

OOK VOOR DE KWINKELIER BEELDKWALITEITSEISEN NODIG

Bijlage bij advies Klankbordgroep Centrumplan Bilthoven over Beeldkwaliteitplan

Black box een voldongen feit?

In het advies van de Klankbordgroep Centrumplan Bilthoven over het Masterplan is De Kwinkelier bestempeld als een 'black box'. In veel opzichten is dat nog steeds het geval. In het Beeldkwaliteitplan zijn kwaliteitseisen voor De Kwinkelier geformuleerd, maar deze zijn voor een deel toegeschreven naar de huidige (voor zover bekende) bouwplannen. In de Klankbordgroep zijn diverse aanbevelingen en suggesties gedaan om de beeldkwaliteitseisen voor De Kwinkelier méér in overeenstemming te brengen met de eisen die aan het overige centrumgebied worden gesteld. In het memo van BDP.Khandekar dd. 19 oktober 2009 wordt onder punt 1. De Kwinkelier nog eens de 'onmacht' van de stedenbouwkundig supervisor op dit punt naar voren gebracht. Er wordt verwezen naar goedkeuring 2 jaar geleden van het bouwplan door de Welstand en 'een raadsbesluit'. In ditzelfde memo staat dat op pag 66 nog eens expliciet verwoord: "Nogmaals, ons belangrijkste middel om De Kwinkelier te dwingen om te doen wat wij vinden dat passend is, is weggenomen". De Klankbordgroep wordt keer op keer gemeld dat de gemeente onvoldoende mogelijkheden heeft om de bouwplannen van de De Kwinkelier te beïnvloeden. Dit betwijfelen we echter.

Geen bouwplan waarover door de Commissie Welstand en Monumenten is geadviseerd

Op 15 februari 2007 is het dan voorliggende bouwplan voor De Kwinkelier in de Commissie Welstand en Monumenten beoordeeld, maar er heeft toen géén toetsing plaatsgevonden op de gebiedsgerichte welstandscriteria. Daarvoor is immers het voorliggende Beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit betekent dat er op dit moment géén sprake is van een bouwplan van De Kwinkelier waarover door Welstand en Monumenten is geadviseerd. In de Welstandsnota is m.b.t. het centrumgebied van Bilthoven (terecht) het hoogste ambitieniveau voor welstandstoetsing vastgelegd, met intensieve kwaliteitszorg. Dit betekent dat in het nu voorliggende Beeldkwaliteitplan de kwaliteitskaders voor het gehele centrumgebied, inclusief De Kwinkelier, worden vastgesteld. En dat het bouwplan t.z.t. alsnog getoetst moet worden aan dit Beeldkwaliteitplan evenals aan het op te stellen bestemmingsplan.

In haar advies over het Beeldkwaliteitplan stelt de Commissie Welstand en Monumenten dan ook dat het ontwerp voor De Kwinkelier nog eens nader in relatie tot de beeldkwaliteit van het centrumplan kan worden gezien.

Raadsbesluit voorwaardelijk

Er zijn over de renovatie van De Kwinkelier meerdere raadsbesluiten genomen, waarvan de eerste in mei 2000. Het meest bepalende van die besluiten is de vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp in de Raad van april 2005. De instemming was - onder tijdsdruk - gebaseerd op een globale toetsing van het plan. In het meest recente Raadsbesluit van 28 mei 2009 is vastgelegd:

- dat de Raad instemt met de koop- en realisatieovereenkomst;
- dat de bouwaanvraag nog moet worden ingediend;
- dat bij indiening van het Definitief Ontwerp en de bouwaanvraag overeenstemming moet zijn over de bevoorrading;
- dat de gemeente zal zorgen voor aanpassing van het bestemmingsplan en de Welstandsnota;
- dat de bouwaanvraag door de projectontwikkelaar zal worden ingediend na vaststelling van het bestemmingsplan en de aanpassing van de Welstandsnota.

Wat betekent dit concreet voor het advies van de Klankbordgroep over het Beeldkwaliteitplan?

- Met dit Beeldkwaliteitplan wordt het toetsingskader vanuit welstandstoezicht vastgelegd, óók voor De Kwinkelier.
- Het interne winkelgebied van De Kwinkelier is weliswaar privaat, maar in de praktijk tegelijkertijd publiek (te allen tijde toegankelijk voor iedere burger en consument). De gemeente heeft wel degelijk als taak hiervoor regels op te stellen en regisserend en niet volgend te zijn. Regels hiervoor zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan.
- Bij de besluitvorming over het Beeldkwaliteitplan dient een aantal punten te worden toegevoegd over De Kwinkelier (zie hierna).

In besluitvorming over het Beeldkwaliteitplan mee te nemen zaken

1. *Voetgangersontsluitingen vanuit de parkeergarage*

Behalve de voetgangersontsluiting bij het centrale plein twee extra voetgangersontsluitingen vanuit de parkeergarage in de richting van de Julianalaan en de Vinkenlaan, teneinde integratie van Kwinkelier en centrum te bevorderen.
2. *De aanhechtingen van De Kwinkelier aan de rest van het centrumgebied*

In het Beeldkwaliteitplan zijn de verbindingen tussen het centrum en De Kwinkelier via de toegangen Uilenpad en Vinkenlaan nog onvoldoende herkenbaar vormgegeven. Er staat niets vermeld over de toegankelijkheid van de Kwinkelier vanaf de noordoostzijde (Spreeuwlaan, niet te verwarren met Sperwerlaan, daar is wel wat over opgenomen). Op dit moment is daar de zeer steile hellingbaan naar de fietsenhandel / ingang horecastraatje. Het is onduidelijk of die toegang gehandhaafd blijft.
3. *Inrichting openbare ruimte*
 - a) Het door de architect van De Kwinkelier op te stellen puien- en reclamereglement dient getoetst te worden aan de richtlijnen van het Beeldkwaliteitplan.
 - b) Aanvullen van de inrichtingseisen van het centrale Kwinkelierplein zodat het ook daadwerkelijk als een parel kan worden gezien. Temeer omdat de voorgestelde aankleding met bomen niet mogelijk schijnt te zijn.
4. *Kleur en materiaalgebruik*

In het Beeldkwaliteitplan een meer uitgesproken en minder uniforme visie over het kleurgebruik in De Kwinkelier opnemen. Mogelijk ook richtlijnen opnemen over lichtere pleinen/pleintjes aansluitend bij de visie voor het overige centrumgebied. Omdat binnen de vernieuwde Kwinkelier zeer smalle woonstraten met 2, 3 en 4 verdiepingen voorkomen, zelfs gedeeltelijk overkapt, zal kleur- en materiaalgebruik nog meer dan in het overige centrumgebied de uitstraling van het winkelgebied bepalen. De huidige referentiebeelden tonen een erg somber/massief beeld.
5. *Buitenzijde*

De buitenzijde van De Kwinkelier is in het Beeldkwaliteitplan onvoldoende uitgewerkt, m.u.v. de zijde aan het Vinkenplein. Er dient in de beschrijving een helder onderscheid gemaakt te worden tussen:

 - de noordoostzijde met de blinde gevels grenzend aan Julianalaan 42-50 en de woontorens met tussenliggende lagere bebouwing die grenzen aan de flatgebouwen van de Spreeuwlaan en de Kramsvogellaan;
 - de zuidoostkant met de bebouwing aan de Sperwerlaan;
 - de zuidwestkant met de vele blinde gevels die grenzen aan de Koekoeklaan en de Merellaan.

Omdat de verschijningsvorm van deze drie Kwinkelierkanten totaal verschillend is, zouden per zijde (deels aanvullende) richtlijnen opgenomen moeten worden over rooilijn, oriëntatie en verschijningsvorm, overgang openbaar-privé, bouwhoogtes, geleding, eventuele verbijzondering en kleur- en materiaalgebruik van de gevels. Met speciale aandacht voor de aansluiting qua kleur op de omringende bebouwing (Centrum II, inclusief de flats, heeft een lichte tot zeer lichte kleurstelling) en detaillering van de blinde gevels inclusief het wegwerken van installaties achter de gevelwand.
6. *Openbare ruimte aan Spreeuwlaan c.s.*

Een aanvulling is nodig op de beeldkwaliteitseisen van de openbare ruimte die grenst aan de Spreeuwlaan en de Kramsvogellaan. Met speciale aandacht voor de toegankelijkheid van de nieuwe winkels aan de Kramsvogellaan.
7. *Aanpassing vermelding bouwhoogtes*

Aanpassing van de kaart bouwhoogtes: aan het centrale Kwinkelierplein wordt 4 lagen voorgesteld (dus hoger dan de kaart aangeeft) en aan de zijde van de Sperwerlaan een gedeelte 5 lagen i.p.v. 8 lagen (dus lager dan de kaart Bouwhoogtes aangeeft).