



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

BEELDKWALITEITPLAN UTRECHTSEWEG 341, DE BILT

16 JUNI 2021
17791-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Tenzij in de tekst anders aangegeven, berust het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. Verwelius Projectontwikkeling B.V. heeft als opdrachtgever het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN



IN SAMENWERKING MET



IMOSS

STEDENBOUW LANDSCHAP BUITENRUIMTE

LEESWIJZER **4**

1 - INLEIDING **5**

1.1 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN 5

1.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 6

1.3 INVLOED VAN HET LANDSCHAP 10

1.3.1 OPENBARE RUIMTE 10

1.3.2 STRUCTUUR VAN DE BEBOUWING 11

1.4 NATUUR EN ECOLOGIE 12

2 - VISIE OP BEELDKWALITEIT **14**

2.1 INLEIDING 14

2.2 SCHOOTSVELDARCHITECTUUR 14

2.2.1 RUIMTELIJKE KENMERKEN 15

2.2.2 STIJLKENMERKEN 17

2.2.3 MODERNE INTERPRETATIE 18

2.3 UTRECHTSEWEG & DE BILT 19

2.4 OVERZICHT BEELDKWALITEIT 20

2.5 STEDENBOUWKUNDIGE ACCENTEN 21

3 - REGELS VOOR DE BEBOUWING **22**

3.1 BASISREGELS 22

3.1.1 DETAILUITWERKING KLEURGEBRUIK 23

3.1.2 DETAILUITWERKING AAN- EN BIJGEBOUWEN 24

3.1.3 DETAILUITWERKING ENERGIEVOORZIENING 25

3.2 DEELGEBIEDEN 26

3.2.1 SCHOOTSVELD VILLA'S 27

3.2.2 WONEN AAN UTRECHTSEWEG 29

3.2.3 TRADITIONELE WONINGEN 31

3.2.4 TUSSEN SCHOOTSVELD EN SANDWIJCK 33

3.2.5 WONEN AAN NATUUR 35

3.2.6 PATIOWONINGEN 37

4 - REGELS VOOR ERFAFSCHEIDINGEN **39**

4.1 OVERZICHT ERFAFSCHEIDINGEN 39

4.2 TOELICHTING ERFSCHIEDINGEN 40

4.2.1 LAGE HAAG 40

4.2.2 HOGE GROENE ERFSCHIEDING 40

4.2.3 GEBOUWDE ERFAFSCHEIDINGEN 40

4.2.4 DETAILUITWERKING PRIVÉ STOEP (OOK WEL DELFSTE
STOEP GENOEMD) 41

4.2.5 CARPORTS MET BERGINGEN 41

5 - REGELS VOOR DE OPENBARE RUIMTE **42**

5.1 KLIMAATADDAPTATIE 42

5.1.1 DETAILUITWERKING GROENE VERHARDING 43

5.2 BESTRATING VAN WEGEN EN TROTTOIRS 44

5.2.1 DETAILUITWERKING RIJBAAN 44

5.2.2 DETAILUITWERKING TROTTOIR EN VOETPADEN 44

5.2.3 PROFIELEN 45

5.3 OEVERVERBINDINGEN 48

5.4 STRAATMEUBILAIR EN VERLICHTING 49

5.5 SPELEN 50

BIJLAGE - SFEERIMPRESSIE ARCHITECTUUR **54**

*) zie bijlage voor mogelijk architectuurbeeld

LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan beschrijft de beoogde beeldkwaliteit voor de locatie Utrechtseweg 341 en vormt een tweeluik met het bestemmingsplan voor hetzelfde gebied. Beide documenten worden gelijktijdig aan de gemeenteraad van De Bilt voorgelegd voor besluitvorming en vaststelling.

- In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op het doel van een beeldkwaliteitplan in algemene zin en de positie van dit document in het planvormingsproces. Bovendien worden in dit hoofdstuk beschreven wat vooraf ging: de Ruimtelijke Randvoorwaarden, het Stedenbouwkundig- en Landschappelijk Ontwerp en de omgang met de natuur en ecologie in de omgeving.
- In hoofdstuk 2 wordt een visie gegeven op de beoogde beeldkwaliteit. Hoe wordt omgegaan met de verschillende factoren die van invloed zijn zoals de ligging aan Utrechtseweg, de aansluiting op het dorp De Bilt en de invloed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het schootsveld van de werken van Griftensein.
- De hoofdstukken 3 tot en met 5 geven vervolgens aan hoe de visie op de beeldkwaliteit is vertaald naar concrete, toetsbare regels voor zowel de bebouwing, als de erfafscheidingen en de openbare ruimte.
- In de bijlage van het beeldkwaliteitplan worden tenslotte een aantal architectuurimpressies getoond die een beeld schetsen van de uitwerking van de woningen, zoals die binnen de regels van dit beeldkwaliteitplan mogelijk is.



Huidige situatie (vogelvlucht vanuit westelijke richting)

1 - INLEIDING

1.1 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel de beoogde beeldkwaliteit en het ambitieniveau vast te leggen voor zowel de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte van de gebiedsontwikkeling aan de Utrechtseweg 341 in De Bilt. Dit document vormt bovendien het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente De Bilt adviseert het college van Burgemeester en Wethouders over aanvragen m.b.t. omgevingsvergunningen. De commissie baseert haar beoordeling op criteria die zijn vastgelegd in welstandsbeleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

De welstandsbeoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk wordt zowel

op zichzelf als in verband met zijn omgeving beoordeeld. In de wet is bepaald dat de welstandsbeoordeling moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad in welstandsbeleid vastgestelde welstandscriteria.

Relatie met de welstandsnota

In 2013 is voor het gehele grondgebied van de gemeente de Bilt een welstandsnota opgesteld. Dit beleidsstuk bevat antwoord op de vraag aan welke criteria nieuwe bebouwing moet voldoen om in overeenstemming met ‘redelijke eisen van welstand’ te zijn.

De welstandsnota is echter geen statisch document, maar een ‘paraplunota’ die aangevuld kan worden vanwege nieuwe ontwikkelingen. De gemeente De Bilt kan bij grotere ontwikkelingen, zoals hier aan de orde is, een beeldkwaliteitplan laten opstellen. Het beeldkwaliteitplan voor de locatie Utrechtseweg 341 dat voor u ligt is door Verwelius Projectontwikkeling B.V. op verzoek van de gemeente De Bilt opgesteld en vormt daarmee een ontwikkelgericht welstandskader. Dit beeldkwaliteitplan bevat in aanvulling op de welstandsnota aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria voor de locatie Utrechtseweg 341. De welstandsnota blijft onverminderd van kracht.

Welstandscriteria Hessingterrein 2008

In 2008 zijn er specifiek voor deze locatie (toen nog het ‘Hessingterrein’ genoemd) welstandscriteria opgesteld. Deze nota is echter inmiddels door de ontwikkelingen ingehaald. Er is besloten een geheel nieuw beeldkwaliteitplan voor de locatie op te stellen en aan de gemeenteraad voor te leggen. Daarmee komen de

welstandscriteria uit 2008 te vervallen.

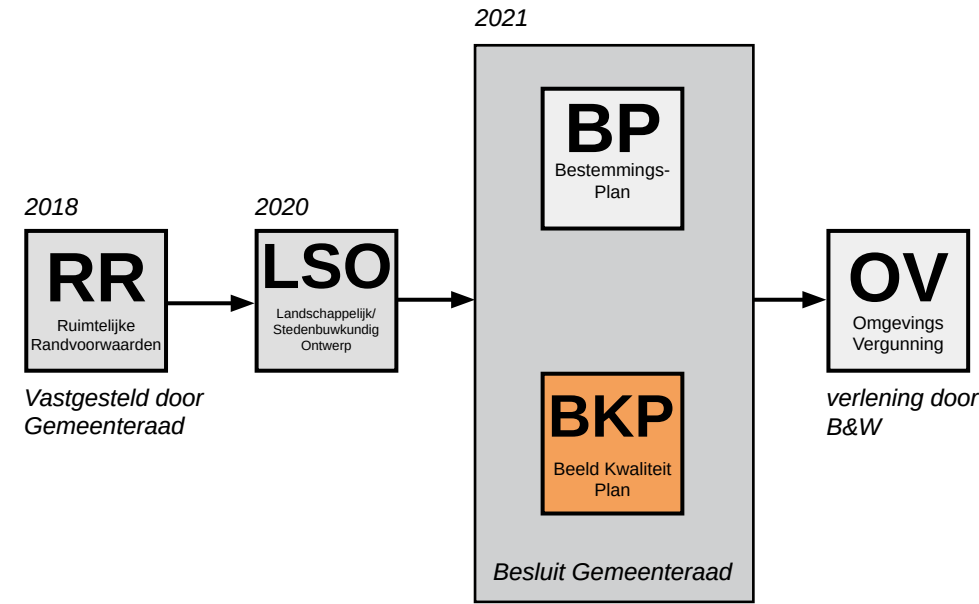
Positie in de planvorming

Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan dat is opgenomen in het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp (LSO). Dit ontwerp is een uitwerking binnen de Ruimtelijke Randsvoorwaarden die in 2018 door de gemeenteraad van De Bilt zijn vastgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Dit beeldkwaliteitplan zal samen met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. Vervolgens kunnen de woningontwerpen en de inrichting van de openbare ruimte nader worden uitgewerkt. De woningontwerpen worden in het kader van de omgevingsvergunning voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie zal dit beeldkwaliteitplan in samenhang met de welstandsnota hanteren als toetsingskader bij de welstandsadvisering.

Waarom beleid voor ruimtelijke kwaliteit?

Gebouwen en andere bouwwerken vormen samen het decor van de dagelijkse leefomgeving. De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Gemeente De Bilt is trots op haar dorpen en buitengebied en neemt de verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

(bron: Welstandsnota Gemeente de Bilt)



1.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In november 2018 zijn door de gemeenteraad van De Bilt de 'Ruimtelijke Randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 e.o.' vastgesteld. De randvoorwaarden gaan in op de volgende aspecten:

- Landschap, cultuurhistorie, ecologie en water
- Bebouwing in relatie tot het landschap
- Beeldkwaliteit



Bron:

Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Utrechtseweg 341 e.o. - De Bilt. *Landschappelijke & stedenbouwkundige onderbouwing kernrandzone* (september 2018). Vastgesteld op: 15 oktober 2018.

Specifiek voor beeldkwaliteit zijn de volgende zaken als randvoorwaarde vastgesteld:

Landschapszijde, inclusief Werken bij Griftenstein:

- Natuurlijke materialen aan de randen weerspiegelen het landschap;
- Alle woningen hebben een kap;
- Kansen voor Schootsveld architectuur;
- Accenten van o.a. glas/hout/riet/licht.

Langs de Utrechtseweg:

- Gebouwen met individuele uitstraling. Mogelijk clustering als landgoedvorm (hoofdhuis, bijgebouw);
- Woningen hebben een villa-uitstraling (rijzig, gedetailleerd);
- Alle woningen hebben een kap;
- Baksteen en pannen.

Landgoedzijde:

- Passend bij sfeer oude loofbossen. Rustige uitstraling, rijzig, gedetailleerd;
- Alle woningen hebben een kap;
- Hout, baksteen.



Huidige situatie (vogelvlucht vanuit zuidelijke richting)

Bron: Slagboom en Peters luchtfotografie



Ligging van het voormalige 'Hessingterrein' aan de Utrechtseweg met de eigendomsgrens van Verwelius (bron: Google)

Het stedenbouwkundig plan geeft verder invulling aan de uitgangspunten van de Ruimtelijke Randvoorwaarden. Er wordt enerzijds ruimte gecreëerd aan de kant die het meest kwetsbaar is voor de ecologie: aan de westkant bij de toeloop naar de faunapassage. Anderzijds wordt de beschikbare ruimte aan de zuidzijde benut voor een meer gedifferentieerd woongebied in lage dichtheid. Hiervoor is het noodzakelijk om met de grens van het stedelijk gebied flexibel om te gaan: we gaan deze indeuken en uitdeuken.

Het plan ligt aan de westkant terug t.o.v. de rode contour waardoor ruimte ontstaat om de faunapassage optimaal te laten functioneren. Deze ruimte valt grotendeels samen met het schootsveld van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waardoor ook dit cultuurhistorisch element beter tot zijn recht komt. Dit is belangrijk in het kader van de beoogde werelderfgoedstatus. Dit gebied wordt nieuw ingericht voor natuur met respect voor cultuurhistorie waarbij de oude tankgracht in ere wordt hersteld.

Een andere belangrijke ingreep is het terugbrengen van de Biltse Grift in zijn oude loop langs de Utrechtseweg. Naast het historisch belang heeft deze ingreep een positief effect op de waterkwaliteit in het achterliggende gebied omdat het schone kwelwater dat daar omhoog komt niet direct wordt afgevoerd door de Grift maar ten goede komt aan de kwetsbare natuur.

Het plan is sterk geënt op het onderliggende slagenlandschap. De richting van het middeleeuwse slotenpatroon wordt in het plan opgenomen als hoofdrichting van de wegen en de bebouwing. Hierdoor ontstaan meerdere doorzichten vanaf de Utrechtseweg zodat het open landschap beter te ervaren is.

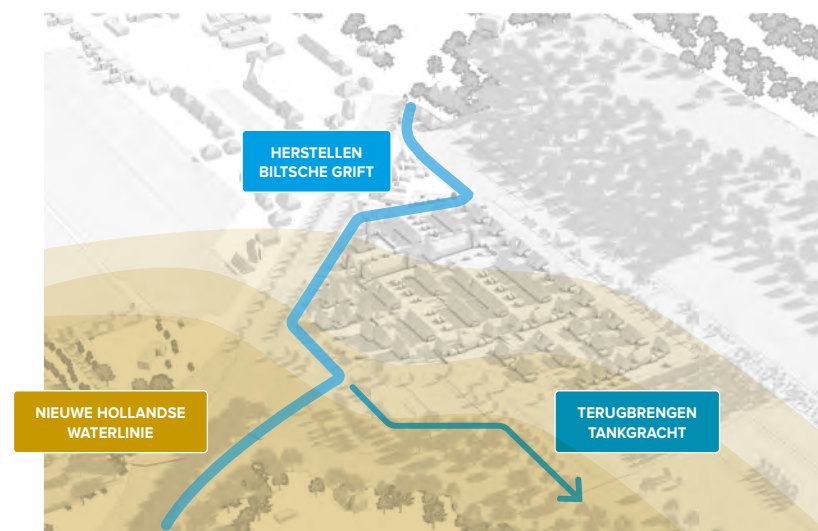
Het plan omvat één samenhangend woonmilieu waarbinnen een zestal deelgebieden zijn te onderscheiden. Hierdoor bevat het plan een grote variatie in woningtypen, prijsklassen en architectuur.



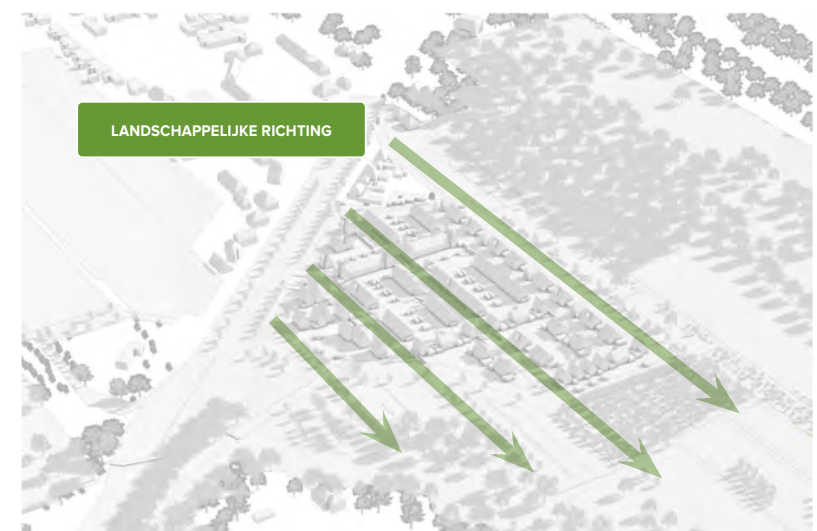
Voorgestelde verkaveling zoals opgenomen in het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp



Versterken ecologische verbinding



Versterken cultuurhistorie



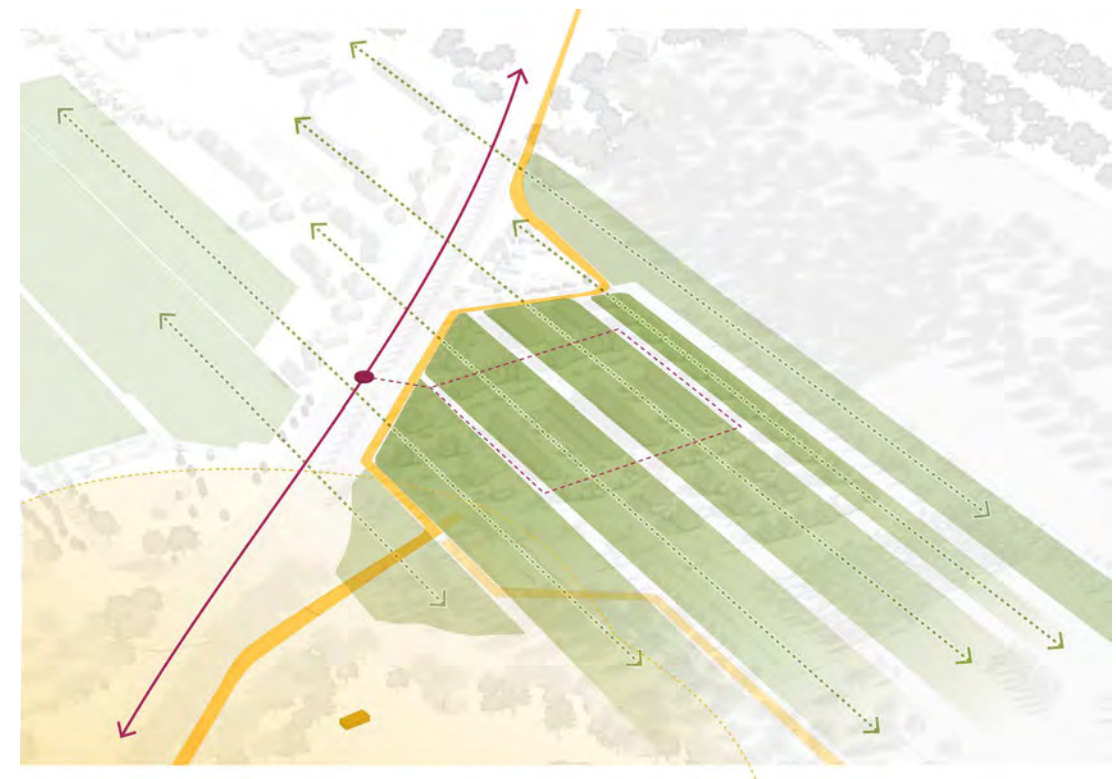
Beleving landschapsrichting en doorzichten

Al deze elementen samen - de ecologie, cultuurhistorie en de beleving van het landschap - vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan. Op een geraffineerde manier wordt op deze drie elementen ingespeeld, waardoor er een gedifferentieerd plan ontstaat met een duidelijk herkenbare eigen identiteit welke passend is op deze locatie. Samen met de nieuwe verkeersstructuur welke aansluit op de Utrechtseweg vormt dit de contouren van het stedenbouwkundig plan.

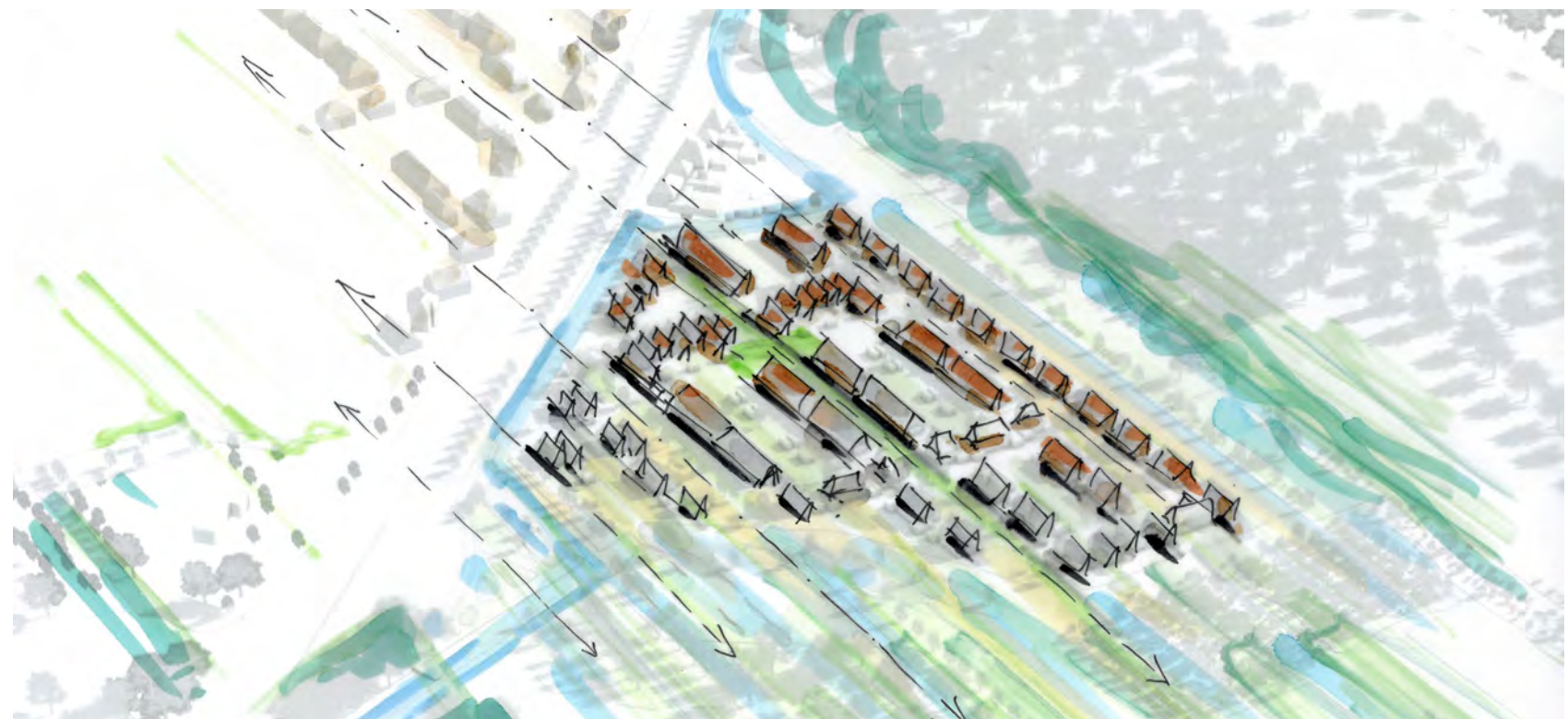
De verschillende omgevingsfactoren zijn in de Ruimtelijke Randvoorwaarden en het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp nadrukkelijk in beeld gebracht. De volgende factoren zijn van invloed op het stedenbouwkundig plan van de nieuwe wijk:

- Het landschap - heeft invloed op de inrichting van de openbare ruimte en de structuur van de bebouwing (kaprichtingen);
- De Nieuwe Hollandsche Waterlinie - heeft invloed op het materiaalgebruik (schootsveldarchitectuur in hout);
- Het aansluiten op de identiteit van De Bilt - heeft invloed op kleurgebruik en detaillering (donkere baksteen, rijke detaillering).

Deze factoren en hoe ze tot uiting komen in het stedenbouwkundig plan worden hierna uitgewerkt.



Invloed van landschap en cultuurhistorie



Slagenlandschap als leidmotief voor de stedenbouwkundige structuur



INLEIDING

1.3 INVLOED VAN HET LANDSCHAP

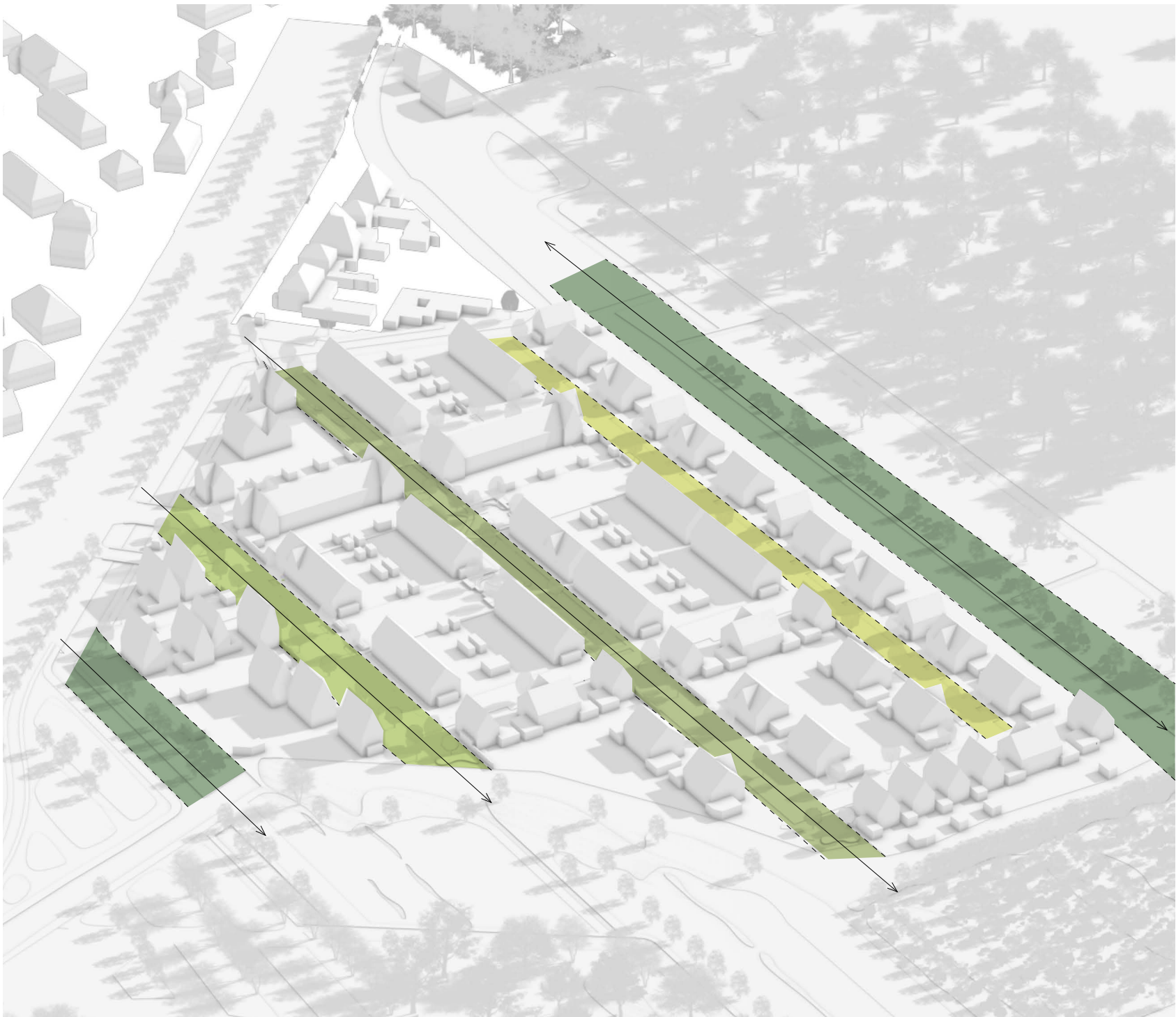
Net als in de oudere delen van De Bilt, aan de noordzijde van de Utrechtseweg, is het oorspronkelijke slangenlandschap bepalend voor de stedenbouwkundige structuur. Je ziet de structuur van het onderliggende landschap als je door je oogharen naar de plattegrond van de wijk kijkt. Om deze beleving ook op ooghoogte ervaarbaar te maken wordt hier bij de uitwerking van zowel de openbare ruimte als de architectuur rekening mee gehouden. Het slagenlandschap wordt op de volgende manier zichtbaar in de wijk:

1.3.1 OPENBARE RUIMTE

In het plan zijn een drietal hoofdassen te onderscheiden. Deze hoofdassen zijn de belangrijkste structuurbepalers van het stedenbouwkundig plan en hebben een openbare, groene uitstraling. De middelste as (centrale corridor) is geheel vrij van parkeerplaatsen. In de andere assen wordt wel geparkeerd, deze parkeerplaatsen worden veelal als groene parkeerplaatsen uitgevoerd. Twee assen hebben een directe zichtrelatie met het landschap (doorzicht vanaf de Utrechtseweg). De hoofdassen hebben over de gehele lengte een vaste breedtemaat (vrije ruimte). De begrenzing van de hoofdassen wordt bepaald door de erfbegrenzing, (voor-)tuinen bevinden zich dus buiten de maat van de vrije ruimte.



Referentiebeeld autovrije hoofdas



De landschappelijke assen als groene openbare ruimtes zijn een van de dragers van het plan.



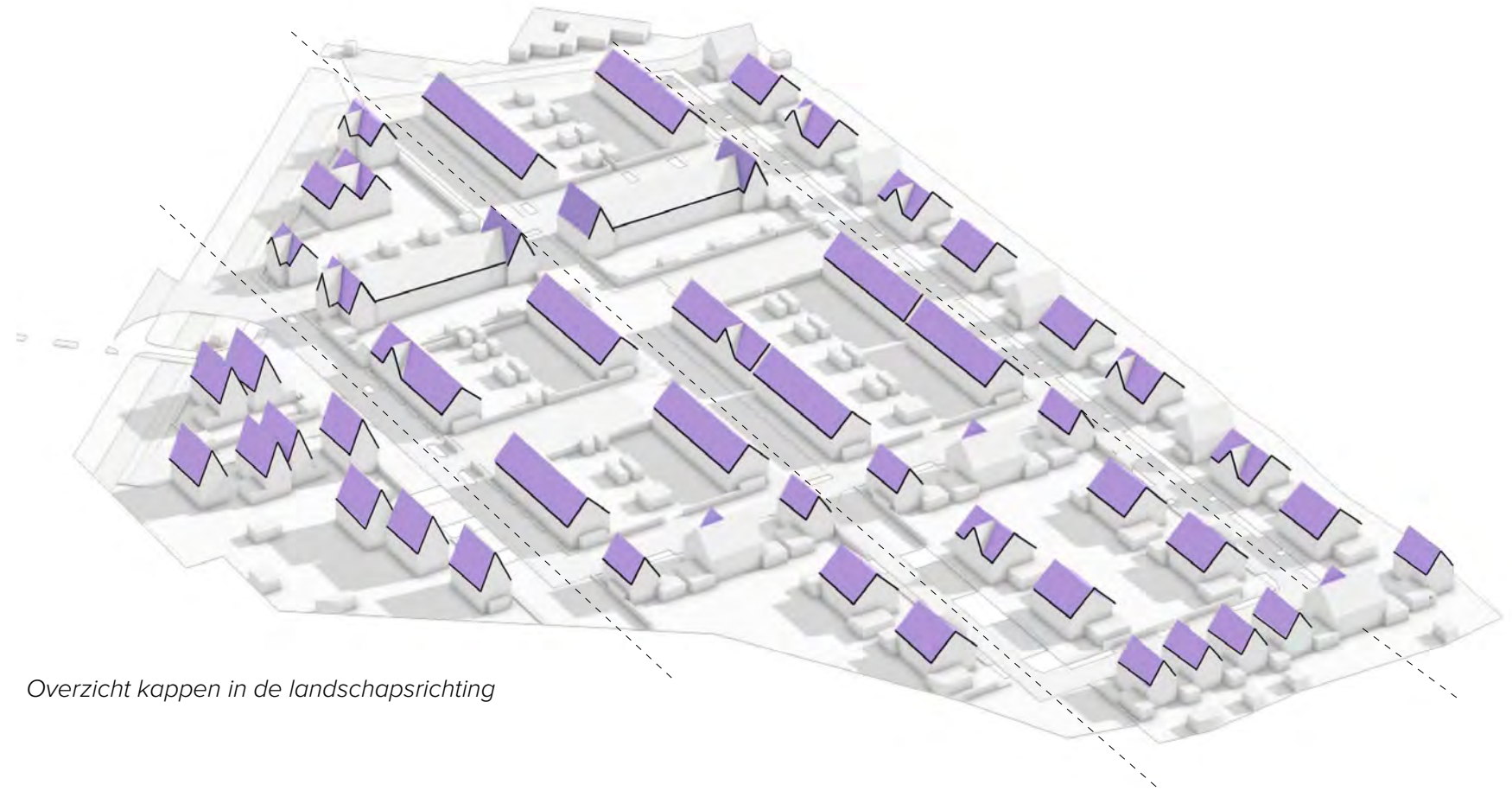
1.3.2 STRUCTUUR VAN DE BEBOUWING

De hoofdrichting van de bebouwing wordt grotendeels in de hoofdrichting van het landschap georiënteerd. De dominante kaprichting benadrukt deze hoofdrichting. Zadeldaken maken deze hoofdrichting expressief. Op specifieke plekken vinden kleinschalige afwijkingen plaats van de hoofdrichting, om variatie en levendigheid in het plan te realiseren. Deze afwijkingen zijn echter ten alle tijden ondergeschikt aan de hoofdrichting.

De nokhoogte en hellingshoek varieert waardoor een speels dakenlandschap ontstaat.

De rijwoningen die in de landschapsrichting staan worden voorzien van een langskap. De rijwoningen dwars op de landschapsrichting wijken hiervan af.

De villa's in het westelijk deel van het plan worden gekenmerkt door een karakteristieke A-kap (hoge nok en steile dakhelling)



Overzicht kappen in de landschapsrichting



Referentiebeeld Villa's met A-kappen



Referentiebeeld woningen met dwars- en langskappen



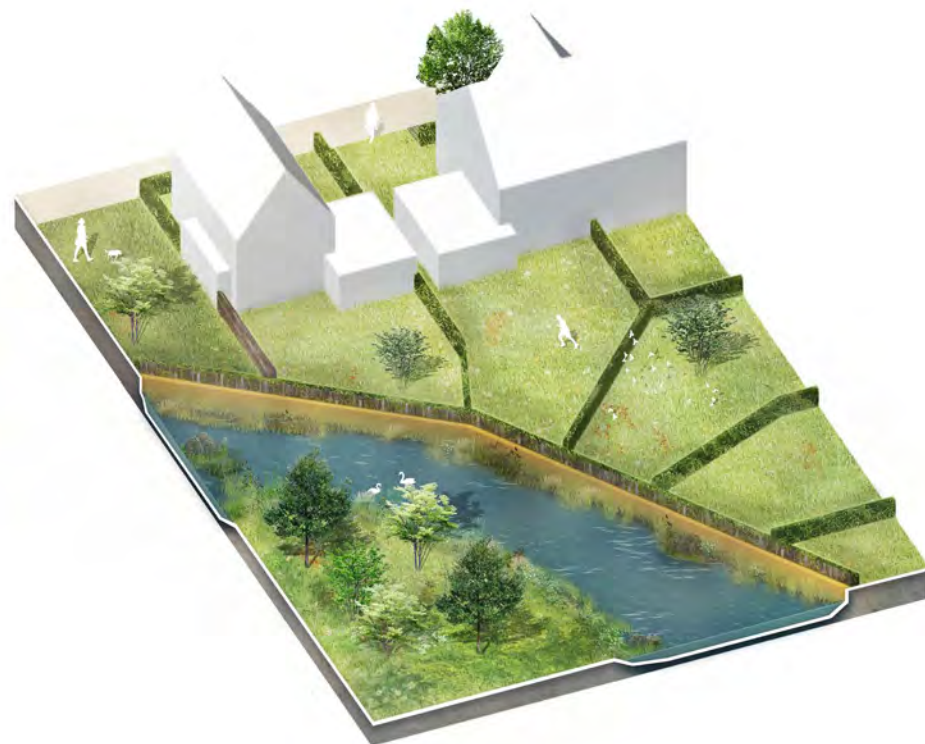
Referentiebeeld woningen met langskappen

1.4 NATUUR EN ECOLOGIE

Het stedenbouwkundig plan gaat t.a.v. de natuur uit van de volgende speerpunten:

- Ruimte voor een optimaal ingerichte corridor en toeloop bij de faunapassage onder de Utrechtseweg;
- Natuurinclusieve benadering van de ruimtelijke ontwikkeling;
- Natuurontwikkeling In de Voorveldse Polder is integraal onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling;
- Landschap en cultuurhistorie zijn de basis voor het ontwerp van de woonwijk en de natuurontwikkeling.

Voor de onderbouwing en de uitwerking van bovenstaande speerpunten wordt verwezen naar het Landschappelijk Stedenbouwkundig Ontwerp.



Overgang van tuinen naar natuur d.m.v. een damwandconstructie met hekwerk in combinatie met een haag



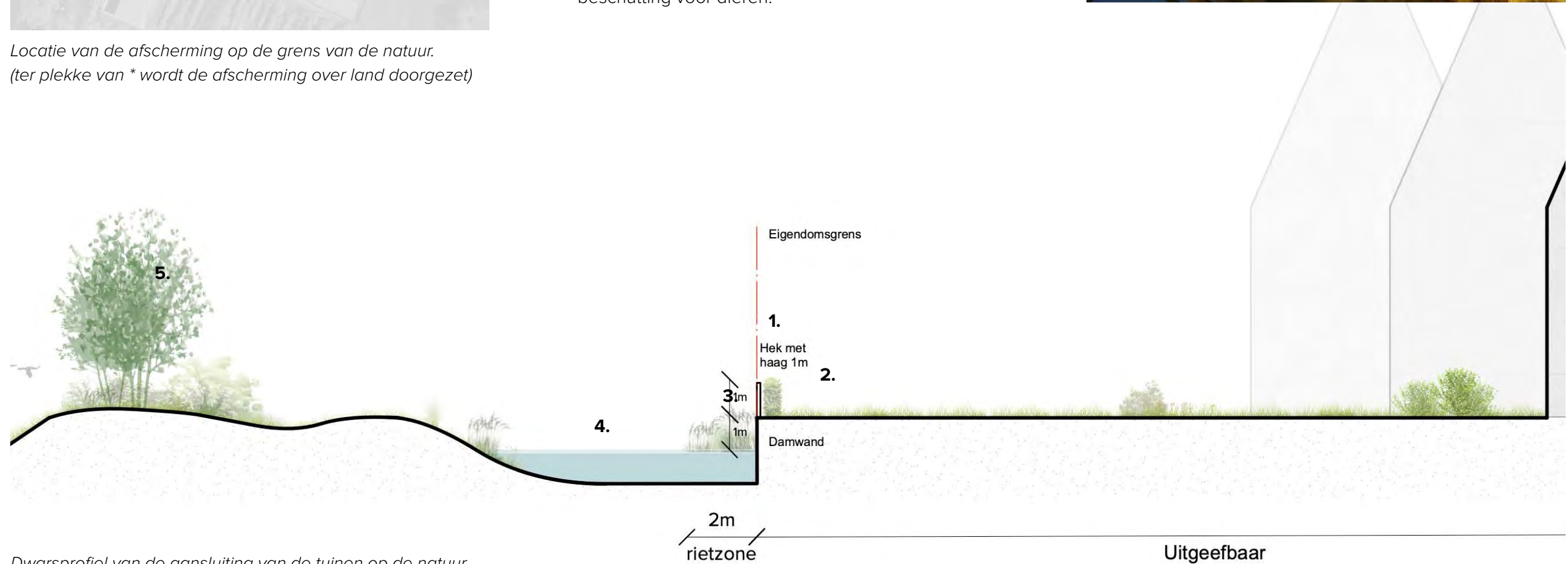
Begrenzing NNN in relatie tot de woningbouwontwikkeling en de salderingslocatie ten noorden van de Utrechtseweg (Luchtfoto ondergrond: Google)



Locatie van de afscherming op de grens van de natuur.
(ter plekke van * wordt de afscherming over land doorgezet)

De afscherming tussen de woonfunctie en natuur bestaat uit verschillende onderdelen:

1. Een damwand met daarop een hek voorkomt dat mensen en huisdieren vanuit de tuinen het natuurgebied in kunnen komen.
2. Een haag aan de binnenzijde voorkomt lichthinder en verstoring door beweging.
3. Een 2m brede rietzone aan de buitenzijde van de damwand is een barrière voor licht, geluid en verstoring door beweging.
4. Het water aan de buitenzijde van de damwand voorkomt betreding van het natuurgebied.
5. De opgaande beplanting in de natuurzone biedt beschutting voor dieren.



Dwarsprofiel van de aansluiting van de tuinen op de natuur

2 - VISIE OP BEELDKWALITEIT

2.1 INLEIDING

De architectuur in het plan bepaalt samen met de vormgeving van de openbare ruimte de beeldkwaliteit: het aanzien van de toekomstige wijk. Verschillende factoren zijn hier van invloed. Naast de landschappelijke aspecten wordt rekening gehouden met verschillende cultuurhistorische factoren. Deze factoren liggen zowel aan de basis van het stedenbouwkundig plan als aan de basis van de beeldkwaliteit.

De landschappelijke aspecten die van invloed zijn op de beeldkwaliteit zijn het slagenlandschap en de zorgvuldig uitgewerkte relatie tussen de wijk en de omliggende natuur. Het slagenlandschap is terug te zien in de kaprichtingen in het plan, en in de veelal groene hoofdassen. De zichtlijnen die ontstaan door deze hoofdassen versterken de relatie van het plan tot de omliggende natuur.

Het plangebied kent een rijke cultuurhistorische geschiedenis. De Biltse Grift die wordt teruggelegd naar haar oorspronkelijke locatie vormt een natuurlijke grens van het bebouwd gebied. Verder valt het projectgebied net buiten het genomineerde UNESCO-Werelderfgoedgebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het valt echter wel geheel in de attentiezone.

Als laatste wordt er ook rekening gehouden met de nabijheid van het dorp De Bilt bij de visie op beeldkwaliteit. Dit betekent dat er naar evenwicht is gezocht tussen de Nieuwe Hollandse Waterlinie en De Bilt.

2.2 SCHOOTSVELDARCHITECTUUR

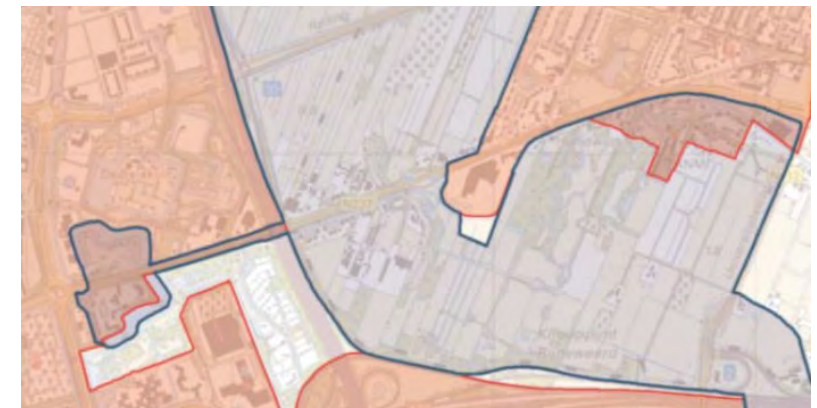
De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een gebied dat langs de oostkant van Utrecht loopt. Het gehele gebied is 85 km lang en bestaat uit gebieden die voor ongeveer 0,5m onder water konden worden gezet als verdediging. Op plekken binnen de Waterlinie die te hoog lagen om onder water te worden gezet (accessen) werden forten en verdedigingswerken geplaatst. Later werden de Werken van Griftenstein als versterking ten oosten van het fort aangelegd.

Rondom de Werken van Griftenstein ligt het schootsveld. Een schootsveld is het gebied rondom een fort of vestingwerk binnen het bereik van de artillerie. Het schootsveld moest vroeger vrij worden gehouden van bebouwing. Om dit vast te leggen is in 1853 de Kringenwet ingesteld. Historische forten en vestingwerken (en hun kenmerkende omgeving) zijn van grote waarde voor de geschiedenis en identiteit van een gebied. Ondanks het feit dat de schootsvelden hun oorspronkelijke functie verloren wordt er bij nieuwe ontwikkelingen wel met dit gegeven rekening gehouden.

Het plangebied ligt deels binnen de eerste kring van 300m vanuit de Werken van Griftenstein. Alle bebouwing binnen deze kring moest van brandbare materialen zoals hout en riet gemaakt zijn, zodat het snel platgebrand kon worden als het vrije zicht hersteld moest worden. Ook mocht bebouwing hier niet groter zijn dan 40m² in oppervlakte. Tussen 300 en 600m vanuit de Werken van Griftenstein mochten funderingen, schoorstenen en daken van steen gebouwd worden. Hier was geen restrictie aan de oppervlakte van een gebouw.



*Verboden kringen van het schootsveld van Griftenstein
(bron: Cultuurhistorische Atlas CHAT)*



Gebied genomineerd voor werelderfgoed (grijs) in combinatie met de rode contour



*Een deel van de kaart van de Nieuwe Hollandse Waterlinie,
met in rood omcirkeld het plangebied.*

2.2.1 RUIMTELIJKE KENMERKEN

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een zo groot gebied dat er geen eenduidige architectonische kenmerken te ontlenen zijn aan de nabijheid van de verdedigingslinie. Wel zijn er andere ruimtelijke kenmerken die direct te maken hebben met de Waterlinie. Het gaat dan vooral over beplanting. Planten en bomen waren belangrijk in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Planten met uitgebreide wortelstelsels hielden de grond sterk en beschermden daarmee tegen de effecten van granaatinslagen. Doornenhagen van meidoorn en knotwilg vormden een natuurlijk prikkeldraad om forten heen. Schietwilg, kastanje en populier werden gebruikt om forten te camoufleren. Ook konden bomen worden omgehakt om palissaden en andere verdedigende constructies van te maken.

Ondanks dat de buitenzijde van de forten vaak begroeid waren, was de omgeving zo open mogelijk in verband met het vrije zicht. Om deze reden werd op plekken waar vrij zicht belangrijk was dan ook veel gekapt. In de groenstructuur kan hier rekening mee worden gehouden door op strategische plekken zichtlijnen te creëren vrij van hoge beplanting, en op andere plekken juist beplanting toe te voegen.

Aan het schootsveld rondom de Werken van Griftenstein zijn wel architectonische kenmerken te ontlenen. Langs de gehele Nieuwe Hollandse Waterlinie bevinden zich verdedigingswerken, elk met hun eigen schootsveld. De bebouwing in deze schootsvelden hebben allemaal te maken met de Kringenwet en hebben dus overeenkomsten.

Woningen die binnen de eerste kring van 300m zijn grofweg in te delen in twee soorten: de simpele woningen en de statige woningen. De simpele woningen hadden het uiterlijk van een houten schuur, en waren er duidelijk op gebouwd om in de toekomst gesloopt te kunnen worden. Ze bestonden uit één simpel volume van 1 of 2 lagen met kap, weinig decoratie en weinig gevelopeningen. Het maximum van 40m² voor de oppervlakte van de woningen zorgde voor rechthoekige plattegronden om maximale woonruimte te krijgen. Van deze woningen zijn er logischerwijs weinig bewaard gebleven.

De statige woningen hielden zich aan de regels van de Kringenwet en werden in hout gebouwd met een houten of rieten kap. Echter waren deze woningen er niet op gebouwd om gesloopt te worden, ze waren gebouwd als permanente woningen. Het gaat nog steeds om woningen van 1 of 2 lagen met kap, maar er zijn meer gevelopeningen zichtbaar. Ook wordt er gebruik gemaakt van meer uiteenlopende volumes, met erkers, garages en balkons. Verschillende manieren van omgaan met hout werden in de gevel gecombineerd en er zijn meer decoraties en details te zien.



Ook bijgebouwen, zoals deze in verval geraakte schuur werden in het schootsveld in hout opgetrokken (bron: Nanne Nicolai).



Een statige historische kringenwetwoning in het schootsveld van Fort De Bilt met details in de gevelbekleding.



Een kringenwetwoning met geveldetails in de Stelling van Amsterdam.



Een detail van een hoten villa aan de Sandmannlaan in Naarden.



Houten schuurwoningen in Weesp.



Een kringenwetwoning in Utrecht Blauwkapel



Een houten woning aan de Sandmannlaan in Naarden met een rijk gedetailleerde erker.

2.2.2 STIJLKENMERKEN

Zoals te zien is in de afbeeldingen van kringenwetwoningen zijn er enkele stijlkenmerken die terugkomen in dit type woningen. Allereerst kan worden vastgehouden aan de materialisatie. Volgens de kringenwet moesten zowel de gevel als het dak van hout of riet zijn. In de praktijk was de gevel veelal van hout en het dak niet.

Verder is er een verschil te zien tussen de schuurwoningen en de statige woningen. De schuurwoningen lenen zich goed voor een moderne interpretatie door hun eenvoud in volume en detaillering. De statige woningen vormen een sterke basis voor de architectonische uitwerking van meer traditionele woningen in het plangebied.

In de referenties zijn vijf stijlkenmerken duidelijk herkenbaar. De vraag hierbij is welke kenmerken toe te schrijven zijn aan de ligging in het schootsveld, en welke kenmerken behoren bij de tijdsgeest (19-de eeuw / eclectische architectuur). Daarom worden in dit beeldkwaliteitplan de stijlkenmerken onderverdeeld in twee groepen: Schootsveld en Tijdsgeest.

Voor een deel van het plan zijn alle stijlkenmerken van invloed, voor een klein deel van het plan zijn alleen de schootsveldkenmerken van invloed. In dit gedeelte wordt op een eigentijdse manier invulling gegeven aan de schootsveld architectuur (deelgebied Schootsveldvilla's, zie pagina 26)

Overzicht stijlkenmerken:

- Schootsveld
 - Horizontale geleding in de gevel;
 - De toepassing van gevelpatronen;
- Tijdsgeest
 - Een gevelmakelaar;
 - Hout onder de nok;
 - Gedetailleerde uitgebouwde erkers.



Horizontale geleding in de gevel, aanduiding verschil tussen onderverdieping en bovenbouw



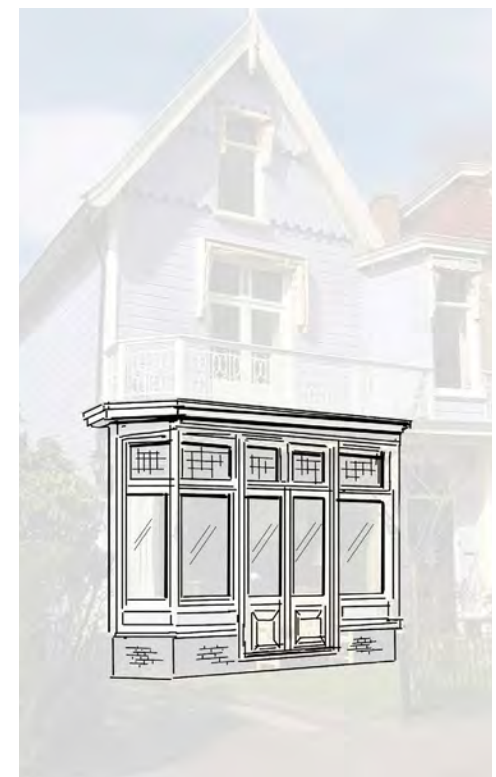
De toepassing van gevelpatronen in hout.



Versiering van windveren in de top met gevelmakelaar in allerlei vormen.



Verticale houten geveldelen onder de nok met versiering aan de onderrand

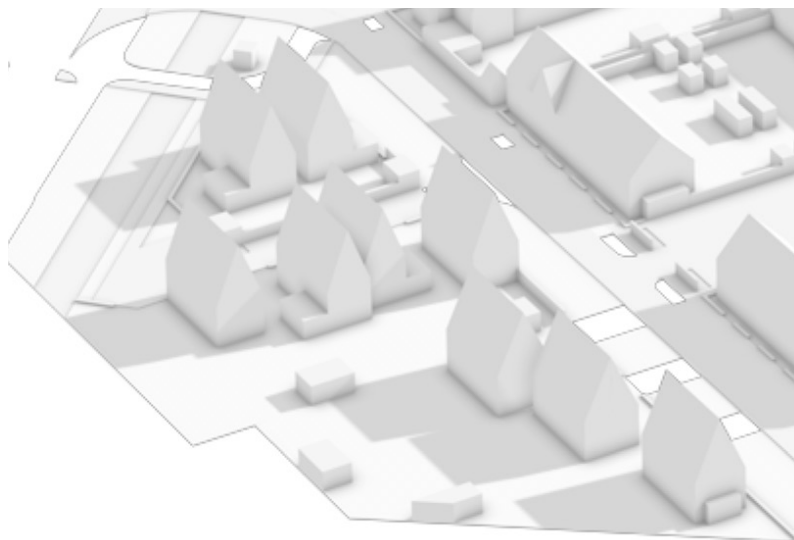


Zorgvuldig gedetailleerde geveldelen zoals uitgebouwde houten erkers.

2.2.3 MODERNE INTERPRETATIE

Een groot gedeelte van het plan wordt op traditionele manier uitgewerkt. Hier zijn alle vijf de stijkenmerken op van toepassing. Een klein gedeelte van het plan krijgt een eigentijdse interpretatie (deelgebied Schootsveld Villa's, zie pagina 26). Dit deelgebied onderscheidt zich van het plan en manifesteert zich als 'special', een herkenbaar onderdeel. Uiteraard worden ook hier de woningen uitgevoerd in hout, de Kringenwet respecterend.

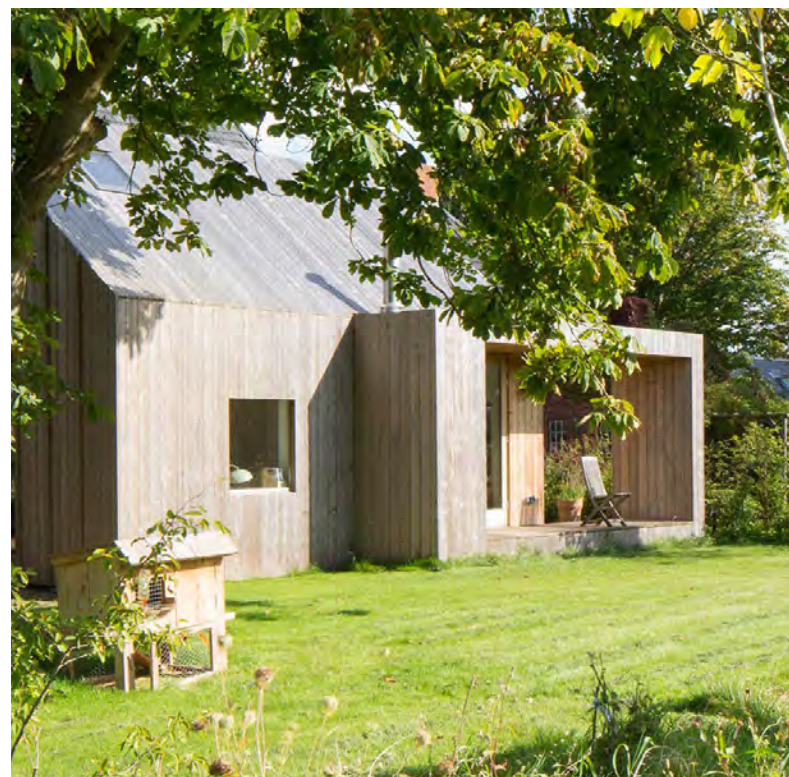
De eenvoudige hoofdvormvorm van deze woningen, samen met de materialisatie in hout, wordt als basis gebruikt. In combinatie hiermee kan worden gezocht naar eenvoud in detaillering. Dit betekent: één volume zonder onnodige detaillering, kwaliteit zoeken in gevelbekleding in plaats van in ornamenten en rustig kleurgebruik zowel per woning als voor het hele deelgebied.



Schootsveld-villa's aan de Utrechtseweg



Een woning in het schootsveld bij Fort Blauwkapel in Utrecht die refereert aan een schuurwoning.



Een detail van een moderne schuurwoning in Foxwolde; afwijken van de eenvoudige vorm als speels detail.



Grote gevelopeningen geven de schuurwoning een eigentijdse draai.



Een deels houten woning met eenvoudige vorm en sterke detaillering in Park van Buijsen (Van Manen).

2.3 UTRECHTSEWEG & DE BILT

Bij de uitwerking van de bebouwing wordt niet alleen aansluiting gezocht op de schootsveldarchitectuur, ook de nabijheid van het dorp De Bilt is van invloed op het architectuurbeeld. Deze aansluiting wordt voornamelijk gevonden in het kleurgebruik en materiaalgebruik. Het gaat hier om traditionele baksteenarchitectuur. De invloed van De Bilt is het sterkst in het noordoosten van het plan, en neemt af richting het zuidwesten.

Dit gradiënt wordt zichtbaar gemaakt door de hoeveelheid baksteen die in een gevel komt. Waar de invloed van De Bilt het sterkst is worden twee lagen van de bebouwing in baksteen uitgevoerd. Wanneer de invloed van de traditionele baksteenarchitectuur afneemt wordt de baksteen in de gevel terug gebracht tot de onderverdieping, en ten slotten is enkel de plint nog uitgevoerd in baksteen en overheerst de schootsveldarchitectuur.

Een ander herkenbaar element van het architectuurbeeld van De Bilt is dubbele oriëntatie en hoekverdraaiing aan de Utrechtseweg.



Villa's langs de Utrechtseweg, veelal in donkere baksteen met zware kappen en brede overstekken



Hoekverdraaiing en dubbele oriëntatie aan de Utrechtseweg 312.



Referentiebeelden van traditionele architectuur-accenten zoals erkers



Dorpsstraat Vo Steenstraat De Bilt: Voorname woonbebouwing in baksteen met rijke detaillering

2.4 OVERZICHT BEELDKWALITEIT

Samengevat zijn worden er in de beeldkwaliteit twee elementen samengevoegd tot één geheel: de invloed van de schootsveldarchitectuur vanuit de Werken van Griffenstein en de invloed van traditionele baksteenarchitectuur vanuit het dorp De Bilt. Een gradiënt binnen het plangebied geeft aan in welke mate deze invloeden de overhand hebben.

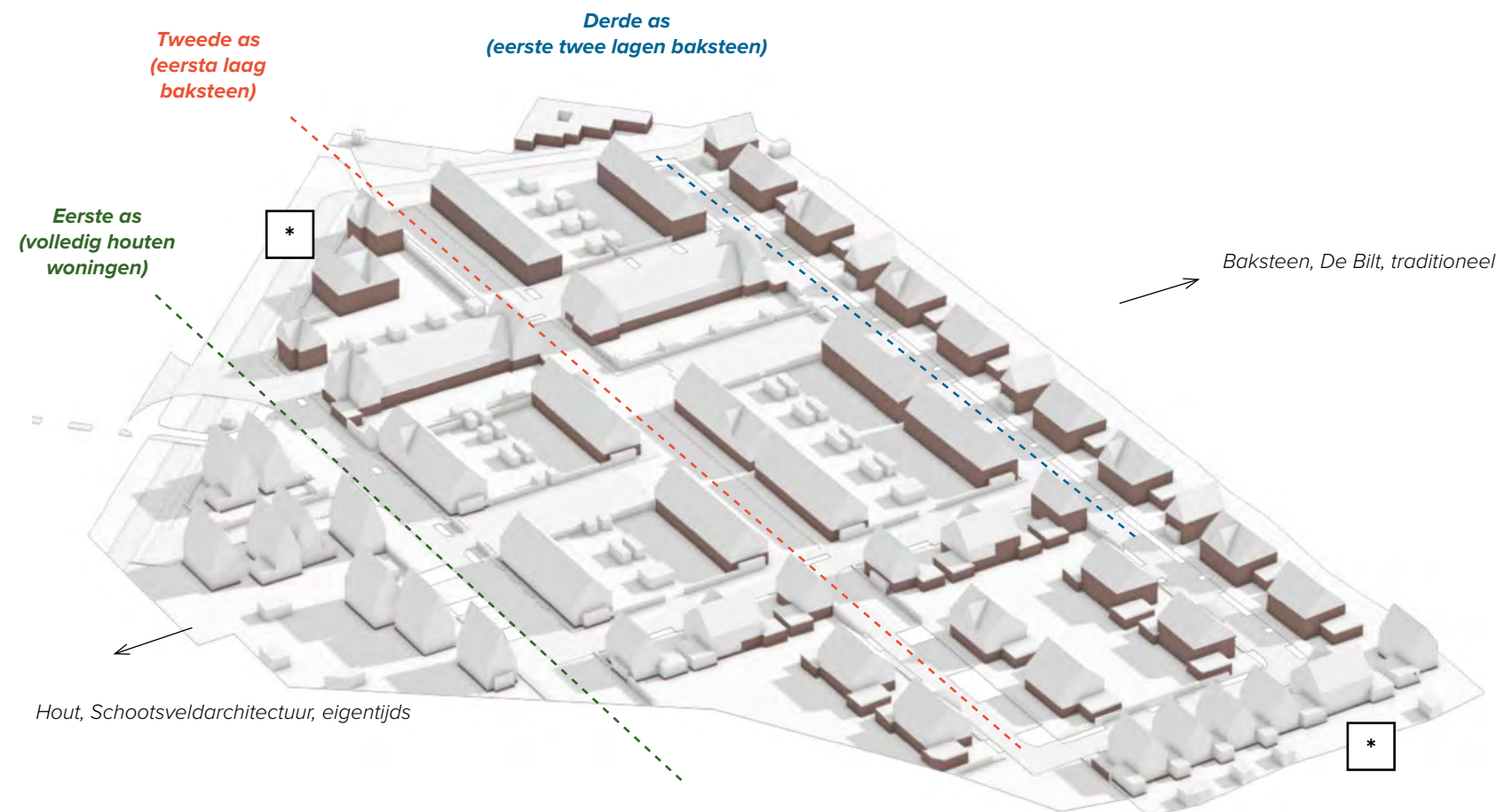
Bij het uitwerken van de woningen wordt uitgegaan van het ruimtelijkbeeld van het wegprofiel. Iedere 'as' in het plan krijgt zijn eigen combinatie van bovenstaande elementen, zoals in nevenstaand schema is weergegeven. Hierdoor ontstaat een samenhangend beeld dat recht doet aan zowel de invloed van het schootsveld als de aansluiting bij het dorp de Bilt en de bebouwing langs de utrechtseweg.

Toepassing van materialen per as:

1. De gevels worden volledig in hout uitgevoerd. Enkel de plint wordt uitgevoerd in een steenachtig materiaal.
2. De onderverdieping van de woningen wordt in baksteen uitgevoerd, daarboven wordt de gevel in hout uitgevoerd.
3. De eerste en tweede laag wordt in baksteen uitgevoerd, verwijzend naar het dorp De Bilt, enkel onder de nok bevindt zich hout in een verticaal patroon.

Uitzonderingen:

- * Zuidrand: in aansluiting op het natuurgebied worden de woningen volledig in hout opgetrokken
- Noordrand: in aansluiting op de villa-architectuur aan de Utrechtseweg wordt meer metselwerk in de gevel toegestaan.



Gradiënt: hoeveelheid metselwerk in de gevel



1. Alleen de plint in baksteen



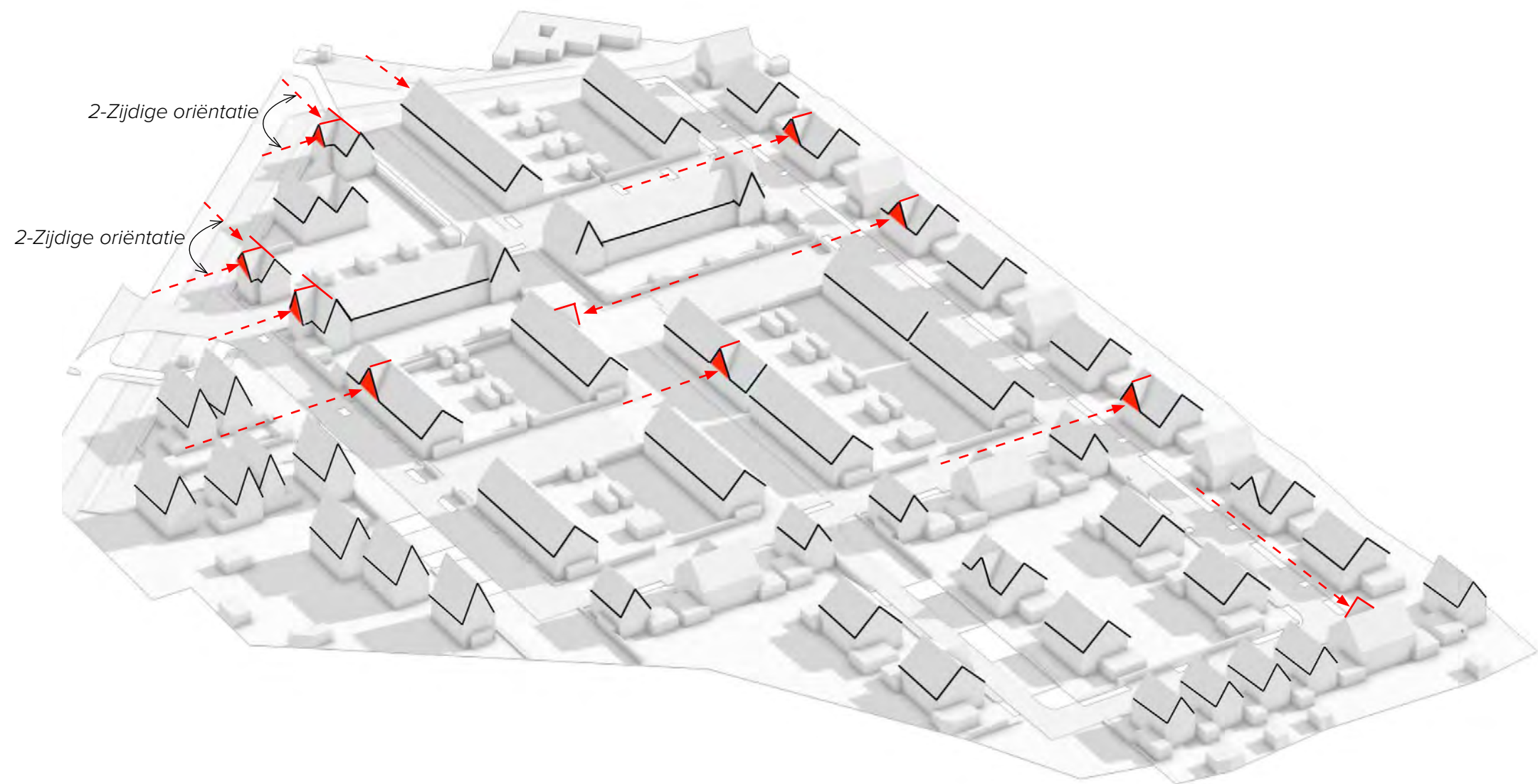
2. Begane grond baksteen



3. Twee bouwlagen baksteen

2.5 STEDENBOUWKUNDIGE ACCENTEN

Op verschillende specifieke locaties krijgt de bebouwing aandacht door de toepassing van stedenbouwkundige accenten. Bij de bebouwing aan de Utrechtseweg wordt de tweezijdige oriëntatie van de woningen benadrukt door het toepassen van een kruiskap. Dit zelfde geldt voor de hoek bij de entree van het plan. Voor het overige bevinden de accenten zich op plekken aan het einde van een zichtas, waar een weg direct uitkomt op een bouwblok.



3 - REGELS VOOR DE BEBOUWING

3.1 BASISREGELS

Naast de algemene regels voor beeldkwaliteit zijn er specifieke regels voor de bebouwing. Het plangebied is opgedeeld in zes deelgebieden die zich onderscheiden van elkaar. Deze deelgebieden hebben elk hun eigen regels voor de bebouwing.

Voordat er wordt ingegaan op de verschillende deelgebieden zijn er een aantal regels die voor alle bebouwing in het plangebied gelden. Deze regels komen voort uit de visie op beeldkwaliteit zoals in hoofdstuk 2 uitgewerkt. Voor het plangebied als geheel gelden de volgende regels:

ARCHITECTUURBEELD

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- Een samenhangend beeld met verschillende soorten woningen (eenheid in verscheidenheid)
 - Een mix van traditionele en moderne architectuur
- De architectonische uitstraling refereert aan de schootsveldarchitectuur en/of de traditionele baksteenarchitectuur van De Bilt
- Kozijnen, dakgoten, daklijsten, overstekken en dergelijke zorgvuldig detailleren
- Dakkapellen op voordakvlak mogelijk maar ondergeschikt aan het dakvlak
- Aan- en bijgebouwen worden integraal in het ontwerp opgenomen, onderdeel van de architectuur
- Erfafscheidingen zijn, wanneer ze 'gebouwd' worden uitgevoerd, onderdeel van de architectuur

MASSA

- Eenvoudige traditionele hoofdvorm met schuine dakvlakken (veelal zadeldak)
- Twee bouwlagen met kap
- Dakvlakken dominant in het beeld

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Materialen refereren aan schootsveldarchitectuur en/of traditionele baksteenarchitectuur van De Bilt
- Gradient in materiaalgebruik vanaf schootsveld (zie pagina 20)
- Hellende daken dekken met dakpannen
- Zonnepanelen/collectoren worden zorgvuldig vormgegeven en vormen één geheel met het dakvlak. Streven naar volledige, samenhangende patronen in het dakvlak.



Eenvoudige hoofdvorm met kappen (voornamelijk zadeldaken)



Integraal ontworpen aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen



Eenduidig kappenlandschap

3.1.1 DETAILUITWERKING KLEURGEBRUIK

Het kleurgebruik hangt sterk samen met het materiaalgebruik in het plangebied. De combinatie van invloed van de schootsveldarchitectuur en de traditionele baksteenarchitectuur vormt een gradiënt binnen het plangebied in materiaalgebruik (zie pagina 20).

Om deze veelheid aan invloeden tot een geheel te brengen wordt gestreefd naar een rustige, natuurlijke uitstraling. Om deze uitstraling te bereiken is het gewenst dat enkele onderdelen dezelfde kleur (en materialisatie) hebben over het gehele plangebied:

- Daken: dakpannen, antracietgrijs tot zwart
- Kozijnen, daklijsten en overstekken: gebroken wit
- Plint: donkerbruin of zwart (baksteen)

BAKSTEEN

De overige kleuren verschillen per materiaal: hout of baksteen. Voor de (onderdelen van) woningen die van baksteen wordt gekeken naar de baksteenarchitectuur van De Bilt. Dit betekent dat de bakstenen onderdelen van de woningen bruin tot bruin-rood zullen worden.

HOUT

De traditionele houten schootsveldarchitectuur is zeer divers van kleur. Het overnemen van al deze kleuren zou de beoogde rustige, natuurlijke uitstraling tegenwerken. Om deze reden wordt uitgegaan van

een combinatie van lichte, natuurlijke kleuren en grijs tinten voor de houten geveldelen. Verder worden hier de stijlkenmerken op toegepast die te zien zijn op pagina 17.

Voor de woningen die een moderne interpretatie van schootsveldarchitectuur zijn worden dezelfde kleuren (wit, grijs en naturel) aangehouden, maar zijn de stijlkenmerken niet van toepassing.



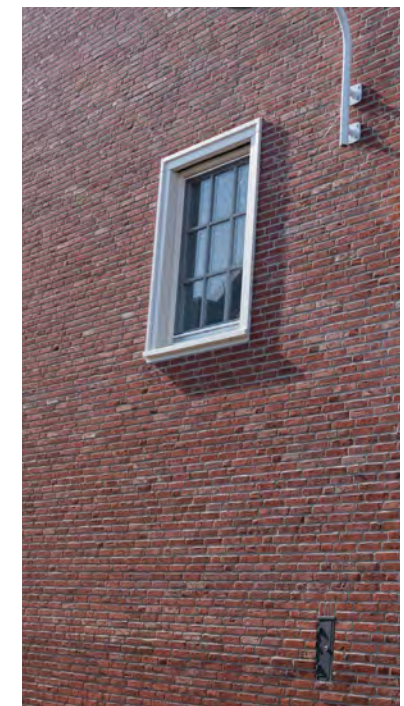
Kleurstelling daken



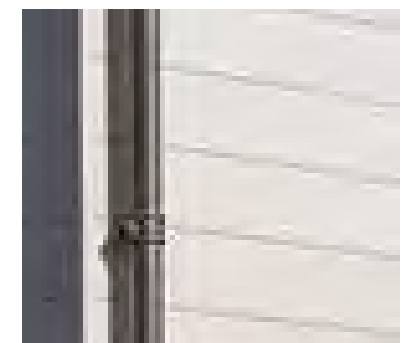
Kleurstelling kozijnen, daklijsten en overstekken



Kleurstelling gevels (baksteen)



Kleurstelling gevels (hout)



3.1.2 DETAILUITWERKING AAN- EN BIJGEBOUWEN

Aan- en bijgebouwen worden in samenhang met de architectuur ontworpen. Detaillering, kleurgebui en uitstraling voegen zich in de gekozen architectuurstijl. Dit betekent dat de materialen en kleuren overeenkomen met het gebouw waar het aan- of bijgebouw bij hoort.

AANBOUWEN

Aangebouwen zijn architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw of als erker in de architectuur van de woning opgenomen. Kleur- en materiaalgebruik vindt aansluiting bij het hoofdgebouw.

BERGINGEN

Bergingen zijn losstaande bouwwerken die ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw. Deze worden enkel op de buitenhoeken van de percelen geplaatst. Net als de aanbouwen worden ze op beeldbepalende plekken mee-ontworpen met de erfafscheidingen. Zowel de kleuren en materialisatie als de detaillering komt overeen met dat van het hoofdgebouw. Op beeldbepalende hoeken krijgen bergingen een kap die maximaal 15° afwijkt van de dakhelling van het hoofdgebouw.



Referentie aanbouw



Referentie berging

3.1.3 DETAILUITWERKING ENERGIEVOORZIENING

In het plan wordt gebruikt gemaakt van PV-panelen voor energievoorziening. Voor de plaatsing van deze panelen zijn enkele regels:

- PV-panelen plaatsen op het voorkeursdakvlak
- Bij extra noodzaak 'overloop' naar andere kant
- Panelen worden indaks of met zwarte rand uitgevoerd
- Optioneel: carports boven parkeerplaatsen realiseren met als doel meer ruimte te bieden aan PV-panelen indien daar behoefte aan is

Naast PV-panelen kunnen er ook buitenunits warmtepompen en airco's geplaatst worden. Deze worden zowel in materiaal en kleur geïntegreerd in de architectuur. De plaatsing is op het dakvlak (voorkeur) of anders achter de woning; niet in de voortuin.



PV-panelen geïntegreerd in dakvlak



Buitenunit warmtepomp (Foto: project Verwelius De Maricken)



PV-panelen op carports boven parkeerplaatsen (optioneel)



Voorkeurslocaties PV-panelen



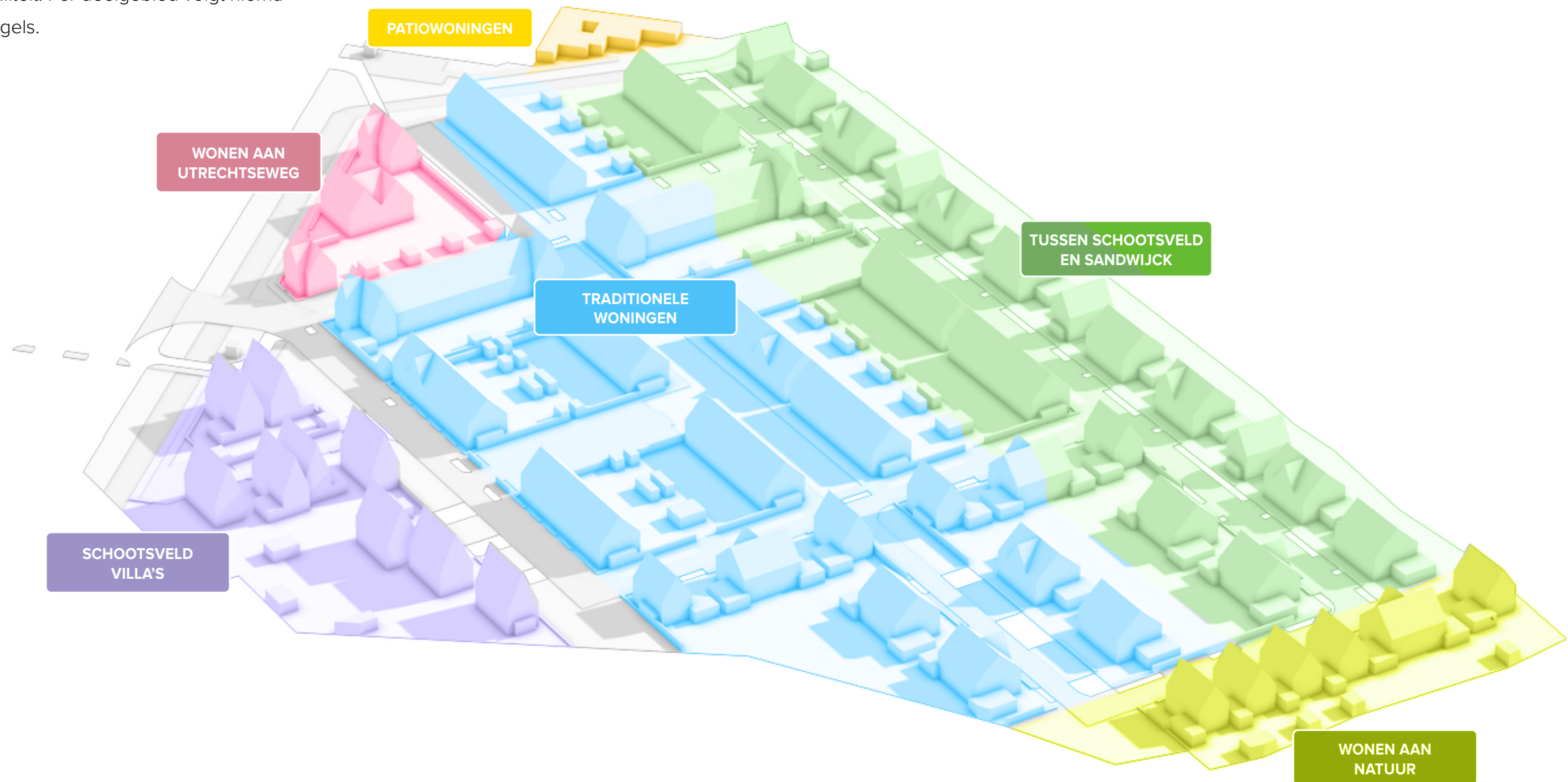
Voorkeursdakvlak



Carports boven parkeerhof

3.2 DEELGEBIEDEN

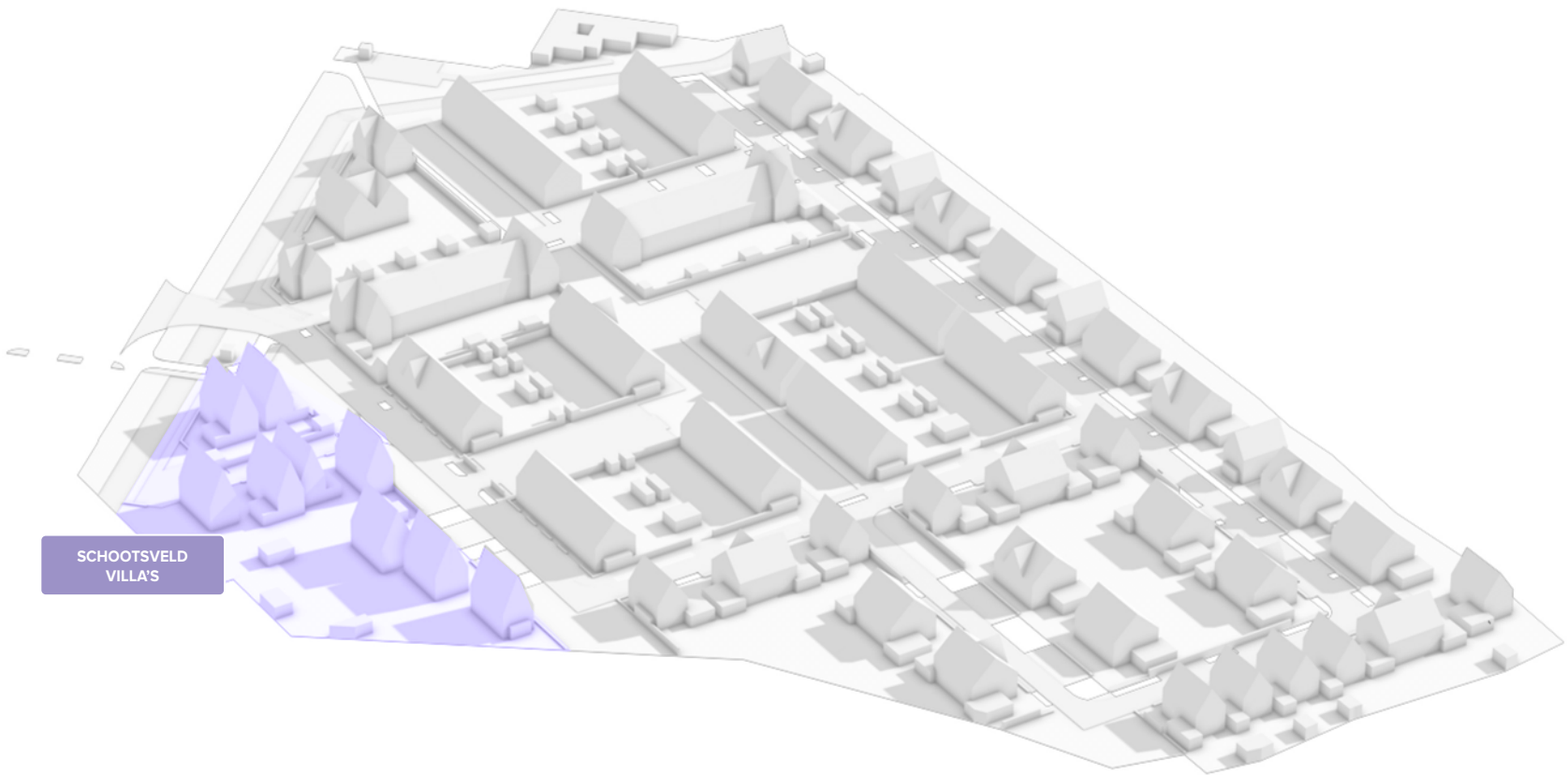
Binnen het stedenbouwkundig plan ontstaat als gevolg van de schootsveld-gradiënt in combinatie met het kappenlandschap een grote mate van diversiteit. Hierdoor krijgen verschillende plekken in het plan een specifieke regels voor de beeldkwaliteit. Per deelgebied volgt hierna een overzicht van alle regels.



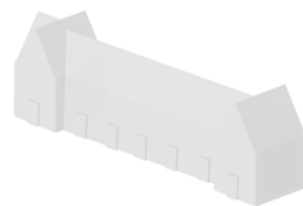
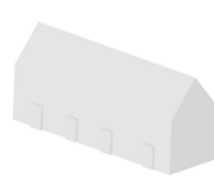
3.2.1 SCHOOTSVELD VILLA'S

De Schootsveld villa's liggen het dichtst bij de Werken van Griffenstein en hebben dus te maken met een sterke invloed van schootsveldarchitectuur. Tegelijkertijd liggen deze villa's aan de Utrechtseweg op een zichtlocatie. Het beeld wat hierbij hoort is een moderne interpretatie van traditionele schootsveldarchitectuur. De woningen hebben de hoekverdraaiing t.o.v. de utrechtseweg (woningen zijn georiënteerd op de landschapsrichting). De woningen vallen in het zicht vanaf de Utrechtseweg op door de statige A-kappen. Deze kappen staan in de richting van het slagenlandschap.

Het programma bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. De woningen liggen voor een groot deel met de achtertuin aan de natuur. Er moet zorgvuldig worden omgegaan met de overgang tussen de tuinen en het water. Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein, eventueel met garages die worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw.



Deelgebied 'Schootsveld villa's' binnen het plangebied



De woningtypen die voorkomen binnen dit deelgebied

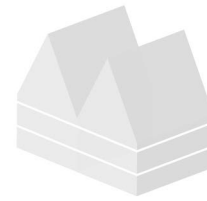
KENMERKEN SCHOOTSVELD VILLA'S

- Moderne interpretatie van schootsveldarchitectuur
 - Eenvoudig volume met kap
 - Sobere, robuuste uitstraling
 - Gevels geheel in hout opgetrokken (m.u.v. plint)
 - Horizontale geleding in de gevelopbouw
- Statige uitstraling door A-kappen
- Zorgvuldig uitgewerkte overgang van tuinen naar natuur
 - Damwandconstructie met hekwerk in combinatie met haag
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein
- Programma bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers

KLEURGEBRUIK

Er wordt uitgegaan van een combinatie van lichte, natuurlijke kleuren en grijsinten voor de houten geveldelen. Wit is ook mogelijk.

VOLUME



Geschakelde woningen behouden kaprichting

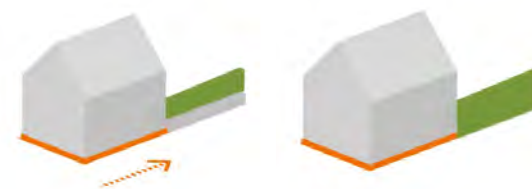


Hogere daken voor statige uitstraling

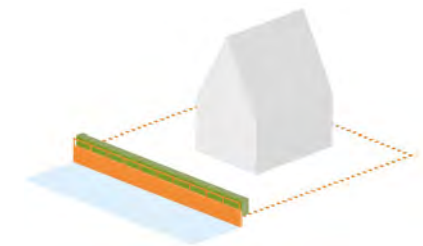
AANSLUITING OP OMGEVING



Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein



Zowel gebouwde als groene erfafscheidigen



Zorgvuldige overgang op water

MATERIAAL



Gevel in hout, plint in baksteen



Grote raamopeningen

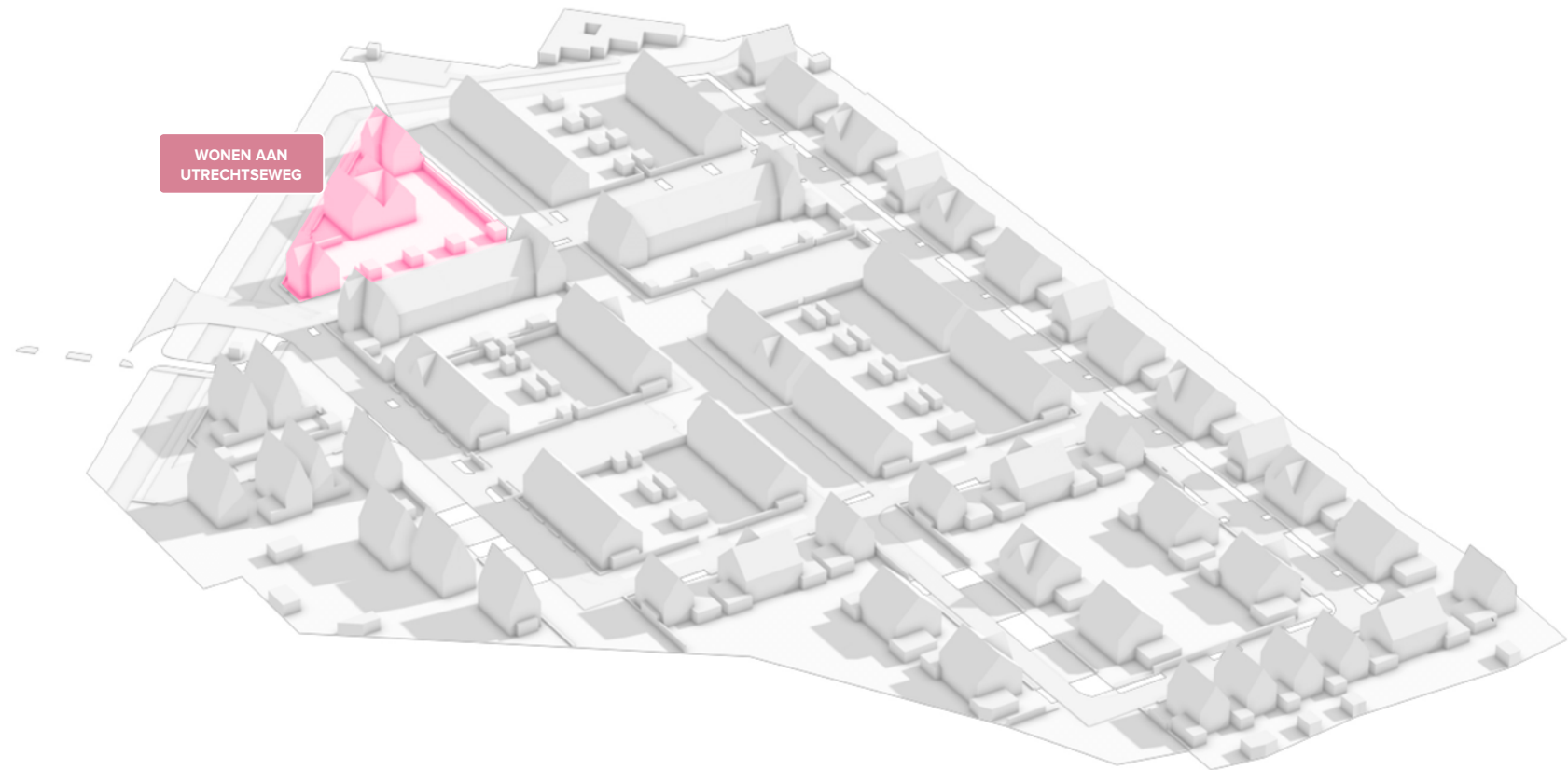
REFERENTIE ARCHITECTUUR



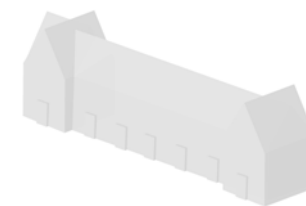
3.2.2 WONEN AAN UTRECHTSEWEG

De woningen aan de Utrechtseweg vormen een belangrijk aanzicht voor het plangebied. Deze woningen liggen wat verder van de Werken van Griftenstein vandaan dan de Schootsveld villa's en kunnen zich dus meer richten op de Utrechtseweg. Ze hebben een hoekverdraaiing en een tweezijdige oriëntatie richting de Utrechtseweg, net zoals bestaande woningen aan deze weg. De kapvorm draagt bij aan de tweezijdigheid.

Het programma bestaat uit vrijstaande woningen en een tweekapper. De woningen liggen niet aan een groene hoofdas en kunnen dus achterkanten en gebouwde erfafscheidingen richting de binnenkant van het plan hebben. Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein, met carports die worden mee-ontworpen met de bergingen en erfafscheidingen. Dit zorgt voor een net beeld vanaf de centrale weg.



Deelgebied 'Wonen aan Utrechtseweg' binnen het plangebied



De woningtypen die voorkomen binnen dit deelgebied

KENMERKEN WONEN AAN UTRECHTSEWEG

- Invloed van schootsveldarchitectuur zichtbaar in bovenverdieping
 - Onderverdieping in baksteen, topgevels in hout opgetrokken
 - Gebruik van stijlkenmerken Schootsveld en Tijdsgeest (zie pagina 17)
- Tweezijdige voorkant-oriëntatie aan de Utrechtseweg
 - Hoekverdraaiing t.o.v. Utrechtseweg
 - Lage, groene erfafscheiding aan voorkant
- Zorgvuldig uitgewerkte zij- en achterkanten richting plan
 - Mee-ontworpen gebouwde erfafscheidingen, bergingen en carports
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein
- Programma bestaat uit vrijstaande woningen en een tweekapper

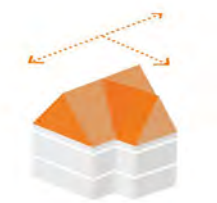
KLEURGEBRUIK

De bakstenen onderdelen van de woningen worden bruin tot bruin-rood. Voor de houten delen van de gevel wordt uitgegaan van een combinatie van lichte, natuurlijke kleuren en grijsinten (wit is ook toegestaan).

VOLUME



Tweezijdige oriëntatie op Utrechtseweg



Tweezijdige oriëntatie zichtbaar in gevel en dak

AANSLUITING OP OMGEVING



Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein



Groene erfafscheidingen

MATERIAAL



Twee lagen in baksteen, nok in hout



Doorlopende plint

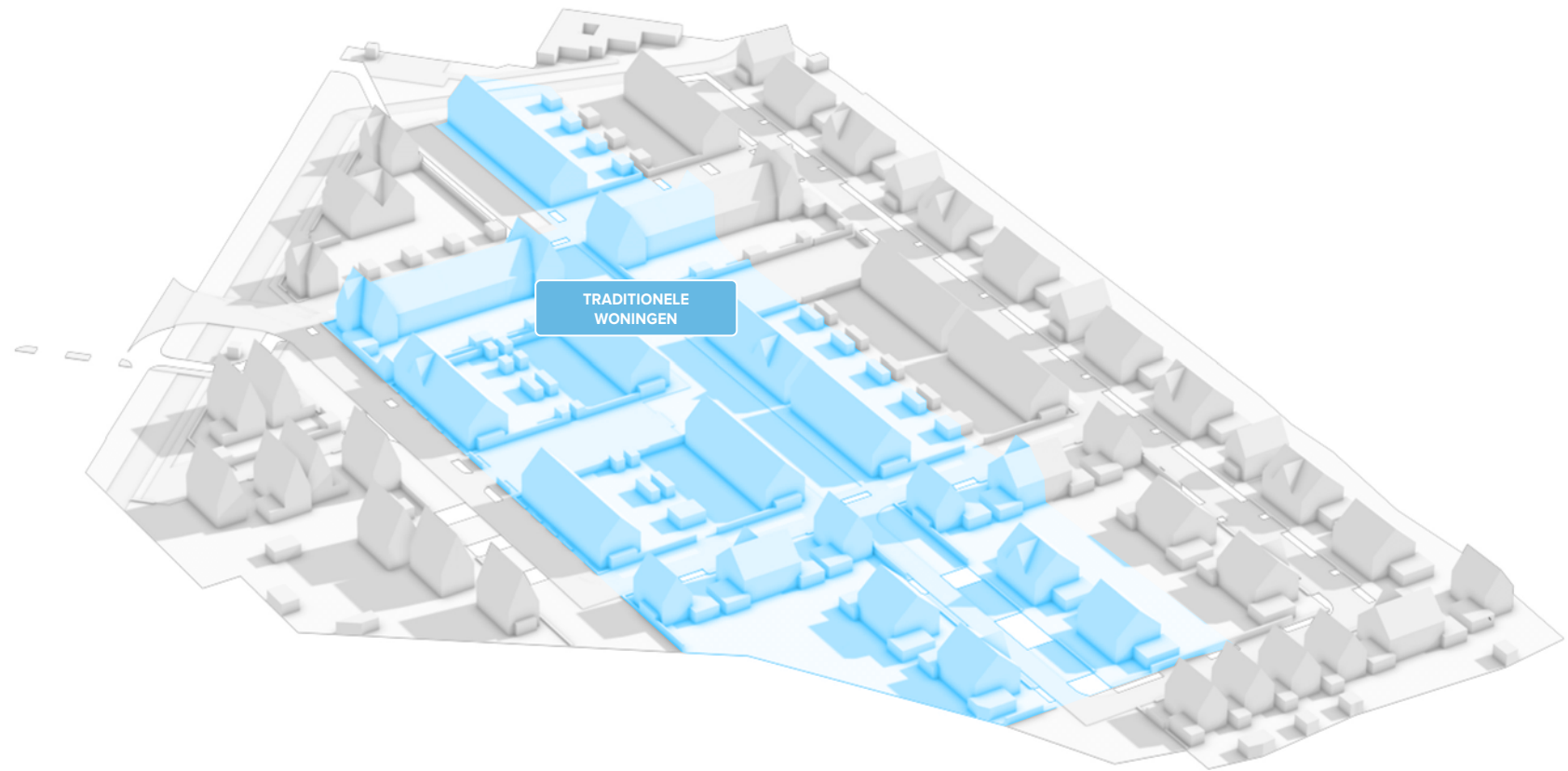
REFERENTIE ARCHITECTUUR



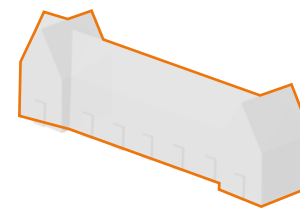
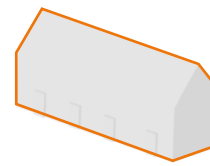
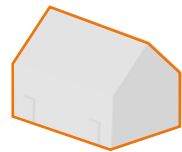
3.2.3 TRADITIONELE WONINGEN

De traditionele woningen bevinden zich in het midden van het plangebied. Aan de linkerkzijde worden ze begrensd door een groene hoofdas en door het midden loopt een parkachtige groene hoofdas, welke in het midden autovrij is. Deze parkachtige zone is een grote kwaliteit van het plan, ook omdat deze uitkomt met een zichtlijn op de natuur. De bebouwing aan dit groen is er dan ook op gericht, met privéstoepen in plaats van voortuinen om deze relatie te versterken.

Het programma is divers in deze zone, met sociaal programma, rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Alle woningen zijn gericht naar de groene assen en de wegen in het plan. Groene erfafscheidingen versterken het karakter van de groene assen, waar geen groene as zit worden meeontworpen gebouwde erfafscheidingen toegepast. Voor de tweekappers en vrijstaande woningen wordt parkeren zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein, voor de rijwoningen zijn parkeerkofters gemaakt.



Deelgebied 'Traditionele woningen' binnen het plangebied



De woningtypen die voorkomen binnen dit deelgebied

KENMERKEN TRADITIONELE WONINGEN

- Invloed van schootsveldarchitectuur zichtbaar
 - Onderverdieping in baksteen, de rest in hout opgetrokken
 - Gebruik van stijlkenmerken schootsveldarchitectuur (zie pagina 17)
- Oriëntatie op groene assen
 - Centrale groene as is autovrij en parkachtig ingericht
 - Sommige woningen direct hier aan hebben een veranda, de huurwoningen hebben luifels
 - Een privéstoeep (Delftse stoep) versterkt connectie tot het groen
- Accenten in kapvorm op belangrijke zichtlijnen
- Groene erfafscheidingen richting de groene assen
 - Mee-ontworpen gebouwde erfafscheidingen en bergingen op andere plekken
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein voor tweekappers en vrijstaande woningen
- Parkeren zoveel mogelijk in koffers voor rijwoningen

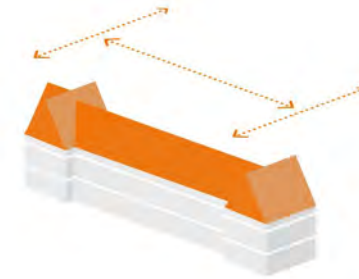
KLEURGEBRUIK

De bakstenen onderdelen van de woningen worden bruin tot bruin-rood. Voor de houten delen van de gevel wordt uitgegaan van een combinatie van lichte, natuurlijke kleuren en grijsinten (wit is ook toegestaan).

VOLUME



Traditionele hoofdvorm



'Biltse' kappen voor rijwoningen dwars op de landschapsrichting

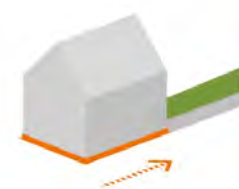


Veranda versterkt de relatie binnen-buiten en legt de verbinding met de groene buitenruimte in de centrale corridor

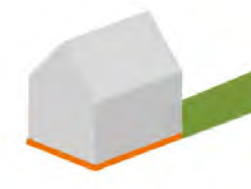
AANSLUITING OP OMGEVING



Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein voor tweekappers en vrijstaande woningen



Zowel gebouwde als groene erfafscheidigen



MATERIAAL



Eerste laag in baksteen, rest in hout

REFERENTIE ARCHITECTUUR

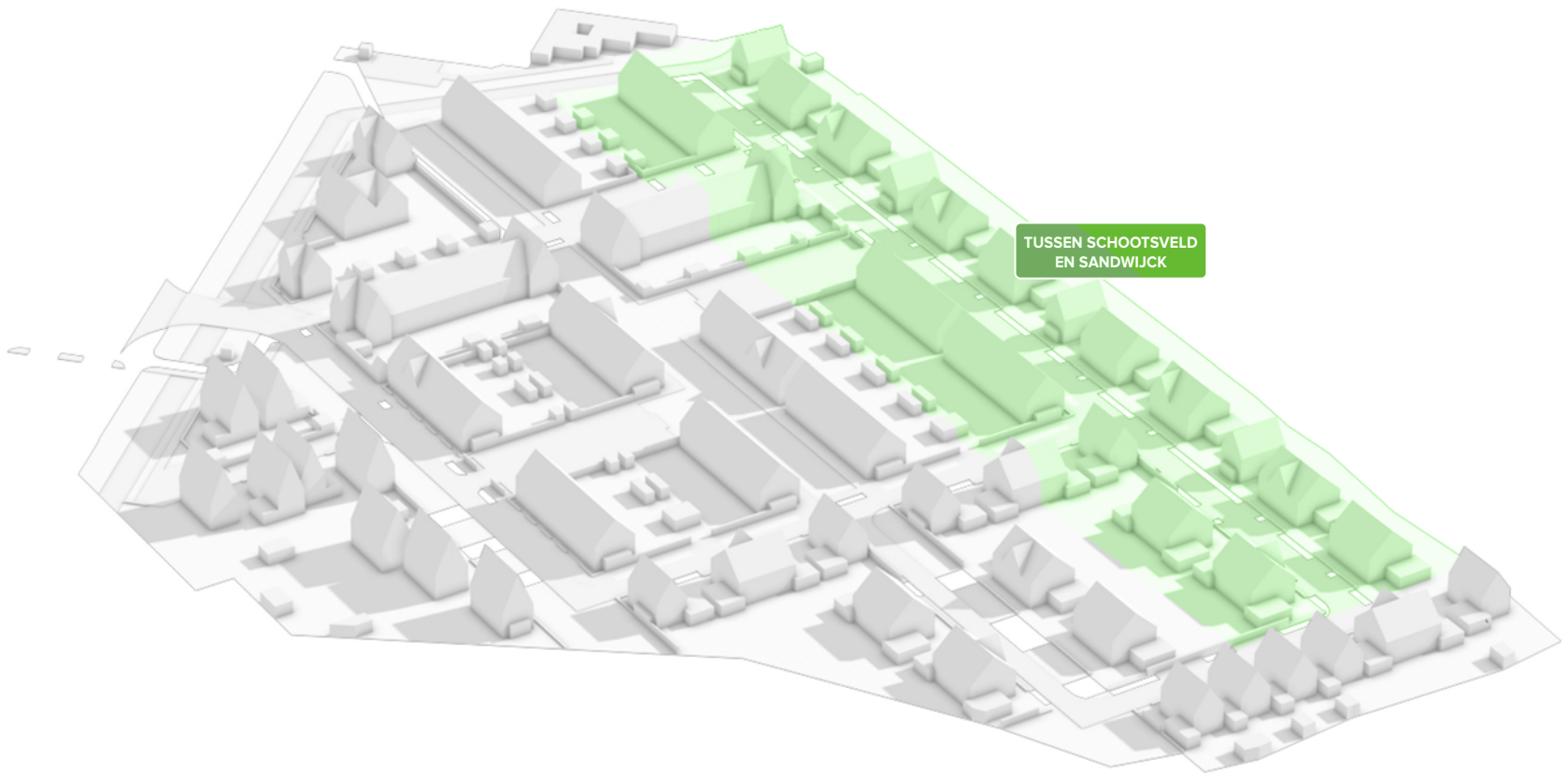


3.2.4 TUSSEN SCHOOTSVELD EN SANDWIJCK

De woningen ‘Tussen schootsveld en Sandwijck’ liggen aan de natuur ten oosten van het plan. Midden door het deelgebied loopt een groene as, zonder zichtlijn op de natuur in het zuiden. De woningen richten zich op deze groene as. Het programma bestaat uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. De tweekappers en vrijstaande woningen worden toegepast aan de rand van het plan, om openheid en een rustig beeld te creëren richting de natuur. Deze woningen liggen met de achtertuin aan de natuur. Er moet zorgvuldig worden omgegaan met de overgang tussen de tuinen en het water om de natuur te beschermen.

Groene erfafscheidingen versterken het karakter van de groene assen.

Voor de tweekappers en vrijstaande woningen wordt parkeren zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein, voor de rijwoningen zijn parkeercoffers gemaakt.



Deelgebied ‘Tussen schootsveld en Sandwijck’ binnen het plangebied



De woningtypen die voorkomen binnen dit deelgebied

KENMERKEN TUSSEN SCHOOTSVELD EN SANDWIJCK

- Invloed van schootsveldarchitectuur minder zichtbaar; invloed van het dorp De Bilt het grootst
 - Onderste twee verdiepingen in baksteen, enkel onder de nok wordt hout toegepast
 - Gebruik van stijlkenmerken schootsveldarchitectuur (zie pagina 17) kunnen onder de nok worden toegepast voor eenheid in detaillering
 - Refereer naar traditionele baksteenarchitectuur van De Bilt voor overige detaillering
- Oriëntatie op groene assen
- Accenten in kapvorm op belangrijke zichtlijnen
- Groene erfafscheidingen richting de groene assen
 - Mee-ontworpen gebouwde erfafscheidingen en bergingen op andere plekken
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein voor tweekappers en vrijstaande woningen
- Parkeren zoveel mogelijk in koffers voor rijwoningen

KLEURGEBRUIK

De bakstenen onderdelen van de woningen worden bruin tot bruin-rood. Voor de houten delen van de gevel wordt uitgegaan van een combinatie van lichte, natuurlijke kleuren en grijs tinten (wit is ook toegestaan).

VOLUME



Traditionele hoofdvorm

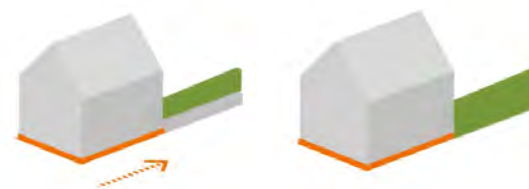


Accenten in zichtlijnen

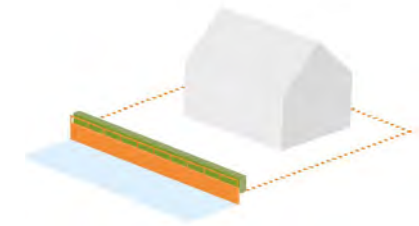
AANSLUITING OP OMGEVING



Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein voor tweekappers en vrijstaande woningen



Zowel gebouwde als groene erfafscheidigen



Zorgvuldige overgang op water

MATERIAAL



Onderste twee lagen in baksteen, enkel onder de nok hout

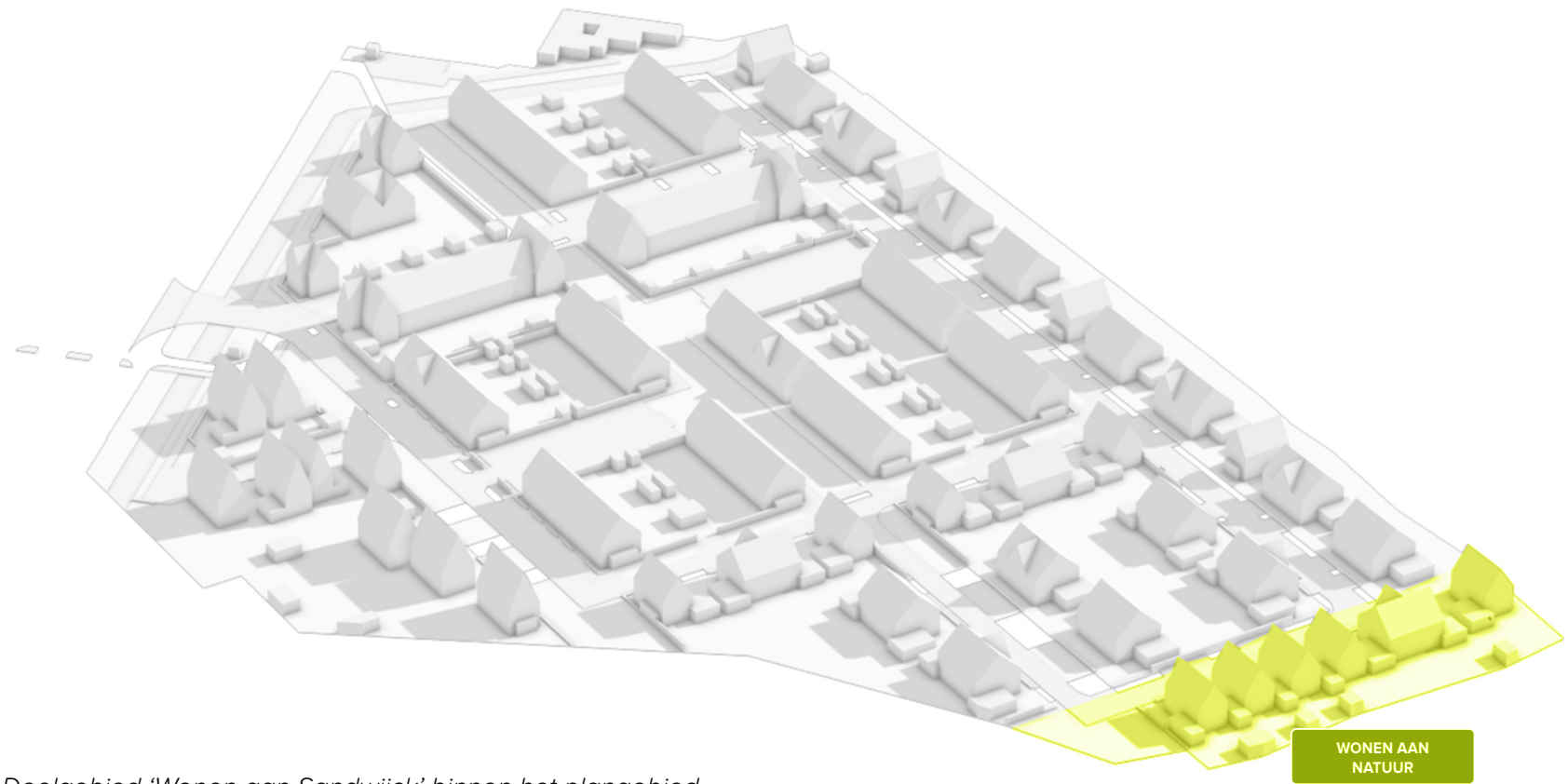
REFERENTIE ARCHITECTUUR



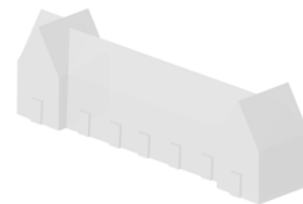
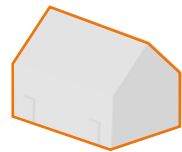
3.2.5 WONEN AAN NATUUR

Het ‘Wonen aan Natuur’ sluit qua karakter en uitstraling aan op de natuur ten zuiden van het plan. Deze woningen liggen hiernaast in de invloedssfeer van de schootsveldarchitectuur. Door deze woningen voor het grootste deel in hout te realiseren wordt zowel rekening gehouden met het schootsveld als de sfeer van het aanliggende natuurgebied. Het beeld wat hierbij hoort is het gebruik van elementen uit traditionele schootsveldarchitectuur in volumes die aansluiten op de rest van het plan.

Het programma bestaat uit vrijstaande woningen en een tweekapper. Dit zorgt voor maximale openheid richting het natuurgebied. Door gebruik te maken van zo veel mogelijk lage, groene erfafscheidingen wordt deze openheid versterkt. Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. De woningen liggen met de achtertuin aan de natuur. Er moet zorgvuldig worden omgegaan met de overgang tussen de tuinen en het water om de natuur te beschermen.



Deelgebied ‘Wonen aan Sandwijk’ binnen het plangebied



De woningtypen die voorkomen binnen dit deelgebied

KENMERKEN WONEN AAN NATUUR

- Invloed van schootsveldarchitectuur aanwezig, invloed van natuurgebied sterk
 - Gevels geheel in hout opgetrokken (m.u.v. plint)
 - Gebruik van stijlkenmerken Schootsveld en Tijdsgeest (zie pagina 17)
- Oriëntatie op binnenzijde plan
- Accenten in kapvorm op belangrijke zichtlijnen
- Zorgvuldig uitgewerkte overgang van tuinen naar natuur
 - Damwandconstructie met hekwerk in combinatie met haag
- Zoveel mogelijk lage, groene erfafscheidingen voor openheid richting natuur
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein
- Een divers programma met rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen
 - Aan de buitenranden van het plan tweekappers en vrijstaande woningen voor openheid richting de natuur

KLEURGEBRUIK

De bakstenen onderdelen van de woningen (plint) worden bruin tot bruin-rood. Voor de houten delen van de gevel wordt uitgegaan van een combinatie van lichte, natuurlijke kleuren en grijstinten (wit is ook toegestaan).

VOLUME



Traditionele hoofdvorm



Accenten in zichtlijnen

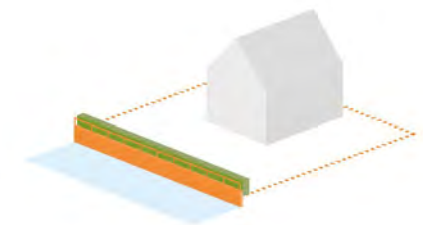
AANSLUITING OP OMGEVING



Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein



Mee ontworpen erfafscheiding



Zorgvuldige overgang op water

MATERIAAL



Gevel in hout, plint in baksteen

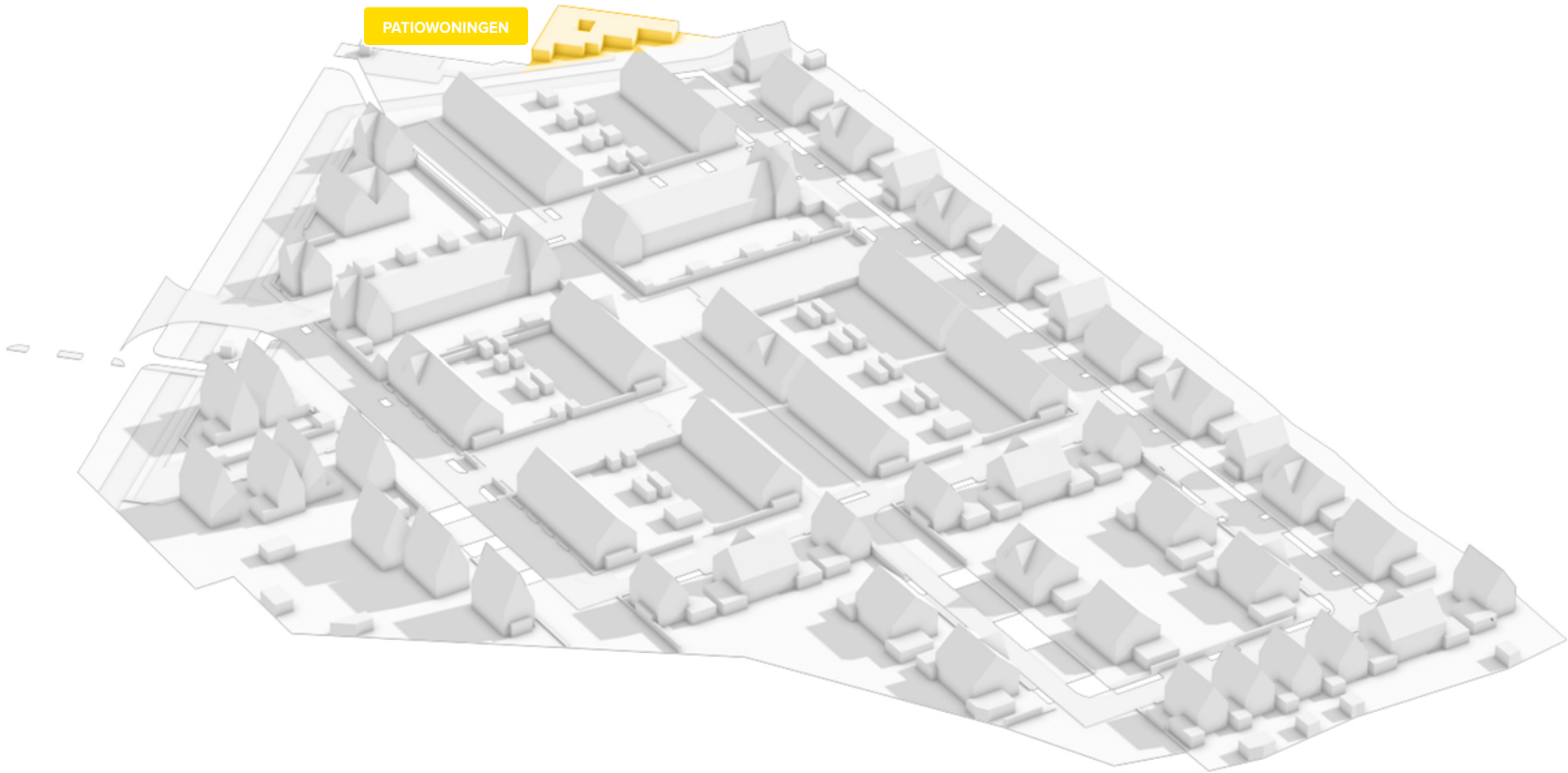
REFERENTIE ARCHITECTUUR



3.2.6 PATIOWONINGEN

In het noordelijkste puntje van het plan is een ruimte die aansluit op de bestaande woningen aan de Utrechtseweg. Hier worden twee patiowoningen gerealiseerd. Qua uitstraling en architectuur wijken deze af van de rest van het plan om te benadrukken dat deze woningen voornamelijk bij de Utrechtseweg horen. De materialisatie en detaillering moet voor een rustig beeld wel aansluiten bij de traditionele baksteenarchitectuur van De Bilt zoals deze ook in de rest van het plan is toegepast. De woningen zijn georiënteerd naar het plan, maar zijn ervan gescheiden door de Biltse Grift. De woningen zijn open naar de Biltse Grift en gesloten richting de bestaande bebouwing.

Parkeren gebeurt zo dicht mogelijk bij de Utrechtseweg. Om ervoor te zorgen dat de patiowoningen de bestaande bebouwing niet zal overschaduwen worden deze woningen slechts 1 laag hoog en krijgen ze een plat dak. Eenheid met het plan moet gezocht worden in materiaal- en kleurgebruik en detaillering.



Deelgebied 'Patiowoningen' binnen het plangebied



De woningtypen die voorkomen binnen dit deelgebied

KENMERKEN PATIOWONINGEN

- Invloed van het dorp De Bilt en de Utrechtseweg het sterkst
 - Gevels hoofdzakelijk in baksteen opgetrokken
 - Detailering overeenkomstig met de rest van het plan
- Woningen staan qua stijl los van de rest van het plan
 - Eenheid wordt gezocht in materiaal- en kleurgebruik en detailering
- Maximaal 1 bouwlaag met plat dak
- Oriëntatie op de Biltse Grift
- Woningen gesloten richting bestaande bebouwing en open richting Biltse Grift
 - Grote glasoppervlakten en overstekken benadrukken deze openheid richting het water
- Parkeren dicht bij Utrechtseweg
- Programma bestaat uit twee patiowoningen

KLEURGEBRUIK

De bakstenen onderdelen van de woningen worden bruin tot bruin-rood. Voor de houten delen van de gevel wordt uitgegaan van een combinatie van lichte, natuurlijke kleuren en grijsinten (wit is ook toegestaan).

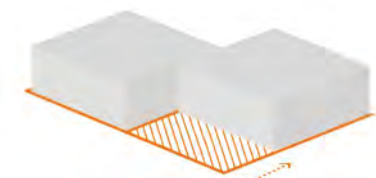
VOLUME



Eén bouwlaag zonder kap



Overstek aan zijde Biltse Grift



Woningen aaneengesloten op erfgrens

AANSLUITING OP OMGEVING

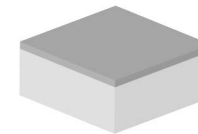


Parkeren op afstand



Oriëntatie van bebouwing op het zuiden

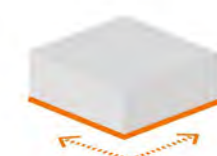
MATERIAAL



Gevels in baksteen

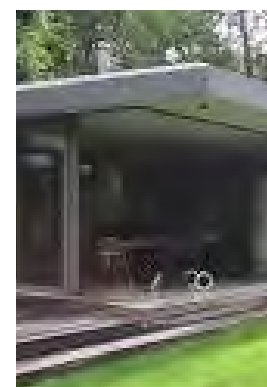


Grote raamopeningen



Doorlopende donkere plint

REFERENTIE ARCHITECTUUR



4 - REGELS VOOR ERFAFSCHIEDINGEN

4.1 OVERZICHT ERFAFSCHIEDINGEN

Erfafscheidingsen zijn van grote invloed op de beeldkwaliteit. Bij de ontwikkeling en oplevering van de woningen zullen de erfafscheidingsen als integraal deel van het ontwerp van de woning mee worden genomen. De hoogte van alle erfafscheidingsen is maximaal 2m.

De erfafscheidingsen worden voor het grootste deel groen uitgevoerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de voorzijde van de woning (lage erfafscheidingsen) en de zij- en achterzijde van de woning (hoge erfafscheidingsen). Op gevoelige plekken (waar de tuinen grenzen aan oenbaar gebied) worden de zij- en achtererfafscheidingsen veelal als gebouwde erfafscheiding uitgevoerd. De kleur en het materiaal van de gebouwde erfafscheidingsen wordt afgestemd op de architectuur van de bijbehorende woning. Overige erfafscheidingsen worden geheel als groene hagen gerealiseerd.

Aan de voorzijde van de woningen langs de centrale groene corridor wordt een privé stoep (deltse stoep) aangelegd die de veranda's en luifels langs de auto-vrije zone begeleidt.



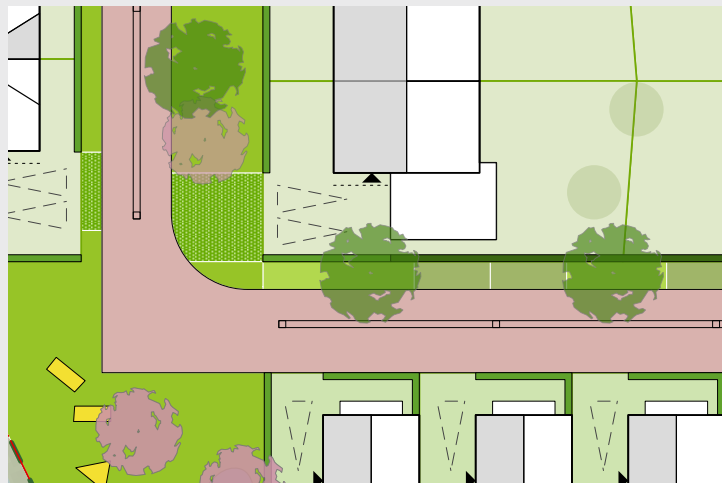
*) Damwand met hekwerk (1m) en haag. Zie pagina 13 en dwarsprofiel op pagina 47



4.2 TOELICHTING ERFSCHIEDINGEN

4.2.1 LAGE HAAG

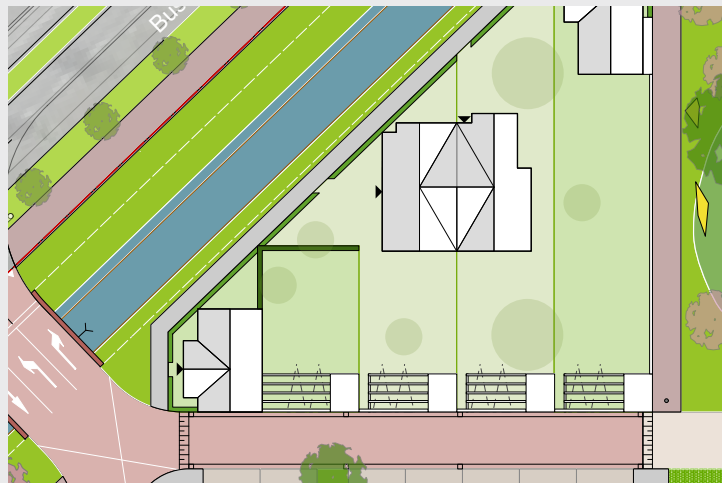
- Hoogte maximaal 1m
 - inclusief perceelscheiding t/m voorgevel
- Uitgevoerd als beukenhaag



Referentiebeeld beukenhaag als lage afscheiding voortuin

4.2.2 HOGE GROENE ERFSCHIEDING

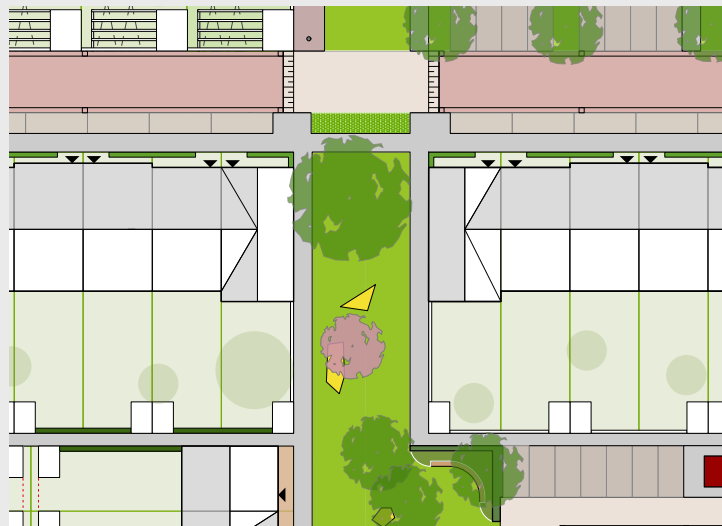
- Hoogte minimaal 1,5m en maximaal 2m
- Uitgevoerd zonder hekwerk



Referentiebeelden groene erfafscheiding zonder hek

4.2.3 GEBOUWDE ERFAFSCHIEDINGEN

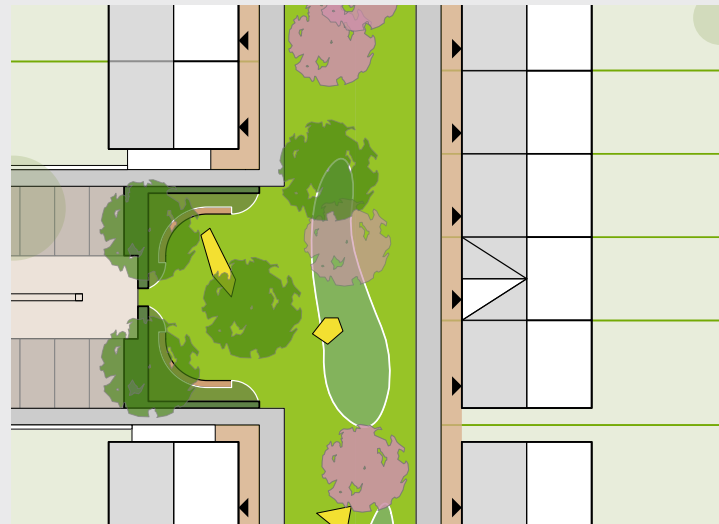
- Metselwerk basis (ca. 30cm hoog)
- Groene invulling op gaashekwerk (eventueel tussen opgemetselde penanten)



Referentiebeeld gebouwde erfafscheiding

4.2.4 DETAILUITWERKING PRIVÉ STOEP (OOK WEL DELFSTE STOEP GENOEMD)

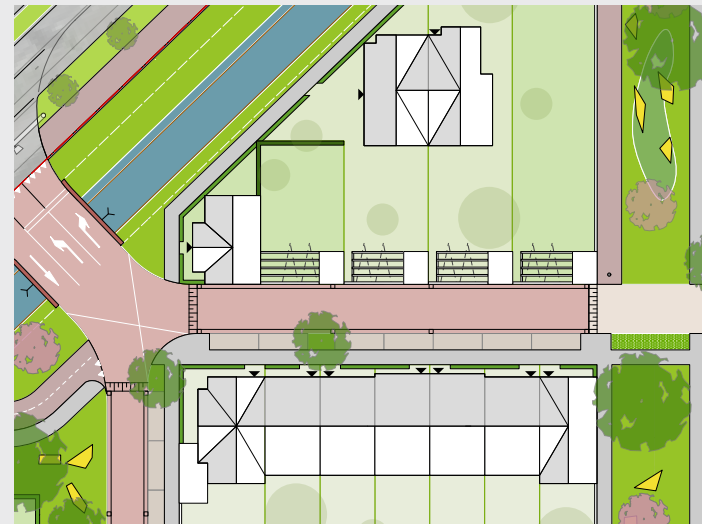
- Uitgevoerd in sierbestrating
 - Invulling is vrij - bestrating versterkt de individuele uitstraling van iedere woning
- In plaats van voortuinen
 - versterkt de relatie tussen de woning en de groenstrook



Referentiebeeld privé stoep met een haag

4.2.5 CARPORTS MET BERGINGEN

- Hoogte exact 1 bouwlaag
 - Op de erfafscheiding geplaatst
- Mee-ontworpen met architectuur hoofdgebouw
 - Kleur en materialisatie overeenkomstig 1e bouwlaag van het hoofdgebouw
 - Geïntegreerde bergingen
 - Carportconstructie als overdekking



Referentiebeeld pergola/Carpoort in combinatie met bergingen

5 - REGELS VOOR DE OPENBARE RUIMTE

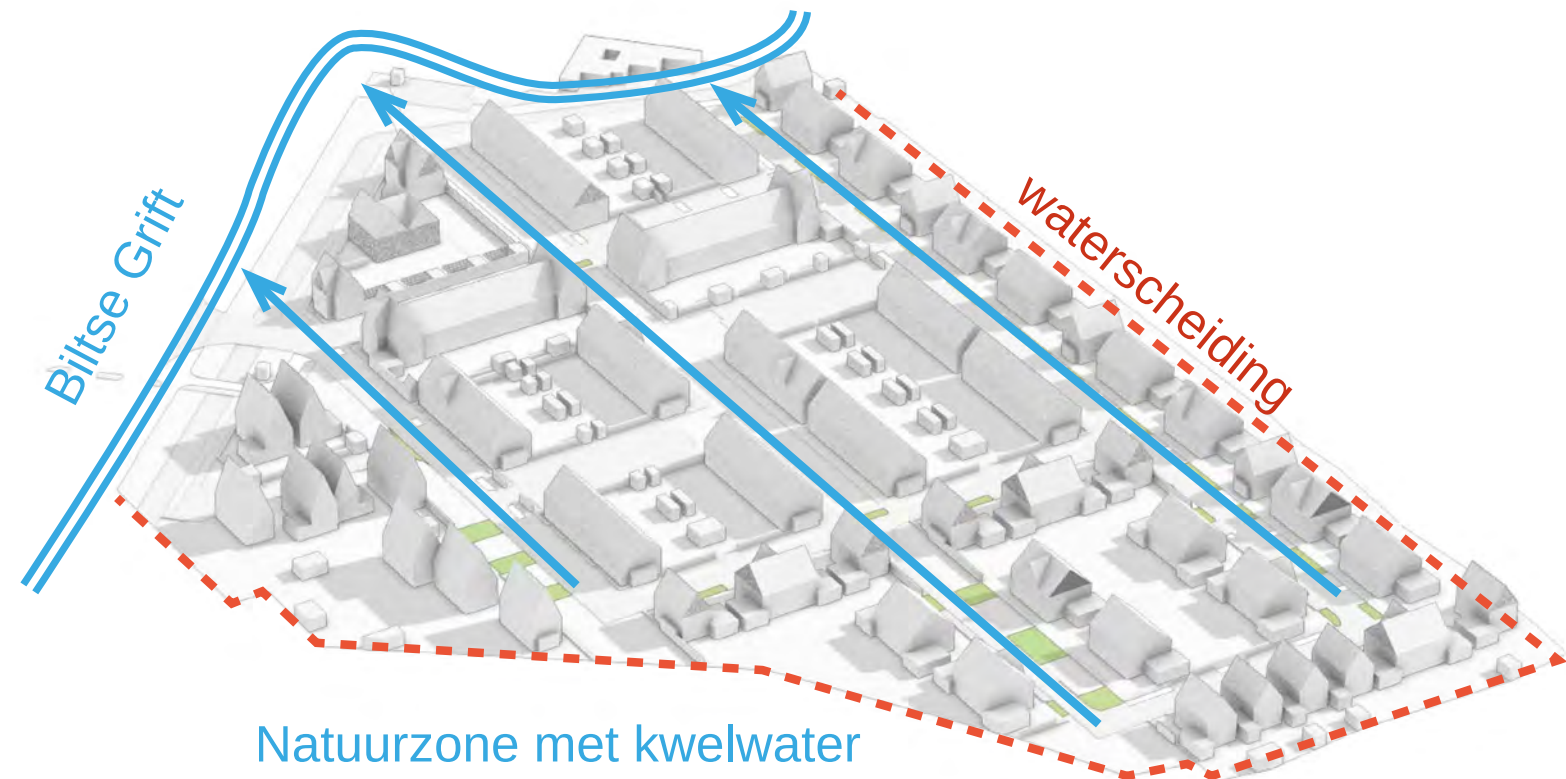
5.1 KLIMAATADAPTATIE

De verandering van het klimaat vraagt om een andere benadering van de openbare ruimte. Er is hier de potentie om de groene assen als een van de dragers van het plan te maken. In combinatie met het kenmerkende slagenlandschap kan een bijzondere groenstructuur in het plan worden gecreëerd. Dit geeft veel mogelijkheden voor klimaatadaptatie in de inrichting van deze assen.

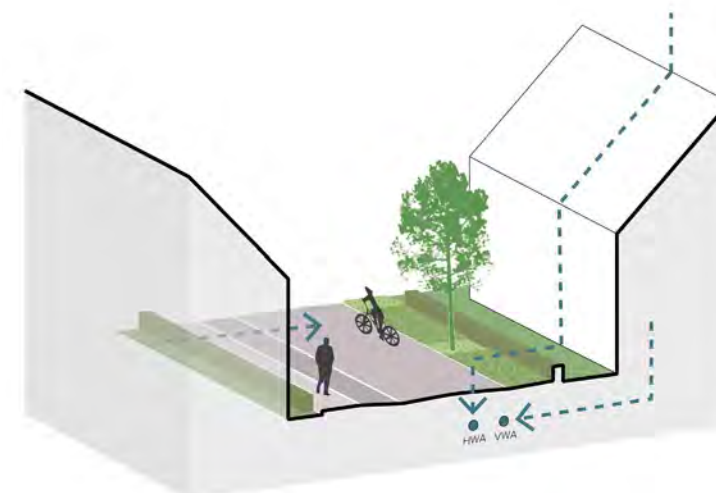
Voor de groene as die centraal in het park ligt kan hier een grote rol in spelen. Deze groene as kan het karakter van een park krijgen, zeker door de autoluwe inrichting hiervan.

Bij de inrichting van dit plan wordt op de volgende aspecten ingezet om een klimaatadaptieve openbare ruimte te creëren:

- Verharding minimaliseren;
 - Maximale infiltratie op eigen terrein;
 - Toepassen halfverharding / groene verharding;
- Vertraagde afvoer regenwater bij piekbuiten;
- Maximalisatie oppervlaktewater;
- Maximaliseren groen i.v.m. microklimaat;
- Schaduwrijke verblijfsplekken creëren (bomen);
- Begeleiden overheersende windrichting i.v.m. koelte (ZW-NW oriëntatie openbare ruimte).



Afkoppeling van hemelwater en afvoer naar de (nieuwe) Biltse Grift. De waterscheiding in het plangebied zorgt er voor dat het water uit het plangebied niet vermengd wordt met het schone kwelwater in de natuurzone



Afkoppeling van hemelwater en afvoer richting Biltse Grift via gescheiden rioolstelsel (bij woningen die verder van de Biltse Grift af liggen)

5.1.1 DETAILUITWERKING GROENE VERHARDING

Met het oog op klimaatadaptatie en duurzaamheid wordt gestreefd naar het minimaliseren van de verharding in het plan. Daarom worden de parkeerplaatsen die slechts weinig worden gebruikt (nabij de twee-kappers en vrijstaande woningen) uitgevoerd in grasbeton. Ook de opritten door groenstroken, waar geen auto's geparkeerd staan, worden halfverhard vormgegeven.

- Verharding minimaliseren in groenstroken
- Grasbeton toepassen (vlakke bovenkant)
- Uitstapstroken in gebakken klinkers
- Bij opritten 'karresporen' in gebakken klinkers of als geheel in grasbeton



Halfverharding als inrit over een groenstrook langs de weg



Halfverharding als inrit over een groenstrook langs de weg



Bij voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden de openbare parkeerplekken enkel gebruikt als overloop.

5.2 BESTRATING VAN WEGEN EN TROTTOIRS

Het wegenpatroon is ondergeschikt aan de stedenbouwkundige hoofdopzet die op de landschapsrichting is georiënteerd. De wegen krijgen daarom een rustige uitstraling met terughoudend kleurgebruik. Met het oog op het unieke karakter van deze wijk in combinatie met de beoogde duurzaamheid, wordt voorgesteld de wegen uit te voeren in een hoogwaardig, duurzaam materiaal.

5.2.1 DETAILUITWERKING RIJBAAN

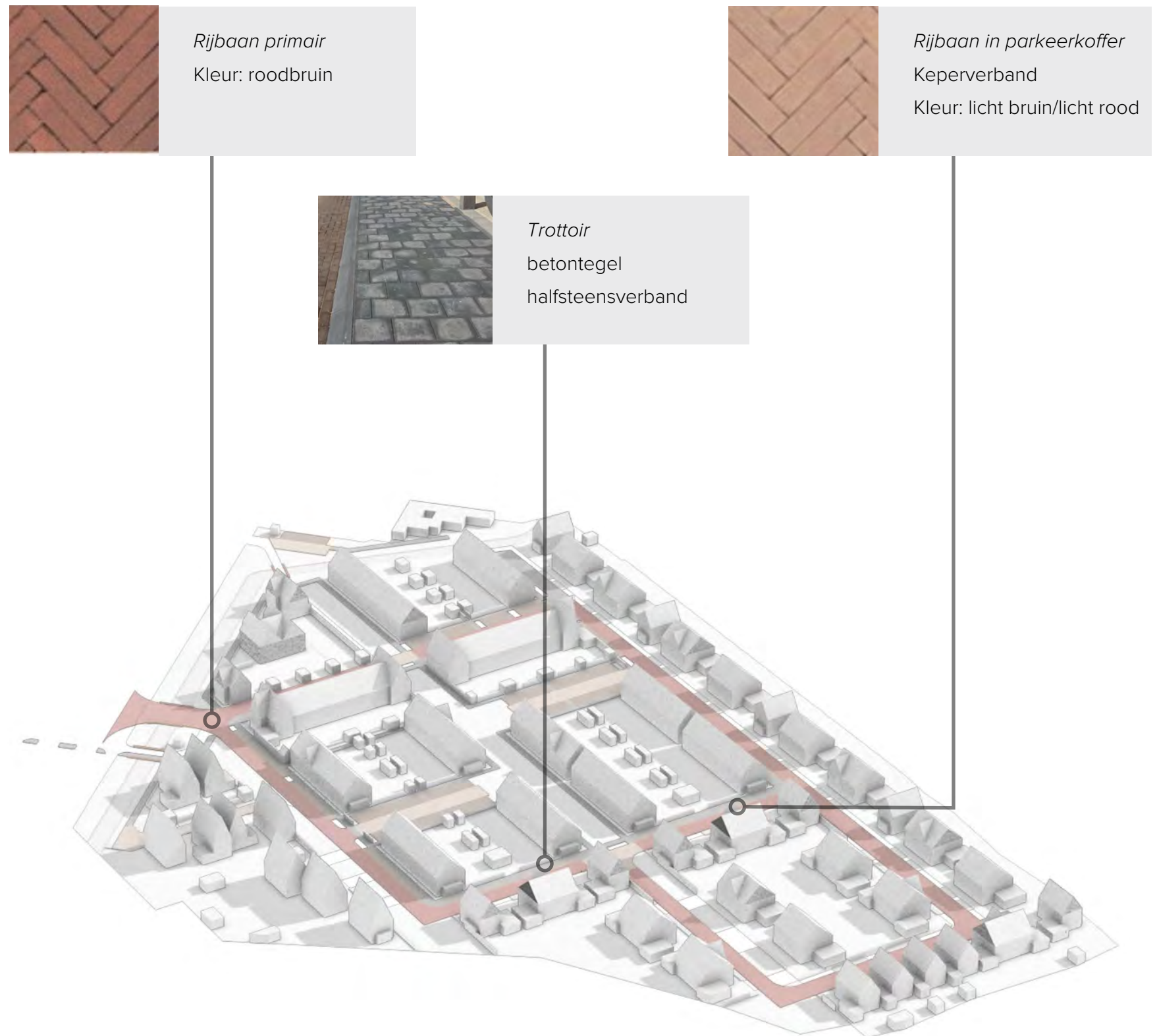
- Uitgevoerd in gebakken klinker, roodbruin
- Afwatering via molgoot (5 strekken dikformaat)

5.2.2 DETAILUITWERKING TROTTOIR EN VOETPADEN

- Uitgevoerd in betontegel
- Dwars op de looprichting gestraat
- Band in tegelkleur, flauw afgevlakt

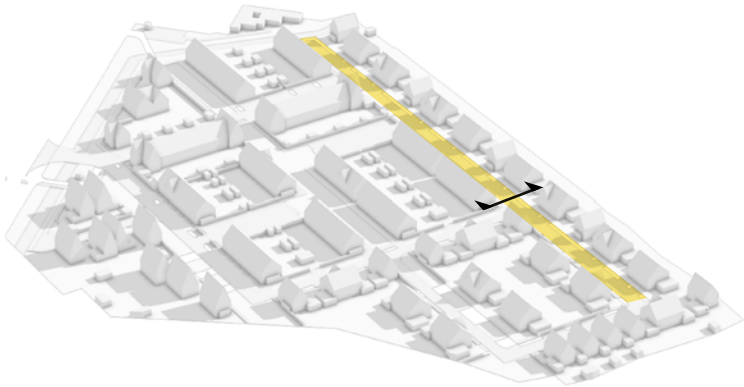


Samenhang tussen rijbaan, parkeervakken en trottoir in materiaal en kleur



5.2.3 PROFIELEN

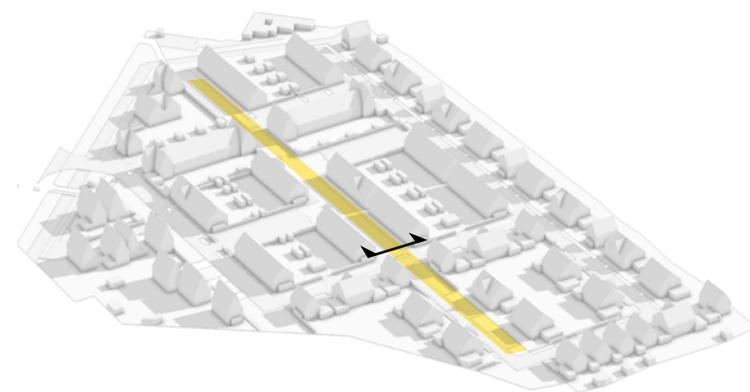
Hiernaast is een profiel te zien van de oostelijke groene as. Hierin is te zien hoe groene verharding wordt toegepast voor de langsparkerplaatsen en opritten in de groenstrook. Ook is te zien hoe de verschillende verhardingen tot hun recht komen in de groene as.



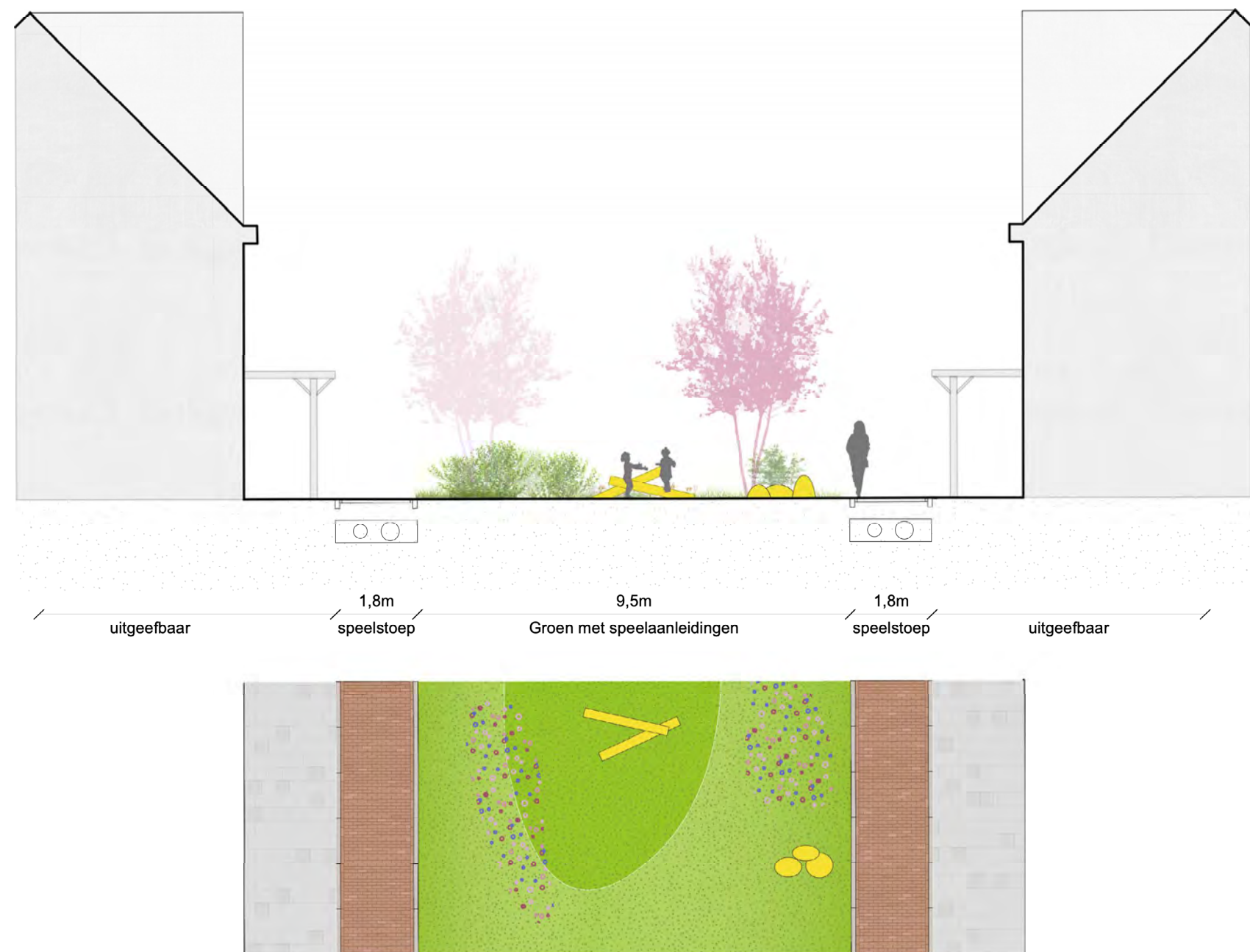
De locatie van het profiel in het plangebied



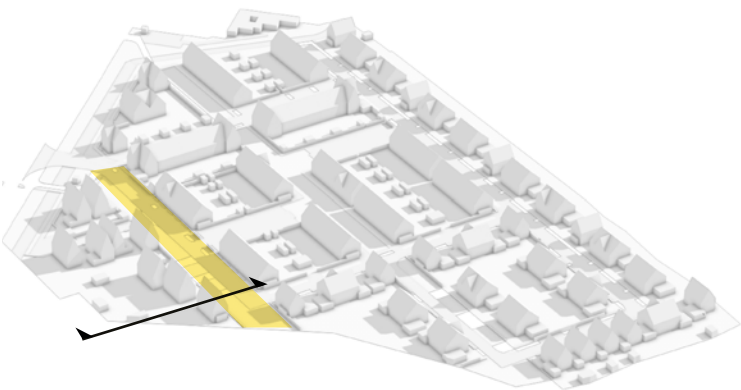
Het profiel hiernaast is van de centrale groene as. Er is te zien dat het geheel parkachtig is ingericht, met bomen, bloemen en speelaanleidingen in het midden. De woningen aan de centrale groene as hebben geen voortuinen maar privé-stoepen (Delfse stoepen). Hierdoor liggen de woningen direct aan het groen. Dit profiel geeft duidelijk aan hoe de verharding is geminimaliseerd in dit plan, met een autoluwe centrale groene as.



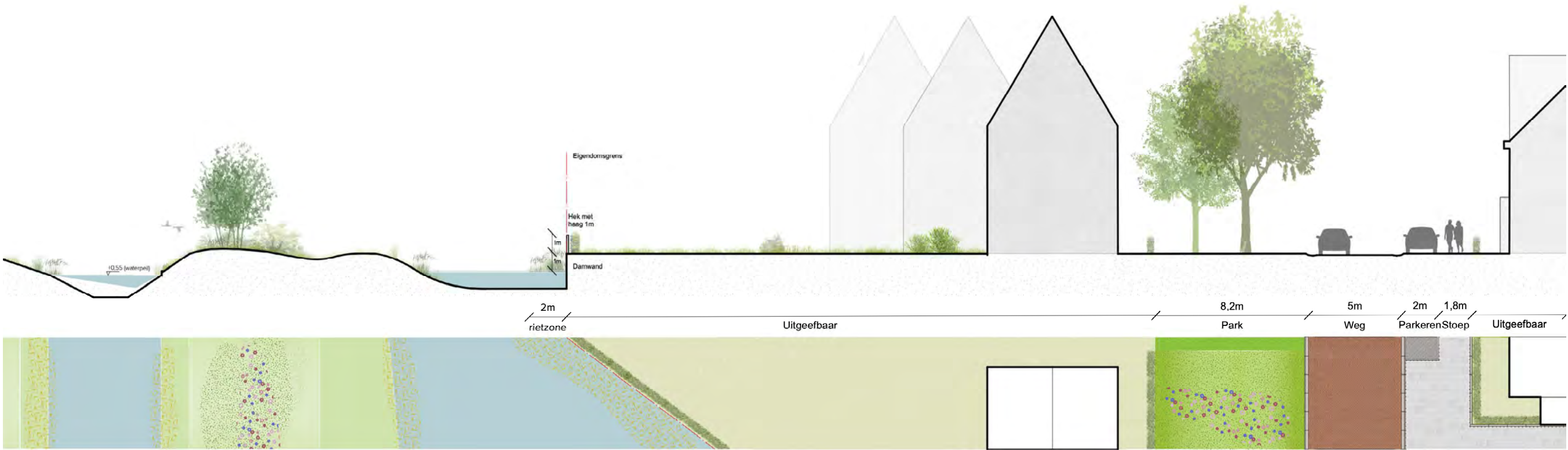
De locatie van het profiel in het plangebied



Dit derde profiel is van de meest westelijke groene as, volledig doorgetrokken over de direct aansluitende natuur. Er is te zien hoe het groen is gemaximaliseerd in een brede parkstrook met bomen voor schaduw. De opbouw van de zorgvuldige overgang tussen privé-tuin en natuur is ook te zien; met een damwand met hek en een haag van 1m hoog.



De locatie van het profiel in het plangebied



5.3 OEVERVERBINDINGEN

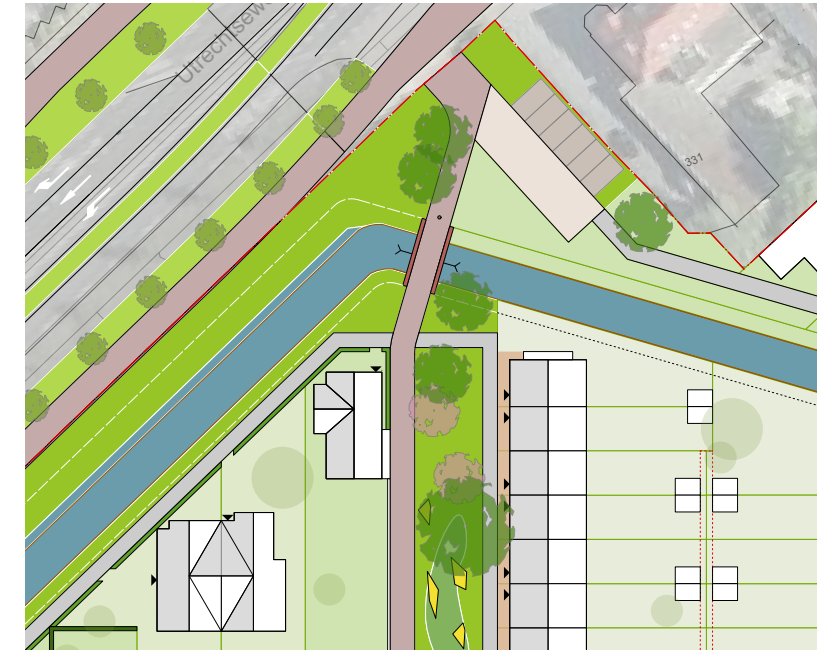
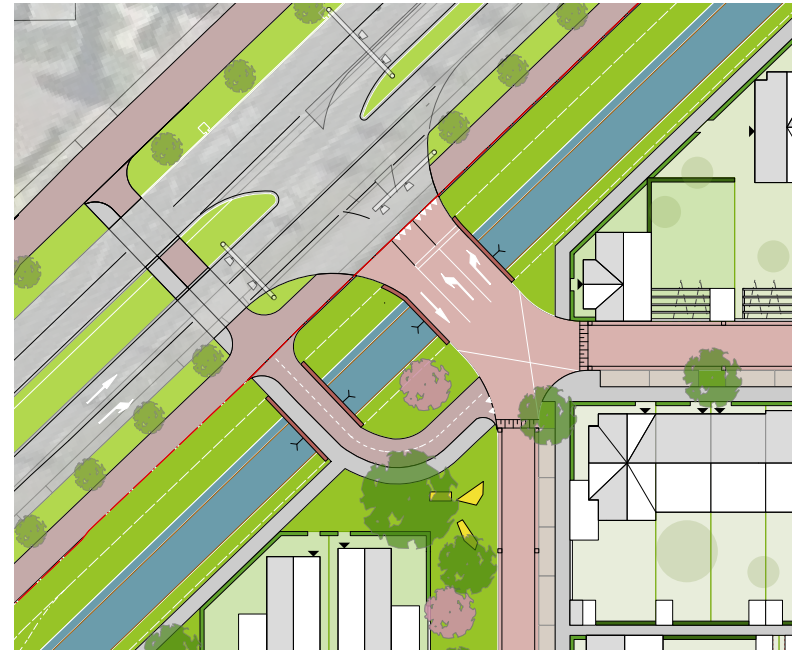
Er zijn twee verbindingen tussen het plangebied en de Utrechtseweg; aan de noordwestzijde en aan de noordzijde van het plan. De hoofdontsluiting bestaat uit een autobrug en een fiets- en voetbrug. De tweede, noordelijke ontsluiting is een fietsbrug. Voor alle oeververbindingen geldt dat duikers kunnen worden toegepast mits de uitstraling van een brug gewaarborgd is (water zichtbaar onder de brug). Voor de bruggen gelden de volgende eisen:

Autobrug (hoofdontsluiting):

- Gemetselde landhoofden;
- Hardstenen detaillering;
- Stalen leuning (antraciet grijs);
 - Transparant vormgegeven;
- Water zichtbaar onder de brug.

Fietsbrug:

- Lichte constructie;
- Stalen hekwerk met houten leuning;
 - Transparant vormgegeven;
- Water zichtbaar onder de brug.



Referentie autobrug



Referentie fietsbrug

5.4 STRAATMEUBILAIR EN VERLICHTING

Straatmeubair en verlichting vormen belangrijke beeldbepalende elementen in de openbare ruimte. Het voorstel is om een ‘familie’ van objecten te creëren door samenhangend kleurgebruik. Wanneer alle elementen in dezelfde antraciet-grijze RALI-kleur worden uitgevoerd, ontstaat een kwalitatief hoogwaardig en samenhangend straatbeeld.

Naast beeldkwaliteit speelt een duurzame uitstraling van de wijk een belangrijke rol. Daarom wordt ingezet op LED-verlichting duurzaam materiaalgebruik voor zowel het straatmeubilair en verlichting.

Voor het straatmeubilair en de verlichting gelden de volgende eisen:

- Alle elementen worden uitgevoerd in antraciet grijs;
- LED-verlichting toepassen;
- Duurzaam materiaalgebruik;
- Hoogwaardige uitstraling.



LED verlichting



Afzetspalen van hergebruikt kunststof



Banken en afvalbakken in antraciet grijs

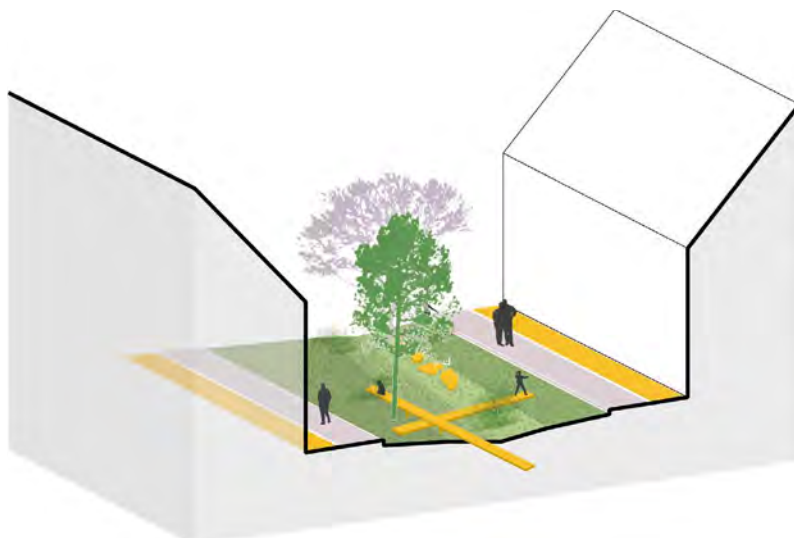
5.5 SPELEN

Centraal in de wijk komen twee ruime speelplekken die formeel met speeltoestellen worden ingericht. Deze speelplekken krijgen een natuurlijke uitstraling (natuurspelen).

Uitgangspunt hierbij is dat niet alleen kinderen maar ook ouderen van deze plek gebruik kunnen maken als ontmoetingsruimte. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie 'speelruimte' die bij de vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden is aangenomen. Realisatie en onderhoud van iedere speelplek is het resultaat van de inbreng en inzet van zowel gemeente als inwoners. Participatie is hierbij dus uitgangspunt.

Naast de centrale speelplek worden informele speelaanleidingen aangebracht. Deze hebben een natuurlijke uitstraling met informele speelaanleidingen.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal aandacht zijn voor een veilige inrichting en afscherming van de verblijfsplekken.



Speelaanleidingen in de centrale groene corridor



*Speelroute met
speelaanleidingen*



REFERENTIE BEELDEN A:

centrale speelplekken





IMPRESSIE SPEELPLEK IN
CENTRALE CORRIDOR

OPENBARE RUIMTE

TITEL	Beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 341, De Bilt
OPDRACHTGEVER	Verwelius Projectontwikkeling B.V.
STATUS	Definitief
DATUM	16 juni 2021
DOCUMENTNUMMER	17791-R
PROJECTNUMMER	417.04
PROJECTTEAM	Serge Vonk (IMOSS) Veerle Roijackers (IMOSS) Sjuul Stappers (Verwelius) Gooitzen Greebe (Verwelius) Gerben van Manen (Van Manen) Oscar de Blanken (Van Manen) Ben van der Waal (Gemeente De Bilt) Maikel Haman (Gemeente De Bilt)

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl

BIJLAGE - SFEERIMPRESSIE ARCHITECTUUR

SFEERIMPRESSIE ARCHITECTUUR

Bij de uitwerking van de architectuur wordt rekening gehouden met de ligging van iedere individuele woning in relatie tot de afstand tot de waterlinie en daarmee de invloed van het schootsveld. De impressies op deze en de volgende pagina geven een mogelijke invulling van verschillende woningen in het plan.

