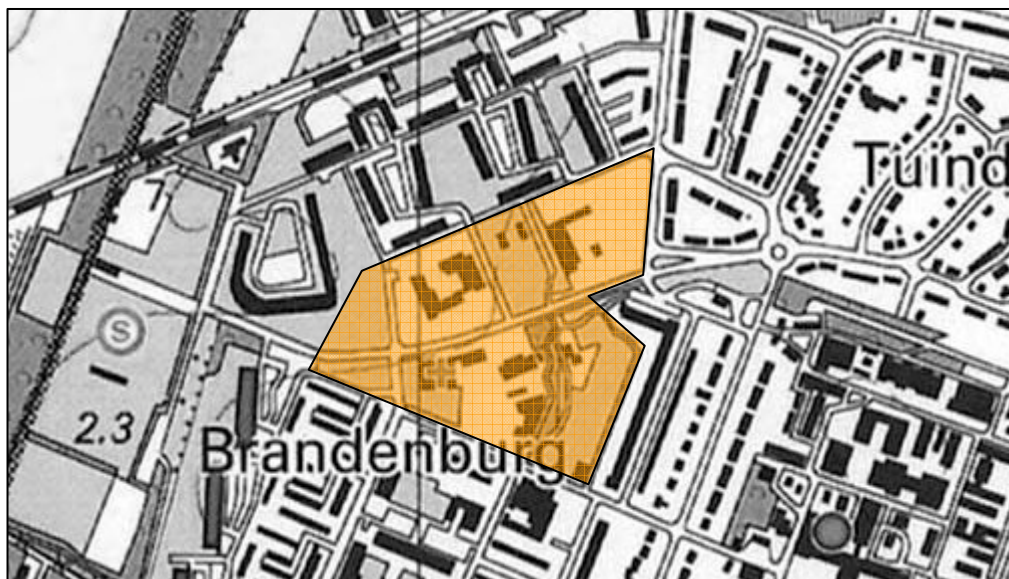


### 9.1.D Melkweg en omgeving (e.o.)



#### Aanleiding

In de wijk Brandenburg in Bilthoven zijn drie basisscholen ter weerszijden van de Melkweg toe aan nieuwe huisvesting. Tegelijkertijd moet de muziekschool uit het winkelcentrum De Kwinkelier verhuizen om daar plaats te maken voor andere functies. Ook de bibliotheek krijgt te maken met nieuwe huisvesting en gaat van twee locaties naar één locatie.

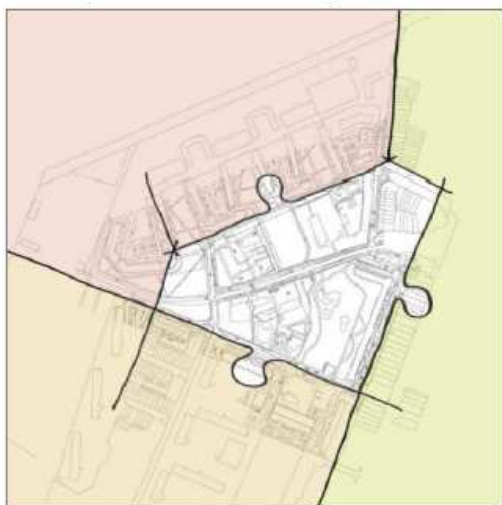
Het gebied Melkweg wordt een geschikte locatie geacht om een nieuwe Brede School et cetera samen met de culturele functies onder te brengen in één nieuw gebouw. De bedoeling is dat samenvoeging van verschillende instellingen in één gebouw, geheten het 'Cultureel en Educatief Centrum', zorgt voor meer onderlinge samenwerking.

Na amovatie van de schoolgebouwen van drie basisscholen ontstaat niet alleen ruimte voor de bouw van het Cultureel en Educatief Centrum, maar ook voor de bouw van woningen.

De gemeente De Bilt kent een tekort aan woningen voor ouderen en starters. De Melkweg e.o. is bij uitstek een geschikte locatie voor het realiseren van woningen voor deze doelgroepen. De mogelijkheid voor het bouwen van woningen wordt vergroot daar tevens de binnen het gebied gelegen Sint Laurenskerk (annex kantoor) zal worden afgebroken. Aldus ontstaat een plangebied van een zeer behoorlijke omvang voor nieuwe ontwikkelingen (zie afbeeldingen vòòr en nà het amoveren van bebouwing). De kinderboerderij, de slijterij en de kinderopvang 't Mereltje blijven gehandhaafd.

Voor het plangebied Melkweg e.o. dienen welstandscriteria bepaald te worden. De hierna opgenomen welstandscriteria zijn voor een belangrijk gedeelte bepaald en ingegeven door de vastgestelde gebiedscriteria van de gemeentelijke welstandsnota van De Bilt en door het medio 2009 vastgestelde 'Ontwikkelingsplan Melkweg en omgeving gemeente De Bilt, Oostzee stedenbouw, 31-08-2009' (zie inlas). Voorts door de 'harde' inhoud van het ontwikkelingsplan zoals die momenteel wordt vastgelegd in het voorontwerp bestemmingsplan 'Melkweg e.o. 2009'.

De volgende vier afbeeldingen verbeelden de bouwstenen van het ontwikkelingsplan:



**Bouwsteen puzzel**



**Bouwsteen weefsel**



**Bouwsteen groen en wegen**



**Bouwsteen bronpunt**

**Bouwsteen Puzzel:** door verbindingen te leggen met de omgeving worden de verschillende werelden in de omgeving samengebracht en ontstaat harmonie in het ruimtelijke beeld.

**Bouwsteen weefsel:** door toevoeging van nieuwbouw worden de nu botsende richtingen en afwijkende bouwstijlen omgevormd tot een sterk stedenbouwkundig weefsel. De strip: de Planetenbaan vanaf de Grote Beer, wordt beëindigd bij kerklocatie. De woonzone ten noorden van de Melkweg: de woonhoven tussen de Kometenlaan en de Planetenbaan buigen mee met de richtingverandering van de Pluvierenlaan.

**Bouwsteen Groen en Wegen:** Een doorlopende groene ruimte haaks op de wegenstructuur draagt zorg vooreen prettige, (verkeers)veilige leefomgeving.

**Bouwsteen Bronpunt:** Het CEC als bronpunt van voorzieningen in de wijk, een aantrekkelijk gebouw dat uit alle richtingen goed benaderbaar is.

### **Gebiedsbeschrijving**

Het plangebied is, zoals vermeld, gelegen binnen de wijk Brandenburg te Bilthoven. De CIAM-wijk Brandenburg is in de jaren '60 en '70 gerealiseerd. In deze jaren is de bouwproductie sterk opgevoerd, van het traditionele bouwen is overgeschakeld naar een rationele en industriële aanpak. Hierbij lag het accent op sociale woningbouw, ook nu zijn er nog veel woningen van de woningbouwcorporatie.

In de opbouw van de gebieden is een duidelijke functiescheiding aangebracht tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. Het plangebied Melkweg e.o. heeft vanwege de huidige uitsluitend maatschappelijke functies als scholen, kinderopvang, kerk en dierenweide, een geheel eigen karakter.

De stedenbouwkundige opzet is rechtlijnig, er is een helder patroon van ruim bemeten wegen en groenstroken. De bebouwingsvlakken zijn deels opgevuld met flats van meerdere bouwlagen, geordend in een compositie van straten en pleinen. Door flats te realiseren was er veel ruimte voor openbaar groen en licht. De wijken zijn opgebouwd uit 'stempels': een herhaling van gelijke complexen die bestaan uit een zelfde patroon van bungalows, rijtjeshuizen en flatgebouwen waarbij de hogere bouwmassa's aan de randen zijn geplaatst met laagbouwcomplexen daartussen.

De flats ten zuiden van het spoor in de wijk Brandenburg Noord (Planetenbuurt) stammen uit het begin van de jaren '60. Hier is de rechthoekige opzet ontleend aan de richting van de spoorlijn. De flats zijn recent gerenoveerd, gecompleteerd met deels aangebouwde nieuwe gevels. Er zijn ook nieuwe flats ingevoegd. Er is een duidelijk onderscheid tussen de buitenkant van de flatblokken met balkons die naar de openbare groene ruimte zijn gericht en de binnenkant met galerijen aan de parkeerpleinen.

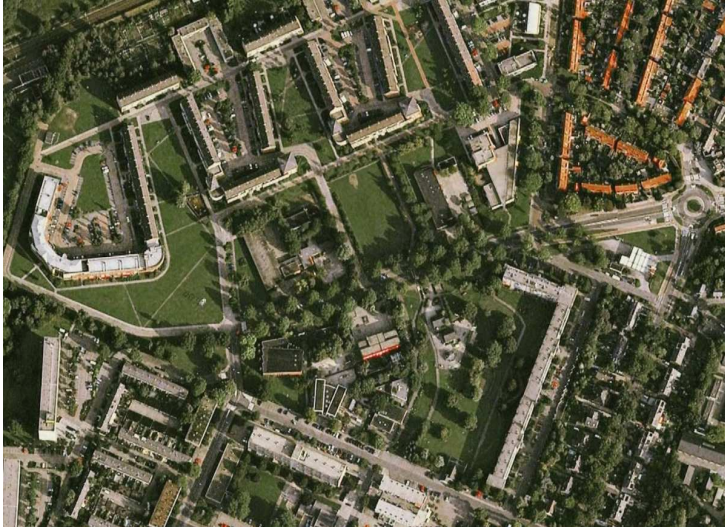
Het straatbeeld wordt in de buurten van laagbouwoningen bepaald door overwegend gesloten straatwanden met ondiepe voortuinen en open straathoeken. Aan elkaar gebouwde schuren schermen de achtertuinen af van de openbare ruimte.

### **Bebouwingskenmerken**

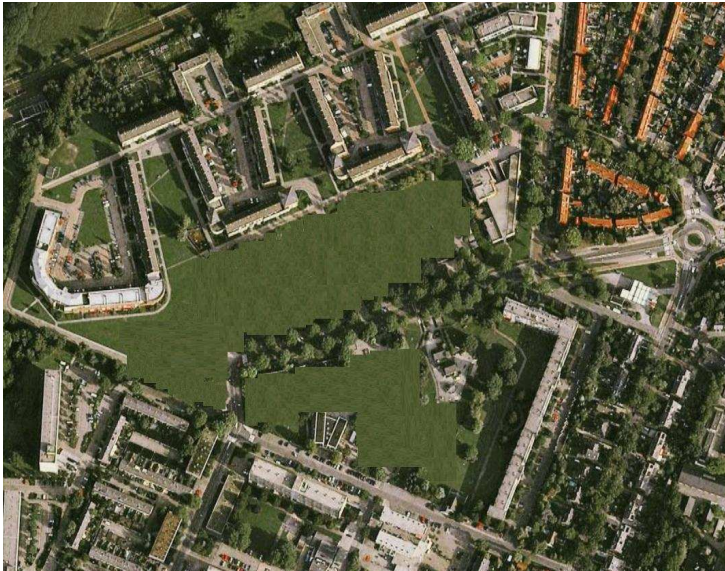
De eenvoudige, rechthoekige bouwblokken zijn als een gestempeld patroon in de open ruimte geplaatst. Industriële bouwmethoden bepaalden het uiterlijk van de architectuur. Soms liggen geprefabriceerde bouwdelen en zelfs betonskeletten in het zicht. De architectuur heeft in de laagbouw vaak nog een traditioneel karakter. De rijtjeshuizen van twee bouwlagen zijn voorzien van een zadeldak en zijn straatgericht. De ramen zijn vierkant of licht verticaal met lichte kozijnen, terwijl de bebouwing bestaat uit lichte aardkleurige baksteen en donkere pannen.

De hoogte van de flats varieert van drie tot tien bouwlagen, vaak met plat dak en ook met zadeldak (Brandenburg Noord). De gevels zijn bekleed met een lichte steen en veel glas en beplating. Later is er soms glas voor de open galerij geplaatst (de drie blokken loodrecht op de Planetenbaan). De verdiepingen bepalen de horizontale gevelindeling, waarbij de betonbanden tussen de verdiepingen doorlopen in de zijgevels. De afzonderlijke ramen zijn wel overwegend verticaal. Bij oudere flatgebouwen is vaak veel aandacht besteed aan de gevel, bijvoorbeeld in de uitwerking van portieken, dakranden en balkons (bijvoorbeeld aan de Plutolaan).

Ook de schoolgebouwen zijn met een industriële bouwmethode tot stand gekomen.



*Plangebied Melkweg: vóór sloop*



*Plangebied Melkweg: ná sloop*

### **Ontwikkeling en beleid**

Het welstandsbeleid richt zich op het ondersteunen van de heldere en rustige stedenbouwkundige opzet en architectuur van Brandenburg. Daarbij wordt gelet op de situering en repetitie van bouwmassa's op de eenvoud van straatprofielen en op de weliswaar bescheiden, maar toch zorgvuldige detaillering van de bebouwing. Gerichte stedenbouwkundige aanvullingen op de bestaande ruimtelijke structuur zijn goed inpasbaar en kunnen de structuur versterken.

De kwaliteit kan in het algemeen voldoende bewaakt worden door een reguliere toets op referentieniveau.

Vooraf nieuwbouw, transformatie en/of renovatie biedt stedenbouwkundige kansen.

Het opgestelde ontwikkelingsplan voor de Melkweg e.o. beoogt daarbij in hoofdlijnen het navolgende:

- de verschillende karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Melkweg e.o. dienen bij elkaar gebracht te worden (onder meer de twee verschillende kavelrichtingen);
- het nieuwe Cultureel en Educatief Centrum dient het bronpunt van beeldvorming te zijn;
- de nieuwe (woon)gebouwen begeleiden de tussenliggende open ruimte, beëindigen zichtlijnen en verbinden de verschillende kavelrichtingen;
- de gevelwanden van de bestaande en de nieuwe (woon)gebouwen dienen een patroon van duidelijk te beleven openbare ruimten op te leveren.
- Het Cultureel en Educatief Centrum dient te worden omgeven door een ruime groene ruimte en te liggen aan een hoofdentreeplein.

Deze hoofdlijnen zijn vertaald in een stedenbouwkundige opzet (zie ook inlas: samenvatting 'Ontwikkelingsplan Melkweg en omgeving gemeente De Bilt, Oostzee stedenbouw, 31-08-2009') waarbij:

- het Cultureel en Educatief Centrum tegenover het bestaande winkelcentrum in de groene zetting komt te liggen en straks het hart van de wijk Brandenburg vormt;
- tussen het Cultureel en Educatief Centrum en het winkelcentrum een nieuw plein komt;
- het Cultureel en Educatief Centrum meerdere ingangen krijgt en van alle kanten is te benaderen;
- de dierenweide op de huidige plek blijft;
- een vrijstaand woongebouw (maximaal 6 bouwlagen op een parkeersouterrain) op de plek van de voormalige Sint Laurenskerk de scharnierfunctie op de hoek van de Melkweg en de Planetenbaan zal zijn;
- een (vrijstaand) woongebouw (maximaal 6 bouwlagen op een parkeersouterrain) in het huidige open groene gebied ten noorden van de Olberslaan is gepland. Hier wordt het mogelijk het al lang gewenste groepswonen voor ouderen te realiseren;
- twee nieuwe ruim omsloten woningbouwblokken gepland zijn ten noorden van de Melkweg. Deze bouwblokken zullen in een maat en schaal vergelijkbaar zijn met de maat en schaal van de bestaande hoven aan de Noorderkroon;
- de woonblokken uit grondgebonden woningen (2 bouwlagen) met tuin en appartementen op de hoeken (3 à 4 bouwlagen) zullen bestaan;
- de ruimte binnen de blokken benut zal worden voor parkeren, waarmee de ruimte rond de bouwblokken in hoofdzaak groen, open en vrij van auto's kan blijven.

Inlas samenvatting 'Ontwikkelingsplan Melkweg en omgeving gemeente De Bilt, Oostzee stedenbouw, 31-08-2009'

## Thematische architecturen



*Gerenoveerde hoogbouw (Planetenbaan)*



*Middelhoogbouw (Planetenbaan)*



*Laagbouw (Olberlaan)*



*Hoogbouwblokken (Kometenlaan)*



*Gerenoveerde middelhoogbouw (Orionlaan)*



*Gerenoveerde middelhoogbouw (Waterman)*



Middelhoogbouw (Plutolaan)



Middelhoogbouw (Uranuslaan)

## Welstandcriteria

### Algemeen

- de bestaande ruimtelijke structuur is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder nieuw bouwwerk. Als uitgangspunt moet worden genomen het algemene gebiedskarakter van de Melkweg e.o. Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur, schaal en karakteristiek van de gebouwen, alsmede detaillering en kleur- en materiaalgebruik;
- het Ontwikkelingsplan Melkweg e.o. geeft het kader op basis waarvan de nieuwe bebouwing ingepast dient te worden in de bestaande ruimtelijke structuur;
- binnen het te herstructureren en te herinrichten gebied Melkweg e.o. zijn, zoals hiervoor is gesteld, diverse bouwonderdelen te onderscheiden:
  1. Cultureel en Educatief Centrum (CEC), inclusief woningen, als vrijstaand gebouw;
  2. Twee ruim ontsloten woningbouwblokken;
  3. Vrijstaand woongebouw ter plaatse van de voormalige kerk;
  4. Woongebouw (vrijstaand) ten noorden van de Olberslaan.

### 1. **Cultureel en Educatief Centrum (CEC), inclusief woningen, als vrijstaand gebouw**

*Ruimtelijke structuur: zie ook verbeelding (regels en plankaart) van het bestemmingsplan*

- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een vrijstaand gebouw;
- het gebouw is alzijdig, inclusief de woonzijde van het woninggedeelte, georiënteerd op de rondom liggende openbare gebieden: groen en entreeplein.

*Massa en vorm: zie ook verbeelding (regels en plankaart) van het bestemmingsplan*

- de bouwmassa is gevarieerd van opbouw en kent een zorgvuldige massageding;
- het gebouw dient als totaal ontworpen te worden waarin tevens met name de woningen zijn te herkennen;
- het gebouw wordt bij plat of schuin afgedekt. Traditionele dakvormen als zadel- of schilddaken zijn echter niet aan de orde.

### Architectuur:

- de architectuur van het CEC dient van een hoge beeldkwaliteit te zijn.  
Het dient een stralend, modern, gedurfd en stimulerend nieuw focuspunt in de wijk Brandenburg te zijn: een visitekaartje voor de gemeente De Bilt. Er dient zeker een stimulans uit te gaan naar een rehabilitatie van het nabij gelegen winkelcentrum;

- de diverse alzijdig te ontwerpen gevels dienen afgestemd te zijn op elkaar en op de specifieke positie die ingenomen wordt in de stedenbouwkundige context: het omringende groen, de Planetenbaan/entreeplein;

## 2. Twee ruim ontsloten woningbouwblokken

Ruimtelijke structuur: zie ook verbeelding (regels en plankaart) van het bestemmingsplan

- het bebouwingsbeeld is één geheel dat samengesteld is uit een tweetal zelfstandige bouwblokken;
- de gebouwen zijn met de voorzijde georiënteerd op rondom liggende openbare gebieden en met hun achterzijde op de intern gelegen parkeerhoven.

### Niet thematische architecturen



Nieuw seniorencomplex (Orionlaan)



Slijterij (Planetenbaan)



Kinderboerderij



Opvangcentrum



Lidl



Winkelcentrum Planetenbaan





Scholen (vervalt)



Kerk (vervalt)

*Massa en vorm: zie ook verbeelding (regels en plankaart) van het bestemmingsplan*

- eengezinshuizen in twee volledige bouwlagen;
- op markante posities binnen de bouwblokken (met name in zichtlijnen) worden door middel van het realiseren van gedeelten met appartementen hoogteaccenten gelegd;
- de bouwmassa is gevarieerd van opbouw en kent een zorgvuldige massagedeeling;
- de bouwblokken als geheel en afzonderlijk dienen als totaal ontworpen te worden waarin tevens ondergeschikt de individuele woning is te herkennen;
- de woningen worden afgedekt met een robuust zadel- of schilddak (geen lessenaardaken).

*Architectuur*

- het type architectuurbeeld betekent een aanvulling op de zeer diverse architectuur van de omgeving;
- aan de voorzijde dient het ontwerp afgestemd te worden op de specifieke positie die ingenomen wordt in de stedenbouwkundige context: het midden groen, het randgroen, de Melkweg, et cetera;
- aan de achterzijde dient de 'tweede toegang' tussen de woningen en het parkeergebied mee ontworpen te worden: relatie achtertuin, berging, hekwerken en parkeergebied;
- de gevels worden gekenmerkt door een gevarieerde geleding;
- de gevelopbouw is evenwichtig en samenhangend en 'gaat de hoek om';
- de 'vijfde gevel' (bovenaanzicht) wordt zorgvuldig vormgegeven / gematerialiseerd;
- toevoegingen zoals aanbouwen en bijgebouwen dienen aan te sluiten bij de architectuur van het gebouw;
- hekwerken en afrasteringen dienen te worden mee ontworpen.

*Kleur-, materiaalgebruik en detaillering*

- baksteen- en dakpannenarchitectuur in tinten en textuur van nu (gedekt bruin);
- variatie in gevelmateriaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de samenhang en de identiteit van de gebouwen;
- de detaillering is eigentijds, aansprekend (vooral aandacht voor de aansluiting van de te onderscheiden bouwhoogten).

### **3. Vrijstaand woongebouw ter plaatse van de voormalige kerk**

*Ruimtelijke structuur: zie ook verbeelding (regels en plankaart) van het bestemmingsplan*

- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een vrijstaand woongebouw dat is samengesteld uit bouwdelen van 4 tot 6 bouwlagen op een souterrain waarin de parkeervoorziening wordt opgenomen. Het gebouw zal ten aanzien van de twee richtingen van het stedelijk weefsel (hoek Planetenbaan – Melkweg) de schanierfunctie dienen te vervullen;
- het gebouw is met de woonzijden georiënteerd op rondom liggende openbare gebieden. De woningen worden vanuit de kern van het gebouw ontsloten.

*Massa en vorm*

- de bouwmassa is gevarieerd van opbouw en kent een zorgvuldige massagedeeling;
- het gebouw dient als totaal ontworpen te worden waarin tevens ondergeschikt de individuele woning is te herkennen;
- het gebouw wordt bij plat of schuin afgedekt. Traditionele dakvormen als zadel- of schilddaken zijn echter niet aan de orde.

*Architectuur:*

- het type architectuurbeeld geeft een aanvulling op de zeer diverse architectuur van de omgeving;
- de diverse gevels dienen afgestemd te worden op elkaar en op de specifieke positie die ingenomen wordt in de stedenbouwkundige context: aan het groen, aan de Planetenbaan, aan de Melkweg et cetera;
- de gevelopbouw is evenwichtig en samenhangend;
- de 'vijfde gevel' (bovenaanzicht) wordt zorgvuldig vormgegeven / gematerialiseerd;
- de toegang of toegangen tot het gebouw dienen duidelijk herkenbaar gesitueerd en vormgegeven te worden;
- de toerit tot de parkeervoorziening dient in het architectuurbeeld ondergeschikt te zijn;
- toevoegingen zoals aanbouwen en bijgebouwen dienen aan te sluiten bij de architectuur van het gebouw.

*Kleur-, materiaalgebruik en detaillering*

- baksteenarchitectuur in tinten en textuur van nu (gedekt bruin);
- variatie in gevelmateriaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de samenhang en de identiteit van de gebouwen;
- de detaillering is eigentijds en aansprekend (vooral aandacht voor de aansluiting van de diverse bouwhoogten).

### **4. Woongebouw (vrijstaand) ten noorden van de Olberslaan**

*Ruimtelijke structuur: zie ook verbeelding (regels en plankaart) van het bestemmingsplan*

- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een (vrijstaand) woongebouw dat is samengesteld uit bouwdelen tot maximaal 6 bouwlagen op een souterrain waarin de parkeervoorziening wordt opgenomen;
- het woongebouw dient de zichtlijn over de Melkweg te beëindigen;
- het samengestelde gebouw is met de woonzijden georiënteerd op rondom liggende openbare gebieden.

*Massa en vorm*

- de bouwmassa is gevarieerd van opbouw en kent een zorgvuldige massagedeeling;

- het gebouw dient als totaal ontworpen te worden waarin tevens ondergeschikt de individuele woning is te herkennen;
- de bouwdelen worden plat of schuin afgedekt.

#### *Architectuur*

- het type architectuurbeeld geeft een aanvulling op de zeer diverse architectuur van de omgeving;
- de diverse gevels dienen afgestemd te worden op elkaar en op de specifieke positie die ingenomen wordt in de stedenbouwkundige context: aan het groen, aan de Planetenbaan, aan de Olberslaan, als beëindiging van de zichtlijn Melkweg et cetera;
- de gevelopbouw is evenwichtig en samenhangend;
- de 'vijfde gevel' (bovenaanzicht) wordt zorgvuldig vormgegeven / gematerialiseerd;
- de toegang of toegangen tot het gebouw dienen duidelijk herkenbaar gesitueerd en vormgegeven te worden;
- de toerit tot de parkeervoorziening dient in het architectuurbeeld ondergeschikt te zijn;
- toevoegingen zoals aanbouwen en bijgebouwen dienen aan te sluiten bij de architectuur van het gebouw.

#### *Kleur-, materiaalgebruik en detaillering*

- baksteenarchitectuur in tinten en textuur van nu (gedekt bruin);
- variatie in gevelmateriaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de samenhang en de identiteit van de gebouwen;
- de detaillering is eigentijds, aansprekend (vooral aandacht voor de aansluiting van de diverse bouwhoogten).

Amersfoort, 9 december 2009

Aangepast en afgerond 10 december 2010