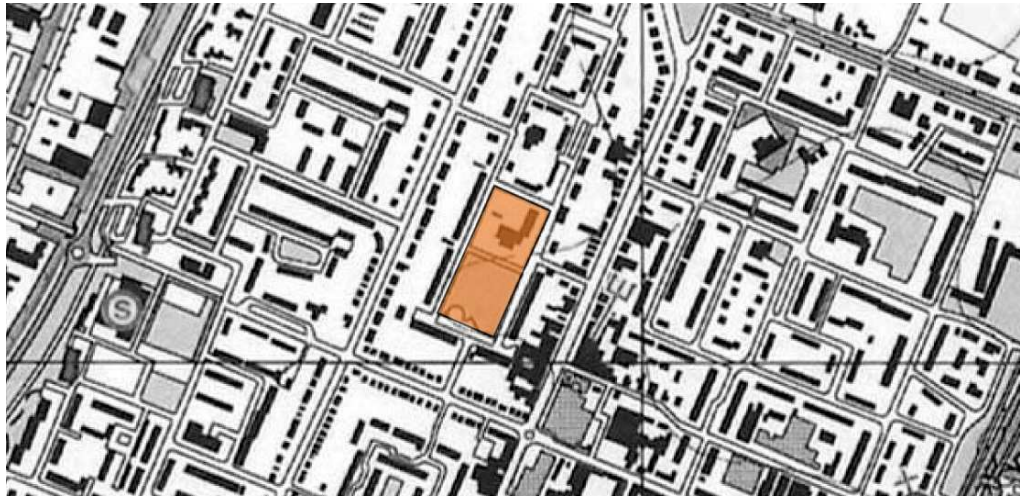


## 9.1.B Buys Ballotweg e.o.



### Gebiedsbeschrijving

#### *Ruimtelijke structuur*

De omgeving ten westen van de Buys Ballotweg is een nieuwe invulling, gelegen in het gebied 'De inbreiding tussen de linten: De Bilt' (9.1.10). Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur is het orthogonale stratenpatroon. De bebouwing strekt zich uit evenwijdig aan de straat en oriënteert zich hier ook op. Van oorsprong hebben de straten een open straathoek.

De Hessenweg, die oostelijk en parallel aan de Buys Ballotweg is gelegen, fungeert als verblijfs- en winkelstraat. Deze weg heeft een visueel-ruimtelijke relatie met het gebied van de Buys Ballotweg, in tegenstelling tot de Waterweg, die een tweede doorgaande route vormt ten westen van het gebied en overwegend een woonfunctie heeft.

In het noordelijk deel van het plangebied aan Cirrusweg staat een basisschool. Het open gebied aan de zuidzijde van dit gebouw bestaat uit gras en wordt voor een belangrijk deel omzoomd door majestueuze en beeldbepalende kastanjabomen. Het openbaar groen op dit binnengebied is primair een speelvoorziening.



Appartementsgebouwen Buys Ballotweg



Appartementsgebouwen Aeolusweg

Tussen de school en de speelplek ligt een verharde strook voor het verkeer (parkeren). Ten zuiden hiervan is een open ruimte aanwezig, ten noorden een gebouwde omgeving die bestaat uit een basisschool.



*Buys Ballotweg (rechts gelegen) vanuit het zuiden*



*Huidige basisschool 'De Regenboog'*



*Parkeerplaatsen in het midden van het gebied*



*Noordelijke grens: Cirrusweg*

### **Bebouwingskenmerken**

De bebouwing in het gebied rond de Buys Ballotweg schikt zich in het strakke orthogonale verkavelingspatroon. De woonbebouwing in de omgeving bestaat ten noorden aan de Cirrusweg uit twee bouwlagen met een kap. De grotendeels aaneengesloten woonbebouwing aan de Buys Ballotweg, de Cumulusweg (ten zuiden) en de Aeolusweg (ten westen) rond het open veld bestaat uit drie bouwlagen met een kap. De woonbebouwing in de woonstraten wordt gekenmerkt door licht verspringende rooilijnen. De basisschool in het gebied bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak.

### **Ontwikkelingen en beleid**

Nieuwbouw, transformaties en/of renovaties bieden stedenbouwkundige kansen. Het streven van de gemeente is gericht op een goede ruimtelijke en architectonische inpassing. De voorziene ontwikkelingen bestaan uit de nieuwbouw van een kinderdagverblijf (KDV), vervangende nieuwbouw voor een Buitenschoolse Opvang (BSO) en een Peuterspeelzaal (PSZ) en als derde gebouw de vervangende nieuwbouw voor de basisschool de Regenboog. De bebouwing dient in het noorden van het gebied te worden gerealiseerd. De (school)bebouwing in het noordelijk deel van het open veld is alzijdig waarneembaar vanaf de openbare ruimte en draagt daarmee voor een belangrijk deel bij aan de identiteit en uitstraling van het gebied. Om deze reden zal de bebouwing van een relatief hoge architectonische waarde moeten zijn.

Het bestaande open gebied met gras en waardevolle kastanjabomen in het zuidelijk deel blijft behouden en is vrij in te vullen met een trapveld, speelvoorzieningen, groen et cetera. De invulling van het gebied dient transparant te zijn en de identiteit van en samenhang tussen de verschillende gebouwen dient te zijn gewaarborgd.

#### *Bebouwing*

De nieuwe bebouwing moet qua massa en schaal aansluiten op zowel de wand van de appartementsgebouwen als op de meer open en kleinschalige bebouwing langs de noordrand. Voor toekomstige bebouwing aan de noordzijde van het gebied is daarom variatie in hoogte en massa van belang. Daarnaast moeten de bouwmassa's qua richting passen in het orthogonale patroon van de omgeving en afzonderlijk van elkaar zijn geplaatst. De afstand van circa 90 m tussen de randbebouwing om het centrale open veld rechtvaardigt een bouwhoogte van twee tot vier lagen.

Qua architectuur dient er vormverwantschap tussen de drie nieuwe gebouwen te zijn. De gebouwen beschikken over eenzelfde beukmaat en zijn alle voorzien van hellende dakvlakken en verwante vormen. Het gevelmateriaal mag weliswaar variëren, maar dient wel in samenhang kenmerkend te zijn. Alle gebouwen worden voorzien van een transparante plint.

Hekwerken en afrasteringen dienen te worden mee ontworpen bij de inrichting van de openbare en semiopenbare ruimte.

#### **Welstandcriteria**

##### *Algemeen*

- Als uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur moet worden genomen het algemene gebiedskarakter van de Buys Ballotweg, waarbij wordt gestreefd naar een eigentijdse architectonische invulling.

##### *Ruimtelijke structuur*

- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van met elkaar samenhangende bouwmassa's, die ten opzichte van elkaar verspringen, waardoor ze allen afzonderlijk alzijdig tot uitdrukking komen;
- de panden staan met de voorgevel georiënteerd naar de straat;
- de hoofdopzet van bestaande groene ruimtes en structuren wordt gehandhaafd;
- de gebouwen hebben ieder een ruimtelijke relatie met de gezamenlijke speelplaats en het zuidelijk gelegen speelveld;
- er is doorzicht/transparantie tussen de gebouwen door in noord-zuid richting.

##### *Massa en vorm*

- voor nieuwbouw in het gebied dient sprake te zijn van vormverwantschap;
- de gebouwen hebben een vergelijkbare korrelgrootte (breedte/lengte) met in de basis een rechthoekige hoofdvorm;
- bebouwing varieert in hoogte van één tot vier bouwlagen;
- bebouwing is voorzien van hellende dakvlakken;
- de semiopenbare speelruimte dient in samenhang met de gebouwen te worden ingericht;

### *Gevels*

- het alzijdige karakter van de bebouwing komt tot uitdrukking in de gevelindeling;
- de gevelaanzichten kenmerken zich (in ieder geval) op de begane grond door een grote mate van transparantie;
- de gevelindeling is evenwichtig en samenhangend;
- bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw essentieel;
- aan- en uitbouwen dienen aan te sluiten bij de architectuur van het gebouw.

### *Kleur-, materiaalgebruik en detaillering*

- variatie in gevelmateriaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de samenhang en de identiteit van de gebouwen;
- de materialisering kenmerkt zich door het gebruik van duurzame, natuurlijke materialen die zich voegen in een woonomgeving. De kleurstelling is daarbij ingetogen met een terughoudend gebruik ten aanzien van accentkleuren;
- het materiaalgebruik van aanbouwen en bijgebouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw;
- gebouwen zijn qua kleurgebruik op elkaar afgestemd;
- de detaillering krijgt bij ieder afzonderlijk te realiseren gebouw eenzelfde mate van aandacht en expressie.

Amersfoort, 27 november 2008

Aangepast 3 augustus 2009