiaalgebruik.

Ontwikkeling en beleid

Welstandsnota

Het gebied behoort volgens de welstandsnota Gemeente De Bilt (2013) tot het deelgebied 3, Stedelijk Weefsel. Het stedelijk weefsel bestaat uit rechte linten die de basis vormen van De Bilt en Bilthoven. Er is onderscheid in de oost-west gerichte ontginningslinten en de noord-zuid lopende dwarslinten. De ontginningslinten zijn ontstaan langs de dijken. De dwarslinten waren de verbindende paden tussen de ontginningsdijken die later zijn bebouwd. De linten waren vroeger open en zijn in de twintigste eeuw steeds meer verdicht.

De dwarslinten (Kerklaan, Bilthovenseweg, Hessenweg, Waterweg en 1e Brandenburgerweg) hebben over het algemeen een smaller profiel waar twintigste eeuwse panden staan. Opvallend is dat er meer sprake is van complexmatige woningbouw met rijwoningen, met zeer duidelijke architectonische en stedenbouwkundige samenhang. Hierdoor ontstaat in veel gevallen het karakter van een planmatige

Pagina 5 van 7 **Aanvullende welstandscriteria locatie Hessenweg 6-12**

inbreiding. Zo staan langs de Hessenweg korte tuindorppachtige rijtjes die onderling zijn verbonden door poorten en individuele arbeiderswoningen uit verschillende perioden van één bouwlaag met kap. Enkele panden worden als winkels gebruikt.

Voor de deelgebieden Stedelijk Weefsel (3) is een normaal welstandstoezicht van toepassing. Omdat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling zijn de bestaande gebiedscriteria ontoereikend voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is daarom gebruik gemaakt van de in de Welstandsnota 2013 opgenomen mogelijkheden voor (her)ontwikkelingsprojecten, waardoor nieuwe/aanvullende welstandscriteria opgesteld kunnen worden. In de figuur op de volgende pagina is een uitsnede van de welstandskaat opgenomen.



Uitsnede van de kaart behorende bij de Welstandsnota De Bilt 2013 met het plangebied binnen de gele stippenlijn

In de geldende welstandsnota is bepaald dat na realisatie/oplevering een beheerfase volgt, waarbij het welstandsniveau voldoet zoals voor de vergelijkbare gebiedstypering in de welstandsnota is opgenomen. Gezien de ontwikkeling naar woningbouw in een omgeving met een diversiteit aan functies en bouwstijlen, bieden de bestaande welstandscriteria aanknopingspunten voor de aanvullende criteria. Het is dan ook logisch om aansluiting te zoeken bij de criteria die voor het deelgebied Stedelijk Weefsel gelden.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande ruimtelijke structuur met een aaneenschakeling van bouwstijlen georiënteerd op de Hessenweg vormt het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling;
- Er wordt aangesloten bij de schaal en karakteristiek van de bestaande bebouwing langs de Hessenweg, indien gewenst met een eigentijds karakter.

Plaatsing

- Aansluiten bij het bestaand verkavelingspatroon en de bebouwingstypologie van de direct omliggende kavels en bebouwing;
- Bebouwing plaatsen in de bestaande rooilijn of binnen de uitersten van de belendingen, kleinschalige verspringingen in de gevel zijn toegestaan;
- Bij minimaal een bouwblok zodanige plaatsing dat voortuinen mogelijk zijn;
- Bijgebouwen en dergelijke achter de voorgevel van de hoofdbebouwing situeren.

Massa en vorm

- De bebouwing past qua maat en schaal bij de omliggende bebouwing aan de Hessenweg;
- De bebouwing bestaat uit twee bouwblokken van maximaal vijf respectievelijk zes woningen bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een kap;
- De bebouwing is afgedekt met een kap. Het zadeldak met de nok parallel aan de Hessenweg vormt de basis, waarbij een geleding van de kap of geschakelde kapvormen zijn toegestaan.
- Bij de kopwoningen, direct aansluitend aan de bestaande omgeving, de overgang in massa en kapvorm vormgeven middels een dakschild haaks op de Hessenweg (zoals bijvoorbeeld bij een (mansarde-schilddak).

Gevelkarakteristiek

- Aansluiten bij de individuele herkenbaarheid van bebouwing of bouwblok;
- Samenhang binnen het bouwblok wordt hoofdzakelijk gevormd door toevoeging van bouwkundige verbijzondering(en) waarbij topgevel is toegestaan. Gevelkarakteristiek per bouwblok ontstaat niet hoofdzakelijk door symmetrie en/of repetitie;- De bebouwing in de directe omgeving vormt uitgangspunt. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk, mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken;
- Voorgevels van bebouwing richten zich op de openbare ruimte, de Hessenweg;
- Kenmerkend voor de woningbouw in de omgeving is de diversiteit aan (traditionele)bouwstijlen en architectuurbeelden. De hier beoogde nieuwbouw krijgt een eigen karakteristiek die past binnen dit beeld.

Kleur en materiaal

- Kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op de omgeving;
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen(metselwerk), of materiaal met een vergelijkbare kwalitatieve uitstraling, in op de omgeving aansluitende rode- en bruine tinten;
- Basismateriaal voor de kap is een gebakken dakpan, of materiaal met een vergelijkbare kwalitatieve uitstraling, in een op de omgeving aansluitende tint;
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen;
- Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen zijn qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw;
- Gebruik van wit of lichte kleuren in de gevel als accent of verbijzondering is toegestaan;
- Erfscheidingen bij overgang privé-openbaar worden integraal en in samenhang met bijgebouwen mee-ontworpen. Overgang privé-openbaar aan de Hessenweg middels een groene en/of gebouwde erfscheiding (aansluiten bij voorbeelden omgeving).