

De Kwinkelier

De Kwinkelier is in zijn gebruik en met name zijn uitstraling een wereld op zich. De binnenwereld vormt een eenheid, onder meer door het gebruik van kapjes boven de straten, maar kenmerkt zich daarnaast ook door een povere uitstraling en veel nutteloze restruimte. De buitenzijde van De Kwinkelier sluit op een matige manier aan op de omliggende gebieden, met in veel gevallen dode gevels, laden en lossen in het zicht van woongebieden en slecht herkenbare entrees. Het functionele gebruik is vrij eentonig, met hoofdzakelijk winkels, enkele horecavoorzieningen en algemene voorzieningen als een bibliotheek. Het gebied mist daarmee ook een gebruiksfunctie die de klok rond gaat. Herontwikkeling moet erop gericht zijn bovenstaande problemen op te lossen. Dit kan door het maken van heldere routes, het toevoegen van met name woonprogramma, het aanpassen van de uitstraling aan zowel binnen- als buitenzijde en het creëren van herkenbare entrees. De Kwinkelier is in tegenstelling tot de rest van het centrum in één keer gebouwd en niet organisch gegroeid. Dit beeld van een samenhangend winkelcentrum zal ook bij de herontwikkeling uitgangspunt zijn. Voor de werkbaarheid wordt dit deelgebied opgedeeld in twee delen: de interne wereld en het exterieur.

Interne wereld Kwinkelier

rooilijn, oriëntatie en verschijningsvorm

- gevels staan aaneengesloten op een speelse rooilijn, door kleine knikken, afrondingen en verspringingen ontstaat een ontspannen beeld en wordt de omvang van De Kwinkelier gebroken zodat deze beter past bij de rest van het centrum
- door de verspringingen in de rooilijn ontstaan in de routes kleine pleintjes, terwijl alle routes samenkomen op één centraal plein
- panden zijn op de binnenstraatjes gericht, blinde gevels voorkomen
- laad- en losroutes worden zo compact mogelijk vormgegeven en kruisen de publieke routes zo min mogelijk, kruisingen zo compact mogelijk houden
- plinten hebben levendige functies, terwijl wonen op de verdiepingen zo veel mogelijk wordt toegevoegd, met name rond het centrale plein en op de interne route van de Sperwerlaan naar het Uilenpad
- de interne winkel routes worden grotendeels niet overdekt, zodat het winkelcentrum beter geïntegreerd wordt in de rest van het centrum. De bestaande overdekking met de kapjes dient deels te verdwijnen

overgang openbaar-privé

- bebouwing sluit direct aan op de openbare ruimte

bouwhoogtes

- waar mogelijk wordt volume op de bestaande winkellaag toegevoegd
- het centrale plein wordt versterkt door maximaal 3 lagen woningen aan de winkelplint toe te voegen
- langs de routes naar het centrale plein toe kunnen maximaal 2 lagen aan de winkelplint toegevoegd worden, met uitzondering van de route van het centrale plein naar de Vinkenlaan, waar gezien het smalle karakter maximaal 1 laag aan de winkelplint toegevoegd kan worden

daken

- daken zijn over het algemeen plat, bijzondere aandacht moet daarbij worden gegeven aan de dakrand /gevelbeëindiging, door bijvoorbeeld toepassing van een moderne kroonlijst of een afwijkende baksteendetaillering
- op een aantal plekken, waar de routes knikken, waar zichtlijnen uitkomen en aan het centrale plein, is het wenselijk om als accent te werken met kappen, kleine verhoging of een afwijkende dakrand/gevelbeëindiging

geleding van de gevels

- de gevelgeleding is hoofdzakelijk verticaal om zo een passende schaal en een idee van variatie te krijgen
- de verticale geleding wordt bereikt door het gebruik van verticale gevelopeningen met een diepe negge en/of juist een opliggend kozijn, door het gebruik van penanten in de gevel of door het terugleggen van smalle, verticale geveldelen

kleur- en materiaalgebruik

- een donkere baksteen in een warme aardetint vormt het uitgangspunt, aangevuld met andere solide ogende materialen als natuursteen, gepolijst beton en stucwerk
- voor accenten, de kozijnen en de binnenzijde van de neggen kan gebruik ge-



voorbeeld uit De Kwinkelier: één van de bestaande interne straatjes



voorbeeld uit De Kwinkelier: het bestaande centrale plein heeft een vrij desolate sfeer



voorbeeld uit Bilthoven: de entree aan de zijde van de Julianalaan is niet uitnodigend



ontwerp voor één van de binnenstraatjes, stand van zaken sept. 2009, bron: RPHS architecten



artist impression (sept. 2009). Ontwerp voor het centrale plein, de openbare ruimte is heringericht en er zijn woningen op de verdiepingen toegevoegd, bron: RPHS architecten

maakt worden van lichte kleuren en naast baksteen ook materialen als hout, glas, stuc, natuursteen en vlakke metalen elementen

- voor de van de straat zichtbare daken worden vlakke keramische pannen, leien of grotendeels vlakke metalen elementen gebruikt

reclame, luifels, zonwering, inbraakpreventie

- om een rustig beeld in het winkelcentrum te krijgen dient de reclame met de gevel mee ontworpen te zijn
- de voorkeur gaat uit naar reclame in het vlak van de gevel, als onderdeel van de gevelopeningen
- reclame op de gesloten delen van de gevel, evenwijdig aan het vlak van de gevel, bestaat uit losse letters
- reclame evenwijdig aan het gevelvlak heeft een maximale breedte van 2 meter en een maximale hoogte van 0,4 meter; in geval er met losse belettering wordt gewerkt is de breedte vrij, en de maximale hoogte 0,6 meter
- eventuele reclame haaks op de gevel maakt onderdeel uit van de ritmiek van de gevel, biedt een vrije doorloop van minimaal 2,5 meter; steekt maximaal 0,6 meter uit en heeft een maximale kopse maat van 0,15 meter
- er worden geen luifels toegepast
- de architect stelt een specifiek puin en reclame reglement op

parkeren

- speciale aandacht moet worden gegeven aan de vormgeving en ligging van de in/uitgangen van de parkeerkelder
- er komt ten minste één voetgangersontsluiting bij het centrale plein, bij voorkeur komen er ook stijpunten op de routes van het centrale plein naar de Julianalaan (Uilenpad) en de Vinkenlaan
- ligt de ontsluiting vrij in de openbare ruimte, dan dient de ontsluiting goed herkenbaar te zijn, bijvoorbeeld doordat deze afwijkend is vormgegeven van de bebouwing en/of door de toepassing van een herkenbare luifel
- wordt de ontsluiting in de bebouwing geïntegreerd, dan dient dit in de gevel helder afleesbaar te zijn, bijvoorbeeld door een transparant gevelbeeld
- voor een prettig en veilig begin van de voetgangersroute vanaf de auto naar het winkelgebied dient aandacht te worden gegeven aan een goede lichttoetreding en routing in de parkeerkelder

Kwinkelier extern

De gevels aan de zijde van de Vinkenlaan zijn behandeld bij de beschrijving van de Vinkenlaan.

rooilijn, oriëntatie en verschijningsvorm

aan de zijde van de Sperwerlaan:

- de bebouwing staat grotendeels op één rooilijn, die op ca. 8m. voor de bestaande rooilijn ligt zodat voldoende ruimte ontstaat om door het toevoegen van woningprogramma een nieuwe hoogwaardige gevelwand te maken
- de begane grond krijgt een levendige uitstraling door de plaatsing van winkels, voorzieningen en/of woon-werk woningen
- ter plaatse van de entrees (de voetgangersentree ter hoogte van de Kruisbeklaan en de auto entree aan de zijde van de flat aan de Kramsvogellaan) springt de bebouwing iets terug om ruimte te bieden. Zo wordt ook een goede overgang op de bestaande flat tussen de Sperwerlaan en de Kramsvogellaan gerealiseerd
- de bebouwing oriënteert zich op de Sperwerlaan, waardoor De Kwinkelier een “gezicht” naar de buitenwereld krijgt
- de bebouwing wordt samengesteld uit meerdere bouwblokken, om zo een goede aansluiting op de schaal van de omgeving te krijgen aan de zijde van de Kramsvogellaan:
- de voorgevel staat op één rooilijn, haaks op de bestaande flats. Deze rooilijn ligt voor de bestaande rooilijn zodat er voldoende ruimte ontstaat om door het toevoegen van woningprogramma een nieuwe, hoogwaardige gevelwand te maken en om de expeditie van de winkels inpandig te kunnen leggen
- ter hoogte van de bestaande flats springt de bebouwing beperkt naar voren, om zo een relatie met de bestaande flats te leggen. Ter hoogte van de kerk blijft de bestaande rooilijn intact om zo ruimte te geven aan een bevoorradingsroute
- de bebouwing richt zich op de Kramsvogellaan/Spreuwenlaan, zodat de bestaande flats aan de Spreuwenlaan en Kramsvogellaan geen zicht meer hebben op de bestaande achterkantensituatie van De Kwinkelier
- de bebouwing wordt samengesteld uit meerdere volumes die reageren op de volumineuze bebouwing in de omgeving



voorbeeld uit Bilthoven: de omliggende flatgebouwen rond De Kwinkelier hebben een forse schaal en zijn licht van kleur



voorbeeld uit Bilthoven: de bestaande hoofdentree van De Kwinkelier aan de Sperwerlaan



voorbeeld uit Bilthoven: de bestaande auto-entree van De Kwinkelier aan de zijde van de Spreeuwlaan



artist impression (stand van zaken, september 2009) van De Kwinkelier; bron: RPHS architecten

overgang openbaar-privé

- om een prettige wandelroute langs de Sperwerlaan te garanderen wordt de plint uitgevoerd met een arcade van ten minste 1,8 meter diep en 3,5 meter hoog. De bebouwing sluit direct aan op het maaiveld
- aan de zijde van de Kramsvogellaan staat de nieuwe bebouwing iets opgetild boven het maaiveld, door de halfverdiepte parkeervoorziening onder het gebouw. De overgang tussen de nieuw bebouwing en het maaiveld gebeurt met een groen talud
- aan de zijde van de Sperwerlaan en aan de zijde van de Spreeuwlaan komen entrees tot het winkelcentrum. In verband met de halfverdiepte parkeervoorziening ligt het winkelniveau iets opgetild van het maaiveld. Deze hoogtesprong wordt opgelost door het gebruik van brede trappen in combinatie met hellingbanen en/of liften

bouwhoogtes

- aan de zijde van de Sperwerlaan is de bebouwing overwegend 6 lagen hoog. Aan de zijde van de bestaande bebouwing aan de Kramsvogellaan is het mogelijk hoger te bouwen, tot een maximum van 8 lagen, om zo de parkeerentree op de hoek te accentueren. De ingang van De Kwinkelier wordt geaccentueerd met bebouwing van 6 tot 7 lagen hoog
- aan de zijde van de Kramsvogellaan geven de bestaande flats al een zwaar bebouwingsbeeld. Eventuele nieuwe bebouwing wordt daarom beperkt in omvang, met een maximale hoogte van 4 lagen met een terugliggende 5e laag. De bebouwing is eventueel een halve laag opgetild ten behoeve van het parkeren. In het verlengde van de bestaande flats is ruimte voor iets hogere bebouwing, maximaal 8 lagen hoog

daken

- de bebouwing krijgt, in aansluiting op de omliggende flatgebouwen, een simpel dak in de vorm van een plat dak
- wel dient de gevelbeëindiging bijzondere aandacht te krijgen, bijvoorbeeld doordat de bovenste bouwlaag terug ligt of doordat een eventuele baksteengevel doorloopt tot aan de dakrand

geleding van de gevels

- de gevel is niet nadrukkelijk verticaal of horizontaal
- in verband met de grote gevellengtes is het van belang dat er een zekere ritmiek in de gevel aanwezig is, om zo een rustig beeld te krijgen
- de gevel van de begane grond maakt duidelijk onderdeel uit van de gehele gevel. De materialisatie en/of gevelindeling van de begane grond heeft een relatie met de bovenliggende verdiepingen

kleur- en materiaalgebruik

- de bebouwing sluit aan op de omgeving door het gebruik van baksteent
- ter hoogte van de entrees tot het winkelcentrum kan gewerkt worden met een donkere baksteen in een warme aardetint, in aansluiting op de bebouwing aan de binnenzijde van De Kwinkelier

Uilenpad tussen Kwinkelier en Julianalaan

Het Uilenpad vormt de entree tot De Kwinkelier, vanaf de Julianalaan Omdat dit steegje momenteel een zeer matige uitstraling heeft, zijn voor de verbetering hiervan ook richtlijnen opgenomen.

- panden zijn op de straat gericht, blinde gevels moeten worden voorkomen
- op de bebouwing wordt bij voorkeur volume toegevoegd. De maximale hoogte is 2 lagen met een kap of 2 lagen met een terugliggende 3^e laag
- de gevels dienen qua uitstraling aan te sluiten op De Kwinkelier. De bestaande luifels dienen te verdwijnen om een lichter en meer uitnodigend beeld te krijgen. De gevels dienen open en uitnodigend te zijn
- de hoeken met de Julianalaan moeten een open en uitnodigende uitstraling hebben zodat de route naar de Kwinkelier aan deze zijde beter afleesbaar is. Dit kan bijvoorbeeld door de hoek transparant te maken
- een donkere baksteen in een warme aardetint vormt het uitgangspunt, aangevuld met andere solide ogende materialen als natuursteen, gepolijst beton en stucwerk
- voor accenten, de kozijnen en de binnenzijde van de neggen kan gebruik gemaakt worden van lichte kleuren en naast baksteen ook materialen als hout, glas, stuc, natuursteen en vlakke metalen elementen
- voor de van de straat zichtbare daken zijn vlakke keramische pannen, leien of vlakke metalen elementen het uitgangspunt
- reclame sluit aan op het gevoerde beleid in De Kwinkelier



artist impression (stand van zaken september 2009) van De Kwinkelier; vanaf de Sperwerlaan gezien, bron: RPHS architecten

Binnenplein van De Kwinkelier

Er wordt ingezet op één winkel- en verblijfsgebied: De Kwinkelier wordt geïntegreerd bij de overige delen van het winkel- en verblijfsgebied van Bilthoven. Het maaiveld wordt op een manier ingericht waarbij de vloer van het winkel- en verblijfsgebied wordt doorgezet in de winkelstraten van De Kwinkelier. Op deze manier wordt er eenheid gecreëerd. De vloer van het winkel- en verblijfsgebied bestaat uit roodbruine gebakken klinkers met de verbijzonderingen van een gemixt palet en een lijngoot.

Het hart van De Kwinkelier dient te worden gevormd door een winkelplein met heldere bebouwingsranden. Het plein is gesitueerd rond het snijpunt van de zichtlijnen vanaf de verschillende entree's. Wat betreft de materialisering voor het binnenplein wordt het volgende omschreven:

Algemeen

- de winkelpanden vormen de randen van het plein
- het maaiveld van De Kwinkelier komt overeen met de basisklinker en het gemixte palet van de vloer van het winkel- en verblijfsgebied
- het binnenplein heeft een rustig straatbeeld, de diversiteit aan gevels komt hierdoor beter tot uitdrukking
- het binnenplein is een prettig en kleinschalig verblijfsgebied
- bij de uitwerking is er aandacht nodig voor de locatie van de zitplekken in verband met tocht en wind
- ruimte voor een blikvanger, een bijzonder element, een oriëntatiepunt
- de invulling van dit pleintje is rechthoekig en enigszins formeel

Kleurstelling en materiaalgebruik

- deze parel uitvoeren als accent met eventueel een afwijkend materiaal van gedempte kleuren
- basis is baksteen, aansluitend op de stoep van het winkel- en verblijfsgebied, Terra Autunno Wassertrich, dikformaat, leverancier CRH of gelijkwaardig

- de wandelzone wordt aangevuld met donkere accenten, er ontstaat een gemixt palet
- banden en accenten worden uitgevoerd in een natuursteen materiaal met een antracietgrijze kleur
- in de Kwinkelier wordt geen natuursteen uitstalplint op het maaiveld aangebracht, vanwege de aanwezigheid van relatief smalle stegen
- de uitstalplint wordt subtiel aangegeven, eventueel met onopvallende metalen elementen

Bomen en beplanting

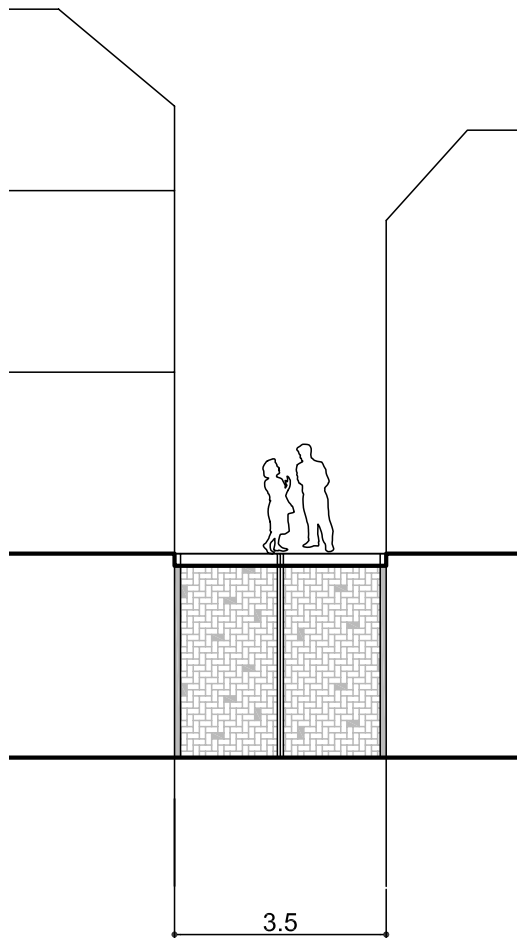
- het binnenplein heeft een pleinachtig karakter met losse bomen
- de bomen zijn van de tweede grootte, een volwassen lengte van ca. 10 tot 15 meter
- de bladkleur van de bomen is niet donker maar frisgroen
- aanplantmaat bomen minimaal 30-35 cm
- indien de geselecteerde beplanting bloeit, dan in de bloeikleuren groen, wit, lila of zachtroze, geen felle kleuren toepassen in het straatbeeld
- op het binnenplein staan de bomen in de verharding

Straatmeubilair

- chique en elegante uitstraling
- uitvoeren in een antraciet(bruin)grijze kleur, RAL 7022 (ambergrijs)
- het type goot ten behoeve van de afwatering van het totale winkel- en verblijfsgebied doorzetten in de winkelstraten van De Kwinkelier
- smalle goten toepassen in de as van het profiel



streven naar een lijngoot in het straatprofiel die overgaat in het openbaar gebied van het overige centrum daarnaast een beeld van een uitstalplint die subtiel aangegeven wordt in de straatjes van De Kwinkelier, er is geen ruimte voor een natuursteen plint



artist impression, stand van zaken september 2009, bron: RPHS architecten