

# GEMEENTE ZEIST

Beeldkwaliteitplan Deltalocatie

Den Dolder - 27 oktober 2013



**colofon**

Gemeente:  
Gemeente Zeist

Opdrachtgever / Contactpersoon:  
Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.  
Frans van de Wetering

Projectteam BDP Khandekar:  
Annemiek van Koldenhoven,  
Dorothea Rana

Projectnummer: 8600459  
Versie: oktober 2013

## Inhoudsopgave

1.	Beeldkwaliteitplan Deltalocatie te Den Dolder	5
1.1	Inleiding	5
1.2	De status van het Beeldkwaliteitplan	5
1.3	Opbouw van het Beeldkwaliteitplan	5
2.	Beschrijving van het plan en ambitie	7
2.1	Plangebied	7
2.2	Ingrepen	7
2.3	Bebouwingsopzet	7
2.4	Openbare ruimte	9
2.5	Beoogde sfeer	
3.	Beeldkwaliteitscriteria	11
4.	Welstandsbeleid	15
4.1	Beleid	15
4.2	Criteria	15
4.3	Sneltoetscriteria	17



Luchtfoto plangebied: De locatie betreft het gebied binnen de oranje lijn

## 1 Beeldkwaliteitplan Deltalocatie

### 1.1 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor de Deltalocatie in Den Dolder. De Deltalocatie ligt in het hart van Den Dolder en wordt omgevormd tot een aantrekkelijke woonlocatie. Om samenhang tussen het stedenbouwkundig plan, de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte te bereiken, is dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

### 1.2 De status van het Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is geen dwingend toetsingskader maar heeft vooral tot doel om het ambitieniveau en de beoogde uitstraling van het gebied in beeld te brengen. De welstandsnota van Zeist is en blijft als kader gelden voor de welstandstoets door de welstandscommissie.

Wel is het 'Beeldkwaliteitplan Deltaterrein' als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. Omdat het beeldkwaliteitplan daardoor dezelfde planprocedure doorloopt als het bestemmingsplan (vaststelling door de gemeenteraad) kan het beeldkwaliteitplan ook als (aanvullend) toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid worden beschouwd.

### 1.3 Opbouw van het Beeldkwaliteitplan

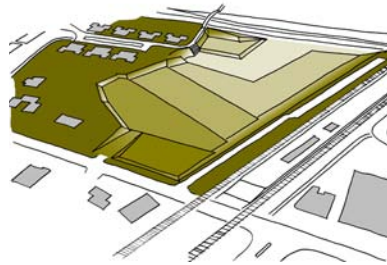
Het beeldkwaliteitplan bestaat uit twee delen. Die gericht zijn op twee elkaar opvolgende fasen. Het eerste deel behelst de ontwikkelingsfase waarin vooraf een bepaalde ambitie wordt nagestreefd en dat ook fungeert als inspiratiebron voor ontwerpers. Het tweede deel gaat over de beheerfase. Hier gelden de welstandscriteria die minder beschrijvend van aard zijn. Achtereenvolgens komen aan de orde:

Hoofdstuk 2: De beschrijving van het plan en de ambitie;

Hoofdstuk 3: De beeldkwaliteitscriteria;

Hoofdstuk 4: Het welstandsbeleid en de criteria

Zowel de beeldkwaliteitscriteria als de welstandscriteria zijn goed afgestemd op de bestemmingsplanvoorschriften. Om duidelijk te maken welke ambitie de gemeente voor ogen heeft met de beeldkwaliteit voor de Deltalocatie zijn beelden en schetsen het meest effectief. Dit beeldkwaliteitplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn richtlijnen geformuleerd en sfeerbeelden opgenomen voor de architectuur en de openbare ruimte. De foto's zijn sfeerbeelden en geen concrete voorbeelden. Ze zijn niet bedoeld om letterlijk te worden nagevolgd. Het kan zo zijn dat een foto niet aan alle criteria voldoet, maar als sfeerbeeld wel verhelderend is.



1. Plangebied wordt opgehoogd



2. Bomen worden uitgedund



3. Bebouwingswand naar geluid



4. Groen plantsoen

6



Stedenbouwkundig plan van de voorgestelde nieuwe situatie

## 2. Beschrijving van het plan en ambitie

### 2.1 Plangebied

Het plangebied, omsloten door de Dolderseweg, het Deltapad, de Nieuwe Dolderseweg en de spoorverbinding Utrecht – Amersfoort, grenst aan de zuidzijde aan het centrum van Den Dolder, aan de westzijde aan de Remia Fabrieken, aan de oostzijde aan de bossen van de Willem Arntsz Hoeve en aan de noordzijde aan traditionele woonbebouwing in een relatief ruime verkaveling. Kenmerkend voor de locatie zijn de hoogteverschillen en de beboste randen. Deze geven het gebied een eigen kwaliteit. Echter dezelfde dichte begroeiing veroorzaakt een gebrek aan zichtbaarheid, waardoor het gebied momenteel gebruikswaarde mist. Het ontwerp gaat uit van een transformatie van het gebied tot woonlocatie waarbij de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten worden benut en het gebied gebruikswaarde krijgt.

### 2.2. Ingrepen

Om deze transformatie mogelijk te maken, is het middengebied vergroot door de bestaande bebouwing te slopen. Tevens zullen de groene randen van binnenuit worden uitgedund. Door langs de randen beeldbepalende bomen te behouden, blijft de groene uitstraling naar buiten toe behouden, maar wordt de zichtbaarheid van het nieuwe woongebied vergroot.

De complexe ligging, met de grote hoogteverschillen wordt omgevormd tot een vanzelfsprekende kwaliteit van het gebied. Hiertoe wordt het maaiveld op het laagste punt verhoogd, waardoor het hoogteverschil wordt verkleind maar wel aanwezig blijft. Hierdoor kunnen de hoogteverschillen tussen de woningen onderling beperkt blijven en kunnen de hoogteverschillen tussen de openbare ruimte en de kavels en tussen de kavels onderling informeel worden opgelost.

### 2.3 Bebouwingsopzet

Bij de ingang van het gebied komt een blokje met rijwoningen. Door deze rij uit één laag met een kap te laten bestaan, voegt de rij zich in de bestaande woonbebouwing langs de Dolderseweg en sluit zij in hoogte aan op de nieuwe woningen van de Deltalocatie.

Vanaf de hoofdontsluiting wordt afgedaald naar het middengebied, waar het plan evenwijdig aan de spoorlijn is gericht. De bebouwing bestaat uit rijwoningen aan de spoorzijde en vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen ten noorden daarvan. De rijwoningen zijn op de spoorlijn georiënteerd en vormen zo tussen de bomen door, en boven het geluidscherm uit, het gezicht van Den Dolder naar de



De Bosrand wordt van binnenuit uitgedund



Gewenste sfeer van de woningen



Gewenste sfeer van de woningen



Voorstel voor geluidscherm



treinreiziger. Daarachter liggen de tuinen en de overige woningen beschut van het geluid van het spoor. Het maaiveld van de woningen loopt van west naar oost gezien geleidelijk af. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap.

Langs de oostzijde komt een bebouingswand van rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen die het middengebied afschermt van het geluid van de Nieuwe Dolderseweg. Deze woningen oriënteren zich op het middengebied. Om de woningen en de achtertuinen af te schermen van het geluid van de Nieuwe Dolderse weg wordt tussen de tuinen en de weg een geluidscherm geplaatst.

## 2.4 Openbare ruimte

Het gebied krijgt een groen karakter door het behoud van de volgroeide bomen langs de buitenranden, die tussen en boven de bebouwing zichtbaar zijn. Daarnaast worden waar mogelijk nieuwe bomen geplant. De hoogteverschillen in de openbare ruimte worden zo natuurlijk mogelijk opgevangen in de bestaande taluds, die, indien nodig, worden verstevigd. In het verlengde van de Willem Coxlaan wordt een speelplek en een wandelpad naar de boven opgenomen.

## 2.5 Beoogde sfeer

De sfeer die voor de Deltalocatie wordt nagestreefd is die van een tuindorp, waarbij de openbare ruimte en de bebouwing een sterke samenhang vertonen. In de bebouwing komt dit tot uiting door de woningen onderling een sterke verwantschap te laten vertonen en alle woningen dezelfde architectonische sfeer te geven. Daarnaast kent een tuindorp een aantal duidelijke stijlkenmerken, zoals het gebruik van grote kappen, nokverdraaiingen, erkers en het gebruik van rode en roodbruine baksteen. Dit alles met een zeer verfijnde detaillering. Deze zullen ook op de Deltalocatie moeten worden toegepast.

Tuindorpen ontleen veelal hun groene sfeer doordat de voortuinen zijn afgezoomd met hagen. Daarom zijn op de Deltalocatie alle woningen voorzien van een voortuin met een haag. Hierdoor kunnen de straten eenvoudig van opzet blijven met een rijbaan voorzien van roodbruine klinkers en bomen waar mogelijk.



De voortuinen van de woningen zijn voorzien van hagen



De gevels hebben een horizontale belijning



In het plan wordt een speelflek voor de kinderen opgenomen



Woningen hebben overstekken



Zijgevels worden met aandacht ontworpen



Door de nokrichting te verdaaien ontstaat en ontspannen kapbeeld

### 3. Beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

De hoofdvormen van de bebouwing sluiten aan op het dorpse karakter van de omgeving. Ook de architectonische uitwerking moet daar op inspelen. Het materiaal- en kleurgebruik is daarom beperkt. De bebouwing krijgen gevarieerde gevels die refereren aan de tuindorpsstijl.

#### Situering

Volgens bestemmingsplan. De woningen staan met hun voorgevel gericht naar de straat.

#### Hoofdvorm

De woningen kenmerken zich door een gevarieerd en ontspannen beeld. Dit wordt bereikt door het toepassen van zadelkappen, waarbij de kaprichting af en toe wisselt en de goot naar beneden wordt doorgetrokken. Daarbij is het van belang dat variatie in het volume wordt aangebracht. Dit kan bereikt worden door het plaatselijk doorbreken van het dakvlak, het toevoegen van erkers, dakkapellen of bloemkozijnen.

#### Gevels

De openingen in de gemetselde gevels zijn qua plaats, vorm en afmeting op elkaar afgestemd. De gevelcomposities zijn in overeenstemming en hebben een overwegend horizontale belijning.

#### Materiaal en kleurgebruik, detaillering

De gevels worden uitgevoerd in baksteen met een roodbruine tint, een verrijking van het metselwerk in de vorm van bijzondere verbanden of een horizontale belijning is mogelijk. De toon van de gemetselde gevels is donker. De daken worden gedekt met keramische donkere pannen. De kozijnen en dakoverstekken worden uitgevoerd in hout in een lichte kleur. Dakkapellen worden in het daartoe geëigend materiaal uitgevoerd. De detaillering moet in overeenstemming zijn met de stijlkenmerken van een tuindorp.

#### Inrichting

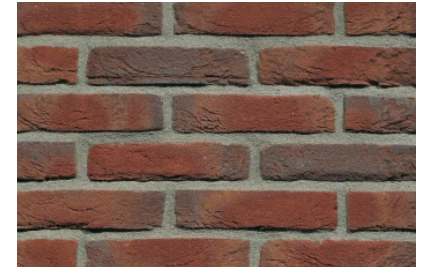
De overgang van de kavels op de openbare ruimte vormt een belangrijk ontwerpelement in het plan. De erfafscheiding vormt namelijk niet alleen de begrenzing van de kavel, maar dient in enkele gevallen ook als grondkering. De overgang van de kavel op de openbare ruimte wordt vormgegeven als haag, en als het een grondkering betreft uit een kering met haag. De straten zelf worden zo simpel mogelijk ingericht met traditionele materialen, waarbij de rijbanen en parkeervakken worden uitgevoerd in rood bruine klinkers en stoepen in grijze tegels. Bomen die in de openbare ruimte worden bij geplant bestaan uit berken.



Woningen hebben overstekken in een contrasterende kleur



Zowel de gevels als de rijbanen krijgen een roodbruine kleur



Varens op het talud



Berken in de straat



Ruige grassen bij speelplaats



Rustige verlichting



Natuurlijke materialen speelplaats

## 4. Welstandsbeleid

Het in dit hoofdstuk vermelde gebiedgerichte welstandsbeleid en de daaraan ontleende criteria vervangen het voor de gebied geldende welstandsbeleid zoals dit in 2010 door gemeente Zeist is vastgesteld.

### 4.1 Beleid

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Voor alle plannen (licht en reguliere vergunning) wordt een welstandsadvies gevraagd. Lichte vergunningsplichtige bouwplannen worden zoveel mogelijk onder mandaat van de commissie afgehandeld aan de hand van criteria.

### 4.2 Criteria

#### Massa en vorm

- De massa heeft een dorpse schaal en maat, bestaande uit twee lagen met kap of een laag met kap
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en gesitueerd achter de voorgevel

#### Gevels

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden met zorg vormgegeven

#### Kleurgebruik

- Donkere, bruinrode tinten bepalen het aanzicht van de hoofdvlakken
- Ter verlevendiging van de hoofdvlakken kunnen lichte en donkere accenten worden aangebracht
- De kleuren van de dakbedekking hebben een antraciete kleur

#### Materiaalgebruik

- De gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen
- Voor kozijnen of eventuele gevel betimmering wordt hout toegepast. Het gebruik van glazen of kunststof gevelbeplating wordt niet toegestaan
- Het materiaal gebruik van aan – en zijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw
- Kozijnen en ramen in hout of een materiaal met een vergelijkbaar uiterlijk of profilering

#### Detailering

- Traditionele detailering zoals siermetselwerk
- Overwegend horizontale belijning
- De kappen zijn voorzien van ruime overstekken
- De detailering van de aan – en bijgebouwen is zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw
- Serres, erkers en dakkapellen worden uitgevoerd met



Woningen hebben overstekken in een contrasterende kleur



Lichte en donkere tinten verlevendigen de gevel



Bij zijkanten mag de haag maximaal 1,8m hoog

dezelfde aandacht voor detaillering als die van het hoofdgebouw

#### **Afwerking van de erven**

- Erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen zijn maximaal 1 meter hoog en uitgevoerd als hagen
- Erfafscheidingen van zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte zijn maximaal 1,8 meter hoog en worden tevens uitgevoerd als haag

### **4.3 Sneltoetscriteria**

Voor licht-vergunningplichtige bouwplannen gelden standaard sneltoetscriteria, tenij er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan over de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Dit zal deugdelijk gemotiveerd moeten worden. In aanvulling hier op gelden.

#### **Aan- en bij bouwen**

- De stijl van het woonhuis (maat, detaillering en kapvorm) is uitgangspunt voor de vormgeving van aan- en bijbouwen
- Serres en dergelijke zijn transparant (in glas, met lichte constructie uitgevoerd)

#### **Dakkapellen**

- Dakkapellen zijn ontworpen in samenhang met het bekappingsbeeld

