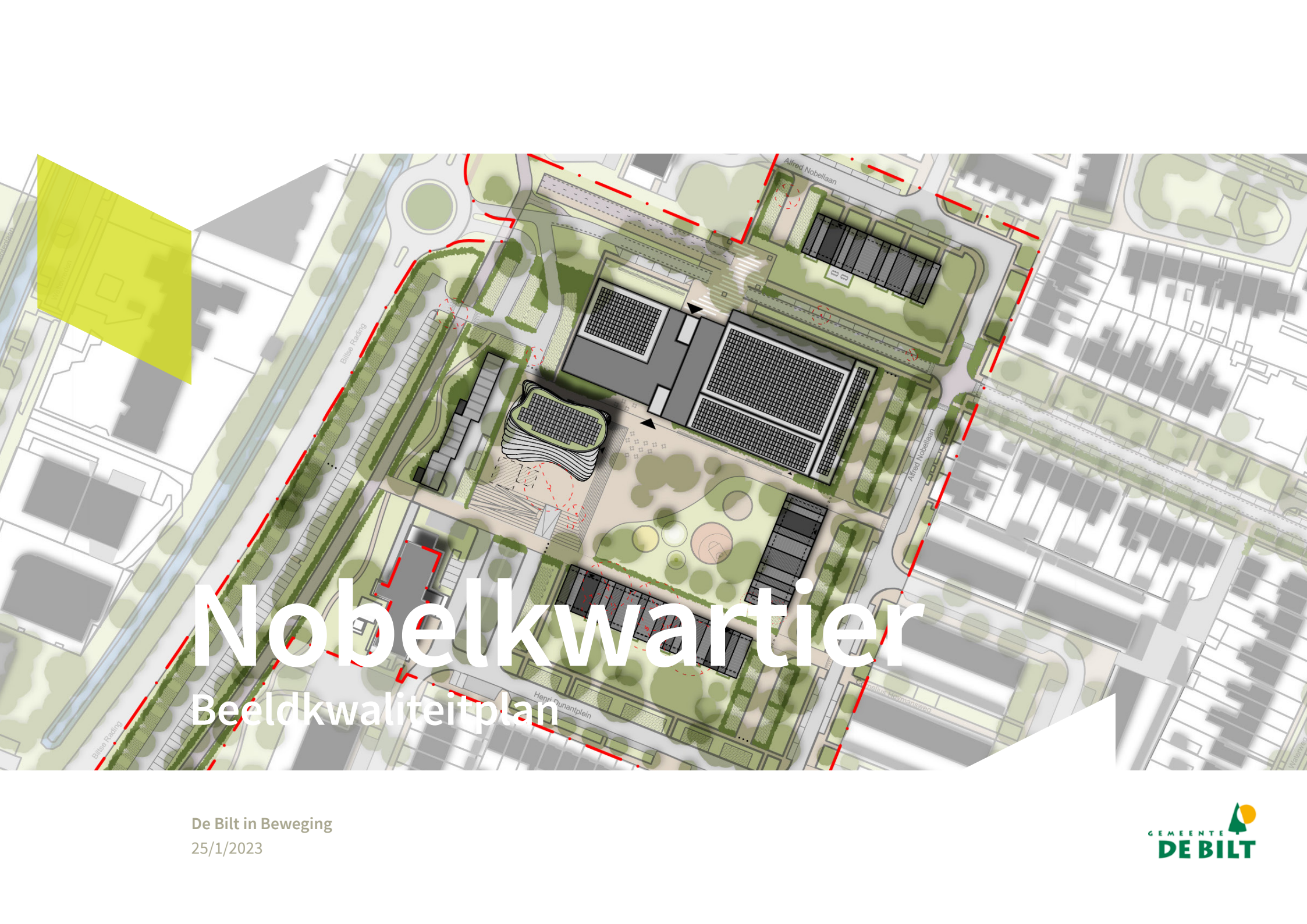


An architectural site plan for the Nobelkwartier development. The plan shows several large, modern building footprints with grid-like window patterns. A central green space with trees and a winding path is located between the buildings. The site is bordered by Alfred Nobellaan to the north and east, and Blaise Racing to the west. A yellow rectangular area is highlighted in the top left corner. Red dashed lines outline the development's perimeter and internal zones. Street names like Henri Dunantplein and J. van der Veenweg are visible at the bottom.

Nobelkwartier

Beeldkwaliteitplan

Inhoudsopgave

Inhoud

De Bilt in beweging	3
Stedenbouwkundig plan	4
Inleiding en leeswijzer	5
Bestemmingsplan	6
Uitbreiding van de welstandsnota	7
Proces	8
Beeldkwaliteit omgeving plangebied	9
Het karakter van het Nobelkwartier	13
Ensembles	14
Samenhang Nobelkwartier	15
Complex H.F. Witte Centrum, sporthal en woningen	21
Woontoren (blok 5)	28
Overige Woongebouwen (blok 1/2, 3 en 4)	34
Overige bouwwerken (nutsgebouwen)	43
Colofon	45

bijlage: Stedenbouwkundig plan	46
Weltevreden	47
Landschap	48
Ontwikkeling De Bilt	49
Bouwhoogtes	50
Groenstructuur	53
H.F. Witte Centrum	54
Sporthal	55
Groen Buurtplein	56
Ogen op het openbaar gebied	58
Bomen	59
Water	60
Bereikbaarheid	61
Hoofdontsluiting	62
Langzaam verkeer	63
Bereikbaarheid OV	65
Parkeren H.F. Witte Centrum en sporthal	66
Professor Doctor T.M.C. Asserweg	67
Parkeren	68
Hoofdstructuur	69
Stedenbouwkundig plan	70

Nobelkwartier

De Bilt in beweging

Twee plekken van beweging; de gemeentelijke sporthal naast het H.F. Witte Centrum en de sporthal aan de Marie Curieweg zijn aan vervanging toe. Daarnaast is er een grote druk op de woningmarkt in De Bilt. Met name aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is een grote behoefte. Het realiseren van woningen in dit segment moet zorgen voor doorstroming (beweging). De gemeenteraad heeft daarom besloten om in de omgeving van het H.F. Wittecentrum maximaal 108 woningen, een nieuwe sporthal en een groen buurtplein te realiseren. Op 28 januari 2021 zijn de ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld. In de bijlage zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan weergegeven. Zie ook de plankaart op de volgende pagina.

Ook het H.F. Witte Centrum wordt gerenoveerd of vervangen door een nieuw pand. De aanwezige brandweerpost krijgt een andere plek buiten het plangebied. Tot slot wordt de gymzaallocatie aan de Marie Curieweg herontwikkeld tot 6 woningen bij voorkeur in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit doorloopt een apart ruimtelijk proces.

In samenhang met dit project is inmiddels een nieuwe aansluiting van de wijk Weltevreden op de rotonde van de Biltse Rading gerealiseerd (verlengde Asserweg).



- Plangebied
- H.F. Witte Centrum en sporthal
- Sporthal Marie Curieweg

Stedenbouwkundige randvoorwaarden januari 2021

- Nieuwe sporthal
- 108 woningen
- Groen Buurtplein

Blok 5

- 34 appartementen
- koop
- 10 lagen hoog

Blok 4

- 16 appartementen
- sociale huur
- 3 lagen hoog

Blok 7

- 6 rijwoningen
- sociale huur
- 3 lagen hoog

Blok 6

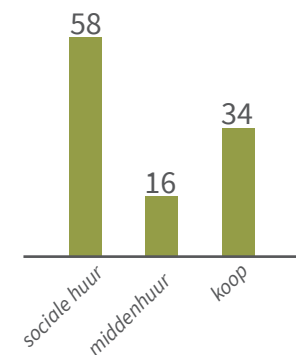
- 12 appartementen
- sociale huur
- 1+2 lagen hoog

Blok 1

- 18 appartementen
- sociale huur
- 4 lagen hoog

Blok 2 en 3

- 22 appartementen
- sociale en middenhuur
- 3 lagen hoog



Beeldkwaliteitplan

Inleiding en leeswijzer

Wat is een beeldkwaliteitplan?

Het beeldkwaliteitplan beschrijft de gewenste kwaliteit van de gebouwen in het Nobelkwartier. Het beeldkwaliteitplan beschrijft hoe voortgebouwd wordt op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing in de omgeving en laat zien hoe daar een nieuwe tijdslaag aan toegevoegd kan worden. De nadruk in het beeldkwaliteitplan ligt op het borgen van de *eenheid in diversiteit*. Dat wil zeggen dat het beeldkwaliteitplan beschrijft welke vormgevingsprincipes moeten zorgen voor eenheid in de bebouwing en op welke punten er juist contrast kan ontstaan. Tegelijkertijd biedt het beeldkwaliteitplan ruimte voor diversiteit zodat de architect voldoende mogelijkheden heeft om ieder gebouw een onderscheidend en herkenbaar karakter te geven. Niet ieder beeldkwaliteitplan is gelijk. De mate van detail kan verschillen per plan. Voor het Nobelkwartier is er al een behoorlijk goed beeld van de gebouwen die gerealiseerd zullen worden. Het beeldkwaliteitplan is daarom relatief gedetailleerd zodat de beoogde kwaliteit goed is vastgelegd.

Hoe wordt het beeldkwaliteitplan gebruikt?

- *Besluitvorming:* Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Hiermee spreekt de gemeenteraad zich uit over de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het

Nobelkwartier;

- *Inspiratie:* Het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie van architecten en bouwers bij het maken van de passende ontwerpen voor de gebouwen in het Nobelkwartier;
- *Toetsingskader:* Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader dat de welstandscommissie hanteert bij de beoordeling van de bouwplannen in het Nobelkwartier.

Wat is de relatie van het beeldkwaliteitplan met ander beleid?

- Het beeldkwaliteitplan is door de gemeenteraad vastgesteld als aanvulling op de 'Welstandsnota december 2013'. Zie pagina (xx) voor meer informatie.
- Het beeldkwaliteitplan wordt parallel met het 'Bestemmingsplan Nobelkwartier' vastgesteld. Zie de volgende pagina voor meer informatie.

Opbouw

De inhoud van het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een beschrijving van de beeldkwaliteit in de omgeving, een beschrijving van de gewenste identiteit van gebouwen in het plangebied, een paragraaf met algemene uitgangspunten en criteria die gelden voor alle gebouwen of voor bepaalde gebouwensembles en ten slotte een paragraaf met

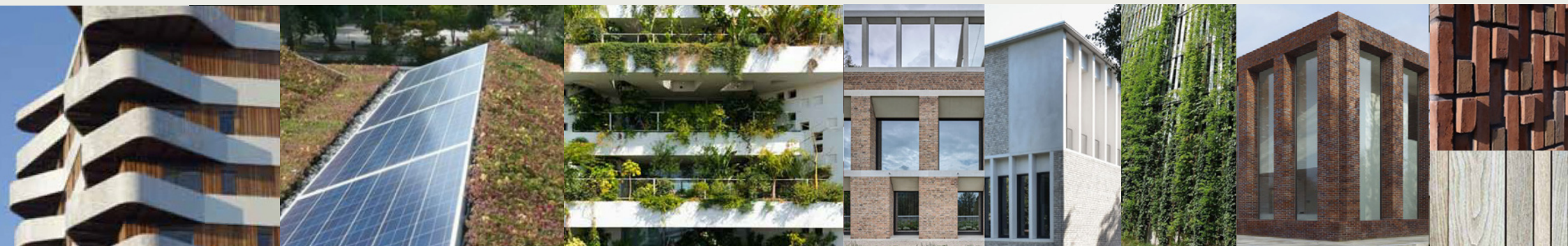
specifieke uitgangspunten en criteria per gebouw, de bouwvelop.

De paragrafen per gebouw of gebouwtype beginnen met een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit. Daarna volgen de van toepassing zijnde criteria.

Enkele criteria duiden een gewenste kwaliteit, maar zijn geen harde eis. Bij deze criteria ontbreekt de donkere achtergrondkleur.

Criteria die hard zijn, zijn herkenbaar aan de kleur van de achtergrond zoals in dit voorbeeld.

De onderverdeling van criteria volgt de structuur uit de welstandsnota. Daarin zijn de criteria gegroepeerd onder de volgende noemers: 'algemeen', 'plaatsing', 'massa en vorm', 'gevelkarakteristiek', 'kleur en materiaal'. Vanwege het specifieke karakter van het plan, is in dit beeldkwaliteitplan de noemer 'gevelkarakteristiek' aangepast naar 'gevel en dak' en is de noemer 'overgang openbare ruimte' toegevoegd.



Bestemmingsplan

‘Nobelkwartier te De Bilt’

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (“bouwvergunningen”) worden getoetst aan het bestemmingsplan.

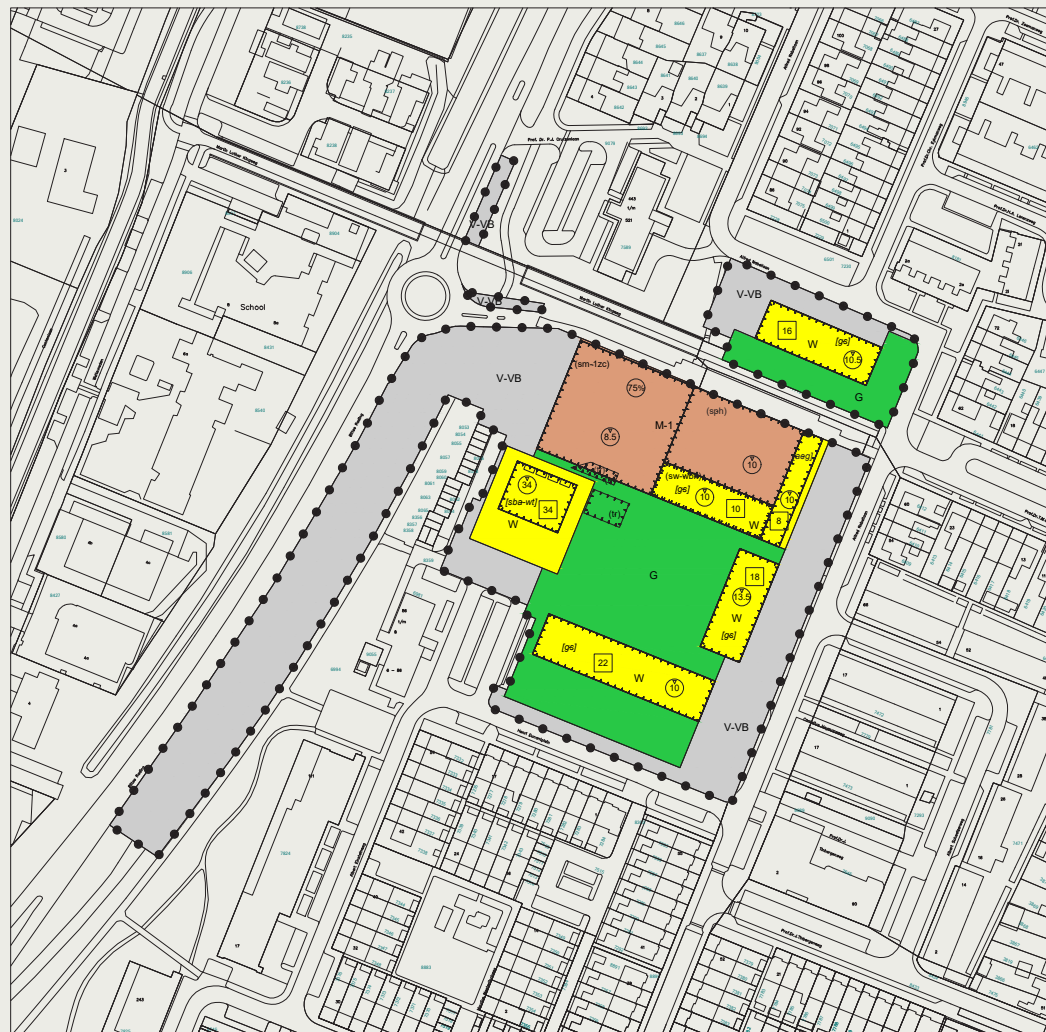
Het ‘Bestemmingsplan Nobelkwartier’ vormt de planologische juridische basis voor het plan. Dit bestemmingsplan vervangt de beheersverordening ‘Weltevreden - Heemstrakwartier 2013’ ter plekke van de hiernaast aangeduide plangrenzen. Vaststelling van het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan vinden gelijktijdig en in samenhang plaats door de gemeenteraad van gemeente De Bilt.

Gezien de onderlinge samenhang tussen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden in dit beeldkwaliteitplan enkele aspecten herhaald die reeds worden geregeld in het bestemmingsplan. Dit betreft onder andere het bouwvlak en de bouwhoogte van gebouwen. De verbeelding van het bestemmingsplan vormt ook de basis voor de bouwveloppen verderop in dit document.

Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Groen
- Maatschappelijk -1
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Wonen

Het volledige bestemmingsplan is in te zien via:
www.ruimtelijkeplannen.nl
 (zoek op plannaam ‘Nobelkwartier’)



Legenda

- Plangebied**
 Plangebied
- Enkelbestemmingen**
 G Groen
 M-1 Maatschappelijk - 1
 V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 W Wonen
- Funcieaanduidingen**
 specifieke vorm van maatschappelijk - 1 zalencentrum
 specifieke vorm van wonen - wonen boven kleedruimtes
 sporthal
 terras
- Bouwaanduidingen**
 aanengebouw
 gestapeld
 specifieke bouwaanduiding - woontoren
- Bouwvlak**
 bouwvlak
- Maatvoeringen**
 18 maximum aantal wooneenheden
 75% maximum bebouwingspercentage (%)
 10 maximum bouwhoogte (m)
- Figuren**
 gevallijn

bestemmingsplan Nobelkwartier te De Bilt

schaal : 1 : 1000
 formaat : A2
 projectnummer : 3443.01
 bladnummer : 1
 aantal bladen : 1
 identificatiecode : NL.IMRO.0310.21006BP0016-VG01

datum : 17-10-2022
 datum ordergrond : Augustus 2022
 voorontwerp : 30-09-2022
 ontwerp : 17-10-2022
 vaststelling : 18-01-2023

gemeente De Bilt



Uitbreiding van de welstandsnota

Voor ontwikkelingsprojecten

De 'Welstandsnota december 2013' is het vetrekpunt voor de welstandscommissie bij het toetsen van bouwplannen aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsnota bevat onder andere een aantal algemeen geldende criteria en een aantal gebiedsbeschrijvingen van voorkomende gebiedstypen. Deze criteria voorzien niet in ontwikkelingsprojecten als het Nobelkwartier, waarbij de bestaande fysieke structuur gewijzigd wordt en sprake is van nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden en een nieuw bestemmingsplan. Daarom zijn nieuwe of aanvullende welstandscriteria gewenst (zie

paragraaf 5.2. van de Welstandsnota gemeente De Bilt 2013). Als uitbreiding op de Welstandsnota 2013 is daarom het voorliggende beeldkwaliteitsplan Nobelkwartier opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. In de ontwikkelfase van het project geldt het bijzondere welstandsniveau van het beeldkwaliteitsplan. Na de realisatie van het project vervalt het ontwikkelingsgerichte karakter en voldoet het welstandsniveau zoals in de welstandsnota is opgenomen.



de bestaande planmatige bebouwing aan het Henri Dunantplein

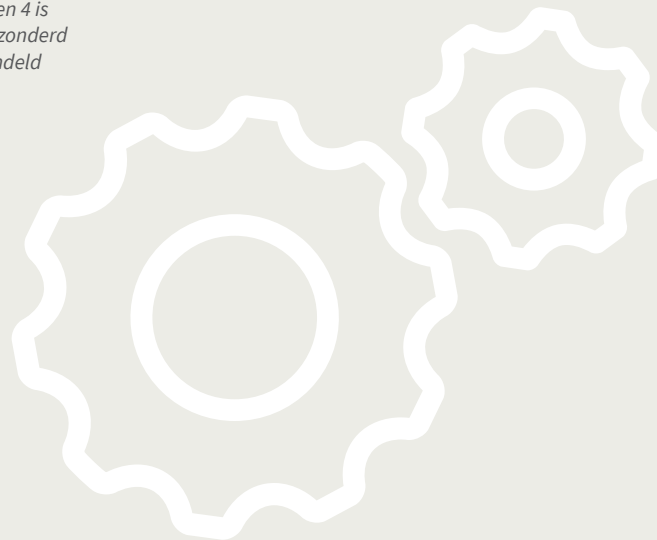
Proces

wijzigingen ten opzichte van ontwerp beeldkwaliteitplan

Het ontwerp beeldkwaliteitplan heeft van 20 oktober 2022 tot en met woensdag 30 november 2022, tezamen met het ontwerp bestemmingsplan voor het Nobelkwartier ter inzage heeft gelegen. Er zijn tijdens de inzageperiode geen zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het ontwerp beeldkwaliteitplan. Desondanks zijn er een aantal (ambtelijke) wijzigingen aangebracht in het beeldkwaliteitplan die bijdragen aan de kwaliteit en effectiviteit van het document.

Deze wijzigingen betreffen:

- *Het voorliggend beeldkwaliteitplan is voorzien van ondersteunend beeldmateriaal;*
- *De bouwenvelopen bevatten enkel nog een weergave van criteria die gebonden zijn aan een specifieke plek;*
- *Bij de bouwvelop van het Complex H.F. Witte Centrum, sporthal en woningen is een fout in de maatvoering gecorrigeerd (hier stond foutief '12m' vermeld, dit moest >44m zijn, in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan);*
- *In diezelfde bouwvelop is een fout in het aantal woningen gecorrigeerd (niet 11 en 7, maar 10 en 18 in overeenstemming met het bestemmingsplan);*
- *In de bouwvelop van Blok 4 is het aantal woningen gecorrigeerd (niet 22 maar 16, in overeenstemming met het bestemmingsplan);*
- *Inhoudelijk zijn een aantal criteria gewijzigd:*
 - *Het criterium t.a.v. het opnemen van buitenzonwering in het ontwerp van de gevels wordt alleen van toepassing op de plekken waar buitenzonwering nodig is;*
 - *Het meenemen van de vormgeving van brievenbus, huisnummer, lamp en eventueel een zitje wordt geformuleerd als wens;*
 - *Het opnemen van een plantenbak in het ontwerp voor de balkons wordt geformuleerd als wens;*
 - *Dat geldt ook voor de bereikbaarheid van deze plantenbakken;*
- *Bij het criterium "Waar geen zonnepanelen worden toegepast, zijn de daken zoveel mogelijk groen" is 'zoveel mogelijk' vervangen door 'waar technisch mogelijk';*
- *De termen 'buitenschil' en 'binnenschil' zijn vervangen door 'casco' en 'doorlopende zones t.b.v. balkons en galerijen;*
- *Het volgende criterium is vervallen: "De noord- en zuidentree van het H.F. Witte Centrum en sporthal springen het meest in het oog door een accent in de bouwhoogte"*
- *Aan het criterium t.a.v. het materiaalgebruik in de zone met balkons en galerijen blokken 1, 2/3 en 4 is toegevoegd dat vloeren mogen worden uitgezonderd van de toepassing van hoofdzakelijk onbehandeld hout;*



Beeldkwaliteit omgeving plangebied

Wijk Weltevreden



Weltevreden

De hoofdpzet van de wijk Weltevreden is ontworpen als één geheel. Ook de Biltse Rading en de bebouwing aan de laan Weltevreden maken hier onderdeel van uit. Het noordelijke deel van de wijk is gerealiseerd in het begin van de jaren '70 van de 20^{ste} eeuw. Het zuidelijk deel volgde 10 jaar later. Hoewel in die periode elders veel woonerven werden gerealiseerd, volgen de stedenbouw en architectuur in Weltevreden grotendeels de principes van de functionele stad, de dominante stroming in de stedenbouw in de jaren '60. De wijk heeft voor Biltse begrippen daardoor een relatief stedelijk karakter. Het functionalisme komt onder andere tot uiting in de scheiding van voorzieningen (met name langs de laan Weltevreden) en wonen. Het komt ook tot

uiting in de grootstedelijke aanleg van de Biltse Rading als nieuwe ontsluitingsweg van De Bilt (oorspronkelijk bedoeld als vierbaansweg).

Beeldkwaliteit omgeving plangebied

Structuur / plaatsing

Richting

De opzet van de wijk is volledig orthogonaal. Alle bebouwing en nagenoeg alle infrastructuur volgt de richting van het oorspronkelijke slagenlandschap of staat haaks daarop. In de directe omgeving van het plan is daarop geen enkele afwijking waar te nemen. Bebouwing staat dus ook parallel aan de weg of haaks daarop.

Typologie

De positie van de hoogbouw langs de Biltse Rading heeft een vast ritme en markeert de grens van de woonkern. Buiten de zone van de Biltse Rading is slechts op twee plekken gestapelde bouw aanwezig in de wijk. Deze gebouwen markeren de plek van voorzieningen. Bij gestapelde bouw zijn de percelen alleen daar waar nodig (bijvoorbeeld voor een noodtrap of entree) groter dan de footprint van het gebouw. De grondgebonden woningen bestaan voor het overgrote deel uit rijwoningen. Met name in het zuidelijk deel van de wijk zijn de stempels van het functionalisme herkenbaar. In verhouding tot vergelijkbare wijken elders is de repetitie echter beperkt en is er vrij veel differentiatie tussen de stempels.

Verkaveling

De stempels vormen nergens een gesloten bouwblok. Hoeken zijn overal open. Hier en daar is strokenbouw toegepast. En ook op plekken die ogen als een binnengebied, zoals aan de Albert Einsteinweg, bevinden zich korte rijtjes met voorkanten. Zo is er bijna overal zicht vanuit de woningen op het openbare gebied.

Plaats op het kavel

De plaats van de rijwoningen op het eigen perceel is overal min of meer gelijk. Vrijwel alle woningen hebben een voortuin van ca 2 tot 8m diep en een achtertuin van ca 8 tot 20m diep. De bergingen bevinden zich consequent achter in de tuin zodat er ook bij de strokenbouw altijd een gebouwde afscheiding naar het openbaar gebied aanwezig is.



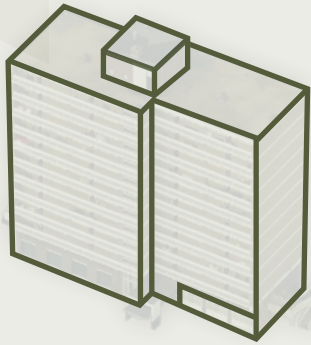
Beeldkwaliteit omgeving plangebied

Vormgevingsprincipes

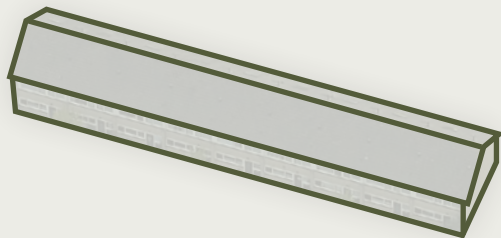
Massa en vorm

Gebouwen in Weltevreden hebben een eenvoudige hoofdoorzet. Bij grotere gebouwen is de lengte visueel gebroken door het toepassen van één of meerdere gevelsprongen.

De hoogbouw langs de Biltse Rading is 12 bouwlagen hoog waarvan de onderste twee bouwlagen vooral gebruik worden voor garages en bergingen. Daarnaast heeft ieder gebouw telkens één bedrijfsruimte op de begane grond.



De rijwoningen in Weltevreden zijn overwegend gebouwd in twee bouwlagen met een flauwe kap. De kap bevat van oorsprong geen woonvertrekken.



Gevel en dak

Ook in de architectuur is het functionalisme zichtbaar. Vrijwel alle woningen zijn sober en doelmatig vormgegeven en seriematig gerealiseerd (grote appartementengebouwen en identieke rijwoningen). De samenhang binnen de bouwblokken, maar ook tussen de bouwblokken onderling is zeer groot door de grote mate van herhaling in de gevel. In de gevelindeling is overal een spel aanwezig van horizontale en verticale elementen.



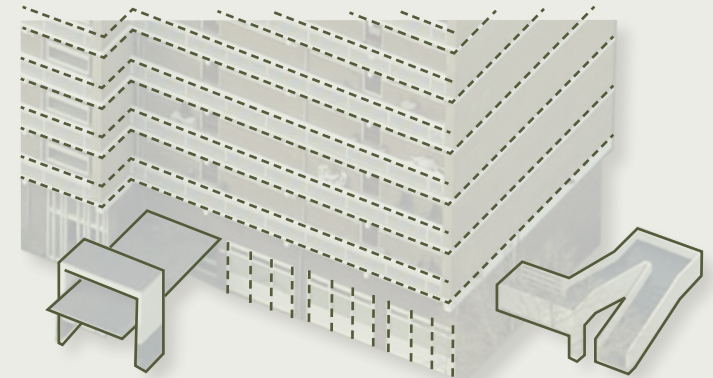
Het gevelbeeld vertoont overal een vaste ritmiek zonder of met slechts subtiele variaties. De balans tussen de horizontale en verticale elementen verschilt per bouwblok. Vrijwel identieke bouwblokken worden op verschillende plekken in de wijk herhaald.

Bij de hoge flats zijn horizontale betonbanden in de gevel ingezet om de bouwhoogte visueel te drukken. Een andere kleur en gevelindeling tonen de afwijkende functie van de eerste twee bouwlagen van deze hoogbouw. De hellingsbanen die toegang geven tot de bergingen en de entreepartij zijn bij deze gebouwen als een onderscheidend vormgegeven (sculpturaal) element buiten het gebouw geplaatst.

Bij de laagbouw zijn gevelopeningen telkens gegroepeerd in sterk horizontaal of verticaal georiënteerde gevelvlakken. De ruimte tussen de ramen is daarbij telkens gevuld met hout.

Het contrast tussen laag- en hoogbouw wordt versterkt door een verschil in kapvorm. Bij de rijwoningen is uitsluitend een langskap toegepast en de hoogbouw heeft overwegend een plat dak.

Voor alle bebouwing geldt dat de kopgevels volledig gesloten zijn. Er is daar geen interactie tussen gebouw en openbare ruimte.



Overgang gebouw en openbare ruimte

De overgang tussen gebouwen en openbare ruimte in Weltevreden is vaak een gelaagde overgang. Bij kopgevels zijn bijvoorbeeld lage heesters toegepast aan de straatzijde, en met daarachter een strook hoge heesters met bomen. Ook een plantsoen tussen stoep en straat komt veel voor. Aan de zuidzijde van het Henri Dunantplein verhullen de heesters zo het zicht op het parkeren. Doordat bij de laagbouw overal een voortuin is toegepast is er nergens een harde confrontatie tussen woning en openbare ruimte.



Kleur en materiaal

Kleur- en materiaalgebruik volgen de soberheid en doelmatigheid van de architectuur. Geelbruine baksteen domineert als gevelmateriaal. Kozijnen zijn overwegend wit met een donkere vlakvulling. Op verschillende plekken zijn er betonelementen of baksteen penanten toegepast als structurerend element. Met name bij de hoogbouw wordt zo ook de constructie zichtbaar gemaakt.

Detaillering

Ook de detaillering in Weltevreden is eenvoudig; geen overstekken, eenvoudige goten, geen ornamenten of andere gevelversieringen etc. Van oorsprong zijn er geen dakkapellen toegepast en is terughoudend omgegaan met uitstekende bouwelementen als uitbouwen, erkers en balkons.



Het karakter van het Nobelkwartier

Drie leidende hoofdprincipes voor de ruimtelijke kwaliteit

De volgende drie principes zijn leidend voor de ruimtelijke kwaliteit in het Nobelkwartier:

1. Herkenbaar & onderscheidend

Het Nobelkwartier vormt het nieuwe hart van de wijk Weltevreden en verbindt de bestaande woonbuurten in Weltevreden. Het wordt een herkenbare nieuwe buurt die zich voegt in de bestaande wijkstructuur en zich tegelijkertijd onderscheidt met een eigen beeldtaal.

Om aansluiting op de wijk te bereiken, komen in de beeldkwaliteit elementen terug zoals eenvoudige rechthoekige hoofdvormen, orthogonale ligging, geleding in de gevel en de toepassing van baksteen in lichte kleuren. Deze elementen zorgen voor aansluiting op de wijk.

De groene en duurzaamheidsmaatregelen in de architectuur van de nieuwe gebouwen zorgen voor het onderscheidende karakter. Het hoogtepunt daarvan is de eigenwijze architectuur van de woontoren, die samen met het vernieuwde H.F. Witte Centrum een herkenbaar ensemble vormt voor bezoekers van de sporthal en het H.F. Witte Centrum.

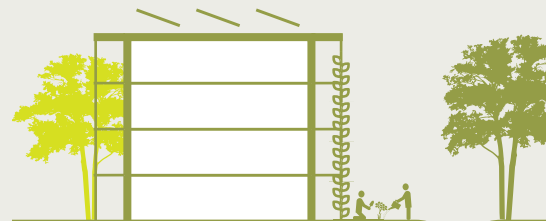
Stijlkenmerken die geen verband houden met duurzaamheid of de bestaande omgeving, worden zo veel mogelijk vermeden.

2. Groen & Duurzaam

Het Nobelkwartier wordt een groene en duurzame buurt. Dit komt met name tot uiting in het groen op, en vooral aan de gebouwen, in materiaalgebruik en in zichtbare kenmerken van energiebesparende maatregelen. Onder andere op het gebied van energie en ecologie. De nieuwbouw krijgt bijvoorbeeld geen gasaansluiting. De oriëntatie van de gebouwen biedt kansen voor zonnepanelen die geïntegreerd dienen te worden in de architectuur. In aanvulling op de zonnepanelen zijn de daken bij voorkeur uitgevoerd als groen dak. Voor een groene overgang tussen de openbare ruimte en gebouwen wordt er gevelgroen gerealiseerd langs de gevels. Onder andere middels dit groen maar ook met bijvoorbeeld overstekken en buitenzowering, draagt de architectuur zo veel mogelijk bij aan het voorkomen van hittestress. Circulair materiaalgebruik wordt zo veel mogelijk gestimuleerd.

3. Uitnodigende verblijfsomgeving

Het Nobelkwartier krijgt een aantrekkelijk en uitnodigend openbaar plein. Een plek om te verblijven en te bewegen. De gebouwen geven het plein een duidelijke begrenzing. De routes naar het plein zijn zo aantrekkelijk mogelijk vormgegeven. Zowel de inrichting van het plein als de gebouwen dragen bij aan de levendigheid, sociale controle en een menselijke maat van het plein. Bij alle gebouwen is de overgang van gebouw naar openbare ruimte onderdeel van het gebouwontwerp. Het doel is telkens het maken van een aantrekkelijke overgang van de relatief grootschalige omgeving van straat of plein naar de kleinere schaal van het privédomein. Doordat iedere woning rond het plein een woonkamer of keuken heeft aan die zijde, hebben de bewoners een optimaal contact met het plein. Bij het H.F. Witte Centrum zijn de horeca en de zalen op de verdieping gericht op het plein zodat ook de gebruikers van dit gebouw optimaal in verbinding staan met het plein. Ook op andere plekken in het openbaar gebied, zoals de parkeerterreinen, zijn vanuit de gebouwen voldoende 'ogen' gericht om een prettig verblijfsklimaat te kunnen bewerkstelligen. Dat betekent dat iedere woongebouw ook aan die zijde woningen met een woonkamer of keuken aan die zijde heeft. De openbare ruimte aan de randen van het plangebied wordt voorzien van nieuwe looproutes die het gebied optimaal laten aansluiten bij de wijk. De parkeerplaatsen die zich in deze randen bevinden worden zo groen mogelijk ingepast.

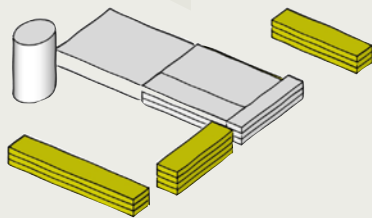


Ensembles

De basis voor de samenhang binnen het plan

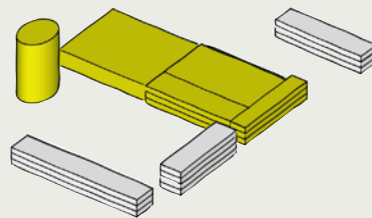
De gebouwen in het plan horen allen toe aan een of meerdere 'ensembles'. Ieder ensemble is een samenhangende groep gebouwen in het plan. De plaatsing van een gebouw in de stedenbouwkundige context wordt mede bepaald door de relatie van dat gebouw tot het ensemble. We onderscheiden de volgende ensembles:

1. Woongebouwen – blok 1 t/m 4



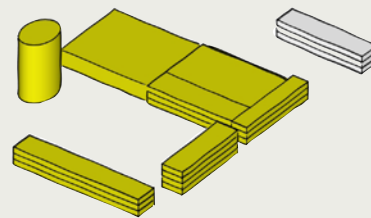
De basis van het Nobelkwartier vormen de drie- en vierlaagse woongebouwen. Aan de zijde van de wijk Weltevreden markeren deze gebouwen de randen van het Nobelkwartier. Tegelijkertijd vormen ze als het ware boekensteunen voor wat zich binnen in het plangebied afspeelt.

2. H.F. Witte Centrum, sporthal en woontoren (blok 5)



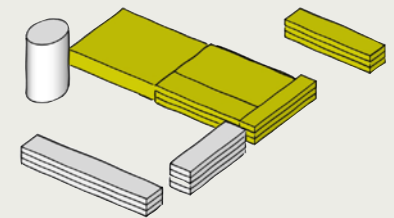
Door eenheid in verscheidenheid vormen deze gebouwen een opvallend ensemble. Door de korrelgrootte van het gebouw van het H.F. Witte Centrum en de sporthal en de hoogte en architectuur van de woontoren wijken deze gebouwen sterker af van het woongebied van Weltevreden. De twee gebouwen contrasteren onderling en met de omgeving. De toren bevindt zich aan de noordzijde van het dek, zo dicht mogelijk bij het H.F. Witte Centrum. Deze positie draagt bij aan de samenhang van beide gebouwen en het vormen van een duidelijke afbakening van deze hoek van het plein.

3. Gebouwen rond het plein



De gebouwen rond het plein vormen de wanden van het plein. Zij geven het plein beslotenheid en geborgenheid.

4. Sporthal en blok 4



De Professor Doctor T.M.C. Asserweg is een belangrijke nieuwe hoofdroute van de kern De Bilt. De sporthal en blok 4 vormen samen als het ware de poort van de wijk. Dit komt tot uiting in de langgerekte vormen van de gebouwen waarmee de richting van de weg benadrukt wordt.

Samenhang Nobelkwartier

Uitgangspunten en criteria voor alle gebouwen

Zoals ook toegelicht in de inleiding, zijn de hierna-volgende criteria ingedeeld volgens de opzet van de welstandsnota. Eerst volgt een aantal algemene criteria die van toepassing zijn op het gehele plan. Daarna volgen specifieke criteria per gebouw.

Massa en vorm

Uitgezonderd de woontoren heeft alle woonbebouwing van het Nobelkwartier een hoogte van maximaal drie of vier bouwlagen. Ook de lengte en diepte van de bouwblokken komt overeen met de maat van bouwblokken in de omgeving. Dit komt ten gunste van de inpassing van het plan in de wijk.

Het ensemble van de woontoren en H.F. Witte Centrum en sporthal wijkt af van de maat en schaal van de omgeving. Zij geven gewicht aan het zwaartepunt van de wijk. De toren gaat in vormgeving niet de concurrentie aan met de bestaande woontorens langs de Biltse Rading maar is een nieuw element in de compositie van gebouwen langs deze weg;

Alle gebouwen hebben een eenvoudige, herkenbare rechthoekige hoofdvorm. Grote massa's worden gebroken middels geleding in de gevel. De woontoren is de enige uitzondering op de rechthoekige hoofdvormen. Deze heeft een meer gelede of organische vorm.

zie volgende hoofdstukken voor criteria

Gevel en dak

In de gevels en daken van de gebouwen is een balans aanwezig tussen de bestaande functionalistische architectuur uit de wijk en nieuwe vormtalen, grotendeels afgeleid van eigentijdse duurzame ontwerpkeuzes. Daarbij heeft ieder gebouw/gebouwenensemble een eigen mix van horizontale en verticale gevelelementen.

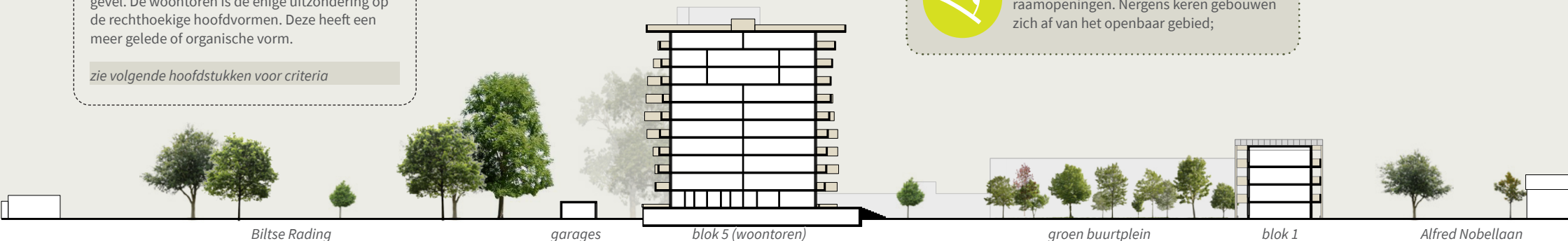
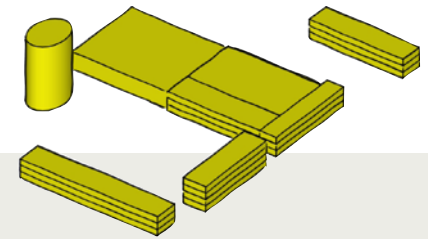
De architectuur van de gebouwen is in de basis functionalistisch en zo veel mogelijk vrij van ornamenten en versieringen;

De gekozen architectuur is ook eigentijds en minder sober dan in de directe omgeving. Dit komt met name voort uit een duurzame materiaalkeuze en gevelopbouw;

De mate waarin wordt afgeweken van de omgeving verschilt per bouwtype;

Alle gebouwen staan als het ware als losse eenheden in de openbare ruimte en worden alzijdig vormgegeven;

In tegenstelling tot wat in de omgeving gebruikelijk is, hebben alle gevels raamopeningen. Nergens keren gebouwen zich af van het openbaar gebied;



Doorsnede West-Oost



Maatregelen ter voorkoming van opwarming van de woning bij hoge zonnestanden, maken onderdeel uit van de architectuur (bijvoorbeeld met overstekken of gevelgroen);



Een zo groot mogelijk deel van de gevels van de woningen bestaat uit glas. Dit ten behoeve van een maximaal contact tussen binnen en buiten en ten behoeve van energiebesparing door een optimale benutting van zonnewarmte (in de winter);



Op gevels waar buitenzonwering nodig is, wordt deze meegenomen in het ontwerp;



Aangemoedigd wordt om de vormgeving van brievenbus, huisnummer, lamp en eventueel een zitje mee te nemen in het gevelontwerp. Deze elementen worden geclusterd als accent rondom de entreezone;



Balkons worden niet als individuele elementen aan de gevel gehangen, maar zijn onderdeel van een daarvoor ontworpen zone in de gevel. De uitwerking hiervan verschilt per gebouwtype;

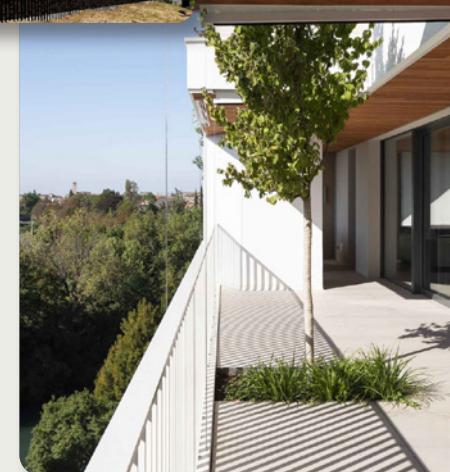
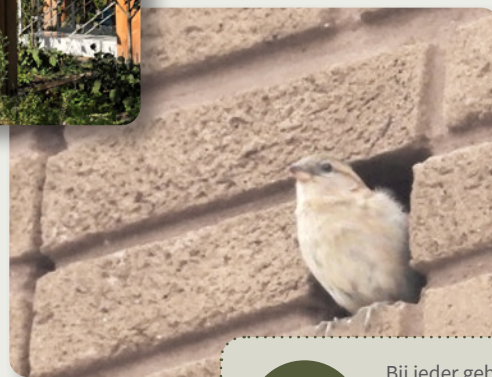


Ieder balkon bevat bij voorkeur één mee-ontworpen plantenbak. Deze maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp. Dit geldt ook voor eventuele extra constructie-elementen ten behoeve van deze bakken;



Bij ieder gebouw worden in de gevel nestvoorzieningen mee-ontworpen voor gebouw-gebonden soorten (o.a. gierzwaluw, huismus en diverse vleermuissoorten);

Ten behoeve van het onderhoud zijn alle toegepaste plantenbakken direct toegankelijk vanaf balkons of vanuit gevelopeningen;





De daken van alle gebouwen worden met een zelfde zorg vormgegeven als de gevels. De daken vormen als het ware een vijfde gevel waar de hogere gebouwen op uitkijken. Hierbij horen de volgende subcriteria:



Het dakvlak bestaat hoofdzakelijk uit aaneengesloten zonnepanelen;



Waar geen zonnepanelen worden toegepast, zijn de daken, waar technisch mogelijk, groen;

Zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur van de daken. Deze worden ofwel opgenomen in het dakvlak (bij een hellend dak), of ze worden vanaf het maaiveld aan het zicht onttrokken door een rondgaande dakopstand (bij een plat dak). Ook toepassing in de gevel is mogelijk;



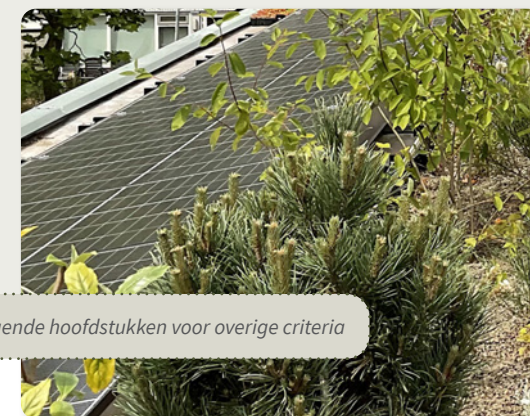
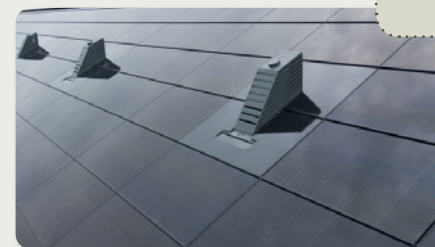
Installaties worden zo veel mogelijk inpandig opgelost;

Wanneer aangetoond kan worden dat inpandige installaties technisch niet haalbaar zijn, wordt het ontwerp zo goed mogelijk geïntegreerd in de architectuur van het gebouw;



Schoorstenen en andere dakdoorvoeren worden zo veel mogelijk gebundeld en vormen een zo bescheiden mogelijke doorbreking van het dakvlak;

Er worden geen gemetselde schoorstenen toegepast.



zie volgende hoofdstukken voor overige criteria

Overgang gebouw en openbare ruimte

Bij alle gebouwen is de overgang van gebouw naar openbare ruimte onderdeel van het gebouwontwerp. Hierbij vindt afstemming plaats met het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Per gebouw verschilt de wijze waarop de overgang is ingevuld. Ook per gevel kan er een verschil aanwezig zijn. Het doel is telkens het maken van een aantrekkelijke overgang van de relatief grootschalige omgeving van straat of plein naar de kleinere schaal van het privédomein.



Deze woningen hebben aan één gevel (voorzijde blok 7 en dek- of plein zijde bij blok 5) of aan twee gevels (voor en achter bij blokken 1, 2/3 en 4) een groene buitenruimte met zitgelegenheid;

Een gemene deler voor alle woongebouwen is de relatie van de woningen op de begane grond van het gebouw met het openbaar gebied. Voor deze woningen geldt:



Deze woningen hebben een eigen entree aan het openbaar gebied;

Deze buitenruimte is 1,5 tot maximaal 2,5m diep. Dit is nadrukkelijk geen besloten tuin maar vooral een overgangszone tussen openbaar en privé;

Deze buitenruimte is voorzien van een lage erfafscheiding die onderdeel uitmaakt van het ontwerp. Deze erfafscheiding is maximaal 1,0m hoog maar bij voorkeur lager (ca. 50cm);

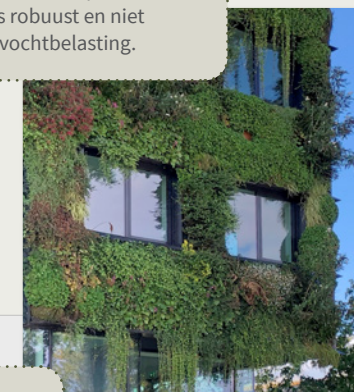
De erfafscheiding is groen (bijvoorbeeld een haag);



Waar gesloten geveldelen aanwezig zijn, zorgt grondgebonden gevelgroen in de vorm van klimplanten en/of heesters voor een zachte overgang van gebouw naar openbare ruimte;

Bij toepassing van klimplanten voorziet het ontwerp van het gebouw in een passende drager en is ruimte beschikbaar voor een plantsoen dat diep genoeg is om als groeiplaats te kunnen dienen;

Gevelmateriaal waaraan klimplanten worden toegepast is robuust en niet gevoelig voor hoge vochtbelasting.



zie volgende hoofdstukken voor overige criteria

Henri Dunantplein

Blok 2/3

Buurtplein

blok 5 (woontoren)

Blok 6

Sporthal

Professor Doctor T.M.C. Asserweg Blok 4

Alfred Nobellaan

Doorsnede Zuid-Noord

Kleur en materiaal

In de omgeving van met Nobelkwartier is overwegend baksteen gebruikt als gevelmateriaal. Her en der aangevuld met betonnen elementen. Ook voor de nieuwe gebouwen is baksteen het vertrekpunt. In de keuze voor nieuw toe te voegen materialen wordt circulariteit gestimuleerd.



De basis voor het materiaalgebruik (met uitzondering van blok 5) is baksteen (of een materiaal met vergelijkbare uitstraling) in een lichte warme kleur, aansluitend bij de omgeving. Wit- of grijs tinten zijn echter uitgesloten. Een demontabele toepassing van baksteen wordt gestimuleerd;

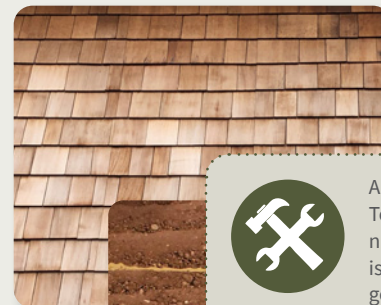
Daarnaast kan, voor ondergeschikte delen, een donkerdere, eveneens warme kleur steen worden toegevoegd;



Ter plekke van constructieve elementen kan (prefab) beton worden toegepast mits dit bijdraagt aan de geleding van de gevel en de aansluiting op de bestaande omgeving én mits deze elementen in omvang ondergeschikt blijven aan de toegepaste baksteen;



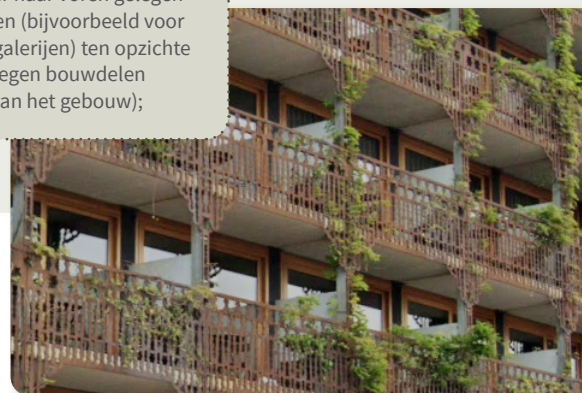
De dieptewerking / de gelaagdheid van gevels wordt versterkt middels een contrast tussen het materiaalgebruik van verder naar voren gelegen bouwdelen (bijvoorbeeld voor de zone met balkons en galerijen) ten opzichte van meer naar achter gelegen bouwdelen (bijvoorbeeld het casco van het gebouw);



Ambachtelijk materiaalgebruik. Toepassing van moeilijk of niet herbruikbare materialen is uitgesloten (bijvoorbeeld geïmpregneerd hout of composietmaterialen als Trespa);



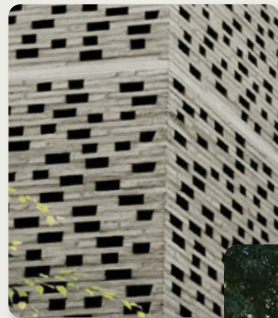
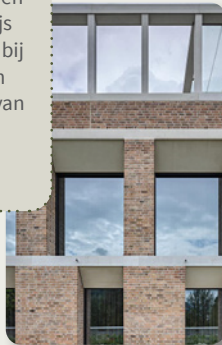
Alle materialen worden zoveel mogelijk in oorspronkelijke natuurlijke vorm en kleur toegepast (bijvoorbeeld onbehandeld hout van Europese oorsprong).



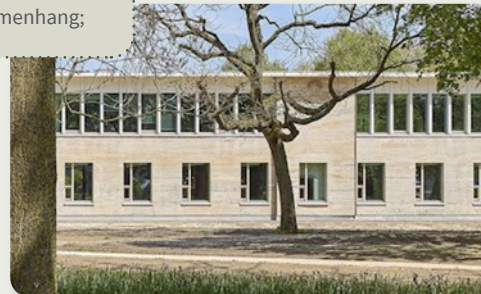


In aansluiting op de omgeving van het Nobelkwartier en ter voorkoming van hittestress, geldt voor alle materialen de toepassing van lichte kleuren als vertrekpunt;

Accenten zijn mogelijk in donkere kleuren of wit/lichtgrijs (bijvoorbeeld bij entreepartijen of ter plekke van constructieve elementen);



Het kleurgebruik van alle gebouwen in het plangebied is zorgvuldig op elkaar afgestemd ten behoeve van een optimale samenhang;

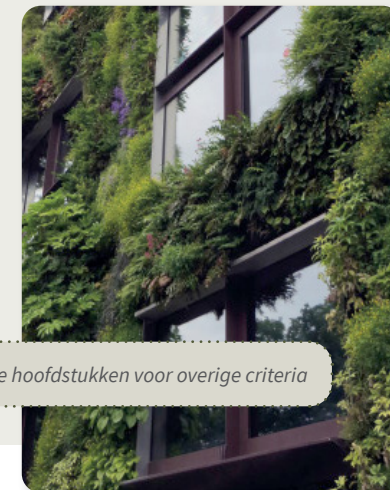


Hinder door reflectie van zonnepanelen wordt voorkomen middels een zorgvuldig gekozen plaatsing en een zorgvuldige keuze van het type paneel.



Schilderwerk wordt zo veel mogelijk vermeden en beperkt tot hooguit kozijnen en deuren;

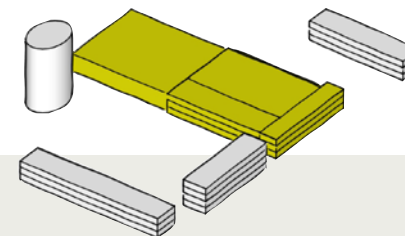
Toepassing van felle en fluorescerende kleuren is geheel niet toegestaan;



zie volgende hoofdstukken voor overige criteria

Complex H.F. Witte Centrum, sporthal en woningen

Criteria



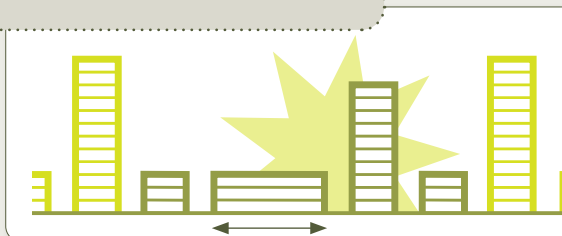
Het H.F. Witte Centrum, de nieuwe sporthal en de woningen van blokken 6 en 7 gaan samen deel uitmaken van één samenhangend gebouwencomplex. In architectuur, materiaal en kleurgebruik vormen deze gebouwdelen één geheel. Waar welke functie zich in het complex bevindt, is afleesbaar in de volumes en de gevelindeling. De woningen rond de sporthal leveren, samen met de horeca en entrees van het H.F. Witte Centrum en de sporthal een belangrijke bijdrage aan het levendig en aantrekkelijk maken van het geheel.

De westgevel is het visitekaartje van het H.F. Witte Centrum. Hier presenteert het complex zich aan de Biltse Rading. De oostgevel met grondgebonden woningen sluit aan op de grondgebonden woningen aan de overzijde van de Nobellaan. De noordgevel heeft een terughoudend programma. Logistieke zaken zijn hier goed geïntegreerd in het ontwerp. De zuidgevel is de representatieve pleingevel, hier is het gebouw het meest gericht op verbinding en ontmoeting.

Aanvullend op de criteria die van toepassing zijn op alle gebouwen gelden voor het complex van het H.F. Witte Centrum, de sporthal en de op- en aangebouwde woningen de volgende criteria:

Algemeen

Het gebouwencomplex vormt een herkenbaar afwijkend element in de buurt en langs de Biltse Rading. Het afwijkende karakter komt met name tot uiting in de omvang en functie van het gebouwencomplex. De architectuur van het complex sluit aan op de omgeving. Deze combinatie bepaalt het karakter van het geheel;



Hoewel de sporthal en het H.F. Witte Centrum publieke voorzieningen zijn, zijn deze met name naar binnen gericht. Het ontwerp van het gehele complex is erop gericht om ook juist een goede relatie met de openbare ruimte te bewerkstelligen. Dit gebeurt niet alleen ter plekke van de aangebouwde woningen, maar ook in andere nieuwe geveldelen;



De publieke functies van het H.F. Witte Centrum en de sporthal zijn duidelijk herkenbaar van buitenaf.



Plaatsing



Het complex is een alzijdig vormgegeven, vrijstaand geheel;



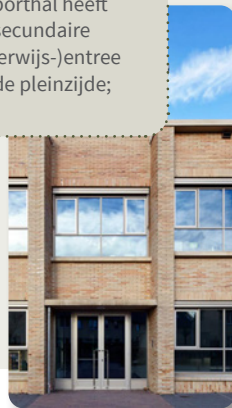
De gevellijnen volgen het rechthoekige patroon van de wijk en daarmee de richting van onder andere de Nobellaan en de Martin Luther Kinglaan. De zuidzijde van het complex vormt de begrenzing van het groene buurtplein;



Het H.F. Witte Centrum en de Sporthal hebben een hoofdentree aan de pleinzijde. Deze entree bevindt zich zo centraal mogelijk in de zuidgevel van het gebouw;



De sporthal heeft een secundaire (onderwijs-)entree aan de pleinzijde;



De tweede hoofdentree aan de noordzijde ligt wat terug ten opzichte van de gevel van de sporthal, maar is goed zichtbaar in het gevelbeeld;



De appartementen boven de kleedkamers hebben een eigen entree aan de pleinzijde;



Aan de pleinzijde zijn de hoofdentree, onderwijsentree en de entree tot de appartementen verdeeld over de gevel. Zo ontstaat op verschillende plekken beweging. Dit draagt bij aan de levendigheid van het plein;



De noordelijke en zuidelijke hoofdentree liggen op één lijn en vormen zo een verbindende as door het hart van het gebouwencomplex. Deze as is tevens een zichtlijn door het gebouw;



De zuidelijke hoofdentree en bij voorkeur ook de horecaruimte, heeft een directe (zicht-)relatie met het terras op het plein.



De woningen aan de oostzijde van de sporthal krijgen ieder een eigen entree op het maaiveld;

Massa en vorm



De bouwmasa van het complex van het H.F. Witte Centrum, de sporthal en de woningen vormt één samenhangende compositie van verschillende bouwdelen;

De verschillende massa's van de bouwdelen tonen de verschillende programmaonderdelen van het complex;



De entrees vormen accenten in het gebouw. Bij de noord- en zuidentree van het H.F. Witte Centrum en sporthal komt dit tot uiting in het bouwvolume;



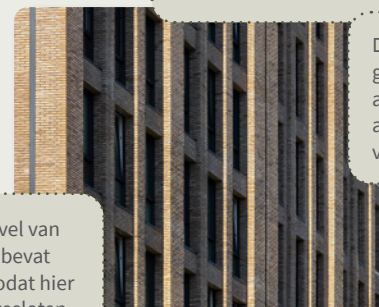
De zuidelijke hoofdentree steekt bovendien circa 2 meter door de rooilijn;



De daken van alle bouwdelen zijn plat. Dit versterkt tevens het contrast tussen dit complex en de andere nieuwe woongebouwen;



Het gebouw krijgt een menselijke maat middels het aanbrengen van diepte en een geleding in kleinere gevelvlakken;



De noordgevel van de sporthal bevat veel reliëf zodat hier geen hoge gesloten wand ervaren wordt.

De forse lengte van de gevel van het complex aan zowel de noord- als de zuidzijde wordt visueel gebroken;



Gevel en dak



In het oog springende accenten verbinden de verschillende bouwdelen;



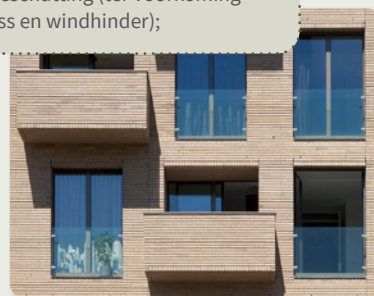
De zuidgevel van het H.F. Witte Centrum is zo transparant mogelijk. Zodoende is er een optimaal contact met het plein;



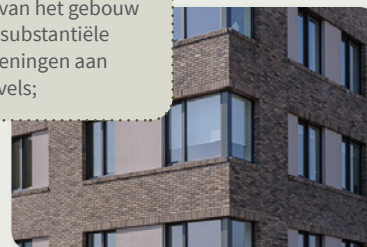
De efficiënte en functionele opzet van het gebouw komt tot uiting in de zichtbaarheid van het constructieve stramien in de gevel;



Balkons zijn gedeeltelijk inpandig zodat er minder onderbreking van het gevelbeeld ontstaat. Tevens geeft dit de gebruiker een natuurlijke beschutting (ter voorkoming van hittestress en windhinder);



Woningen op de hoeken van het gebouw hebben substantiële gevelopeningen aan twee gevels;



In afwijking van de algemene criteria is er op het dak van de toestelbergingen ruimte gereserveerd voor het plaatsen van installaties;



Ook in de gevel van de sporthal worden gevelopeningen opgenomen;



Grote gesloten geveldelen kunnen worden aangewend voor het aanbrengen van kunst, bijvoorbeeld in de vorm van muurschilderingen. Het architectonisch ontwerp van het gebouw voorziet in randvoorwaarden waarbinnen het kunstwerk gerealiseerd kan worden. Een gevel die zich hier bij uitstek voor leent is de noordgevel van de sporthal;



Het is eveneens mogelijk om de noordzijde van de sporthal te voorzien van een klimwand tot een maximumhoogte van 3,0 m. Ook dan voorziet het ontwerp van het gebouw in de randvoorwaarden voor die klimwand.



Logo/naamvoering en reclame



Het plaatsen van een logo / de naamvoering van het H.F. Witte Centrum en de sporthal is enkel mogelijk op deze locaties:

- Ter plekke van beide hoofdentrees; boven of direct naast de entree. Aan de gevel of achter een raam;
- Aan de westgevel, zichtbaar vanaf de Biltse Rading.

De vormgeving en de afmetingen van naamgevingsreclame dient ingepast te worden in de architectuur van het gebouw.



Naast beide entrees is er in het gevelontwerp ruimte gereserveerd voor het plaatsen van posters t.b.v. geprogrammeerde activiteiten in het H.F. Witte Centrum en/of de sporthal;



Geen lichtbakken maar een open belettering waarbij de materialisatie van de gevel zichtbaar blijft;

ARCHIEF

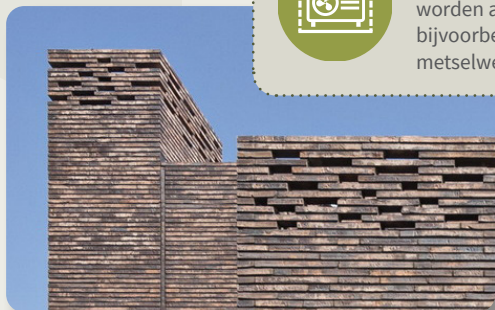


Overige algemene reclame op andere dan de aangewezen plekken, is geheel niet toegestaan.

Kleur en materiaal



De installaties op het dak van de toestelbergingen van de sporthal worden aan het zicht onttrokken, bijvoorbeeld middels Braziliaans metselwerk;



De entrees worden voorzien van kaders van onbehandelde en zorgvuldig gedetailleerde betonelementen, aansluitend bij de omgeving.



Complex H.F. Witte Centrum, sporthal en woningen

Bouwenvelop

Deze bouwenvelop biedt een overzicht van plaatsgebonden criteria uit het beeldkwaliteitplan, aangevuld met de belangrijkste aanduidingen uit het bestemmingsplan. Zie voor een volledig overzicht en meer informatie over specifieke criteria de bijbehorende toelichting op de voorgaande pagina's.

Algemeen

M-1 Maatschappelijk
(sm1-zc) (sph)
(sw-k) zalencentrum / sporthal / kleedkamers

W [aeg][gs] Wonen grondgebonden / gestapeld

10 Maximaal aantal woningen

Afmetingen footprint nieuw deel gebouw

10 Maximale bouwhoogte

75% Maximum bebouwingspercentage

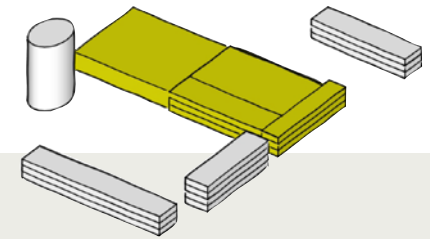
Alzijdige oriëntatie



Overgang openbare ruimte

Gevelgroen bij gesloten gevelvlakken

Voortuinen woningen



Gevel en dak

- Maximaal zicht op openbare ruimte
- Buitenzonwering is onderdeel van ontwerp
- Balkons onderdeel van doorlopend gevelvlak
- Plantenbakken op de balkons in ontwerp
- Deels inpandige balkons
- Hoeken: gevelopeningen in twee gevels
- Mogelijkheid tot aanbrengen kunst
- Mogelijkheid tot aanbrengen klimwand
- Locatie logo / naamvoering

Kleur en materiaal

Installaties achter Braziliaans metselwerk

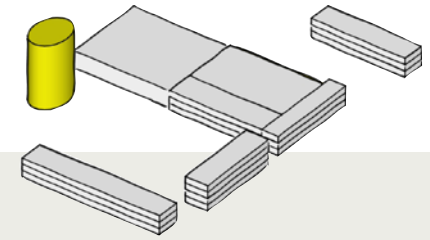
Betonkaders entrees

Massa en vorm

Centrale as / hart van gebouw

Woontoren (blok 5)

Criteria



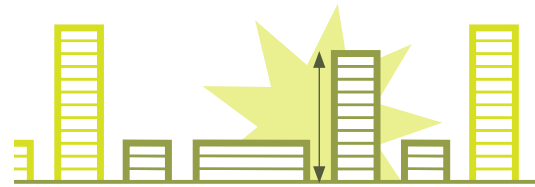
Samen met het H.F. Witte Centrum vormt de woontoren een opvallend ensemble. De woontoren functioneert als een oriëntatiepunt dat de plek van het Nobelkwartier als centrum van de wijk Weltevreden markeert. Het ontwerp van de toren oogt vriendelijk maar ook eigenwijs. De architectuur is een inspirerend voorbeeld van duurzaam bouwen. Dat komt onder andere tot uiting in de gevel en vorm van het gebouw.

De locatie van het Nobelkwartier ligt in invloedssfeer van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De woontoren is zichtbaar in een deel van de gebieden van de waterlinie. Nabij forten van de waterlinie mocht volgens de toenmalige Kringenwet slechts met toestemming van de minister van Oorlog gebouwd worden, en dan slechts met brandbare materialen, zoals hout en riet. Dit kan als inspiratie dienen voor de te kiezen gevelmaterialen van de toren.

Onder de toren bevindt zich een half verdiepte parkeerkelder. Boven op de kelder komt een openbaar toegankelijk dek dat overloopt in het buurtplein. Het dek vormt als het ware een sokkel voor de toren. De toren begrenst de westzijde van het groene buurtplein;

Aanvullend op de criteria die van toepassing zijn op alle gebouwen gelden voor de woontoren de volgende criteria:

Algemeen



De woontoren vormt een opvallend element in de buurt en langs de Biltse Rading. Het afwijkende karakter komt met name tot uiting in de herkenbare ranke vorm en de duurzame architectuur van de toren;



De toren en het dek gaan een sterke relatie aan met het plein.

Plaatsing



De footprint van de toren is zo compact mogelijk;



De toren heeft zijn hoofdentree aan de pleinzijde op het niveau van het dek. Deze entree is ook toegankelijk via het dek;



De toren heeft eventueel een secundaire entree aan noordkant via een trappartij naar het niveau van het dek.

Massa en vorm



De toren heeft een slanke verticale hoofdvorm. Dit contrasteert met de meer horizontale hoofdvormen van de Henri Dunantflat en Buitenzorg;

Het casco van de toren is compact;



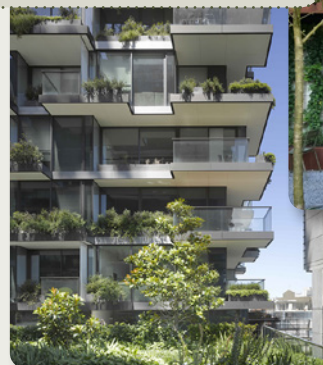
De toren verjongt (wordt slanker) naar boven toe. Dit vermindert de massaliteit van het gebouw en draagt bij aan het beeld van een slanke toren;



De verjonging van het casco en daarmee de vorm van de toren, reageert op de zonoriëntatie van de toren. Dit schept gunstige voorwaarden voor bijvoorbeeld het plaatsen van gevelgroen en zonnepanelen in de gevel;



De toren ontleent zijn herkenbaarheid aan een gelaagd gevelbeeld. Dit wordt bereikt middels een zone voor balkons/ buitenruimtes en plantenbakken rondom het casco. Deze zone kan variëren in diepte tot een maximum van 4m;



Het dek rond de toren gaat via groen, trappartijen en eventueel hellingbanen zo geleidelijk over in het plein. Vanaf die zijde oogt het zo min mogelijk als een losstaand volume;



De toerit naar de parkeerkelder van de toren wordt op een overzichtelijke manier vormgegeven en bevindt zich in het verlengde van het parkeerterrein van de Henri Dunant Flat;



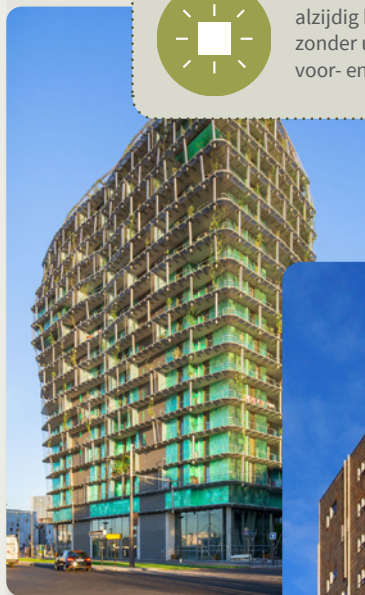
De vorm van de toren speelt in op de smalle ruimte tussen de gebouwen (ca. 10m). Deze vorm voorkomt dat hier het gevoel van een steeg ontstaat.



Gevel en dak



De toren heeft een alzijdig karakter zonder uitgesproken voor- en achterkanten;



De indeling van de gevel is een compositie van horizontale en verticale lijnen;

- De verticale lijnen benadrukken de hoogte van het gebouw en dragen bij aan een ranke en slanke uitstraling van het gebouw.
- De horizontale lijnen dragen bij aan een verwantschap met de bestaande flats langs de Biltse Rading;



De positie van de hoofdentree wordt benadrukt in de gevel op een wijze die passend is bij de architectuur van het gebouw;



De vormgeving van de dakrand is een passende beëindiging van de gevel;



Gesloten geveldelen ter plekke van o.a. bergingen worden op een aantrekkelijke wijze vormgegeven zodat deze bijdragen aan de verblijfskwaliteit van de aangrenzende buitenruimte. Onder andere middels hoogwaardig en robuust materiaalgebruik en een aantrekkelijke detaillering.



Overgang gebouw en openbare ruimte



De vormgeving van het dek gaat naadloos over in het groene buurtplein. Het ontwerp van het dek, de overgangen tussen dek en plein en de toegangen tot de parkeerkelder, vinden dan ook plaats in samenhang met het ontwerp voor de openbare ruimte;

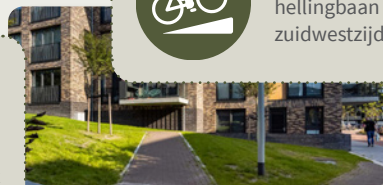
De overgang tussen plein en dek is aan de zuid- en oostzijde van het dek zo vloeiend mogelijk;



De bovenzijde van het dek bevindt zich op maximaal 2,0m boven de gemiddelde hoogte van het maaiveld van het plein;



Het dek is bereikbaar voor fietsers via een hellingbaan aan de zuidwestzijde van het dek.



Ter plekke van belangrijke looproutes gaat het niveau van het dek via trappen geleidelijk over in het niveau van het plein;



Aan de pleinzijde van het dek is tenminste één trappartij aanwezig die voldoende breedte heeft om ook als zitelement (kleine tribune) te kunnen dienen;

De vormgeving van de trappartij ten behoeve van de secundaire entree aan de noordzijde van de toren is afgestemd op de vormgeving van de andere trappartijen rond het dek. De maatvoering van deze trappartij is echter compact zodat er voldoende verkeersruimte beschikbaar blijft tussen het H.F. Witte Centrum en de woontoren;



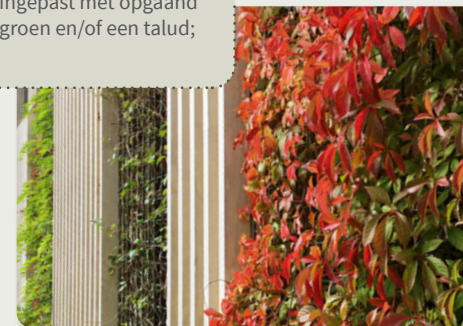
Aan de noord- en westzijde heeft het dek rechte zijanten;



Recht opgaande geveldelen van het dek worden uitgevoerd in een open structuur. De vormgeving van deze geveldelen is terughoudend, robuust, ventilerend en laat zo veel mogelijk licht door;



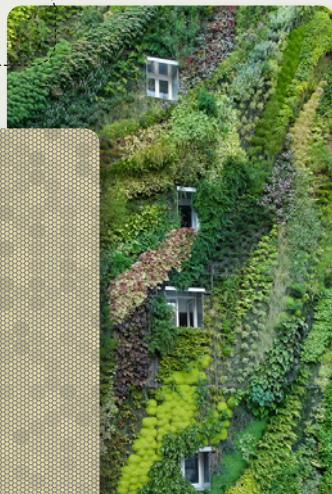
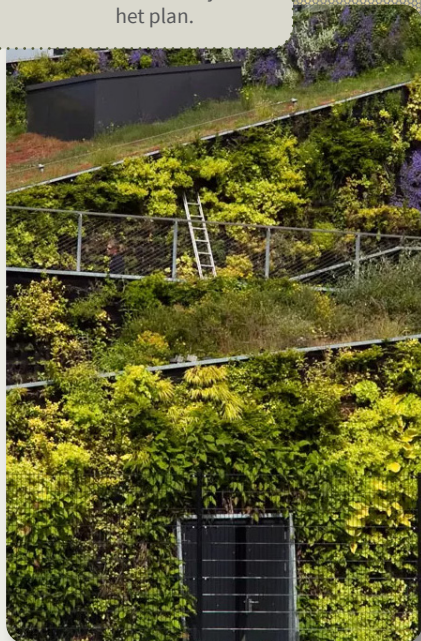
Waar mogelijk zijn de recht opgaande geveldelen van het dek ingepast met opgaand groen en/of een talud;



Kleur en materiaal



De toren is in zijn duurzame materiaalgebruik een inspirerend visitekaartje van het plan.



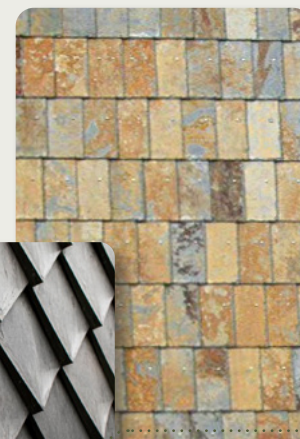
De zone rondom het casco wordt voorzien van een bekleding die zo goed mogelijk aansluit bij de expressieve vorm van deze schil;



Toepassing van hout in de gevel (en constructie) wordt gestimuleerd als verwijzing naar de ligging in de invloedssfeer van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Het gebruik van circulaire en biobased gevelmaterialen wordt aangemoedigd en gestimuleerd;



Woontoren (blok 5)

Bouwenvelop

Deze bouwenvelop biedt een overzicht van plaatsgebonden criteria uit het beeldkwaliteitplan, aangevuld met de belangrijkste aanduidingen uit het bestemmingsplan. Zie voor een volledig overzicht en meer informatie over specifieke criteria de bijbehorende toelichting op de voorgaande pagina's.

Algemeen

W
[sba-wt] Wonen gestapeld' (appartementen)

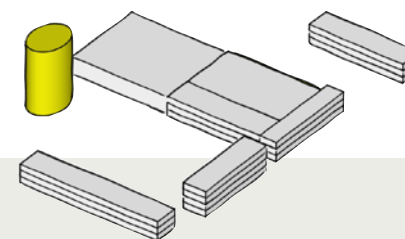
- 34 Maximaal aantal woningen
- Afmetingen footprint gebouw
- 34 Maximale bouwhoogte
- Alzijdige oriëntatie
- Opvallend afwijkend gebouw

Plaatsing

- Hoofdentree
- Secundaire entree (optioneel)
- Entree parkeerkelder
- Entree bergingen
- Wonen op de begane grond

Massa en vorm

- Slanke verticale hoofdvorm
- Volume verjongt
- Volume reageert op zonoriëntatie
- Steegvorming voorkomen
- Zone buitenruimtes

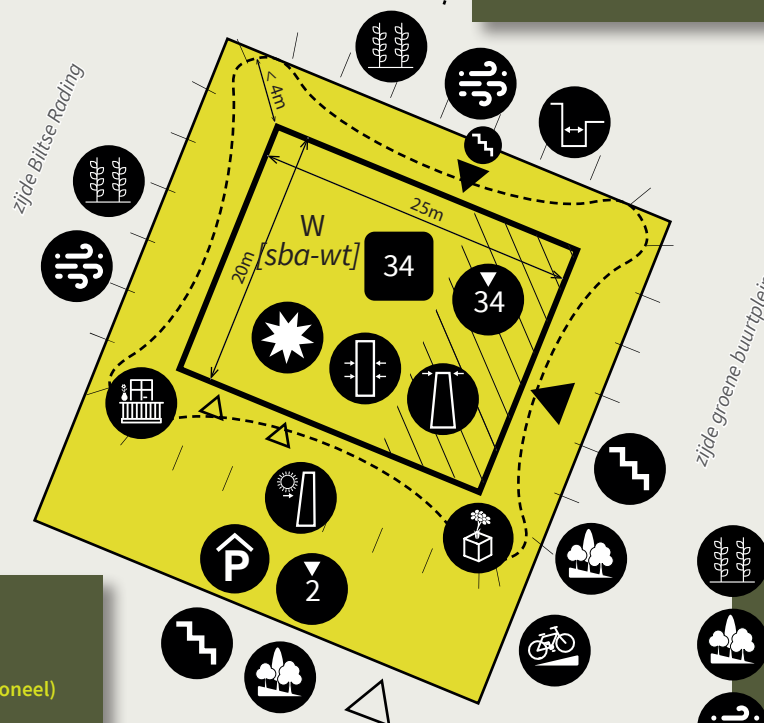


Gevel en dak

- Gevel: gelaagde compositie van horizontale en verticale elementen
- Maximaal zicht op openbare ruimte
- Buitenzonwering is onderdeel van ontwerp
- Plantenbakken op de balkons in ontwerp

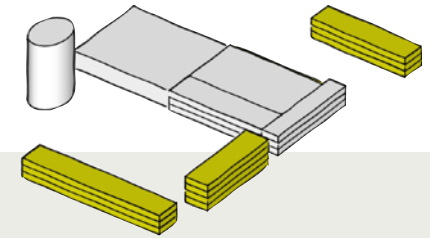
Overgang openbare ruimte

- Gevelgroen bij gesloten gevelvlakken
- Groen talud
- Open structuur zijwanden
- Trappartij
- Fietshelling



Overige woongebouwen (blok 1,2/3 en 4)

Criteria



De basis van het Nobelkwartier vormen de drie en vier laagse woongebouwen. Aan de zijde van de wijk Weltevreden markeren deze gebouwen de randen van het Nobelkwartier. Tegelijkertijd vormen ze als het ware boekensteunen voor wat zich binnen in het plangebied afspeelt. De woongebouwen geven het Nobelkwartier een vertrouwd en vriendelijk maar ook eigentijds karakter.

Aanvullend op de criteria die van toepassing zijn op alle gebouwen gelden voor blok 1, 2/3 en 4 de volgende criteria:

Algemeen



Blokken 1, 2/3 en 4 zijn grotendeels identiek in vorm, architectuur en kleur- en materiaalgebruik;



De architectuur van blokken 1,2/3 en 4 is verwant met de architectuur van de omgeving, maar is informeler en eigentijds van opzet. Dit draagt bij aan het uitnodigende karakter van het Nobelkwartier;



Blok 4 is langgerekt waardoor de richting van de Professor Doctor T.M.C. Asserweg wordt benadrukt;



Blok 1 en blok 2/3 gaan een sterke relatie aan met het plein;

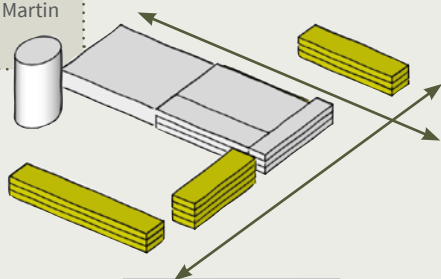


De gebouwen hebben een open uitstraling en maken optimaal contact met de bestaande omgeving;

Plaatsing



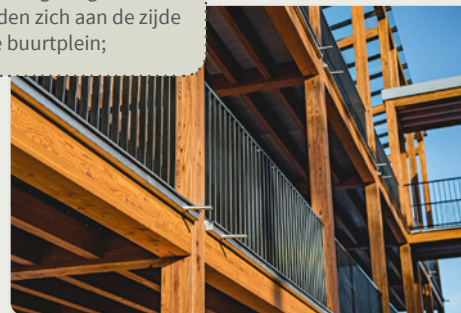
De gevellijnen volgen het rechthoekige patroon van de wijk en daarmee de richting van onder andere de Nobellaan en de Martin Luther Kinglaan;



Blokken 1 en 2/3 vormen de wanden van het groene buurtplein waar zij direct aan grenzen;



De hoofdentree, de entrees van de bergingen en de entrees van de woningen op de begane grond van blok 2/3 bevinden zich aan de zijde van het groene buurtplein;



De woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur op maaiveldniveau;



Blok 4 staat op enige afstand van de Professor Doctor T.M.C. Asserweg zodat deze weg een royaal groen profiel krijgt;



De hoofdentree, de entrees van de bergingen en de entrees van woningen op de begane grond van blokken 1 en 4 bevinden zich aan de Alfred Nobellaan;

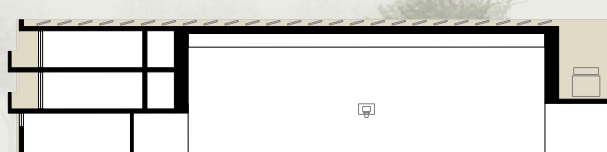


Bij blokken 1 en 4 bevindt zich de galerijzijde aan de kant van de Alfred Nobellaan;

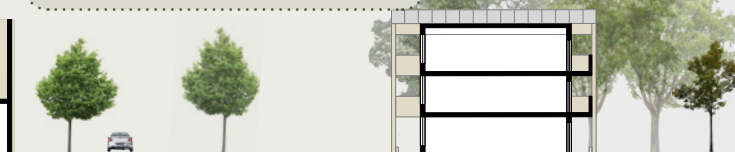
Bij blok 2/3 bevindt de galerijzijde zich aan de kant van het groene buurtplein.



Blok 2/3



Plein



Asserweg

Blok 4

Alfred Nobellaan

Massa en vorm



Blokken 1,2/3 en 4 hebben een langgerekte hoofdvorm;



Uitstekende geveldelen aan de voor- en achterzijde van de gebouwen worden met elkaar verbonden in één doorlopende zone (aan één zijde balkons en aan de andere zijde galerijen).



De zone met balkons of galerijen heeft transparant karakter;

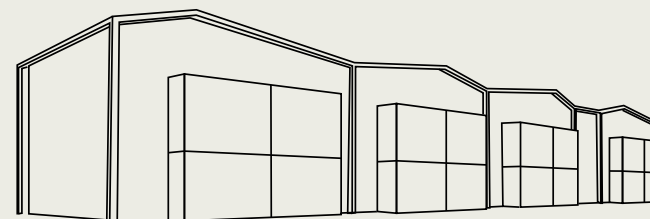


Het dakoverstek volgt de contouren van de balkon- en galerijzone en is onderdeel van het gebouwvolume (dit voorkomt tevens hittestress op de gevel);



Blok 2/3 wordt aan de zuidzijde visueel opgedeeld in een aantal kleinere woongebouwen. Dit breekt de grote lengte van dit blok visueel en hierdoor oogt de afstand van blok 2/3 tot het Henri Dunantplein groter. Voor deze gevel gelden een aantal specifieke criteria:

- Er wordt geen doorgaande zone voor balkons toegepast;
- De balkons worden visueel in geclusterde blokken buiten het hoofdvolume geplaatst;
- Deze buitenruimtes vallen niet geheel onder het dakoverstek;
- De daklijn reageert op de plaatsing van de blokken en versterkt de visuele opdeling van het pand in kleinere woonblokken;





De lengte van de blokken 1, 2/3 en 4 wordt via de dakvorm doorbroken om een meer menselijke maat en meer differentiatie te creëren;



De dakvorm is informeel van opzet en opgebouwd uit een serie flauwe dwarskappen (met variatie in hoogte, hellingshoek en breedte);



Noodtrappen mogen een accent vormen dat tot uiting komt in de massa en vorm van het gebouw.



Gevel en dak



Het casco van de blokken heeft een hoofdzakelijk horizontale geleding;



De kopgevels van blokken 1, 2/3 en 4 worden allen voorzien van gevelgroen;



Indien mogelijk wordt de begane grondgevel van de grondgebonden woningen voorzien van een groot te openen raam of tuindeuren t.b.v. een maximaal contact tussen woning en tuin;



De positie van de hoofdentree van ieder blok is duidelijk af te lezen aan de indeling van zowel het casco van het gebouw als de balkon- en galerijzone.



De indeling van de doorlopende zone met balkons of galerijen is een compositie van horizontale en verticale lijnen. De verticale lijnen domineren die balans en breken de lengte van de blokken. Dit helpt de lengte van de blokken te doorbreken;



De geleding van de kap is ook zichtbaar in de balkon- en galerijzone. De lijnen van de (zak-)goten lopen door in het stramen van de deze zone;



Ter plekke van het trappenhuis is de gevel van het casco relatief transparant (dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de entreezone en de bijdrage van de verkeersruimte aan de levendigheid en sociale controle in de openbare ruimte);

Kleur en materiaal



De basis voor het materiaalgebruik van de gevel van het casco is baksteen;



De balkon- en galerijzone wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in onbehandeld hout of hout met een neutrale transparante afwerking. Vloeren mogen hiervan worden uitgezonderd



Blok 1

Bouwenvelop

Deze bouwenvelop biedt een overzicht van plaatsgebonden criteria uit het beeldkwaliteitplan, aangevuld met de belangrijkste aanduidingen uit het bestemmingsplan. Zie voor een volledig overzicht en meer informatie over specifieke criteria de bijbehorende toelichting op de voorgaande pagina's.

W Algemeen

[gs] 'Wonen gestapeld' (appartementen)

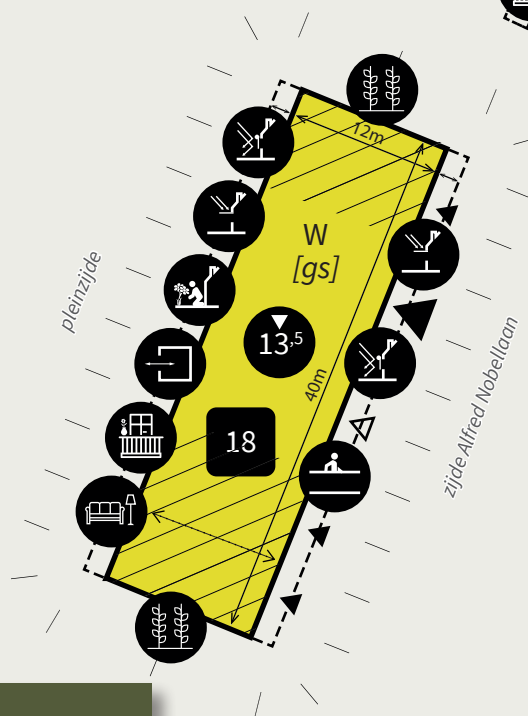
18 Maximaal aantal woningen

Afmetingen footprint gebouw

13⁵ Maximale bouwhoogte

Alzijdige oriëntatie

Sterke relatie met plein



Plaatsing

Hoofdentree

Entree bergingen

Voordeur woning begane grond

Wonen op de begane grond

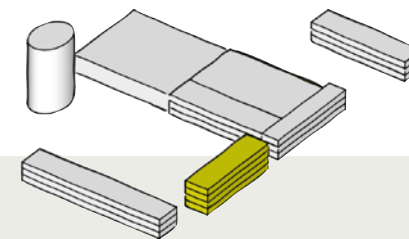
Zijde woonkamers en/of keukens

Massa en vorm

Nokrichting dwarskappen

Galerijzijde

Balkonzijde



Gevel en dak

Gevel: gelaagde compositie van horizontale en verticale elementen

Maximaal zicht op openbare ruimte

Buitenzonwering is onderdeel van ontwerp

Ramen onder overstek van dak, balkons of galerij

Overgang openbare ruimte

Gevelgroen

privé-buitenruimte

Blok 2/3

Bouwenvelop

Deze bouwenvelop biedt een overzicht van plaatsgebonden criteria uit het beeldkwaliteitplan, aangevuld met de belangrijkste aanduidingen uit het bestemmingsplan. Zie voor een volledig overzicht en meer informatie over specifieke criteria de bijbehorende toelichting op de voorgaande pagina's.

W [gs] Algemeen

'Wonen gestapeld' (appartementen)

22

Maximaal aantal woningen



Afmetingen footprint gebouw

10

Maximale bouwhoogte

Alzijdige oriëntatie



Sterke relatie met plein

Plaatsing

Hoofdentree

Entree bergingen

Voordeur woning begane grond

Wonen op de begane grond

Zijde woonkamers en/of keukens

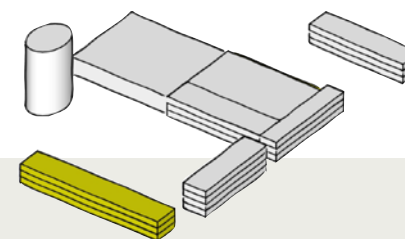
Massa en vorm

Nokrichting dwarskappen

Galerijzijde

Balkonzijde

Uiterlijk kleinere woongebouwen



Gevel en dak

Gevel: gelaagde compositie van horizontale en verticale elementen

Maximaal zicht op openbare ruimte

Buitenzonwering is onderdeel van ontwerp

Ramen onder overstek van dak, balkons of galerij

Overgang openbare ruimte

Gevelgroen

privé-buitenruimte

Blok 4

Bouwenvelop

Deze bouwenvelop biedt een overzicht van plaatsgebonden criteria uit het beeldkwaliteitplan, aangevuld met de belangrijkste aanduidingen uit het bestemmingsplan. Zie voor een volledig overzicht en meer informatie over specifieke criteria de bijbehorende toelichting op de voorgaande pagina's.

W Algemeen

[gs] 'Wonen gestapeld' (appartementen)

16 **Maximaal aantal woningen**

 Afmetingen footprint gebouw

10⁵ Maximale bouwhoogte

Alzijdige oriëntatie

Langgerekt langs de Asserweg

Plaatsing

Hoofdentree

Entree bergingen

Voordeur woning begane grond

Wonen op de begane grond

Zijde woonkamers en/of keukens

Massa en vorm

Flauwe dwarskappen

Galerijzijde

Balkonzijde

Gevel en dak

- Gevel: gelaagde compositie van horizontale en verticale elementen

Maximaal zicht op openbare ruimte

Buitenzonwering is onderdeel van ontwerp

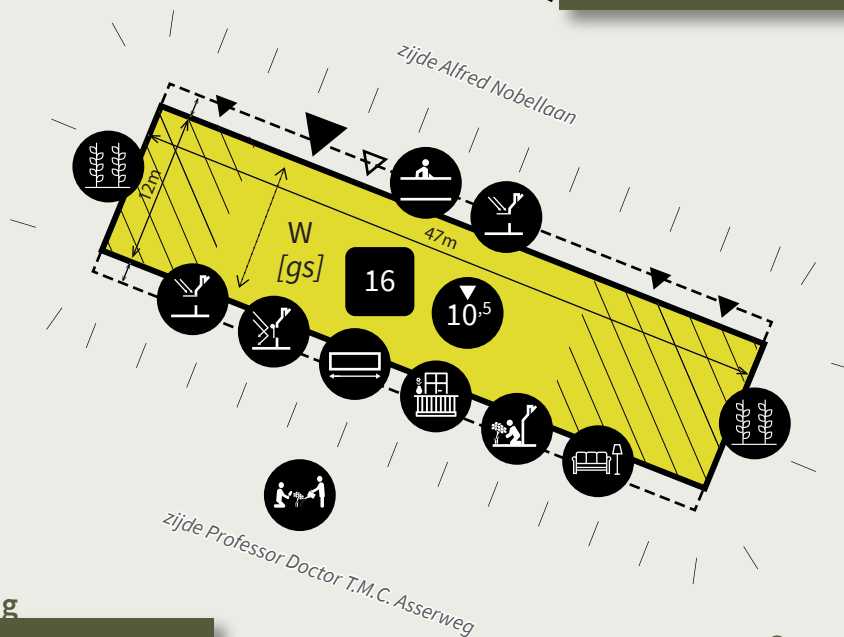
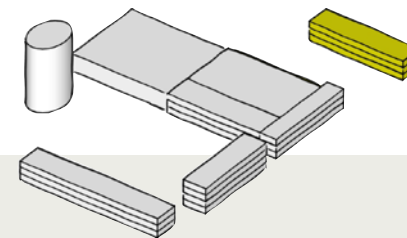
Ramen onder overstek van dak, balkons of galerij

Overgang openbare ruimte

Gevelgroen

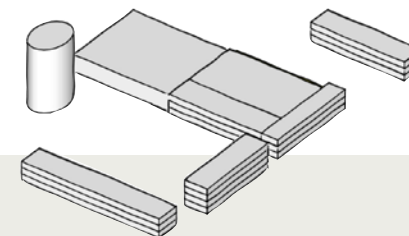
privé-buitenruimte

Collectieve buitenruimte



Overige bouwwerken (nutsgebouwen)

Criteria



De plaatsing en vormgeving van nutsgebouwen in het Nobelkwartier dient nog nader uitgewerkt te worden. Waarschijnlijk zijn er twee gebouwen met een omvang van 2,5 x 5,0m nodig. Onder het fietspad langs de Biltse Rading bevindt zich een middenspanningsleiding. De nutsgebouwen dienen zich in de nabijheid van die leiding te bevinden.

Aanvullend op de criteria die van toepassing zijn op alle gebouwen gelden voor de overige bouwwerken de volgende criteria:

Algemeen



Het ontwerp van de nutsgebouwen is erop gericht om zo veel mogelijk op te gaan in de directe omgeving.

Plaatsing

1. Bij voorkeur worden de nutsgebouwen een integraal onderdeel van een ander gebouw of ensemble.
2. Als toch blijkt dat een plaatsing elders in het plangebied noodzakelijk is, dan gaat de voorkeur uit naar een inpassende oplossing in één van de nieuwe gebouwen;
3. Wanneer dat niet mogelijk is, kan een locatie worden onderzocht direct grenzend aan een nieuw gebouw.



Voor de locatie van de nutsgebouwen geldt als uitgangspunt het blijvend functioneren van de openbare ruimte en behoud van de bestaande bomen;



De voorzijde van de nutsgebouwen wordt zo georiënteerd op de openbare ruimte dat deze goed bereikbaar is voor onderhoudsdoeleinden.



Massa en vorm



De nutsgebouwen krijgen een zo eenvoudig mogelijke (rechthoekige) hoofdvorm;



Het dak is plat tenzij dit niet aansluit bij het beeld van directe omgeving van het betreffende gebouw.



Gevel en dak



De vormgeving van een nutsgebouw sluit zo goed mogelijk aan bij de vormgeving van het aangrenzende gebouw;



Platte daken worden uitgevoerd als groen dak. Ook als dat niet het geval is bij een aangrenzend (plat) dak;



Als wordt gekozen voor plaatsing direct grenzend aan een nieuw gebouw (optie 3), dan gelden ook de criteria die van toepassing zijn bij dat betreffende gebouw.

Overgang gebouw en openbare ruimte



Alle gesloten geveldelen van de nutsgebouwen worden ingepast met opgaand groen.



Kleur en materiaal



Het kleur- en materiaalgebruik van de nutsgebouwen sluit aan op de kleuren en materialen van het aangrenzende gebouw;



Als wordt gekozen voor plaatsing direct grenzend aan een nieuw gebouw (optie 3), dan gelden ook de criteria die van toepassing zijn bij dat betreffende gebouw.

Colofon

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

Frank Hermse - Gemeente De Bilt

Projectleiding

Sjoerd Bazuin - Gemeente De Bilt

Input voor beeldkwaliteit individuele gebouwen

Natrufied Architecture - Boris Zeisser en Anja Verdonk - architectonische schetssuggestie woontoren (blok 5)

TWA Architecten - Bauke Tuinstra - architectonische schetssuggestie woningen (blok 1, 2/3 en 4)

Zecc Architecten - Bart Kellerhuis en Mees Dijkman - architectonische schetssuggestie sporthal en woningen (blok 6 en 7)

Versiedatum

25/1/2023

bijlage:

Stedenbouwkundig plan

uitgangspunten en plan

(op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden van het Nobelkwartier van jan. 2021)

Weltevreden

ooit slechts een boerderij, nu een hele wijk

Boerderij Weltevreden

BOERDERIJ WELTEVREDEN

Dr. Wim Krommenhoek

Wie tegenwoordig het 'cultureel en vergadercentrum H.F. Witte' (veelal de sporthal genoemd) aan het Henri Dunantplein te De Bilt bezoekt, zal waarschijnlijk niet weten dat op deze plaats een uniek stuk Biltse geschiedenis ligt. Hier is namelijk de plaats waar tot aan het eind van de jaren 60 van de vorige eeuw de karakteristieke boerderij Weltevreden stond, en waarvan nu de naam nog voortleeft in de dichtstbij- staande van de



Weltevreden 1963 (afb. 1)

rij hoge flats aan de Alfred Nobellaan, de naam van de gehele wijk en de laan aan de westzijde van de Biltse Rading. Een tweetal oude eiken aan de kant van het tunneltje in de Martin Luther Kingweg en een oude beuk aan de kant van de Biltse Rading markeren nog de plaats waar ooit het erf van deze boerderij lag. Laten we terugkeren naar 1963, het jaar waarin de foto's zijn gemaakt die deze boerderij weer even tot leven brengen. Wie destijds de Looydijk afreed in westelijke richting, bevond zich na het passeren van de Waterweg op een onverhard pad met aan weerszijden een sloot met elzen- en wilgenbosjes. Het pad liep tussen weilanden door en eindigde op het erf van de boerderij. Daar kon men linksaf een onverhard beukenlaantje in dat eindigde op de Blauwkapelse weg en dat eveneens tussen de weilanden door liep.

De boerderij zien we in afbeelding 1, komende vanuit het oosten, via het pad vanaf de Waterweg. We zien de grote met riet gedekte deel van het middelste van drie gebouwen. Links, buiten beeld achter de stapel brandhout,



Weltevreden 1963 (afb. 2)

bevond zich een washok en daarachter een moestuin. In afbeelding 2 kijken we vanuit het zuiden, vanaf het beukenlaantje naar de Blauwkapelseweg. In het midden, met de witte gevel, is het woongedeelte van de oude heer en mevrouw Van Brenk en van zoon Peet en zijn gezin. Het achterste deel van dit gebouw is de grote deel die zo opvallend is afgebeeld in afbeelding 1.

Rechts op afbeelding 2 is het woonhuis van zoon Jan en zijn vrouw te zien. Dit is op afbeelding 1 nog net links te zien. In afbeelding 2 zien we geheel links het derde gebouw, een oude schuur die in afbeelding 3 vanuit het noorden is gefotografeerd. Waarschijnlijk is dit losstaande gebouw het

De Biltse Grift

juni 2006

oudst van de drie. Hoewel lang in gebruik geweest als varkensstal, moet het gebouw in het verleden een andere functie hebben gehad, gezien de sporen die diverse verbouwingen duidelijk zichtbaar hebben achtergelaten. Tenslotte, niet zichtbaar op de foto's, bevond zich aan de rechterzijde van het erf dat op afbeelding 1 te zien is, een grote hooiberg met daarachter een koeienstal. Aan de westzijde bevond zich een paardenstal en een gereedschapsschuur en werd het geheel begrensd door een gebogen sloot geflankeerd door knotwilgen. Helaas heeft deze unieke locatie plaats moeten maken voor de aanleg van de Biltse Rading en de bouw van de sporthal. Waar nu het verkeer voortraast, heerste destijds de stilte van een wilgenbosje en scheerden de vleermuizen over het water van de sloot.



Weltevreden 1963 (afb. 3)

bron: www.historischekringdebilt.nl

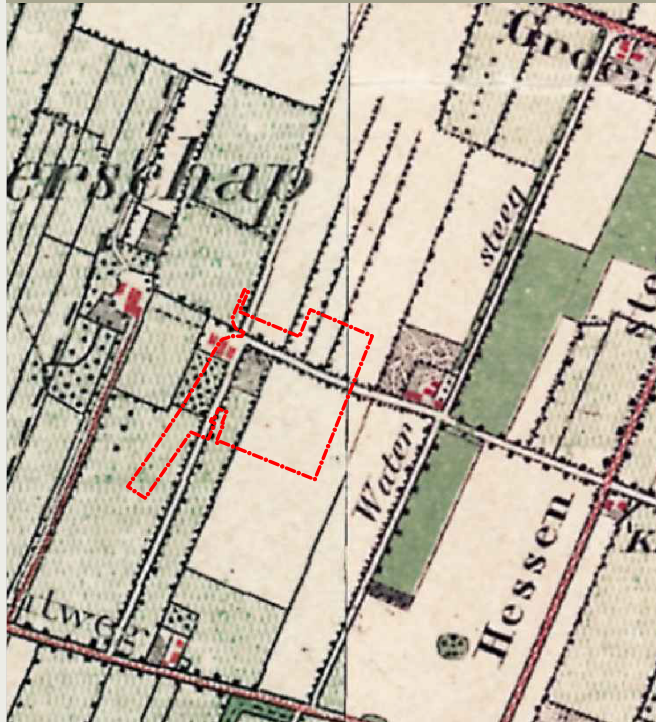
Landschap

verkavelingsrichting

2021

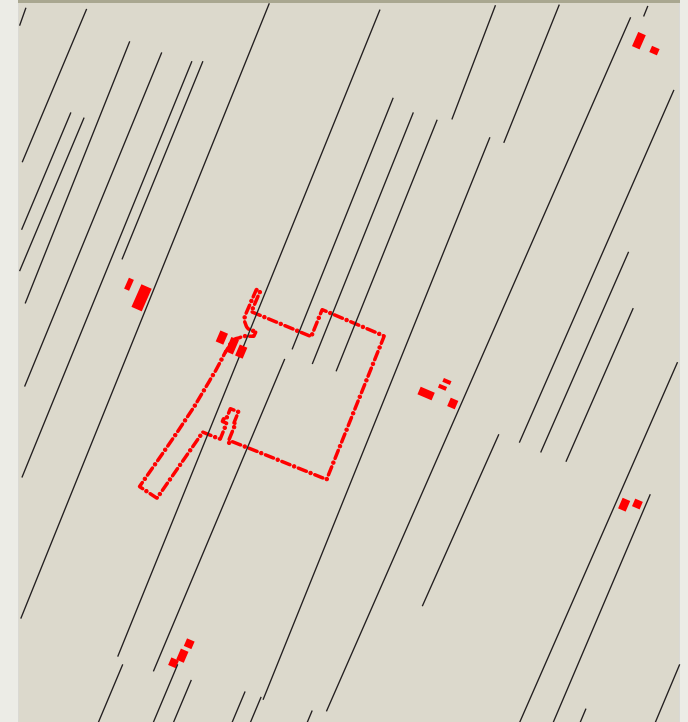


1873



Het plangebied ligt aan de rand van het veenweidegebied onderaan de flank van de heuvelrug. Het weidelandschap gaat hier over in een coulisselandschap. Her en der bevinden zich enkele bospercelen en kleine boomgaardjes. De Looydijk verbindt landgoed Houderinge met het veenweidelandschap en eindigt bij de boerderij Weltevreden. Deze bevond zich precies op de plek van de huidige rotonde in de Biltse Rading. Van daaruit loopt dan nog een laan richting de Blauwkapelseweg, grofweg achter de huidige Henri Dunant Flat langs.

Kavelsloten

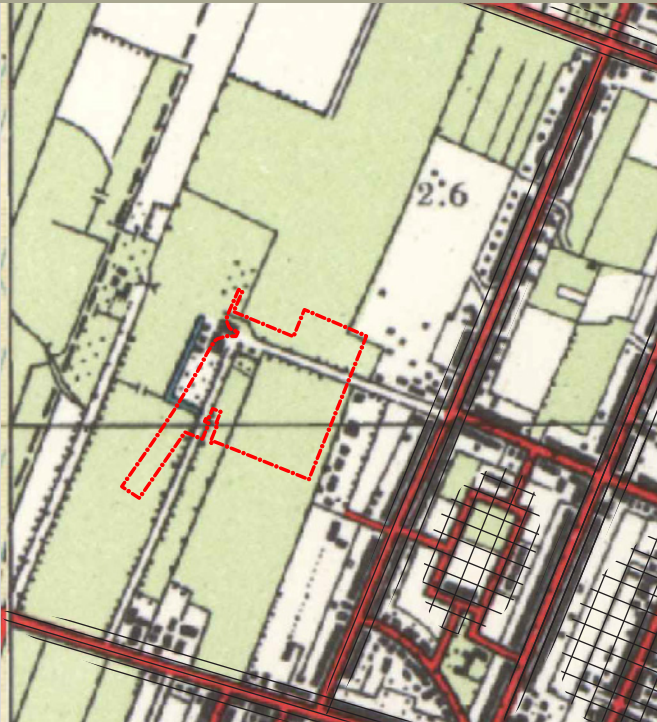


De verkaveling van het gebied wordt sterk bepaald door de richting van de kavelsloten. In 1873 is er nog maar weinig bebouwing in de omgeving.

Ontwikkeling De Bilt

de planlocatie als schakel tussen de woonbuurten van Weltevreden

1953



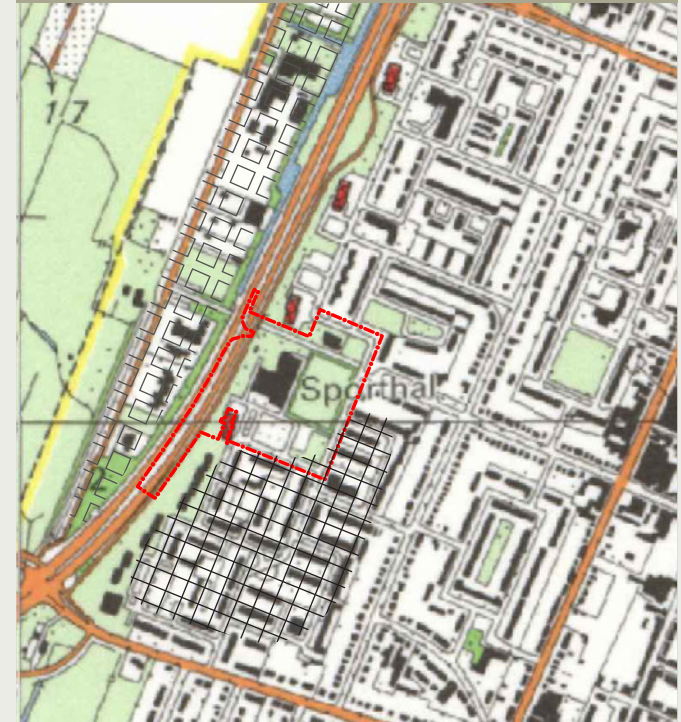
De Bilt begint vorm te krijgen. De Waterweg en de Hessenweg zijn dicht bebouwde linten geworden. Ook langs de Blauwkapelseweg en de Groenekansweg is de bebouwingdichtheid toegenomen. Tussen de Looydijk en de Blauwkapelseweg hebben al de eerste planmatige inbreidingen van het dorp plaatsgevonden. Ook nu vormt de verkavelingsrichting van het veenweidelandschap de onderlegger. Het plangebied behoort dan nog tot boerderij Weltevreden.

1973



De Biltse Rading neemt de rol over van de Waterweg als westelijke grens van de kern. De Biltse Rading is onderdeel van een grote planmatige uitbreiding van het dorp. Het noordelijk deel van die uitbreiding is begin jaren '70 gereed. Boerderij Weltevreden is dan gesloopt en wordt de naamdrager van de nieuwe wijk en de straat ten westen van de Biltse Rading. De gemeentelijke sporthal (1969) en de Henri Dunant Flat markeren dan nog de zuidkant van de gerealiseerde bebouwing. Het plangebied is verder groen ingericht.

1982



De wijk is afgerond met de realisatie van Weltevreden Zuid. Ook de voorzieningszone aan de overzijde van de Biltse Rading is nu grotendeels ingevuld. Al in 1975 is dan het H.F. Witte Centrum tegen de sporthal aan gebouwd. De planlocatie vormt nu het middelpunt van de wijk. Eind jaren '80 (niet afgebeeld), wordt het sportpark Weltevreden aangelegd. Ten slotte worden in 2007 de inbreidingslocaties tussen de Nobellaan en de Biltse Rading opgeleverd.

Bouwhoogtes

de huidige rand van De Bilt

De Biltse Rading als entree van De Bilt

Ondanks dat Weltevreden voor een groot deel bestaat uit laagbouw, heeft de wijk van buitenaf een stedelijke uitstraling. Dit wordt met name veroorzaakt de door de complexmatige middelhoogbouw en hoogbouw langs de Biltse Rading. Een stevige flat van 7 bouwlagen markeert de entree van De Bilt ter hoogte van de kruising van De Biltse Rading met de Blauwkapelseweg. Dan volgt een strook middelhoogbouw van 4 bouwlagen. Ten slotte vormt een compositie van 4 identieke flats van ieder 12 bouwlagen (beginnend met de Henri Dunantflat) het meest beeldbepalend. De flats markeren hiermee de doorgaande 'harde dorpsgrens' van de Biltse Rading. In de gebieden daartussen gaat de bebouwing geleidelijk over van stedelijk naar meer dorps.

Het overige deel van de wijk bestaat (nagenoeg) volledig uit laagbouw van overwegend 2 lagen met kap. In de wijk zelf bevinden zich nog slechts twee hogere accenten die markeren dat op deze plekken voorzieningen aanwezig zijn (of waren).

Legenda

- hoogbouw (12 lagen)
- middelhoog (4 tot 6 lagen)
- laagbouw (1 tot 3 lagen met kap)
- plat (1 laag, met name bijgebouwen)



Bouwhoogtes

een visitekaartje voor Weltevreden

Het uitgangspunt voor nieuwe (woon-)bebouwing in het plan is een bouwhoogte van 3 of 4 lagen (met een verspringende kap van maximaal 1,5m hoog). De bouwhoogte van een groot deel van de bebouwing in de omgeving is twee lagen met kap. In de basis wijkt de nieuwe bebouwing dus subtiel af. Zo wordt dit middelpunt van de wijk in de basis licht geaccentueerd.



Het gebied aan de Biltse Rading maakt echter onderdeel uit van de rand van De Bilt. Hier is tussen de flats van 12 lagen meer variatie in bouwhoogte mogelijk. Het plangebied van het Nobelkwartier doet in de huidige vorm echter niet mee in de bebouwingsrand aan de Biltse Rading. Gezien de functie verdient deze plek een veel beter visitekaartje. Zowel in architectuur als in bouwhoogte

krijgt deze plek daarom een accent. Daarom realiseren we een ranke woontoren van maximaal 10 lagen op een half verdiepte parkeergarage. Hiermee wordt het ritme van de 12 hoge flats langs de Biltse Rading niet doorbroken. Dit gebouw vormt samen met het vernieuwde H.F. Wittecentrum vormen een ensemble in het groen. Dit ensemble wordt het nieuwe visitekaartje van Weltevreden aan de Biltse Rading. Beide gebouwen staan weliswaar op afstand van de Biltse Rading, maar ze zijn vanaf de weg toch goed zichtbaar door hun vormgeving en hoogte (woontoren) of omvang (H.F. Witte Centrum).

De maximale bouwhoogtes van het plan, zoals hierboven beschreven, zijn reeds vastgelegd in de ruimtelijke randvoorwaarden voor het Nobelkwartier van januari 2021.

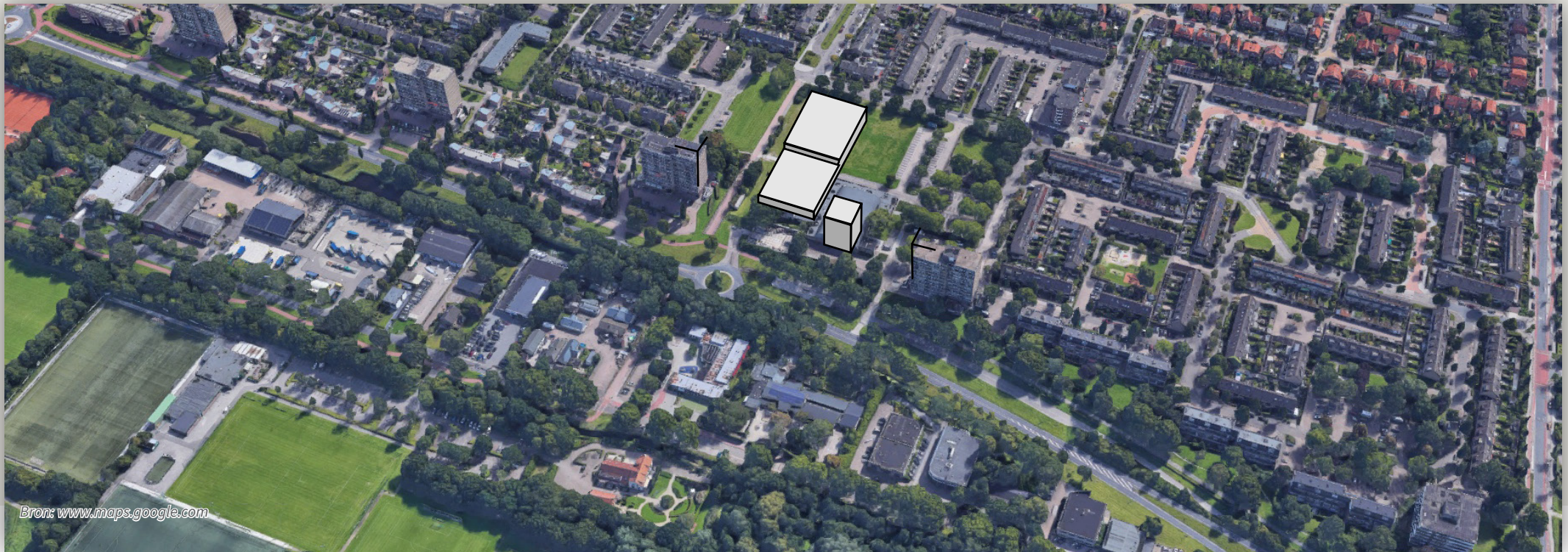
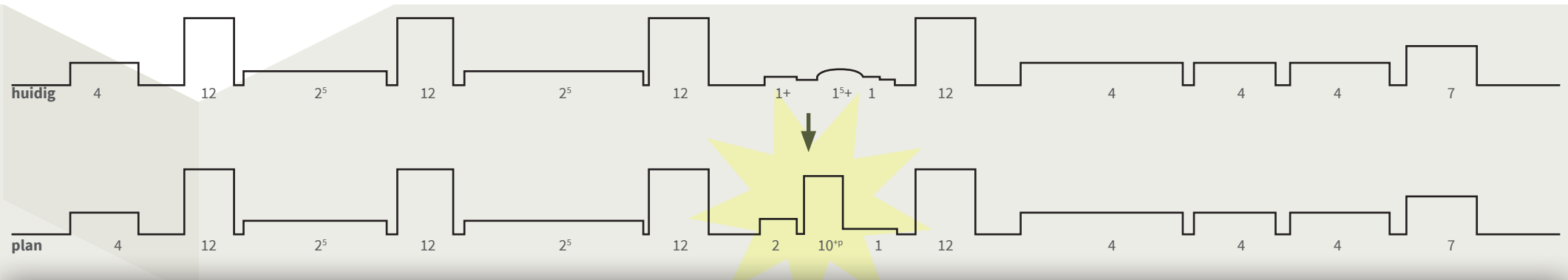
Legenda

- hoogbouw (12 lagen)
- middelhoog (4 tot 6 lagen)
- laagbouw (1 laag met kap tot 3 lagen plat)
- plat (1 laag, met name bijgebouwen)



Bouwhoogtes

een visitekaartje voor Weltevreden



Groenstructuur

aansluiting op Biltse Rading

Groene wijk



Weltevreden is een relatief groene wijk. Met name aan beide zijden van de Biltse Rading is een forse groenzone aanwezig. In de wijk vormen de bomen van de Nobellaan een doorgaande groenstructuur. Beide lijnen zijn noord-zuid georiënteerd. De verbindingen tussen beide lijnen zijn momenteel relatief zwak. Veel groen in Weltevreden bevindt zich in kleine plantsoenen die vooral functioneren als zichtgroen. Er zijn slechts enkele kleinere plekken met meer verblijfskwaliteit.

Noord-zuid structuren



Het groen langs de Biltse Rading (boven) is het uitloopegebied van de wijk. Hier is ruimte voor wandelen in het groen en het uitlaten van de hond. De Alfred Nobellaan is de meer functionele noord-zuidverbinding door de wijk. Maar ook hier is veel groen (met name bomen) aanwezig.

Oost-west verbindingen



Het groen aan de Biltse Rading ligt, vanuit de wijk gezien, verscholen achter de flats. De enige toegangen tot het groen zijn onaantrekkelijke routes over parkeerterreinen tussen de flats. De realisatie van dit plan biedt de kans om een betere relatie te bewerkstelligen tussen de groenzone en de wijk door hier te voorzien in een kwalitatief hoogwaardige verbinding.

H.F. Witte Centrum

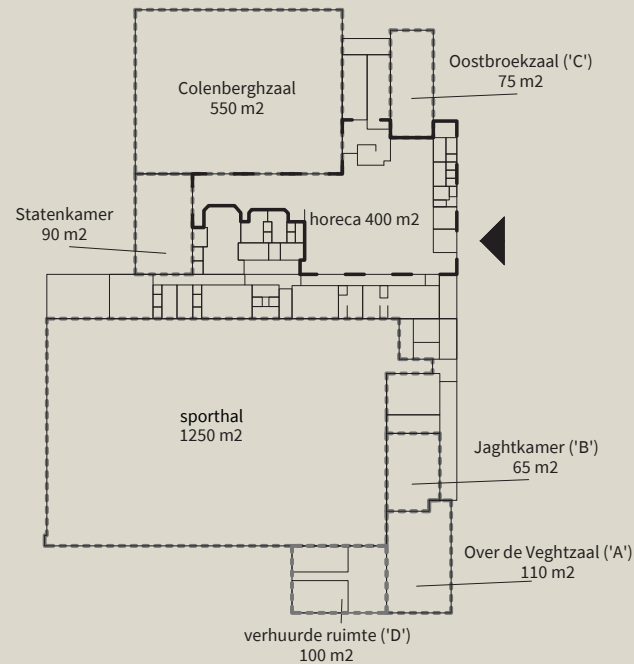
huidige situatie

Locatie



Het H.F. Witte Centrum ligt centraal in het plangebied. Momenteel zijn er voor het H.F. Witte Centrum en de sporthal ca. 170 parkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn ontsloten vanaf de Alfred Nobellaan. Centraal voor het gebouw bevindt zich een groot grasveld waar nu een tijdelijk terras van het H.F. Witte Centrum gevestigd is.

Plattegrond



Het beheer van de sporthal is in handen van het H.F. Witte Centrum. Er is één entree. Naast de sporthal, kleedruimtes en horeca, bevat het gebouw zes vergader- en evenementenzalen. De grootste van deze zalen, de Colenberghzaal, vormt het hart van het H.F. Witte Centrum. Deze zaal kan in twee kleinere zalen gesplitst worden. Bij evenementen van het H.F. Witte Centrum kan ook de sporthal worden ingezet.

Uitstraling gebouw

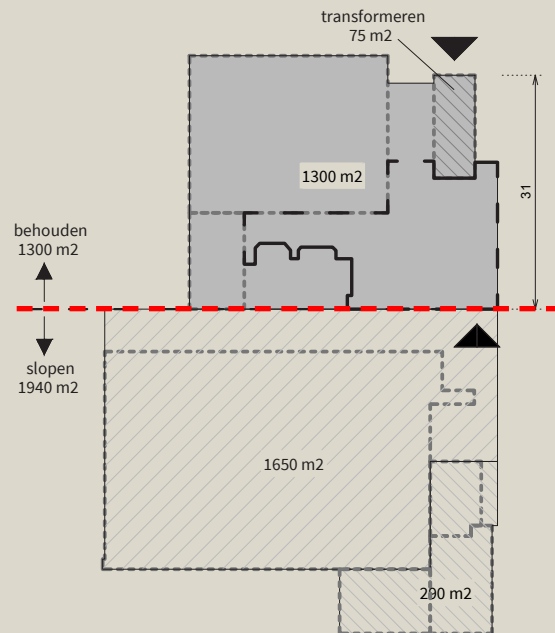


Het H.F. Witte Centrum en de sporthal ogen als één geheel. Het meest kenmerkende bouwdeel is het ronde dak van de sporthal. De gevel van het complex laat zien dat het complex in meerdere fasen is gebouwd en verbouwd. Een sterke samenhang ontbreekt. Het gebouw gaat nagenoeg geen interactie aan met zijn omgeving.

Sporthal

sloop en nieuwbouw

Plattegrond

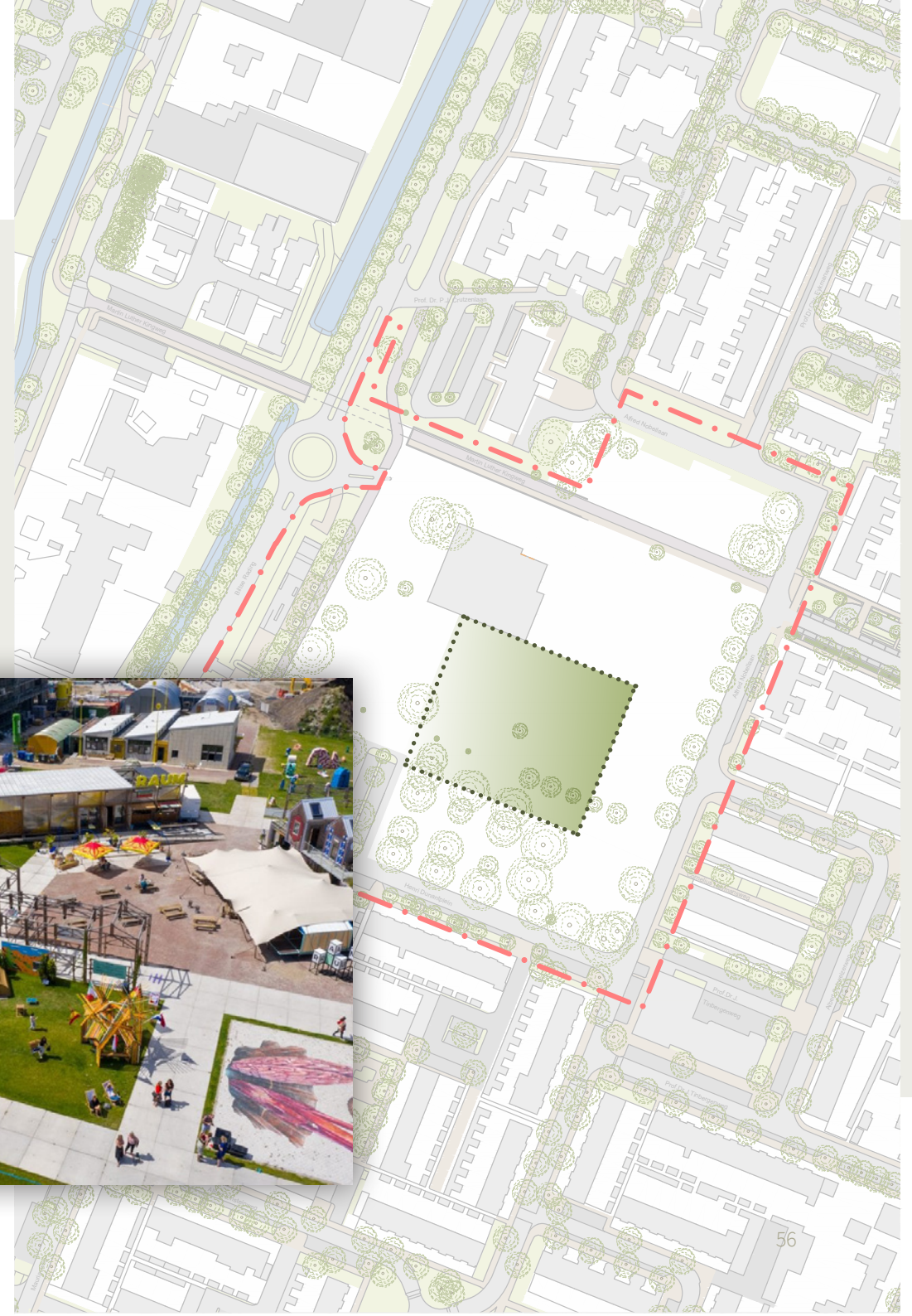


De sporthal is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige gebruikswensen. Er is behoefte aan een zaal die in twee (of later misschien drie) delen opgedeeld kan worden zodat er meerdere sporten tegelijk kunnen worden gespeeld. Daarom worden de sporthal en de ruimtes er direct omheen gesloopt. Het H.F. Witte Centrum wordt behouden en gedeeltelijk verbouwd. De nieuwe sporthal wordt gerealiseerd op de plek waar de noodwinkel van Albert Heijn stond. Het H.F. Witte Centrum krijgt een nieuwe, aantrekkelijke gevel aan het plein.



Groen buurtplein een centrale plek om te verblijven

De openbare ruimte in het Nobelkwartier heeft op dit moment weinig verblijfskwaliteit. Een leeg grasveld en de parkeerplaats van het H.F. Witte Centrum domineren het beeld en ogen weinig aantrekkelijk. Dit parkeren halen we hier weg en we maken een fijn plein waar de hele buurt gebruik van kan maken. Op het plein komt ruimte voor spelen, verblijven en flaneren. Er komt een terras en een hoop extra groen. De inrichting van het plein stimuleert bewegen en natuurlijk spelen. De uitwerking van het plein wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.



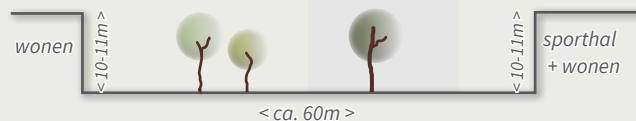
Groen buurtplein

aantrekkelijke wanden geven geborgenheid

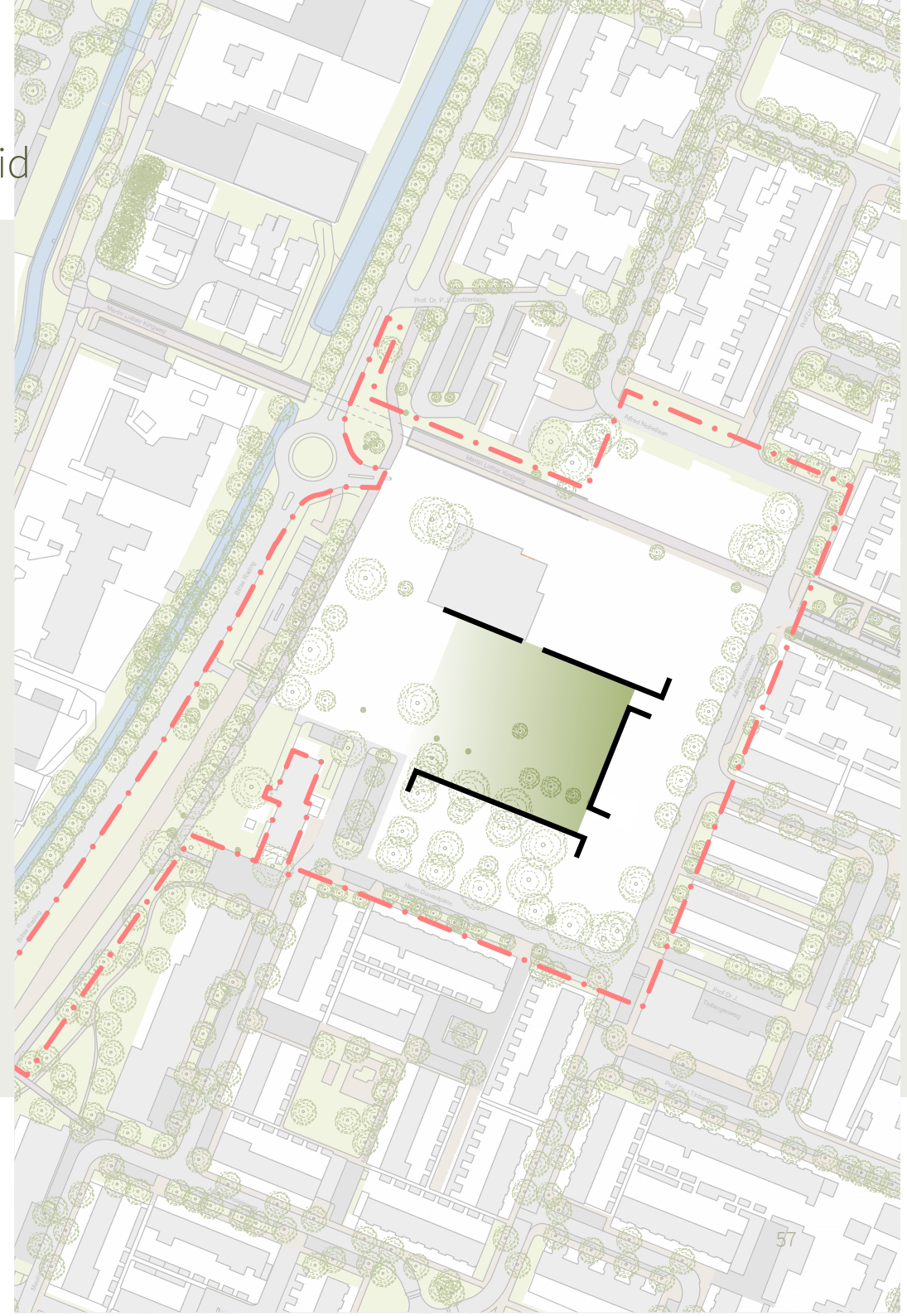
Het nieuwe buurtplein wordt nog wat groter dan het grasveld dat nu voor het H.F. Witte Centrum ligt. Het grasveld is een grote lege vlakte zonder duidelijke randen. De ruimte loopt als het ware 'weg'. Het plein krijgt juist een duidelijke begrenzing. De gebouwen er omheen zorgen voor levendigheid, sociale controle en een menselijke maat. Toch zit er ook voldoende ruimte tussen de gebouwen zodat het plein in verbinding komt te staan met de rest van de buurt.

De hoogte van de gebouwen rond het plein is bescheiden in verhouding tot de afmetingen van het plein zelf. Daardoor is de bebouwing niet te dominant en voelt het plein niet als afgesloten. Een uitzondering op de relatief lage bebouwing vormt de woontoren. Deze vormt ook een niet alleen een opvallend accent aan de Biltse Rading maar ook aan de zijde van het plein.

Niet alleen het plein zelf maken we groen, ook in de gebouwen komt dit terug.



Indicatieve doorsnede plein (zuid-noord)



Ogen op het openbaar gebied

bijdrage gebouwen aan de leefbaarheid van het openbaar gebied

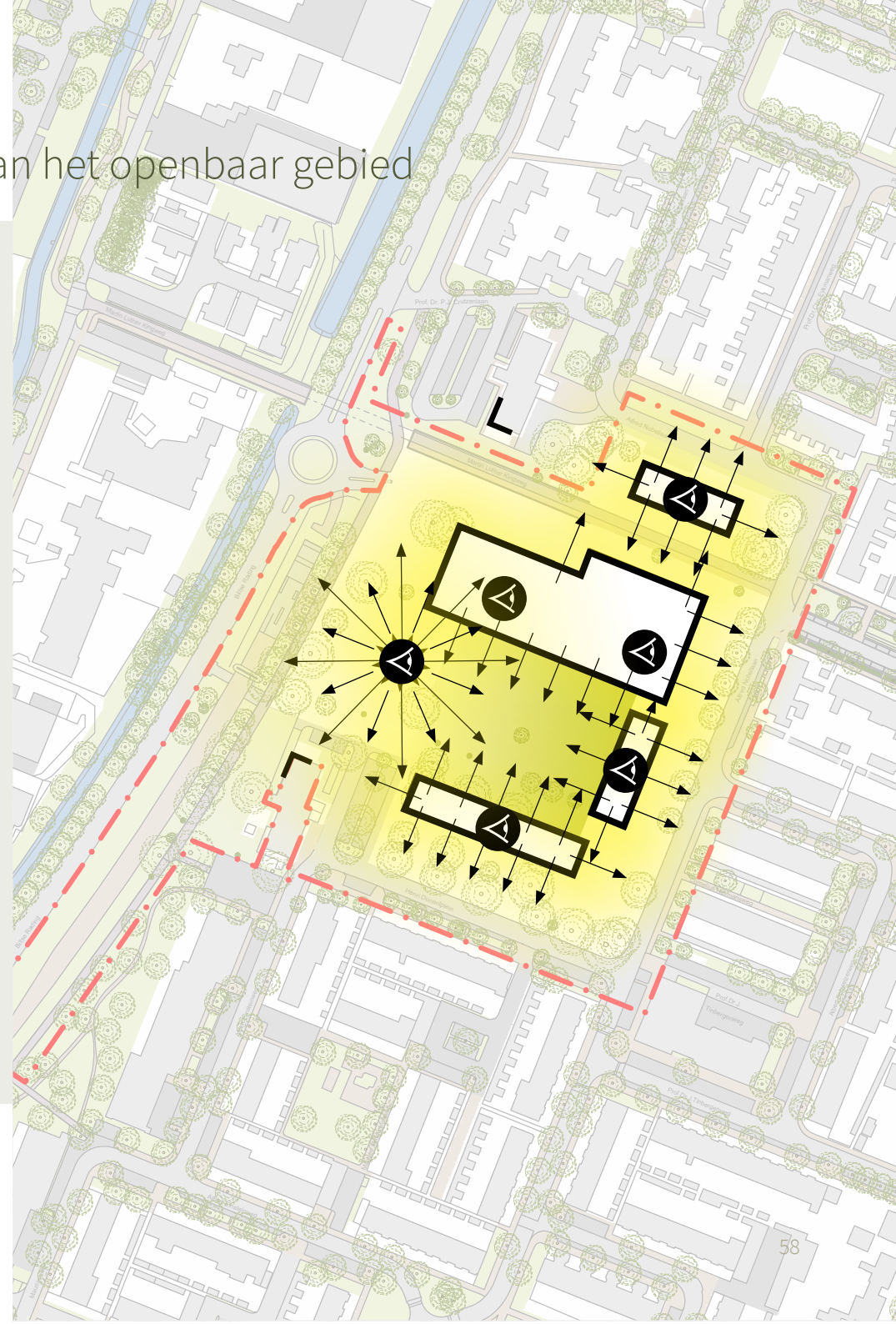
Een prettig en veilig openbaar gebied is gebaat bij een goede sociale controle. Vanuit de bebouwing is deze sociale controle er nu alleen langs de randen van het Nobelkwartier. Het H.F. Witte Centrum en de sporthal zijn vrijwel volledig naar binnen gekeerd en kijken niet uit op het gebied. Het toevoegen van woningbouw in het gebied biedt een kans om de sociale controle en de levendigheid van het Nobelkwartier significant te verbeteren. Dat gebeurt op een aantal manieren:

- Er zijn woningen toegevoegd op en tegen de sporthal;
- De woongebouwen hebben woonfuncties (woonkamers of keukens) aan beide zijden;
- De woontoren heeft woonfuncties rondom, dus ook aan de zijden van de parkeerterreinen;
- De blokken hebben allen meerdere woningen op de begane grond (of het dek bij de woontoren);
- Bij blokken 1, 2/3 en 4 is er telkens minstens één woning op iedere kop van het blok gepositioneerd;
- De woningen op de begane grond hebben ieder een eigen voordeur aan de openbare ruimte.

Daarnaast krijgt de horeca van het H.F. Witte Centrum een veel betere (zicht-)relatie met de openbare ruimte en komt er ruimte voor een terras.



Zicht(-lijn) op openbaar gebied vanuit gebouwen



Bomen

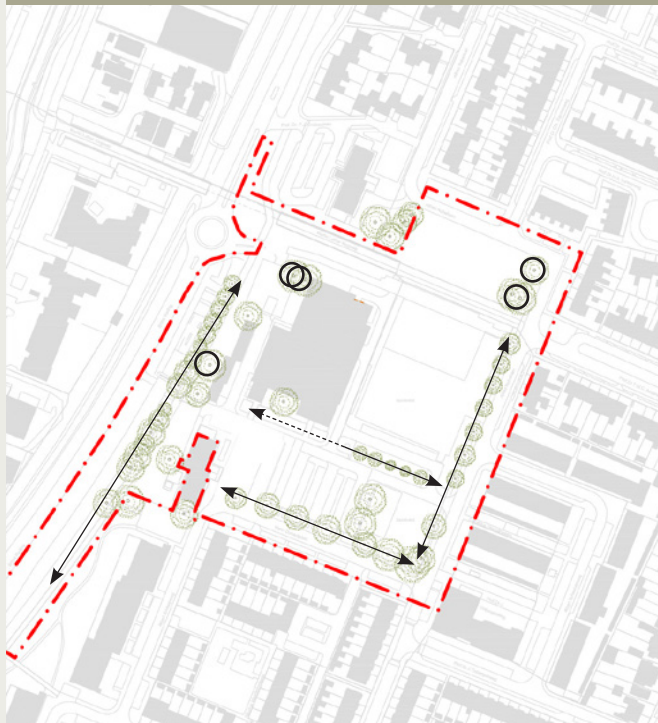
voortbouwen op bestaande kwaliteiten

Weltevreden



In het openbaar gebied van de wijk staan redelijk veel bomen. Grotendeels betreft dit laanbomen waarvan een belangrijk deel nog de originele bomen betreft uit de periode van de bouw van de wijk. Over het algemeen is daardoor sprake van een groen straatbeeld. Binnen het plangebied staat een flink aantal bomen op de parkeerterreinen (hoofdzakelijk plataan). Een stevige rij eiken langs de Nobellaan en uiteenlopende bomensoorten rond de bibliotheeklocatie en in het gebied langs de Biltse Rading.

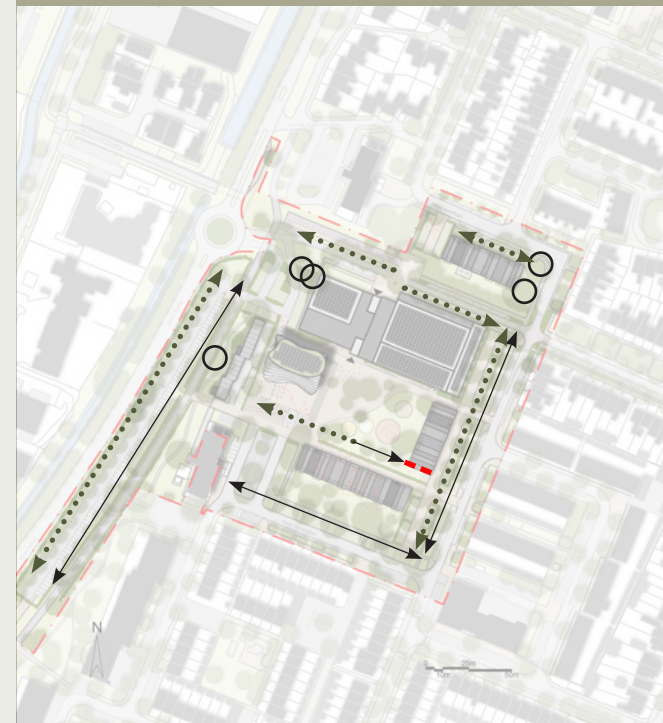
Hoofdstructuur



De meest kenmerkende bomengroepen in het plangebied zijn:

- De eikenlaan aan de Nobellaan
- Dwars daarop: een rij eiken langs de entree van het parkeerterrein
- Een rij platanen aan de zuidzijde van het parkeerterrein (Henri Dunantplein)
- Enkele forse bomen op de voormalige bibliotheeklocatie en langs de Biltse Rading (waaronder twee eiken en een beuk die mogelijk nog toebehoren aan de erfbeplanting van boerderij Weltevreden)
- Een lange rij eiken langs het fietspad van de Biltse Rading

Zo veel mogelijk behoud

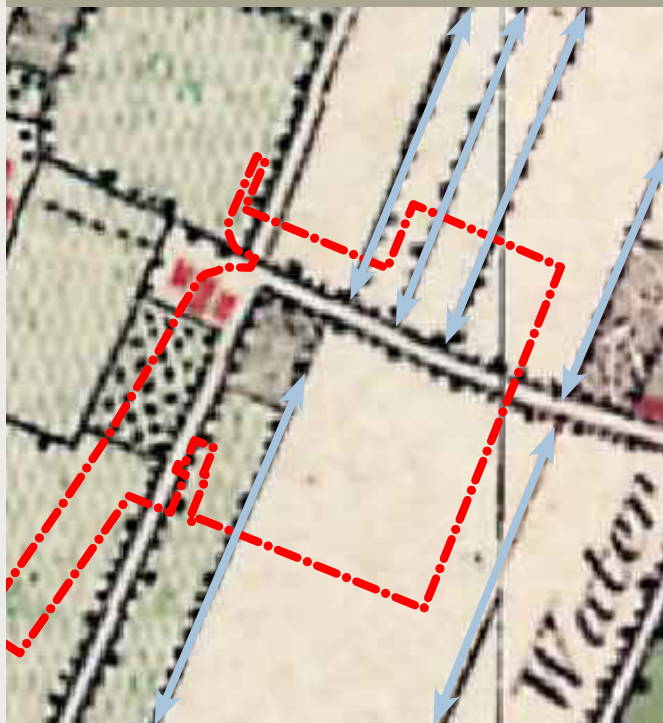


De bebouwing en parkeerplaatsen in het plangebied zijn zodanig geplaatst dat een heel groot deel van de bestaande bomen behouden kan blijven waaronder het grootste deel van de bomen die behoren tot de hoofdstructuren. Om deze hoofdstructuren verder te versterken, voegen we ook een aantal nieuwe bomenrijen toe. We verdubbelen zowel de rij langs de Biltse Rading als de rij langs de Alfred Nobellaan. We verlengen de rij eiken in het midden van het plangebied. En we planten nieuwe rijen langs de Professor Doctor T.M.C. Asserweg en het noordelijk stukje Alfred Nobellaan.

Water

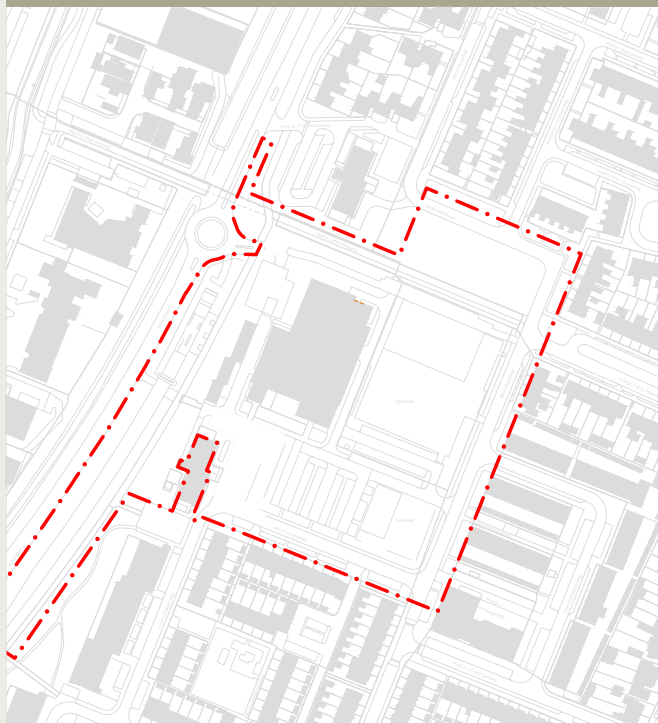
verdwenen waterstructuur

Oorspronkelijke kavelsloten



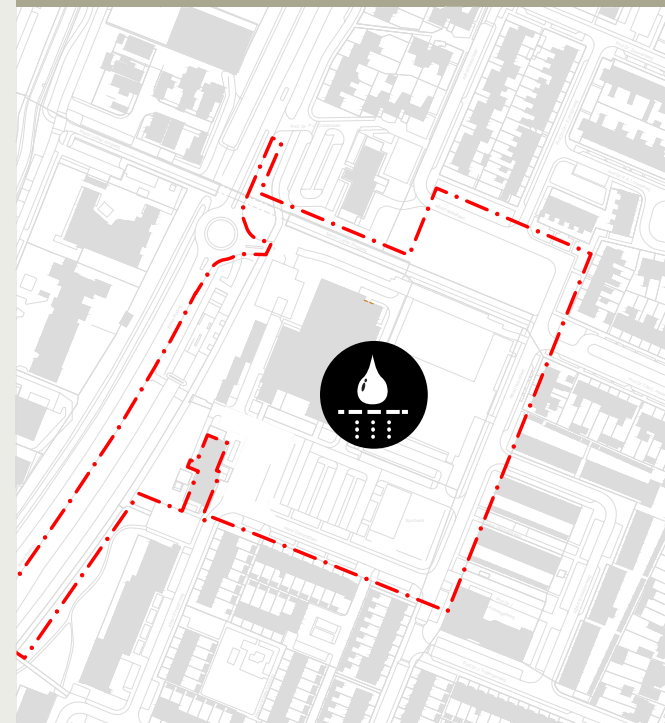
Op de kaart van 1873 is duidelijk zichtbaar dat er dan nog een aantal kenmerkende perceelsloten van de veenontginning aanwezig zijn. De richting van deze sloten is heel bepalend in het landschap en komt overeen met de huidige richting van de verkaveling in Weltevreden.

Geen oppervlaktewater



Het valt op dat in de huidige woonwijk nergens oppervlaktewater aanwezig is. Hemelwater wordt via een gescheiden rioolstelsel afgevoerd. Aan de overzijde van de Biltse Rading en langs de laan Weltevreden zijn wel watergangen aanwezig.

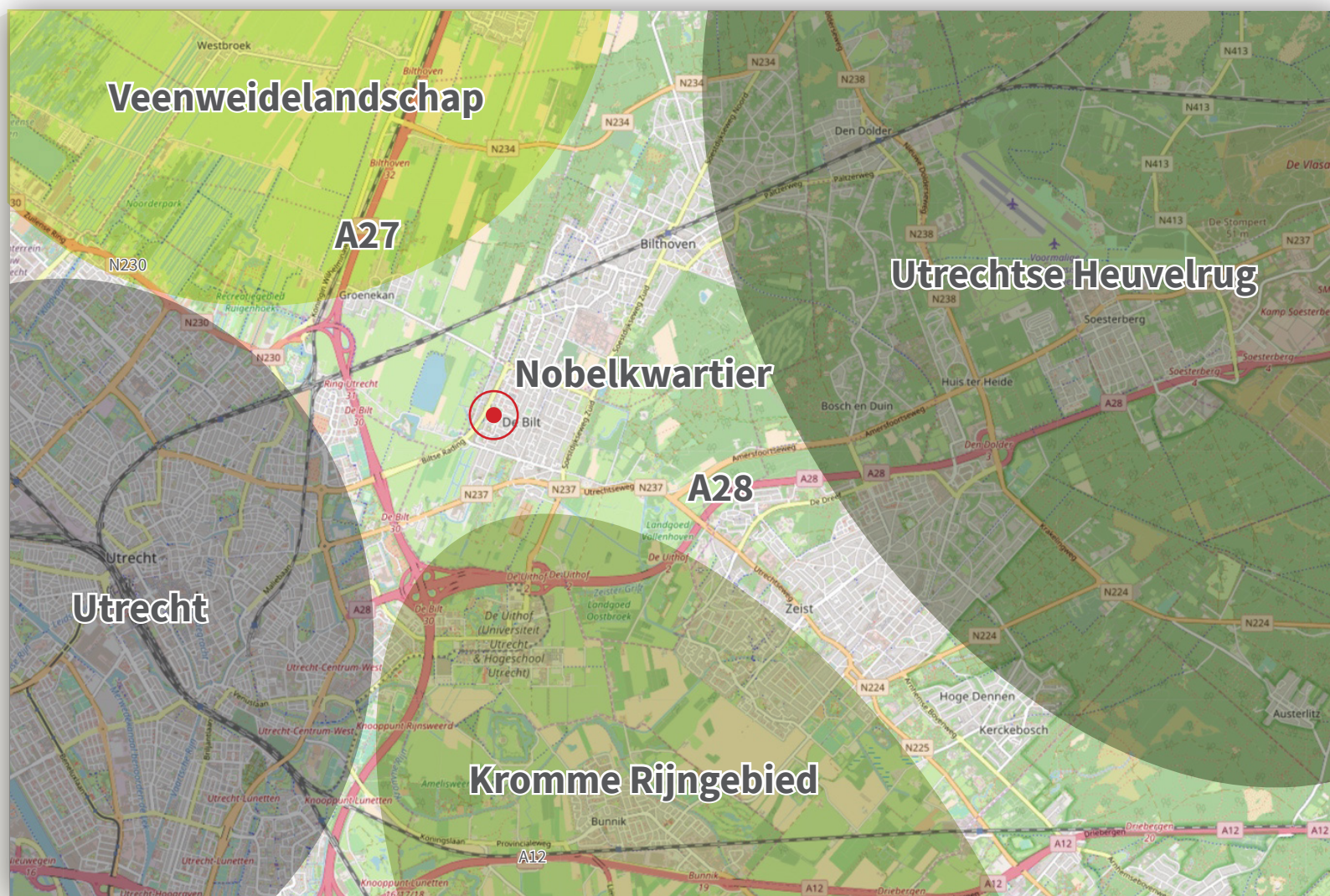
Water in plan



Het aanleggen van oppervlaktewater in het plangebied is niet wenselijk aangezien een verbinding met ander oppervlaktewater en daarmee stroming lastig of niet mogelijk is. Het ligt meer voor de hand om de waterhuishouding in het plangebied te verbeteren door in te zetten op het bergend vermogen van groen en op infiltratie in de ondergrond. Dit kan door gebruik te maken van zoveel mogelijk halfopen verharding of halfverharding met een waterbergende ondergrond. En met de toepassing van wadi's. Dat zorgt voor een ontlasting van het riool bij piekbelastingen en voorkomt verdroging van de ondergrond.

het Nobelkwartier is centraal gelegen

Via de Biltse Rading is de wijk Weltevreden direct aangesloten op de A27. Via de Soestdijkseweg kan ook de A28 direct bereikt worden. Ook de A12, A20 en de noordelijke randweg van Utrecht zijn bereikbaar binnen enkele minuten rijden. Via deze autoroutes en per fiets is de stad Utrecht met al zijn voorzieningen zeer goed te bereiken. In de omgeving liggen de gevarieerde landschappen van de Utrechtse Heuvelrug, het Veenweidelandschap, het Kromme Rijngebied. Zelfs het Groene Hart is goed bereikbaar.



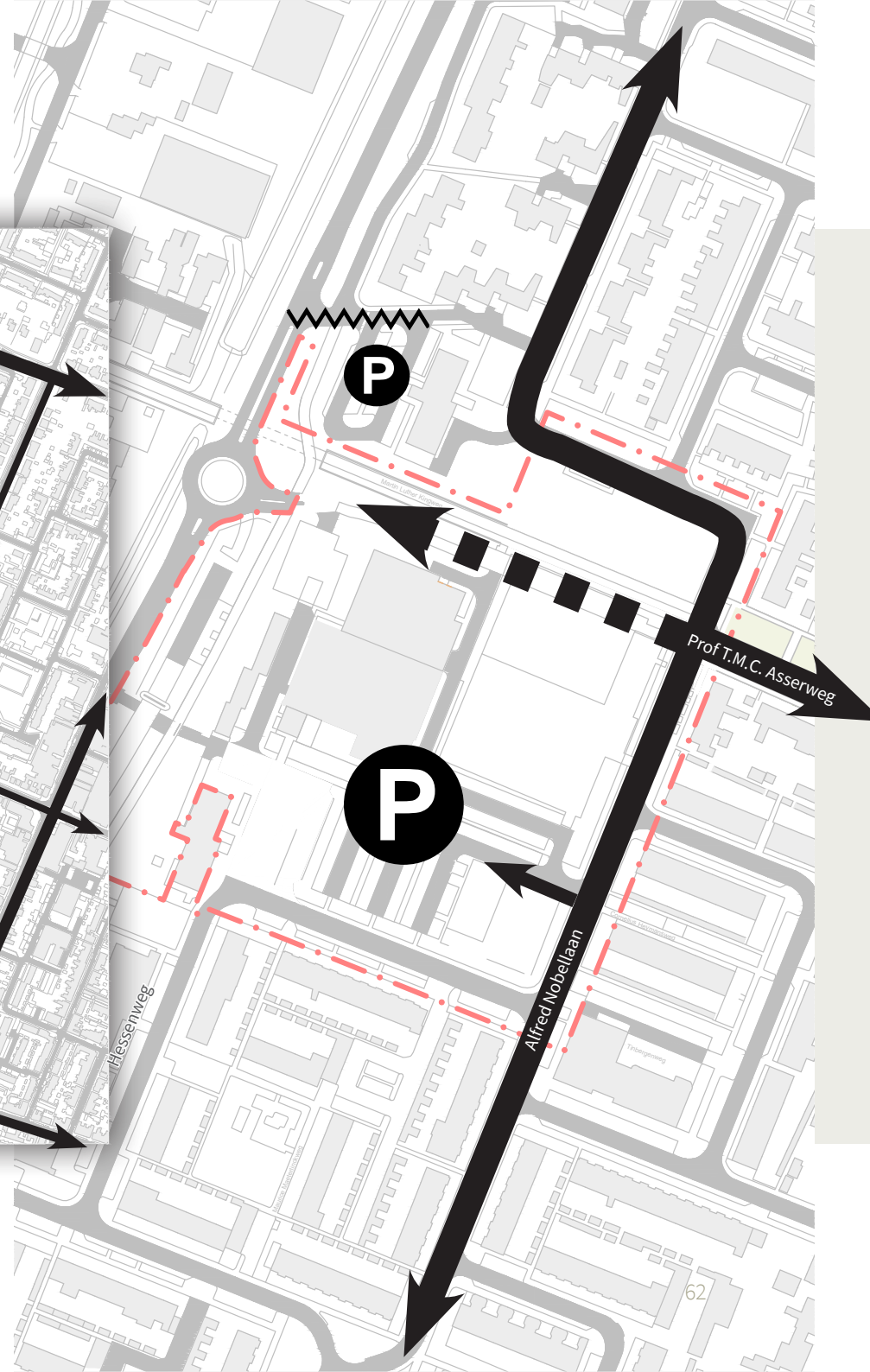
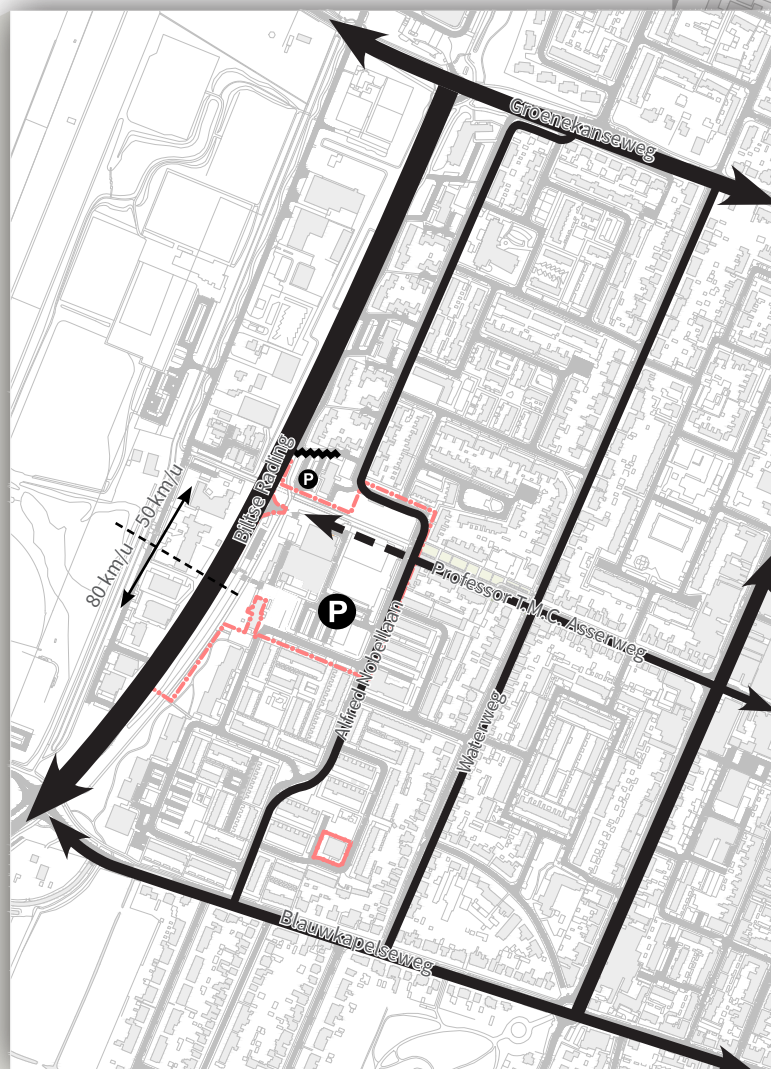
Hoofdontsluiting autoverkeer in het Nobelkwartier - nu

De Alfred Nobellaan als ontsluiting van het plangebied

De primaire ontsluitingen van De Bilt zijn de Biltse Rading en de Soestdijkseweg Zuid. Ook de Groenekanseweg is een belangrijke doorgaande route. De Biltse Rading was tot voor kort enkel toegankelijk vanaf de Groenekanseweg en vanaf de Blauwkapelseweg. De Nobellaan verbindt deze twee wegen met elkaar en vormt de hoofdontsluiting van de wijk Weltevreden. De Nobellaan is tevens de oostelijke grens van het plangebied. De Professor T.M.C. Asserweg verbindt het plangebied met de voorzieningen van de Hessenweg en vormt via de Looydijk ook de meest directe verbinding met de Soestdijkseweg Zuid.

P Het parkeren van het H.F. Wittecentrum en de sporthal vindt momenteel met name plaats aan de zuidkant van het plangebied. Dit leidt bij evenementen tot veel zoekverkeer van parkeerders die naar het H.F. Witte Centrum komen.

~~~~~ P In de kaarten van bepaalde navigatiesystemen wordt de route hierheen bovendien niet goed aangegeven. Daarom eindigen veel gebruikers van deze dienst op de parkeerplaats van de flat 'Buitenzorg'. Dit leidt tot overlast voor de bewoners van deze flat.



Hoofdontsluiting

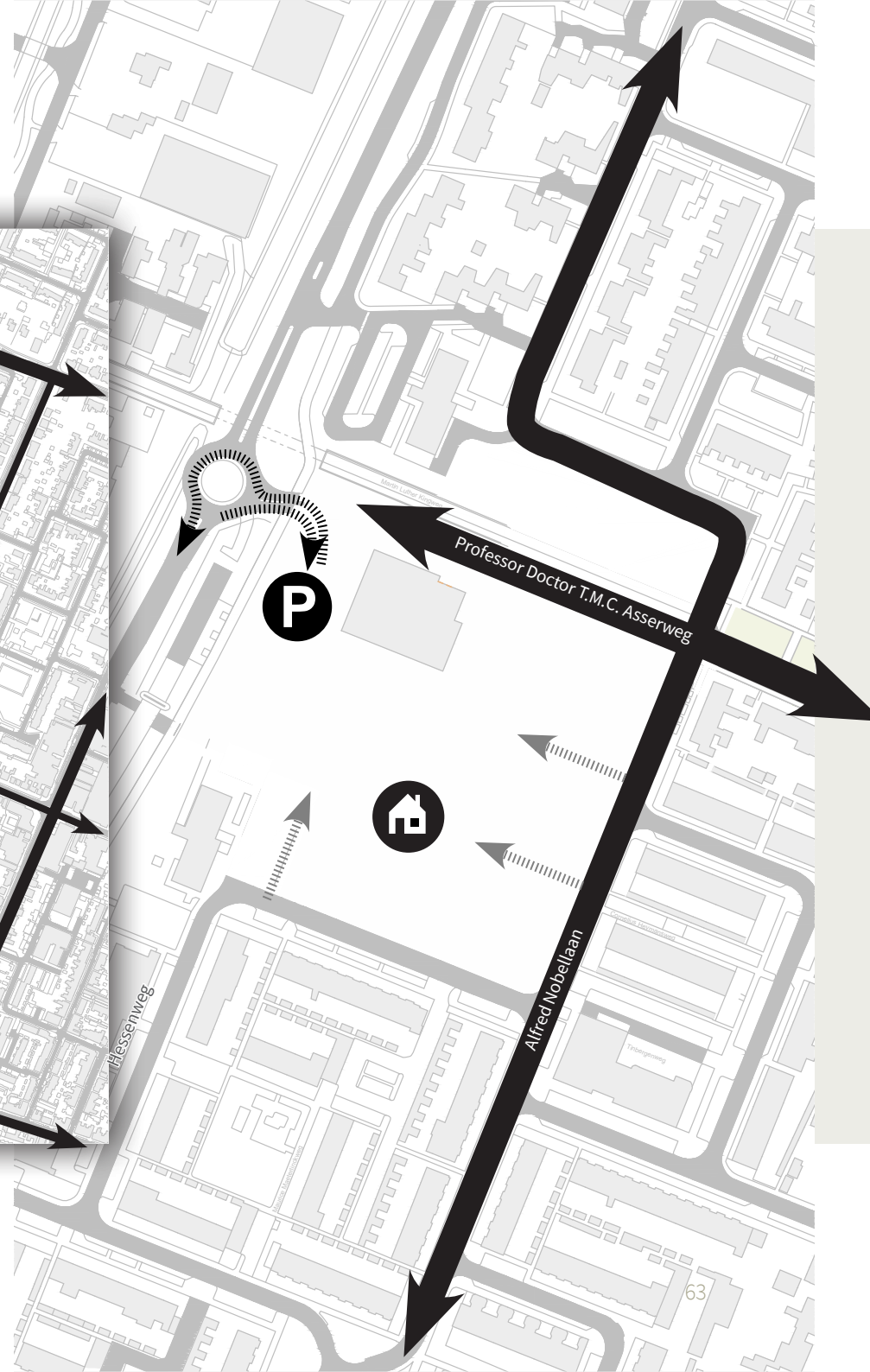
autoverkeer in het Nobelkwartier - straks

Aansluiting parkeren op de Biltse Rading

Recent is de Professor T.M.C. Asserweg verlengd tot aan de Biltse Rading (ter plekke van het fietspad 'de Martin Luther Kingweg'). Deze aangesloten op de al aanwezige rotonde. De verlengde Professor Doctor T.M.C. Asserweg is eenrichtingsverkeer in de richting van de Biltse Rading.

P Om zo min mogelijk verkeersbewegingen van bezoekers van het H.F. Witte Centrum in de wijk te krijgen, zal het meeste westelijke deel van deze weg tussen de rotonde en de toekomstige parkeerplaats van het zalencentrum worden ingericht als tweerichtingsverkeer.

H Het nieuw te realiseren woongebied wordt ontsloten vanaf de Nobellaan en vanaf het Henri Dunantplein. Er vindt zodoende in principe geen menging plaats van bezoekers die H.F. Witte per auto bezoeken en autoverkeer van bewoners en bezoekers van de wijk.



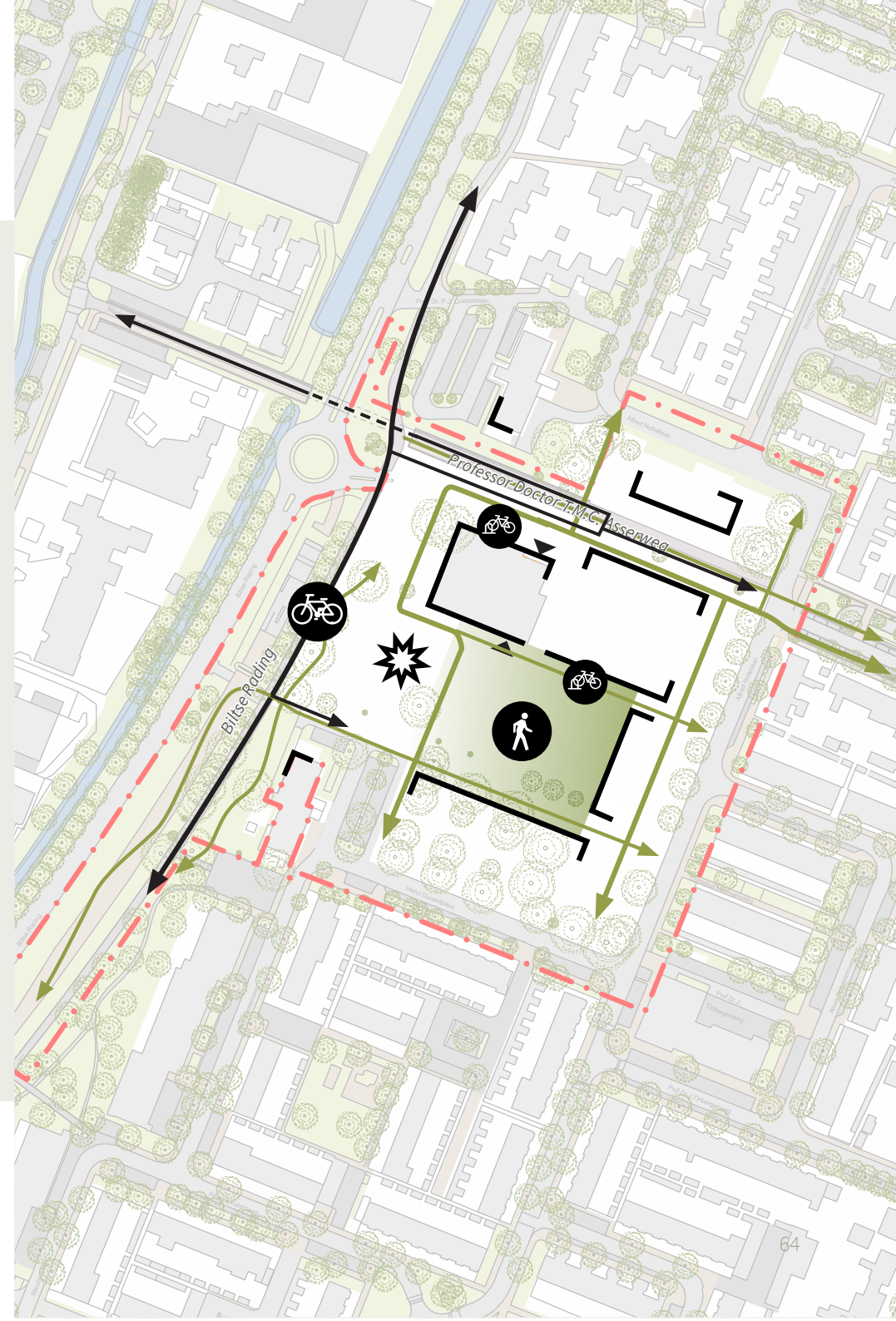
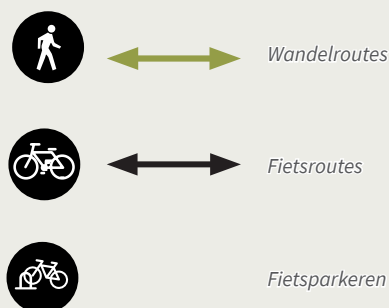
Langzaam verkeer

fietsers en voetgangers

Langs de Biltse Rading loopt de doorfietsroute Utrecht-Amersfoort. Het Nobelkwartier krijgt twee goede aansluitingen op deze route. Eén aansluiting richting het nieuwe buurtplein ten noorden van de Henri Dunantflat en één aansluiting op de Professor Doctor T.M.C. Asserweg en het tunneltje onder de Biltse Rading.

Er komt voldoende stallingsruimte voor het parkeren van fietsen van bezoekers van het H.F. Witte Centrum en de sporthal. Deze stallingsplekken bevinden zich nabij de zuidentree, ter hoogte van de kleedkamers van de sporthal en nabij de noordelijke entree van het complex. Ook nabij de entrees van de woongebouwen wordt ruimte gereserveerd voor het stallen van fietsen. Bij de woontoren (blok 5) gebeurt dit op het niveau van het dek. Dit dek wordt onder andere toegankelijk gemaakt vanaf het maaiveld met een hellingbaan.

Ook voor voetgangers wordt het plangebied straks beter ontsloten. Er komen diverse wandelroutes langs en door het plangebied. Het groene buurtplein en het dek bij de woontoren worden ingericht als verblijfsgebied voor de voetganger. Hier komen geen auto's. Trappartijen en hellingbanen zorgen voor een vloeiende overgang tussen plein en dek.



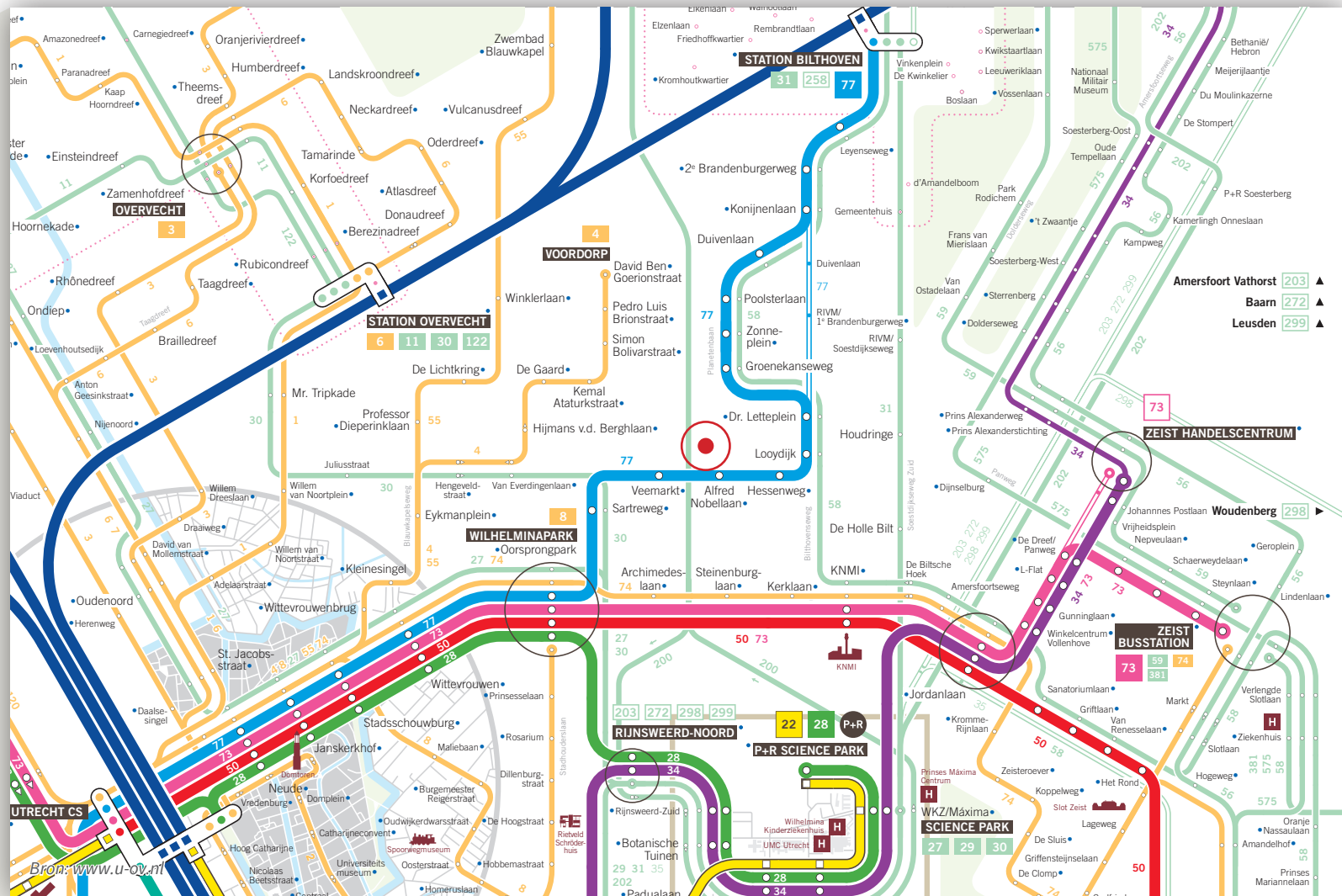
Bereikbaarheid OV

openbaar vervoer rondom het Nobelkwartier

In de directe omgeving van het plangebied is geen openbaar vervoer aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op 7 minuten lopen aan de Groenekansweg ter hoogte van Alfred Nobellaan. Deze halte ligt op een route die Utrecht Centraal verbindt met Station Bilthoven.

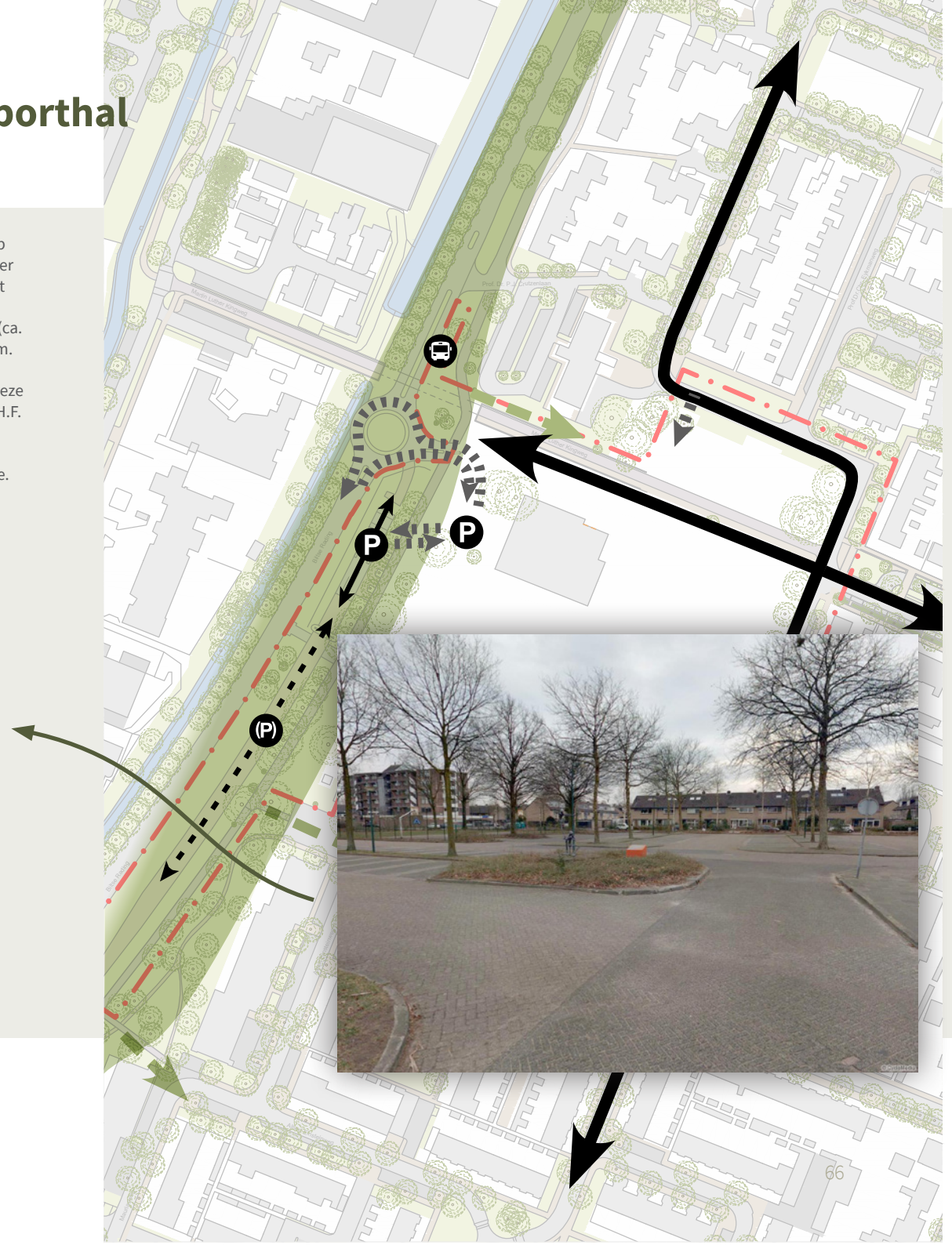
Wat verder weg, op 17 minuten lopen, bij bushalte 'KNMI' (ook wel bekend als 'Het Tunneltje'), kruisen meerdere buslijnen. Van hieruit zijn er onder andere routes richting Zeist en De Uithof.

De ontwikkeling van het Nobelkwartier heeft geen invloed op het OV-netwerk van De Bilt. Wel zal er een nieuwe uitstapplaats gerealiseerd worden voor bezoekers van evenementen in het H.F. Witte Centrum die gebruik maken van collectief vervoer (touringcars/busjes). Deze uitstapplaats wordt gerealiseerd langs de Biltse Rading ter hoogte van de flat Buitenrust.



Parkeren H.F. Witte Centrum en sporthal verplaatsen naar zone Biltse Rading

Het parkeerterrein voor het H.F. Witte Centrum en de sporthal legt nu een groot beslag op de ruimte in het Nobelkwartier. Die ruimte kunnen we beter gebruiken. Tegelijkertijd ligt er langs de Biltse Rading een brede strook ongebruikt asfalt en een skatebaan. Hier was ooit een verdubbeling van de Biltse Rading voorzien. Dit asfalt kunnen we gebruiken om een groot deel van het parkeren voor H.F. Witte en de sporthal te voorzien. Het zuidelijk deel (ca. 100 parkeerplaatsen) gebruiken we enkel bij grote evenementen in het H.F. Witte Centrum. Het noordelijk deel zal, samen met een extra parkeerplaats naast het H.F. Witte Centrum voorzien in de parkeerplaatsen voor dagelijks gebruik (ook ca. 100 parkeerplaatsen). Al deze parkeerplaatsen zijn direct bereikbaar vanaf de Biltse Rading. Het autoverkeer voor het H.F. Witte Centrum en de sporthal hoeft dus niet meer door de woonwijk te rijden. Bezoekers van het H.F. Witte Centrum en de sporthal die per auto arriveren, lopen vanaf de parkeerterreinen over het plein naar de hoofdentree van het gebouw aan de pleinzijde. Hierdoor dragen de bezoekers van het complex bij aan de levendigheid op het plein.



Professor Doctor T.M.C. Asserweg

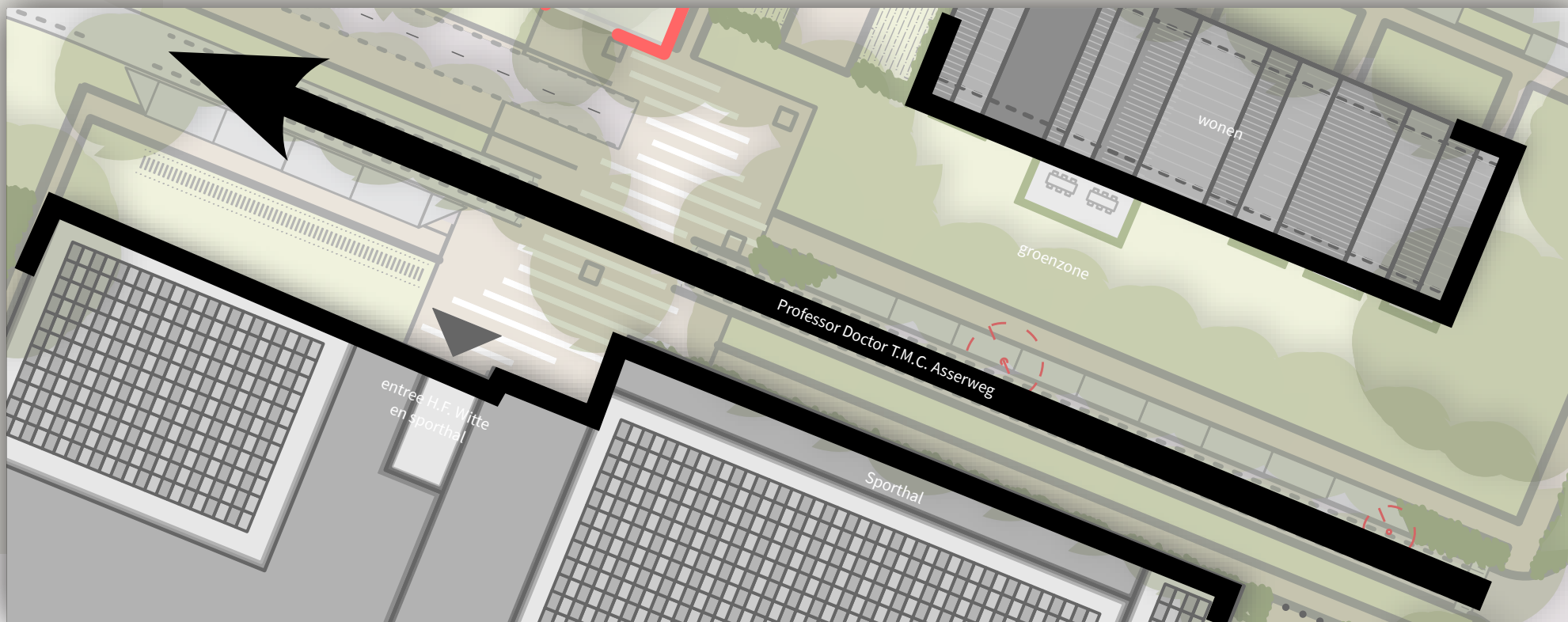
een belangrijke nieuwe route voor de wijk

De verlengde Professor Doctor T.M.C. Asserweg is de nieuwe uitgang van de wijk voor autoverkeer. Ook voor fietsers en voetgangers, zowel van en naar de Biltse Rading als naar de laan Weltevreden is dit een belangrijke route. Halverwege deze nieuwe route komt de noordelijke ingang van het H.F Witte Centrum en de sporthal. Hier komen dus veel verkeersstromen bij elkaar. De weg krijgt daarom een overzichtelijke inrichting met veel ruimte voor de voetganger en fietsers (zie het inrichtingsplan voor de openbare ruimte). De rijbaan voor auto's is éénrichtingsverkeer en daarom zo smal mogelijk vormgegeven. Dit moet ervoor zorgen dat de snelheid van het autoverkeer laag blijft zodat het een veilige route blijft. Aan weerszijden wordt deze nieuwe route begeleid door nieuwe bebouwing.

Aan de noordzijde komt een nieuw woongebouw van 3 lagen hoog. Aan de zuidzijde komt de nieuwe sporthal. Deze twee gebouwen samen vormen als het ware een poort die de uitgang van de wijk markeert. De hoogte van beide gebouwen is zo'n 10 tot 11m. De ruimte ertussen is relatief breed; ca. 30m. Het wordt zodoende een ruime poort met veel extra ruimte voor groen, bomen en waterberging en -infiltratie (via 'wadi's'). Aan de noordzijde van het H.F. Witte Centrum blijft een ruimte gereserveerd voor expeditie. Hiervoor is een strook van 5m breed beschikbaar tussen de noordgevel van het complex en de fietsenstalling. Langs de rijbaan worden hier bovendien een aantal mindervalide parkeerplaatsen gerealiseerd.

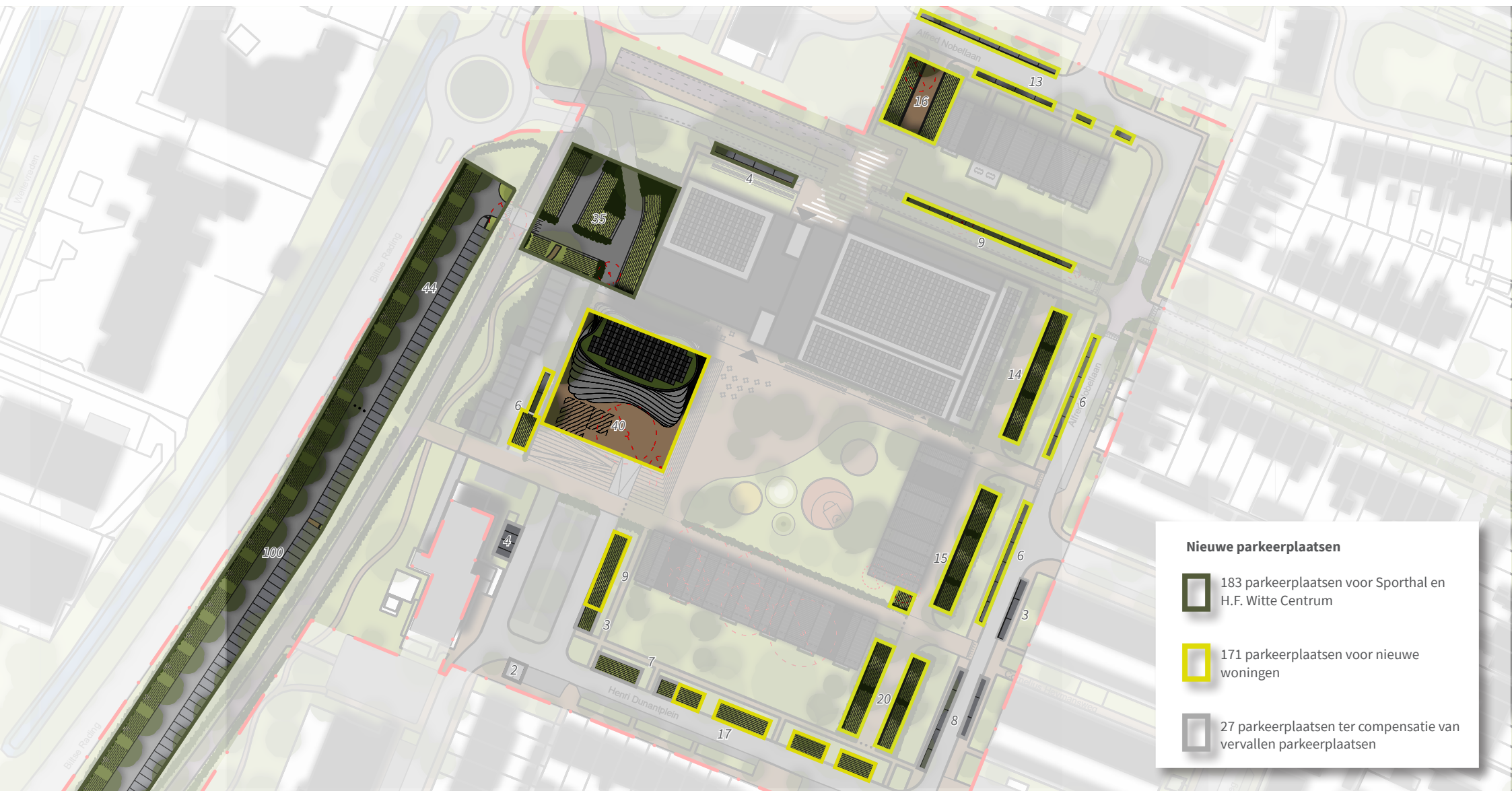


Doorsnede Professor Doctor T.M.C. Asserweg (zuid-noord)



Parkeren

nieuwe parkeerplaatsen in het Nobelkwartier

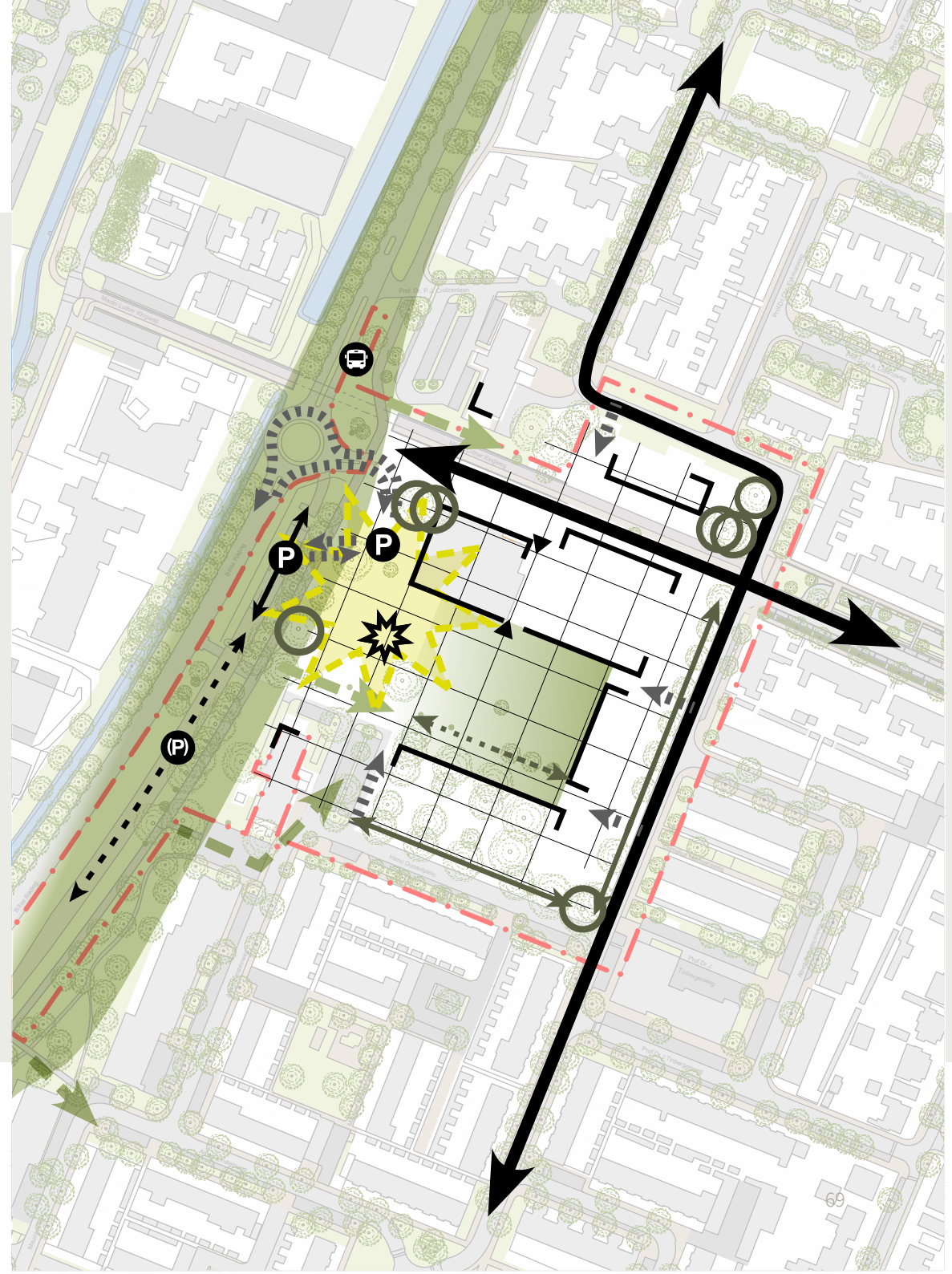


Hoofdstructuur

Alle op de voorgaande pagina's beschreven ruimtelijke aspecten van het plan hebben een sterke onderlinge relatie. De afbeelding hiernaast toont de onderlinge samenhang tussen die aspecten in de vorm van een structuurschets.

Legenda

-  hoofdontsluiting
-  ontsluiting woongebied
-  ontsluiting parkeren
-  entrees H.F. Witte en sporthal
-  parkzone
-  hoofdstructuur bomen
-  bijzondere bomen
-  verkavelingsrichting
-  ontwerpogave visitekaartje
-  bijzonder element
-  buurtplein
-  begeleidende bebouwing



Stedenbouwkundige randvoorwaarden januari 2021

- Nieuwe sporthal
- 108 woningen
- Groen Buurtplein

Blok 5

- 34 appartementen
- koop
- 10 lagen hoog

Blok 4

- 16 appartementen
- sociale huur
- 3 lagen hoog

Blok 7

- 6 rijwoningen
- sociale huur
- 3 lagen hoog

Blok 6

- 12 appartementen
- sociale huur
- 1+2 lagen hoog

Blok 1

- 18 appartementen
- sociale huur
- 4 lagen hoog

Blok 2 en 3

- 22 appartementen
- sociale en middenhuur
- 3 lagen hoog

