

**Nobelkwartier en Marie Curieweg 1
December 2020**

Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Situatie	3
1.1.1	Besluitvorming achter opstellen ruimtelijke randvoorwaarden	3
1.1.2	Het gebied rondom het H.F. Wittecentrum	3
1.1.3	De sportzaal aan de Marie Curieweg 1	4
2	Beleidskaders	6
2.1	Bestemmingsplan	6
2.1.1	Beheersverordening	6
2.1.2	Toekomstig bestemmingsplan	6
3	Ruimtelijke randvoorwaarden	7
3.1	Omgeving en locatie	7
3.1.1	Plangebied Nobelkwartier	7
3.1.2	Plangebied Marie Curieweg 1	8
3.2	Verkaveling en programma	8
3.2.1	Nobelkwartier	8
3.2.2	Marie Curieweg 1	12
3.3	Verkeer en parkeren	12
3.3.1	Nobelkwartier	12
3.3.2	Marie Curieweg 1	15
3.4	Fietsontsluiting en fietsparkeren	15
3.4.1	Nobelkwartier	15
3.4.2	Marie Curieweg 1	16
3.5	Voetgangers	16
3.5.1	Nobelkwartier	16
3.5.2	Marie Curieweg 1	16
3.6	Groen en buurtplein	17
3.6.1	Nobelkwartier	17
3.6.2	Marie Curieweg 1	18

1 Inleiding

1.1 Situatie

1.1.1 Besluitvorming achter opstellen ruimtelijke randvoorwaarden

Op 30 maart 2017 is een motie in de gemeenteraad aangenomen om het gebied rondom het H.F. Wittecentrum te gaan herontwikkelen met als doel de realisatie van sociale huurwoningen. Er is grote woningnood in de regio, met name op het gebied van betaalbare woningen en de locatie is voor de ontwikkeling hiervan zeer geschikt. Op 18 mei 2017 is een raadsmotie aangenomen om gekoppeld aan deze herontwikkeling een onderzoek te doen naar het renoveren of restaureren van de sporthal. Dit onderzoek heeft in maart 2018 geleid tot een collegebesluit dat de sporthal gesloopt gaat worden.

In samenhang met de ontwikkeling van het gebied rondom het H.F. Wittecentrum is sprake van sloop van de oude sportzaal aan de Marie Curieweg 1. Deze sportvoorziening wordt opgenomen in de nieuwe sporthal. De vrijgekomen locatie aan de Marie Curieweg 1 wordt herontwikkeld met als doel de realisatie van enkele laagbouwoningen.

Er is gestart met het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor beide locaties en er zijn diverse bijeenkomsten met de buurt gehouden in het kader van de participatie (6 bijeenkomsten van oktober 2017 tot en met december 2020). Het stedenbouwkundig plan wordt in deze ruimtelijke randvoorwaarden, samen met de grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling en de vastgoedexploitatie voor de sporthal ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

1.1.2 Het gebied rondom het H.F. Wittecentrum

Het H.F. Wittecentrum heeft zich ontwikkeld van een buurthuis binnen woonkern De Bilt tot een cultureel- en vergadercentrum waar niet alleen buurtactiviteiten plaatsvinden, maar ook steeds meer bijeenkomsten en evenementen met een regionaal en soms zelfs landelijk bereik. Het wordt druk gebruikt en in en direct rondom het centrum is altijd reuring en gezelligheid. De oude gemeentelijke sporthal zit vastgebouwd aan het H.F. Wittecentrum en wordt door het H.F. Wittecentrum geëxploiteerd. De kantine met de keuken is van beide functies (sporthal en centrum) gecombineerd. Het direct aangrenzende gebied rondom het H.F. Wittecentrum en de sporthal bestaat uit een verouderde parkeerplaats, een vrijgekomen locatie (asfaltplaat) waar voorheen tijdelijk een supermarkt was gevestigd, een vrijgekomen locatie waar voorheen de bibliotheek was gevestigd (grasveld) en een groot grasveld dat jaarlijks het start/eindpunt vormt voor de avondvierdaagse. De omgeving oogt leeg en enigszins desolaat.

De locatie grenst aan de Biltse Rading en de reeds aangelegde rotonde kan het gebied nog niet ontsluiten. Met het in uitvoering zijnde plan voor het verlengen van de Prof. Dr. T.M.C. Asserweg tot aan de rotonde van de Biltse Rading (Martin Luther Kingweg geheten) is de mogelijkheid ontstaan om dit gebied te ontsluiten vanaf deze rotonde. In deze zone is nu een fietspad gelegen dat leidt tot een fietstunnel onder de Biltse Rading door naar de scholen in de zone Weltevreden.

Het H.F. Wittecentrum wordt beheerd door een stichting en in het gebouw wordt geïnvesteerd in zowel onderhoud als in vernieuwing en verbetering. De buitenkant van het gebouw is echter qua architectonische uitstraling van matige kwaliteit, los van goed onderhoud.

De sporthal is van een oud bouwconcept met een gebogen dakconstructie. Het gebouw is sterk verouderd en is door de gebogen kapvorm niet op te splitsen in twee zaaldelen, dat een optimaal gebruik hindert. Het gebouw is aan zeer grootschalig onderhoud toe of dient gesloopt te worden met de realisatie van een nieuwe sporthal.

Het gebied met de gebouwen functioneert goed, maar de kwalitatieve uitstraling is zeer matig te noemen. Het gebied ligt op het grensvlak van enerzijds de laagbouwoningen van de wijk Weltevreden en anderzijds de rij hoge torenflats langs de Biltse Rading. Bij de herontwikkeling van dit gebied is de naam Nobelkwartier aan dit gebied gegeven.



Opnamedatum afbeelding: aug. 2016 © 2020 Google

H.F. Wittecentrum met de oude sporthal (bron: Google streetview)



Nobelkwartier vanuit de lucht

1.1.3 De sportzaal aan de Marie Curieweg 1

De sportzaal aan de Marie Curieweg 1 is sterk verouderd. Ook hier geldt dat er of geïnvesteerd moet worden in grootschalig onderhoud, of dat het gebouw gesloopt moet worden. Het besluit om de oude sportzaal in Nobelkwartier te slopen biedt de mogelijkheid om in de nieuwe rechthoekige sportzaal de mogelijkheid te creëren om deze te splitsen in twee kleinere sportzalen. Hiermee kan de sportzaal aan de Marie Curieweg 1 worden geïntegreerd in de nieuwe sporthal. De locatie van de Marie Curieweg 1 is daarmee vrijgekomen voor de ontwikkeling van een beperkt aantal woningen.



Opnamedatum afbeelding: apr. 2010 © 2020 Google

Sportzaal aan de Marie Curieweg 1



Sportzaal Marie Curieweg 1 vanuit de lucht

2 Beleidskaders

2.1 Bestemmingsplan

2.1.1 Beheersverordening

Nobelkwartier en Marie Curieweg 1

Het plangebied van Nobelkwartier en de Marie Curieweg 1 vallen beiden binnen de werking van de beheersverordening Weltevreden – Heemstrakwartier 2013 (onherroepelijk) met als onderliggend bestemmingsplan Weltevreden Heemstrakwartier 2003.

Binnen de beheersverordening hebben de bij het plangebied betrokken gronden de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' op de locaties van de panden en het gesloopte bibliotheekgebouw en op de omliggende gronden de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'. Voor de noordrand van de maatschappelijke bestemming van het H.F. Wittecentrum is recent, in het kader van de verlenging van de Asserweg, het bestemmingsplan Asserweg vastgesteld (26-11-2020). Voor de locatie van de tijdelijke supermarkt gold een tijdelijke ontheffing.



Uitsnede uit bestemmingsplan Wetevreden – Heemstrakwartier 2003

2.1.2 Toekomstig bestemmingsplan

De gemeente wil een nieuw bestemmingsplan voor de beide locaties opstellen, gericht op woningbouwontwikkeling en op de nieuwe maatschappelijke voorziening (de sporthal). Parallel hieraan worden aanvullende welstandscriteria voor beide locaties opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd.

3 Ruimtelijke randvoorwaarden

De in dit hoofdstuk opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden per locatie betreffen randvoorwaarden op hoofdlijnen. In het bestemmingsplan en in de aanvullende welstandscriteria worden deze gedetailleerd uitgewerkt.

3.1 Omgeving en locatie

3.1.1 Plangebied Nobelkwartier

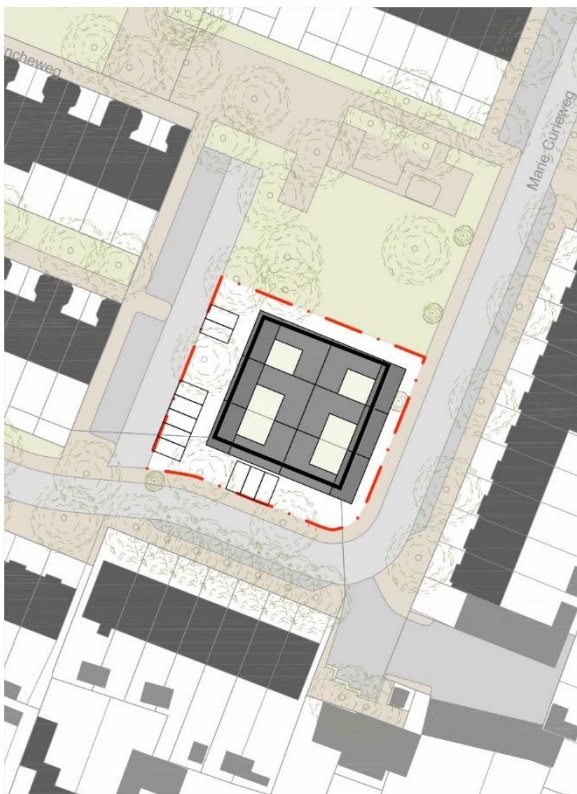
De locatie is gelegen aan de rand van de wijk Weltevreden en is aan drie zijden omsloten met laagbouwwooningen en grenst aan de westzijde aan de Biltse Rading met een strook flatgebouwen van wisselende hoogte. Door het gebied heen komt de verlengde Asserweg (Martin Luther Kingweg) te liggen die een directe aansluiting biedt op de Biltse Rading. Deze aansluiting betreft voor het verkeer uit de wijk éénrichtingsverkeer, de wijk uit naar de Biltse Rading. De parkeerplaats voor het H.F. Wittecentrum en de sporthal is vanaf de rotonde rechtstreeks bereikbaar. Ten behoeve hiervan is het eerste stuk van de aansluiting van de verlengde Asserweg op de rotonde uitgevoerd als tweerichtingsverkeer. Het huidige gebied kenmerkt zich door veel leegte op maaiveld, maar met veel grote bomen. De begrenzing van het plangebied staat weergegeven in onderstaande tekening.



Plangebied Nobelkwartier

3.1.2 Plangebied Marie Curieweg 1

De locatie Marie Curieweg 1 is omringd door laagbouwwoningen en grenst aan buurtgroen met speelgelegenheid. Het plangebied is beperkt tot de plek van de oude sportzaal met het direct omringend groen. De footprint van de nieuwe bebouwing is iets groter dan de oude sportzaal. De begrenzing van het plangebied staat weergegeven in onderstaande tekening.



Begrenzing plangebied Marie Curieweg 1 met aanduiding footprint nieuwbouw ten opzichte van oude sportzaal

3.2 Verkaveling en programma

3.2.1 Nobelkwartier

Doelstelling is de realisatie van sociale huurwoningen, op aangeven van de buurt gemixt met andere woningcategorieën middenhuur en koopwoningen. Alle woningen worden uitgevoerd als appartementen met uitzondering van een rij drive-in woningen die worden gebouwd tegen de oostzijde van de nieuwe sporthal.

De hoogte van de bebouwing sluit nagenoeg aan op de bouwhoogten van de laagbouwwoningen in de buurt. De bouwhoogtes zijn als volgt:

Bouwblok 4 (bibliotheeklocatie): 3 bouwlagen met een verspringende lage kap van maximaal 1,5 meter hoog

Bouwblok 1 (Alfred Nobellaan): 4 bouwlagen met een verspringende lage kap van maximaal 1,5 meter hoog

Bouwblokken 2 en 3 (Henri Dunantplein): 3 bouwlagen met een nadere uitwerking van de derde bouwlaag in de aanvullende welstandscriteria (zoals bijvoorbeeld een terugliggende gevel of andere materialisatie derde bouwlaag). Het uitgangspunt van de verspringende lage kap geldt hier niet, maar is ook niet uitgesloten.

Een schetssuggestie van de verspringende lage kaplaag is hieronder weergegeven.



Verspringende kaplaag van plat dak tot 0,5 meter hoog, tot 1 meter hoog, tot 1,5 meter hoog

Bouwblok 5 (toren langs Biltse Rading): 10 bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage.

De sociale huurwoningen en middenhuurwoningen worden uitgevoerd met een galerij-ontsluiting. Het hoge flatgebouw met de koopappartementen wordt ontsloten vanuit een centrale kern.

Het totale woningbouwprogramma is als volgt:

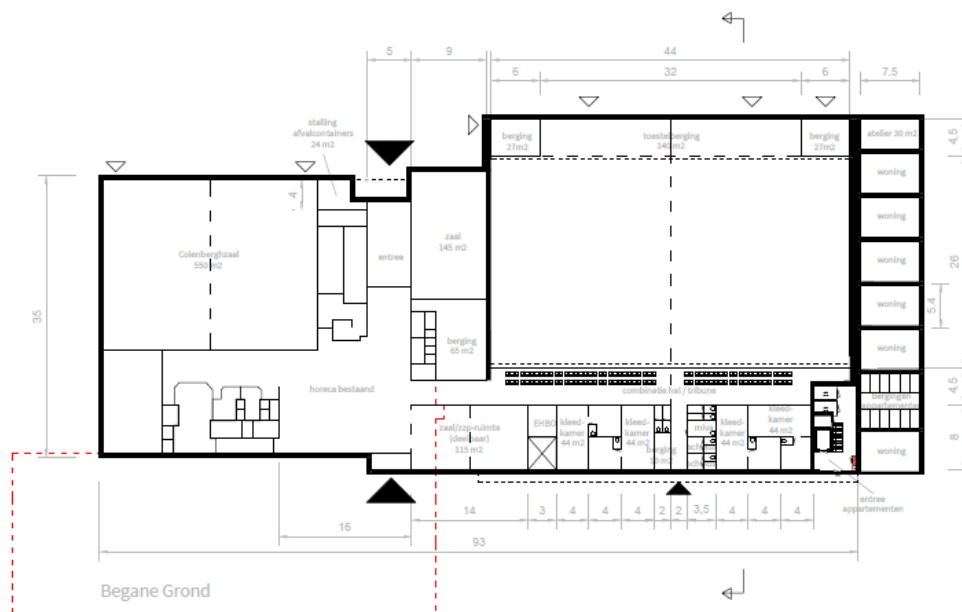
58 sociale huurwoningen (52 appartementen en 6 drive-inwoningen)

16 middenhuurwoningen (appartementen)

34 koopwoningen (appartementen met parkeergarage)

De sporthal wordt aan de oostzijde begrensd door zes drive-in woningen van 3 bouwlagen met plat dak of eventueel een lessenaarskap. Op de kleedkamers aan de zuidzijde van de sporthal worden twee lagen appartementen gerealiseerd. De sporthal wordt aan de westzijde vastgebouwd aan het H.F. Wittecentrum.

De schetsuitwerking van de sporthal en de omringende woonbebouwing is onderstaand weergegeven. De sporthal kan worden gesplitst in twee zaaldelen met ieder een eigen entree, kleedkamers, berging en tribune. De tribune is op de begane grond, gecombineerd met de ontsluitingsgang. De bergruimte voor de sportattributen aan de noordzijde is ongeveer 3 m hoog.

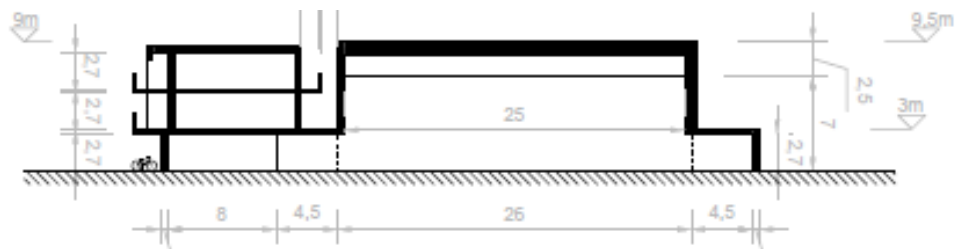


Begane grond sporthal en omringende woningen



Eerste en tweede verdieping sporthal en omliggende woningen

De hoogte van de sporthal moet nog nader worden uitgewerkt en hangt mede samen met de constructiehoogte. Inschatting is dat deze hoogte circa 10 meter zal zijn (in de doorsnedetekening weergegeven met circa 9,5 meter).



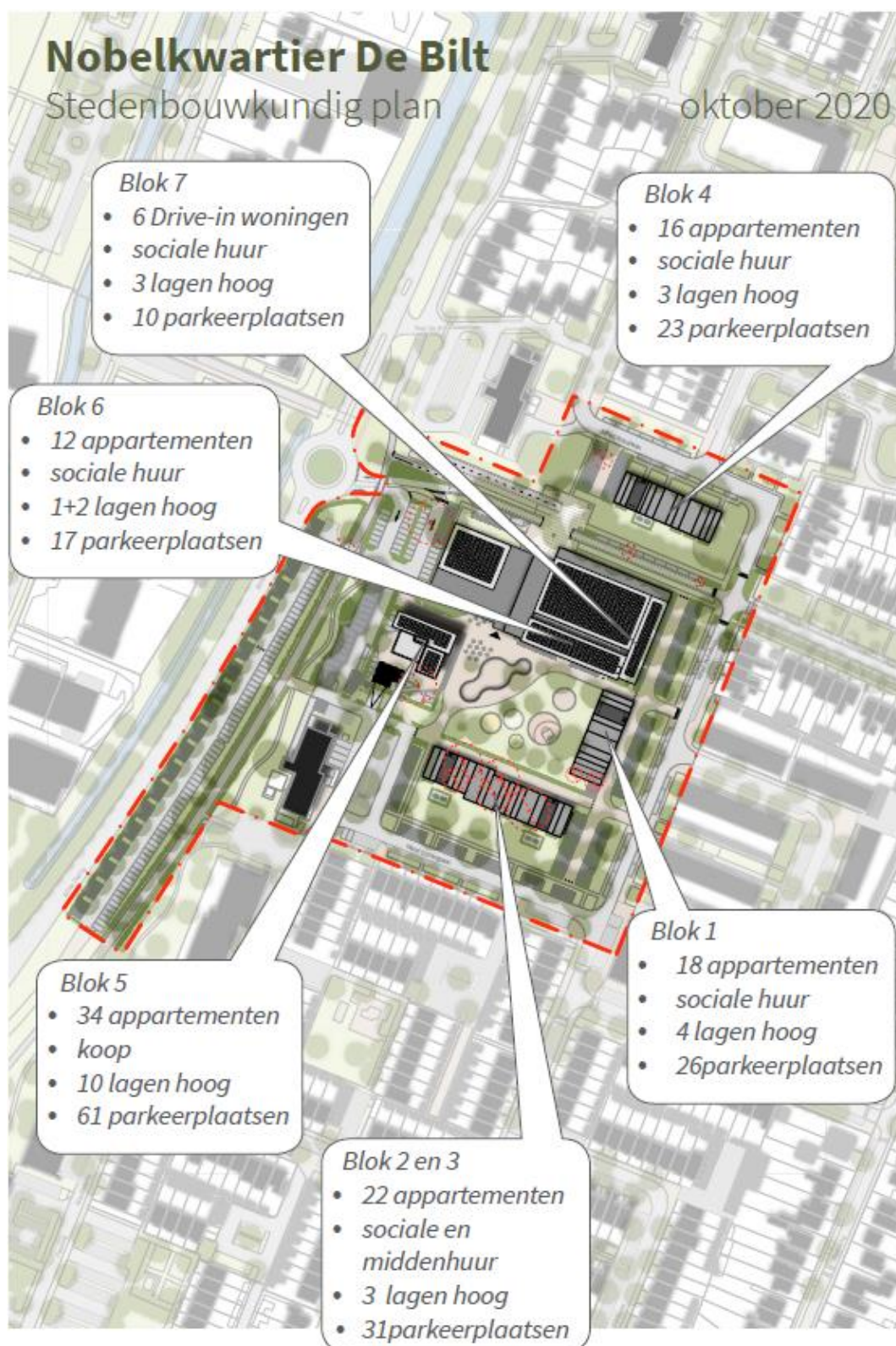
Doorsnede sporthal met twee lagen appartementen op de kleedkamers.

De verkavelingsrichtingen sluiten aan op de verkavelingsstructuur van de buurt.

Uitgangspunt is dat de aanwezige brandweerpost (zuidzijde van de oude sporthal) wordt verplaatst naar een andere locatie binnen gemeente De Bilt.



Het totale stedenbouwkundig plan is onderstaand weergegeven met een toelichting per bouwblok.



3.2.2 Marie Curieweg 1

Doelstelling is de realisatie van een zestal patiowoningen, bij voorkeur uit te voeren als CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Er heeft zich reeds een CPO-initiatief hiervoor aangemeld. De zes patiowoningen betreffen koopwoningen en worden uitgevoerd in deels 1 bouwlaag, deels twee bouwlagen. Zie onderstaande verkavelingstekening.



Verkaveling Marie Curieweg 1 met zes patiowoningen

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Nobelkwartier

Parkeren H.F. Wittecentrum en sporthal

Het parkeren voor de woningen is gescheiden van het parkeren voor het H.F. Wittecentrum en de sporthal. De verkeersstroom van/naar het H.F. Wittecentrum en de sporthal geschiedt zoveel mogelijk via de Biltse Rading. De parkeerplaats voor deze functies wordt ontsloten via de rotonde en de verlengde Asserweg (Martin Luther Kingweg). Het eerste stuk van de verlengde Asserweg is daarvoor als tweerichtingsverkeersaansluiting uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat bezoekersverkeer voor deze functies, zoals nu, door de hele woonwijk moet rijden. De basisparkeerplaats is gepositioneerd aan de westzijde van het H.F. Wittecentrum, deels in de zone Biltse Rading op de aanwezige asfaltstrook. Hiervoor moet de skatebaan verplaatst worden. Het piekparkeren bij grote evenementen geschiedt ook in de zone Biltse Rading. Ook is een beperkt aantal parkeerplaatsen langs de Martin Luther Kingweg gepositioneerd. Het basisparkeren betreft 100 parkeerplaatsen, bij piekmomenten is er sprake van 200 parkeerplaatsen.

Er is sprake van een ruime gelegenheid voor fietsparkeren bij de hoofdentrees van het H.F. Wittecentrum/de sporthal aan de noord- en zuidzijde van het gebouw.

De Biltse Rading is momenteel deels 80 kilometer per uur (vanaf de Blauwkapelse weg tot de uitrit van de brandweer) en deels 50 kilometer per uur. Het is de intentie om de Biltse Rading geheel om te zetten naar een maximale snelheid van 50 kilometer per uur.

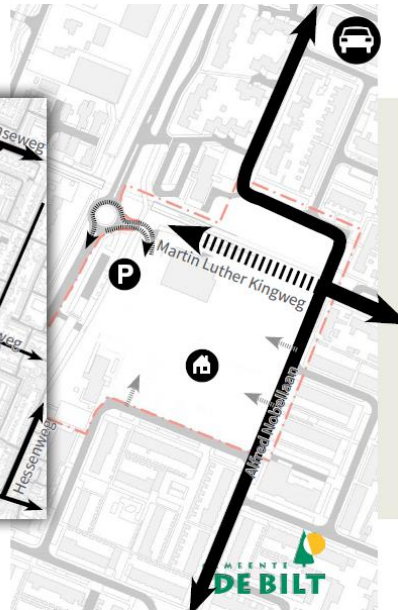
Zie bijgevoegde tekeningen.

Autoverkeer

Nieuwe situatie

De Martin Luther Kingweg wordt voor uitgaand autoverkeer aangesloten op de rotonde.

P Bezoekers van het H.F. Witte Centrum komen via de rotonde binnen, maar kunnen niet doorrijden.



Nobelkwartier
De Bilt in beweging



Parkeren

Bezoekers H.F Witte Centrum en sporthal



Nobelkwartier
De Bilt in beweging



Parkeren

Bezoekers H.F Witte Centrum en sporthal bij evenementen



Nobelkwartier
De Bilt in beweging



Parkeren woningen

De auto's voor de woningen komen via de Asserweg en de Alfred Nobellaan van/naar het plangebied. Met de aanleg van de verlengde Asserweg (Martin Luther Kingweg) krijgt vertrekkend autoverkeer een rechtstreekse aansluiting op de Biltse Rading. Alle parkeren voor de middenhuur en sociale huur geschiedt op maaiveld. Deze parkeerplaatsen zijn dichtbij de woningbouwblokken in het zicht gepositioneerd ter voorkoming van inbraak.

De torenflat met koopappartementen krijgt een halfverdiepte parkeergarage met 1 parkeerplaats per woning. De rest van de parkeernorm voor deze woningen komt ook op maaiveld. Zie onderstaande tekeningen met vermelding van de parkeernorm. Het aantal bestaande parkeerplaatsen blijft behouden (soms met verplaatsing).

Parkeren

Bewoners Nobelkwartier

Toegepaste parkeernormen:

- Appartementen **sociale huur en middeldure huur:**
1,4 parkeerplaats per woning
- **Koop**appartementen:
1,8 parkeerplaats per woning
- **Grondgebonden** huurwoningen:
1,6 parkeerplaats per woning
- Koopappartementen hebben 1 parkeerplaats per woning in de ondergelegen parkeerbak
- De Drive-in woningen hebben 1 parkeerplaats per woning onder de woning
- De overige parkeerplaatsen liggen in openbaar gebied

Nobelkwartier
De Bilt in beweging



Parkeren

Bewoners Nobelkwartier

Er komen extra **parkeerplaatsen voor alle nieuwe woningen.**

De toegang vindt plaats via de Alfred Nobellaan en het Henri Dunantplein.

Er is **geen verbinding met het parkeren voor het H.F. Witte Centrum** en de sporthal.

Totaal: 176 parkeerplaatsen voor nieuwe bewoners

Nobelkwartier
De Bilt in beweging



3.3.2 Marie Curieweg 1

De zes patiowoningen krijgen allen een oprit met mogelijkheid tot het parkeren van 1 auto op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen worden op het maaiveld gepositioneerd.

3.4 Fietsontsluiting en fietsparkeren

3.4.1 Nobelkwartier

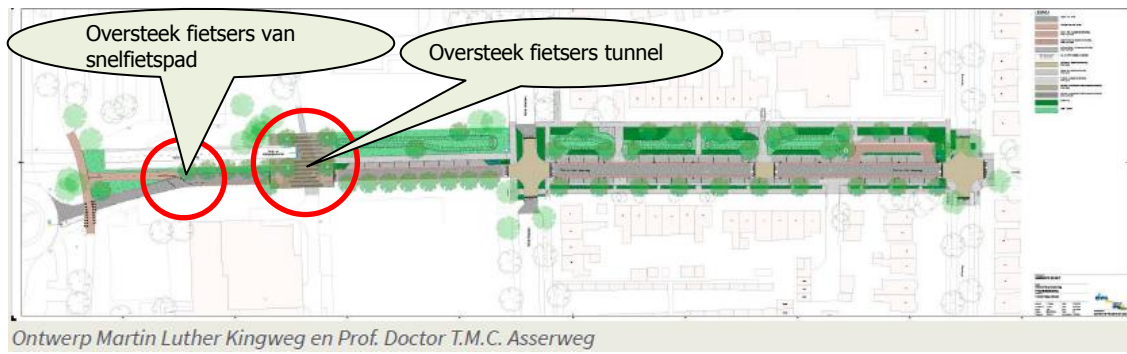
Het fietspad langs de Biltse Rading is in de huidige situatie slecht aangesloten op het plangebied. Alleen via de brandweersluis kan het gebied aan deze zijde worden in/uitgefietst van/naar de Biltse Rading. In de toekomst wordt het fietspad langs de Biltse Rading uitgevoerd als snelfietspad. In het plan is rekening gehouden met twee goede fietsaansluitingen op de Biltse Rading.



Daarnaast is sprake van het aansluiten van fietsverkeer op de fietstunnel onder de Biltse Rading door. De fietsers rijden tot de oversteekplaats naar de hoofdentree van het H.F. Wittecentrum aan weerszijden van de Martin Luther Kingweg. Deze weg is uitgevoerd als een 30-kilometerweg. De fietsers die de weg moeten oversteken hoeven alleen rekening te houden met tegemoetkomend verkeer. Hetzelfde geldt voor fietsers die vanaf het snelfietspad langs de Biltse Rading via de Martin Luther Kingweg De Bilt in willen fietsen. Deze oversteek is gepositioneerd voorbij het tweerichtingsverkeergedeelte bij de parkeerplaatsontsluiting van het H.F. Wittecentrum.

Aan beide ontsluitingszijden van het H.F. Wittecentrum/de sporthal komt een ruim aantal fietsparkeerplekken. Ook bij het buurtplein wordt een aantal fietsparkeerplekken gerealiseerd.

Alle woningen krijgen een fietsenberging.



3.4.2 Marie Curieweg 1

Alle woningen krijgen een fietsenberging.

3.5 Voetgangers

3.5.1 Nobelkwartier

Het plangebied wordt goed aangesloten met voetgangersroutes op de omliggende wijk en de zone Biltse Rading. Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met voldoende zitgelegenheid, afvalbakken en het stimuleren van beweging voor alle leeftijdsgroepen.



3.5.2 Marie Curieweg 1

Het plangebied wordt goed aangesloten op de aanwezige trottoirs in de omgeving.

3.6 Groen en buurtplein

3.6.1 Nobelkwartier

Het plangebied kent veel grote bomen. Deze worden zoveel mogelijk ingepast. Een aantal bomen zal gekapt moeten worden. Er worden veel nieuwe bomen bijgeplant in het kader van voorkomen hittestress. Afkoppeling van hemelwater geschiedt zoveel mogelijk oppervlakkig via wadi's. Hierdoor wordt water zoveel mogelijk gebufferd in de ondergrond. Zie de bijgevoegde tekening met het bomenplan op hoofdlijnen, dit wordt in de vervolgfase verder getoetst en uitgewerkt.



Het buurtplein wordt voorzien van laag groen en bomen. De skatebaan van de zone Biltse Rading wordt naar dit plein verplaatst en zodanig vormgegeven dat gebruik als hangplek wordt ontmoedigd. Ook het bestaande voetbalveld en basketbalveld krijgt een vervanging binnen het buurtplein.

Openbare ruimte

Groen Buurtplein

Een aangenaam plein vormt het hart van het plangebied. Hier is ruimte voor spelen, skaten en verblijven. De gebouwen rond het plein en een terras bij het H.F. Witte Centrum maken het een levendige plek.

De uitwerking van de openbare ruimte vindt plaats in de volgende planfase.



3.6.2 Marie Curieweg 1

Het plangebied kent een paar grote bomen. Deze worden zoveel mogelijk ingepast, rekening houdend met de opritten van de patiowoningen.



Bestaande bomen rondom Marie Curieweg 1, zoveel mogelijk inpassen