

| Dolderseweg 22 e.o.

| Huis ter Heide

Stedenbouwkundige uitgangspunten



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 6

- 2.1 Historische ontwikkeling
- 2.2 Ruimtelijke structuur
- 2.3 Verkeerstructuur
- 2.4 Groen- en landschapstructuur

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten 24

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Aansluiting op lint
- 3.3 Afstand tot zijdelingse perceelgrens
- 3.4 Goot- en nokhoogte
- 3.5 Materialisatie
- 3.6 Bouwvlak

Dutchplanners BV
Oude Kraan 72
Arnhem

november 2018

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het pand Dolderseweg 22 in Huis ter Heide wil graag naast de huidige woning een tweede vrijstaande woning toevoegen. Om deze woning te kunnen bouwen wordt de bestaande kavel van de Dolderseweg 22 opgesplitst in twee kavels. In het verleden is daar al rekening mee gehouden in de huisnummering. Door toevoeging van een nieuwe woning wordt er een gat in het bestaande bebouwingslint opgevuld.

Het voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van belang. Daarom is de voorliggende stedenbouwkundige visie opgesteld. In deze stedenbouwkundige visie is de omgeving van het plangebied geanalyseerd. Er is gekeken naar het DNA van de Dolderseweg. Hoe ziet deze eruit en wat zijn de kenmerken? En wat is het ritme van de bebouwing, de ligging op het perceel, de kapvorm en het materiaalgebruik in de omgeving?

In de stedenbouwkundige visie worden het geldende bestemmingsplan, de historische ontwikkeling, verschillende ruimtelijke structuren van de omgeving en de beoogde ontwikkeling toegelicht.



1.2 Het bestemmingsplan

Ter plaatse van de project locatie geldt het bestemmingsplan “Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord”, vastgesteld op 17 april 2012. Het achterste deel van het perceel ligt in de beheersverordening Amersfoortseweg e.o, vastgesteld 12 december 2017. Het plan heeft met name betrekking op het bestemmingsplan. Meerdere percelen liggen met de achteruin in deze twee planfiguren.

In het bestemmingsplan Den Dolder zijn diverse regels opgenomen voor de enkelbestemming wonen, de belangrijkste regels zijn:

- woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- de woningen mogen uitsluitend vrijstaand en als twee-aan-een worden gebouwd, tenzij anders is aangeduid;
- tussen twee niet aaneengebouwde woningen mag de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 m is;
- de goothoogte en de bouwhoogte van vrijstaande, twee-aan-een en aaneengebouwde woningen mogen niet meer bedragen dan 6 m en 9 m, tenzij anders op de verbeelding anders is aangeduid.



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt aan de Dolderseweg, een doorgaande weg die Den Dolder met Zeist verbindt. Op een grotere schaal leidt de Dolderseweg naar de A28, de snelweg tussen Amersfoort en Utrecht. De Dolderseweg is daarbij ook voor lokaal verkeer een belangrijke doorgaande weg geweest.

Een belangrijke ontwikkeling is het verbinden van de weg met de nieuwe A28. Op de afbeelding van 1982, is weergegeven dat de N238 is verlengd, waardoor deze weg is verbonden met de nieuw aangelegde snelweg, de A28.

Het plangebied ligt in een bosrijke omgeving. Gedurende de 20e eeuw zijn hier woningen gerealiseerd, echter is het bosrijke karakter niet verloren gegaan. De meerderheid van de woningen zijn namelijk landschappelijk ingepast. Een voorbeeld hiervan is Bosch en Duin, een villawijk met woningen in een zeer bosrijke omgeving. De lintbebouwing langs de Dolderseweg is na de tweede wereldoorlog gebouwd, en is door de jaren heen verder gevormd.

1890

Locatie aan de rand van Engelse tuinlandschap. De doorgaande weg van Den Dolder naar Huis ter Heide is al aanwezig.



1910

Landschap ten noorden van het gebied wordt kleinschaliger. Eerste ontwikkelingen in Huis ter Heide worden zichtbaar. Daarnaast is de spoorlijn van Den Dolder naar Zeist aangelegd.



1955

De eerste woningen in het lint zijn gebouwd. Ook de eerste woningen in het bos, Bosch en Duin, zijn zichtbaar.



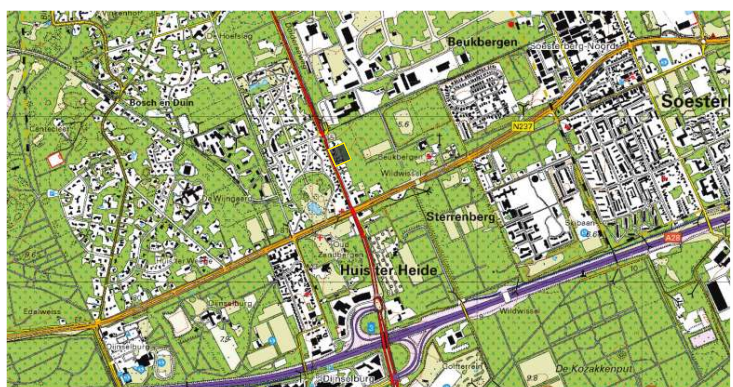
1982

De A28 wordt aangelegd. Vanaf de Dolderseweg wordt met de aanleg van de Zandbergenlaan een verbinding gemaakt met de oprit van de A28. De eerste ontwikkelingen met grote eenheden rondom Vliegveld Soesterberg zijn zichtbaar.



2017

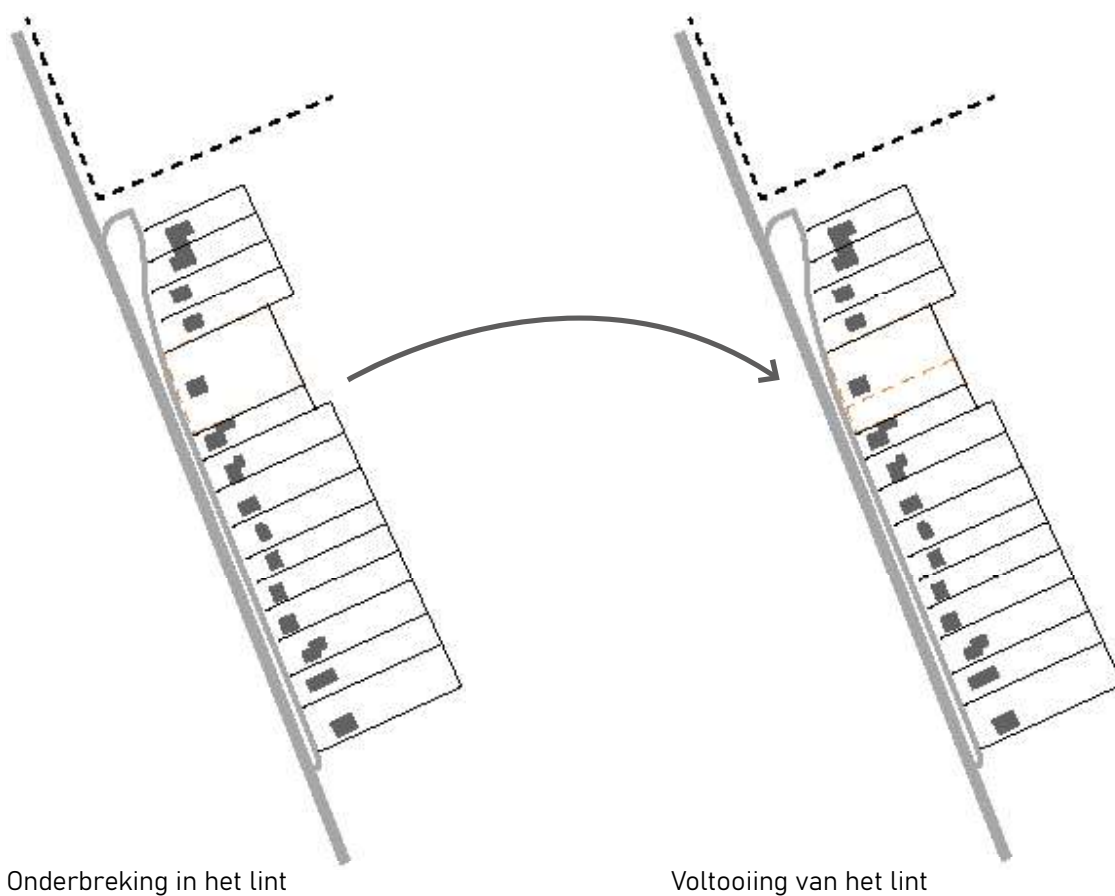
Rondom het plangebied worden meer woningen gebouwd. Het contrast tussen de kleine eenheden van de woongebieden met de grotere structuren van Vliegbasis Soesterberg is zichtbaar. De oude spoorlijn is omgevormd naar een fietspad.

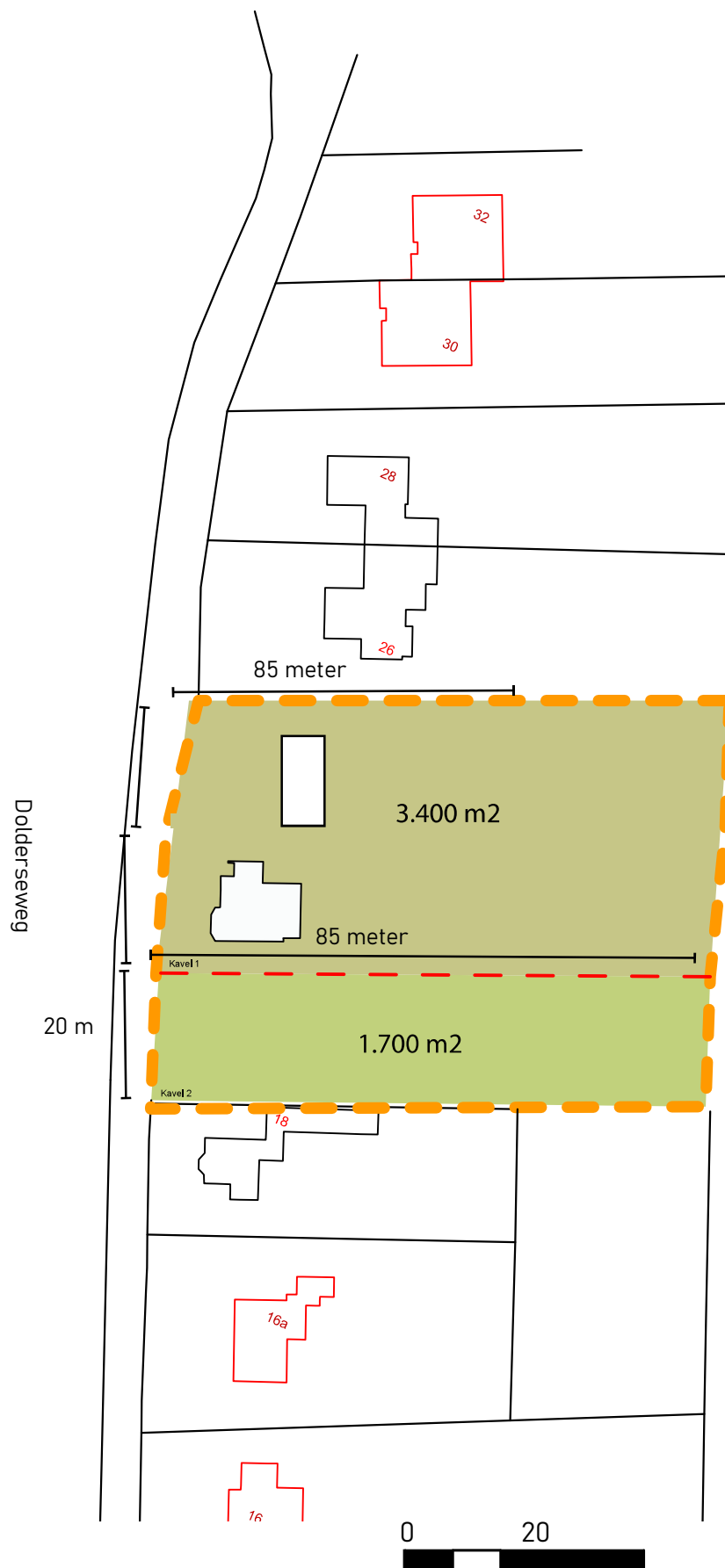


2.2 DNA van de Dolderseweg

Bestaande situatie

Op dit moment is het kavel Dolderseweg 22 60 meter breed en 85 meter diep. De woning staat midden op het perceel. Ten noorden van het woonhuis staat op de kavel een schuur. Door het kavel in tweeën te delen in twee ongelijke delen ontstaat er een grote kavel met bijgebouw en een kavel dat qua breedte aansluit bij het ritme van de straat.





Diversiteit bebouwingsbeeld

De bebouwing van de oostzijde van de Dolderseweg heeft een gevarieerd straatbeeld door verschillende vormen van architectuur. Dit is ontstaan door de tijdsgeest waarin elk gebouw toendertijd is gebouwd en toegevoegd. De bouwhoogten van de woningen verschillen van 2 lagen met een kap tot een enkele laag met kap. De bestaande woning in het plangebied springt in het oog. Mede door de de kap met samengestelde dakvlakken is het pand meer gedetailleerd dan de andere panden. In de onderstaande tabel is een inventarisatie gemaakt van alle panden in de straatwand.

Bouwhoogte, goot- en nokhoogte

Het bestemmingsplan geeft voor alle woningen in de straat een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. Binnen deze regel is er variatie ontstaan in het straatbeeld. De nokhoogte ligt tussen de 6 en de 10 meter. De goothoogte varieert tussen de 3 en de 6 meter.

Kapvorm							
Materialisering kap							
Materialisering gevels							
Nokhoogte	6m	6m		9m		6m	6m
Goothoogte	4m	3m		6m		3m	3m
Maat voortuin	20m	19m		8m		8.5m	13.5m

Dakvorm

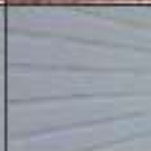
De dakvorm van elk woonhuis in dit bebouwingslint is variabel. De kappen in dit deel van het lint hebben in de meeste gevallen een zadeldak, maar er zit variatie in de oriëntatie ervan (haaks op of parallel aan de straat). De meest zuidelijk gelegen woning van het lint is een uitzondering op de regel. Hier ontbreekt een kapvorm, de woning heeft een plat dak.

Materiaal

Voor de bouw van de woningen langs het lint zijn diversie materialen toegepast. De woningen hebben overwegend een wat donkerder gevelbeeld. Lichte kleuren komen er voor met woningen in witte baksteen, maar hebben niet de overhand. De donkere woningen zijn van roodbruine baksteen of houten rabatdelen. Toekomstige bebouwing dient aan de sluiten op dit kleuren pallet.

Voortuin

De woningen hebben allemaal diepe voortuinen met een lange oprit. De bebouwing staat tussen de 8 en de 15 meter vanaf de straat. Uitzonderingen daargelaten die op een grotere afstand staan. Door deze diepte ontstaat er voldoende maat voor een voortuin met groene beplanting. Veelal worden hoge hagen toegepast zodat de bebouwing beperkt zichtbaar is vanaf de openbare weg.

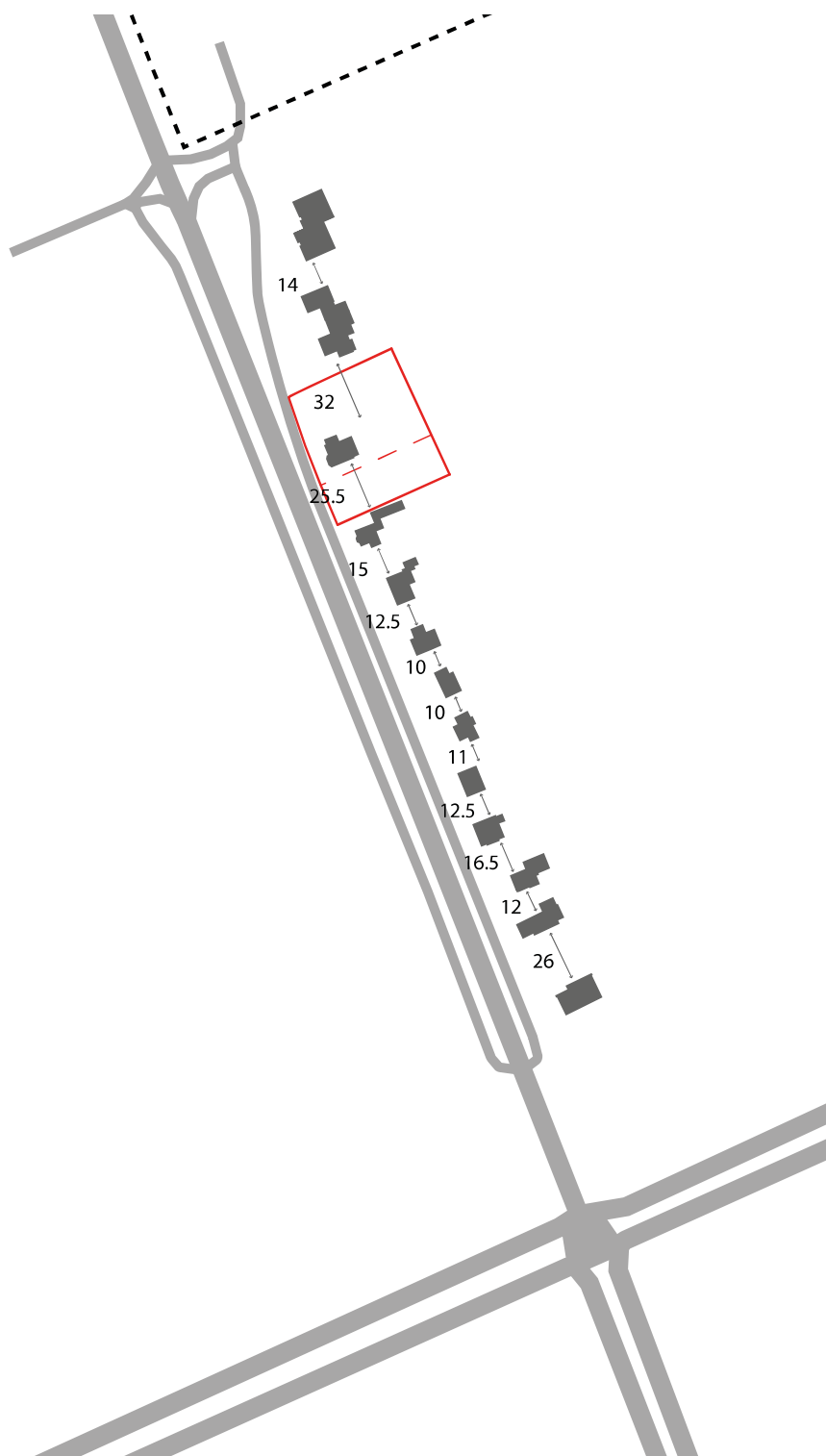
							
							
							
6m	7m	9m	9m	10m	4m	10m	
3m	3m	6m	3m	3m	3m	3m	3m
13.5m	18m	17m	11m	8.5m	15.5m	10.5m	15m

Afstanden rooilijn en woningen

Het lint langs de Dolderseweg bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Enkel in het meest noordelijke gedeelte van het lint staan 2 onder 1-kappers. Door toevoeging van een woning wordt het bebouwingslint verder volmaakt.

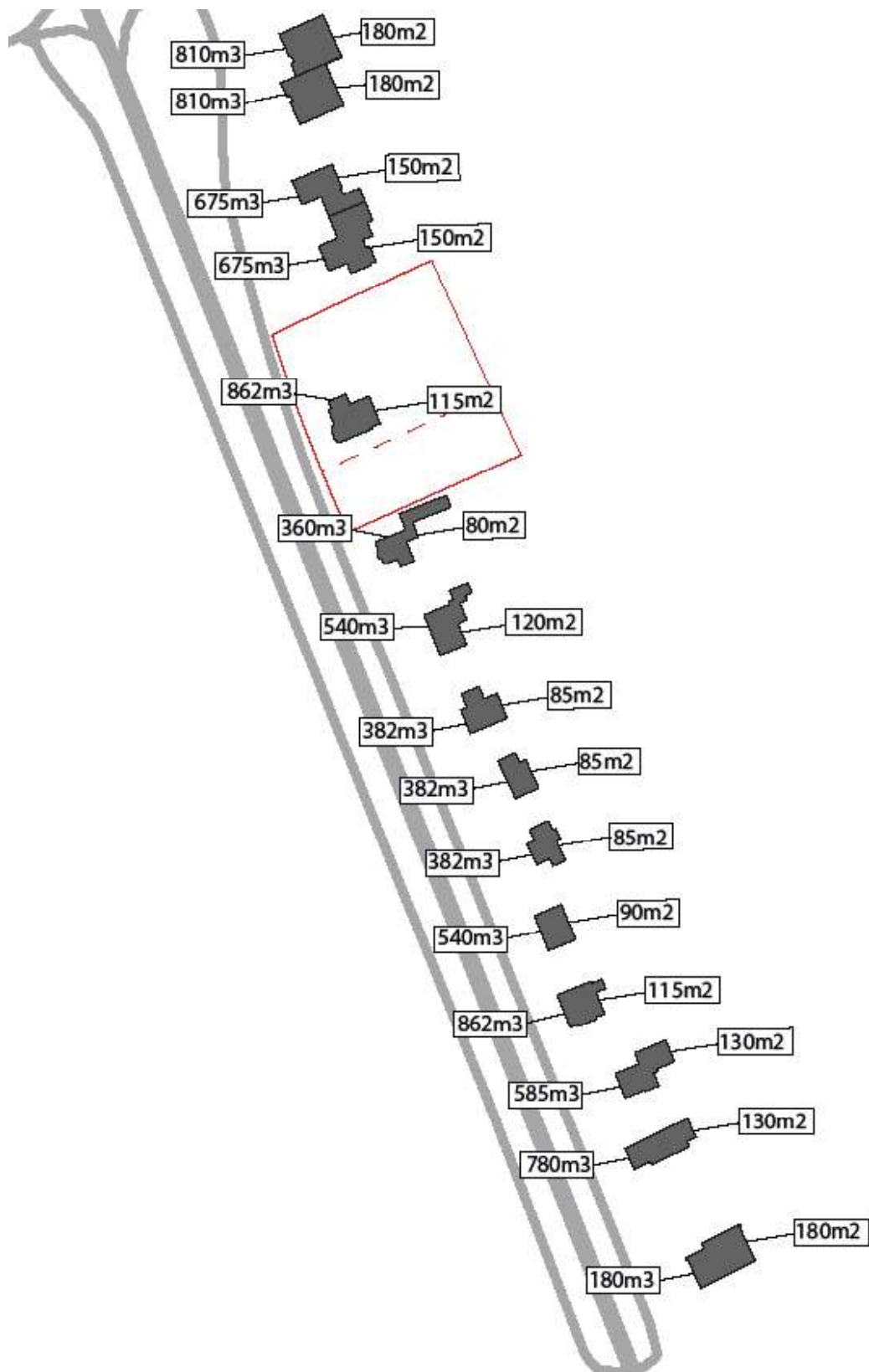
Vrijstaande woningen kenmerken zich door ruimte om de woning. Om deze reden zijn de ruimtes rondom de vrijstaande woningen geanalyseerd. Bijvoorbeeld de afstanden tussen de woningen en de afstand van een woning tot het midden van de Nieuwe Dolderseweg.

De gemiddelde afstand tussen de woningen is ongeveer 14 meter, met een minimale maat van 10 meter. Het toevoegen van een woning tast de ruimtelijke structuur niet aan.



Oppervlakte en inhoud

De oppervlakte en de inhoud van de woningen langs de Dolderseweg variëren aanzienlijk. De oppervlakte varieert van 85 vierkante meter tot 180 vierkante meter. De inhoud varieert van 180 kubieke meter tot 862 kubieke meter. Bij deze berekening zijn bijgebouwen niet meegerekend.

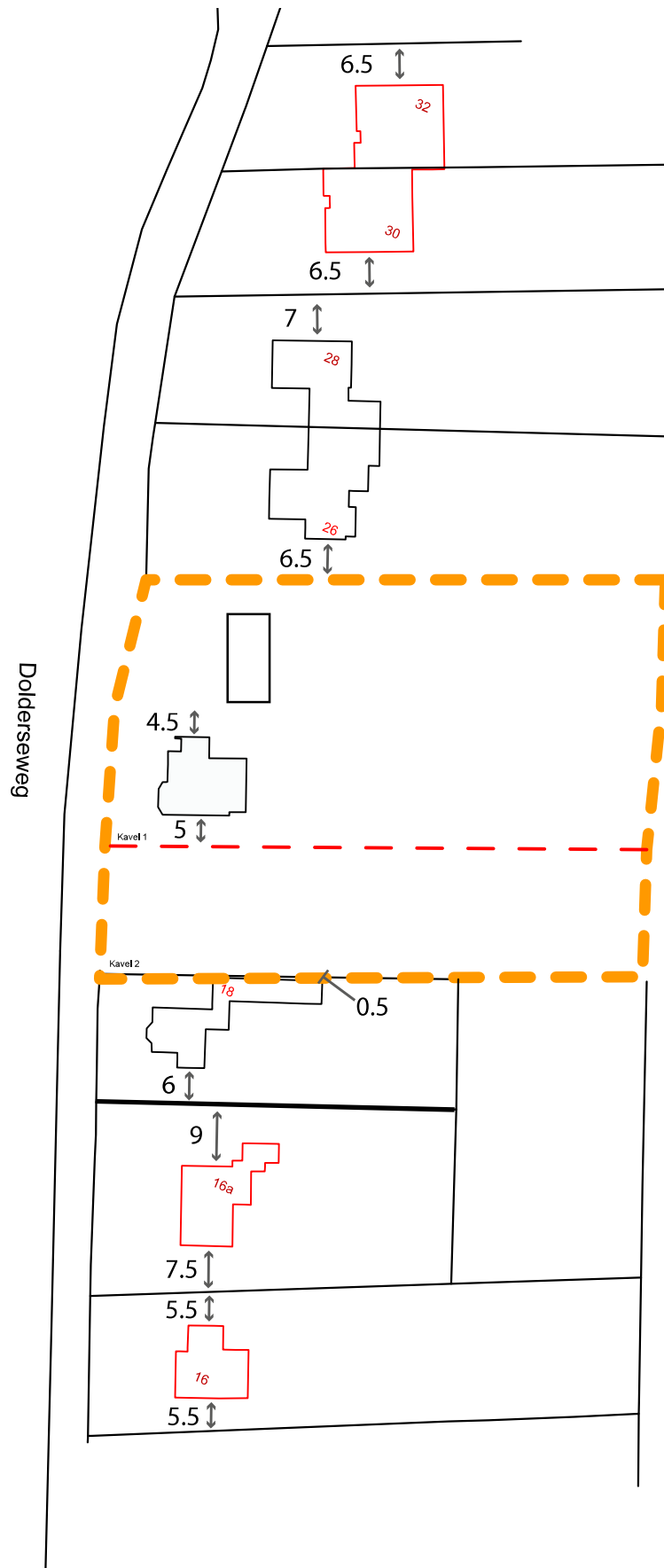


Positie woning op perceel

Ook de afstand van de woningen ten opzichte van de perceelsgrenzen zijn onderzocht. Hiermee wordt duidelijk hoe de woningen op het perceel staan. In het lint staan voornamelijk vrijstaande woningen, deze kenmerken zich door open ruimtes rondom de woningen.

De gemiddelde afstand tussen een woning en de rand van een perceel is 5 meter. Deze maten dienen ook worden te hanteert bij het bepalen van het bouwvlak op het nieuwe perceel. Een minimale maat van 5 meter is tevens een vereiste vanuit het vigerend bestemmingsplan.

Gemiddelde afstand tussen woning en rand
perceel: 5.8 meter



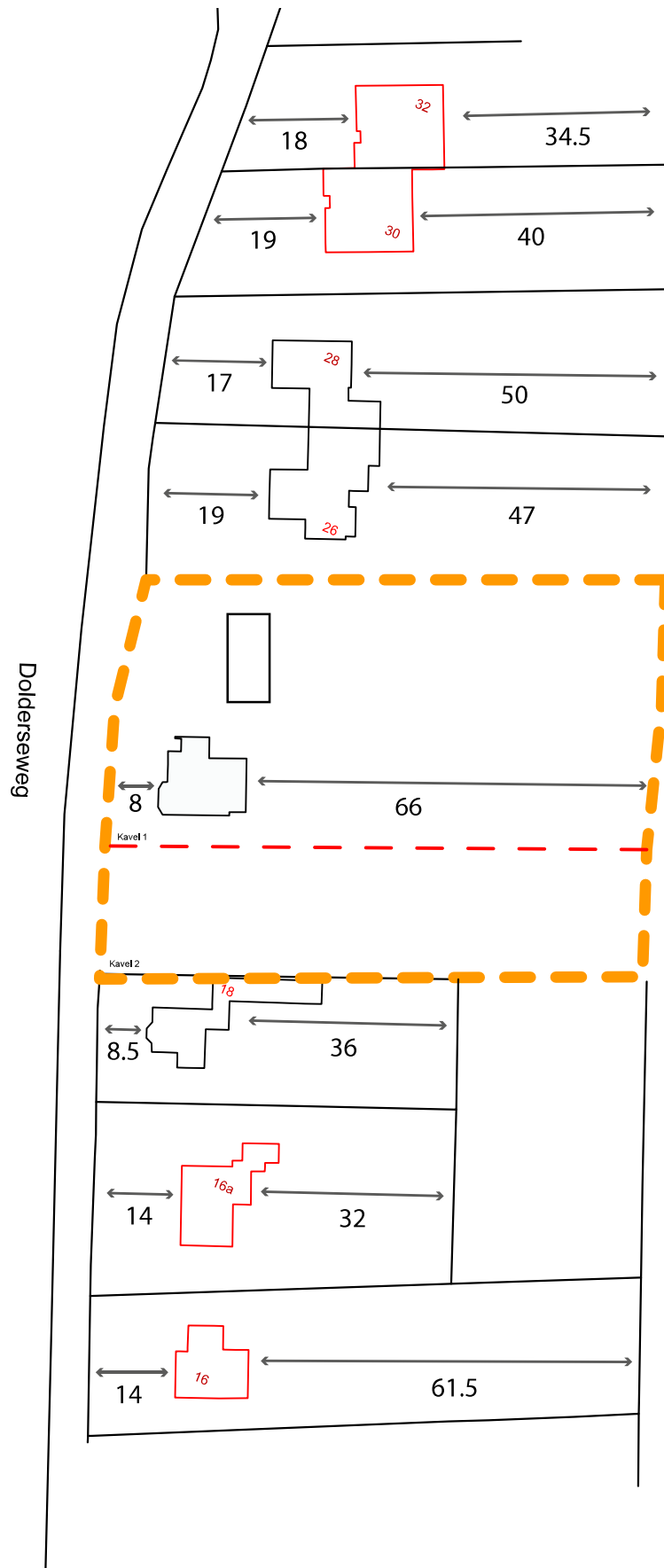
Voor- en achterkant percelen

In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een woning kan worden gebouwd. In de praktijk is het perceel dieper omdat het in twee ruimtelijke plannen ligt. Om het bouwvlak te bepalen voor de nieuwe woning zijn de maten van het perceel ten opzichte van de voor- en achtergevel en de bestaande bouwkavels geanalyseerd.

De twee percelen hebben de achtertuin in de beheersverordening liggen. In vergelijking tot de naastliggende percelen is de afstand minder groot, namelijk 34 meter. Echter uitgaand van het totale perceel is de afstand tot de achterste perceelsgrens circa 66 meter.



Gemiddelde afstand tussen woning en grens perceel
 voorkant: 15 meter
 achterkant: 66 meter



Wegenstructuur grote schaal

In de historische ontwikkeling is reeds toegelicht dat de Dolderseweg langs een belangrijke doorgaande weg ligt; de Nieuwe Dolderseweg. De Nieuwe Dolderseweg verbindt Den Dolder met Zeist en verderop met Veenendaal. Ten zuiden van het plangebied liggen twee drukke, grote wegen, namelijk de N237 en de A28. Deze wegen verbinden Utrecht en Amersfoort met elkaar.

Wegenstructuur kleine schaal

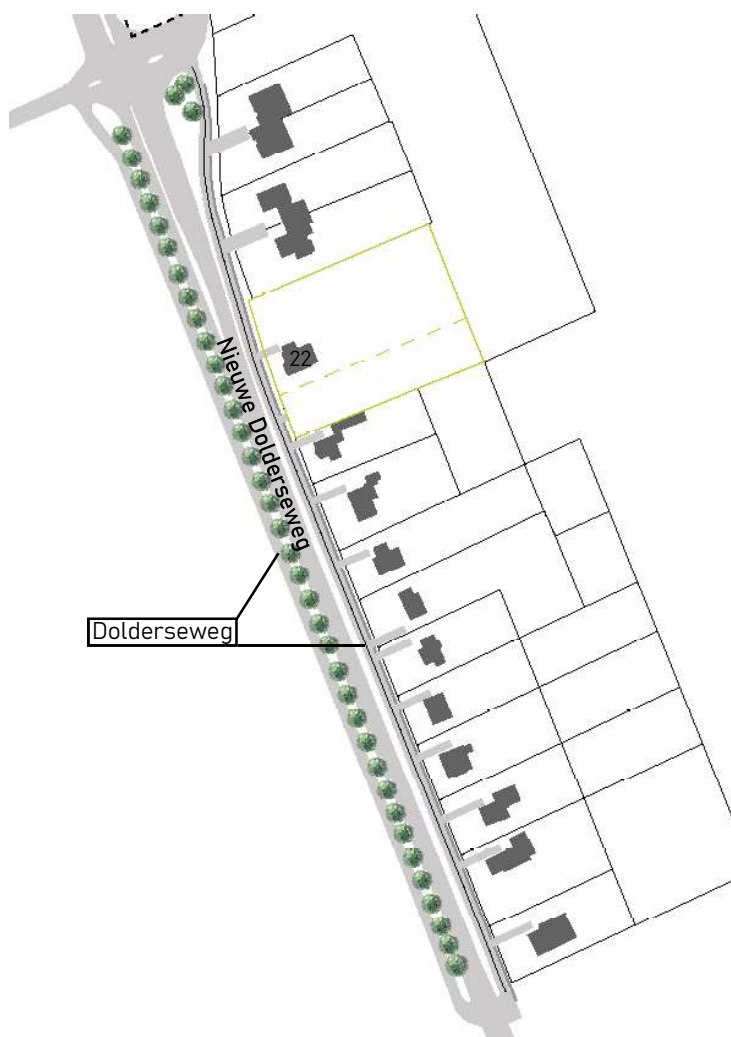
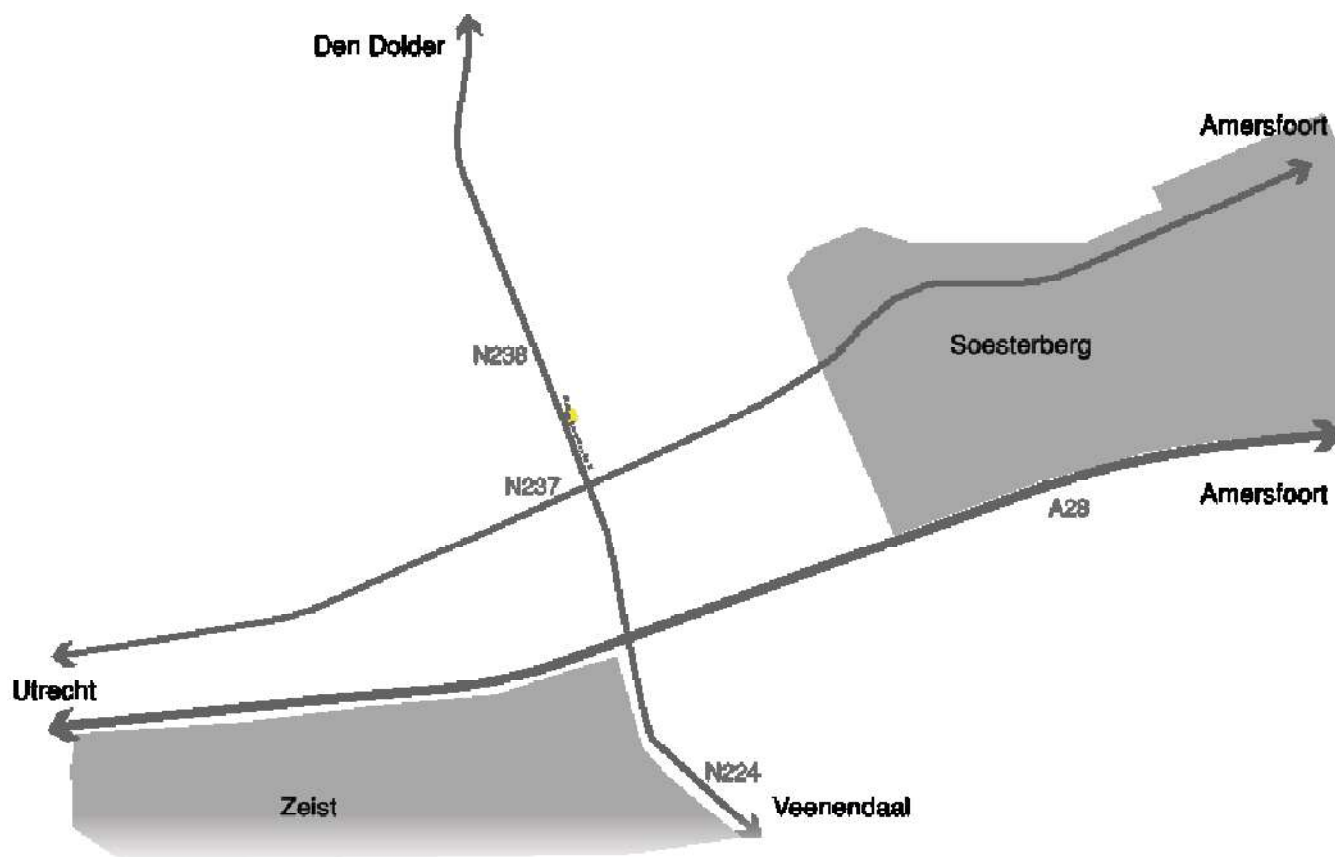
De Dolderseweg is een parallelweg van de doorgaande weg, de Nieuwe Dolderseweg. De Dolderseweg loopt langs beide zijden van de Nieuwe Dolderseweg. De beide wegen zijn niet vrij toegankelijk, enkel voor bestemmingsverkeer. De beide parallelwegen zijn twee richtingswegen van minimale breedte.

Parkeren

Het parkeren voor de woningen is geregeld op eigen terrein. De woningen hebben allemaal een eigen inrit. Enkel de 2 onder 1 kap woningen in het noordelijke gedeelte van de Dolderseweg hebben een gezamenlijke inrit. De toegang tot de oprit ligt bij de meeste percelen aan de noordkant van het betreffende perceel.

In het geval van het noordelijke perceel van het plangebied is er toegang tot het perceel via de naastliggende, nummer 22. Dit is in een toekomstige situatie niet wenselijk. Bij de zuidelijke kavel is een oprit op de stoep, deze is echter niet doorgetrokken op de kavel.

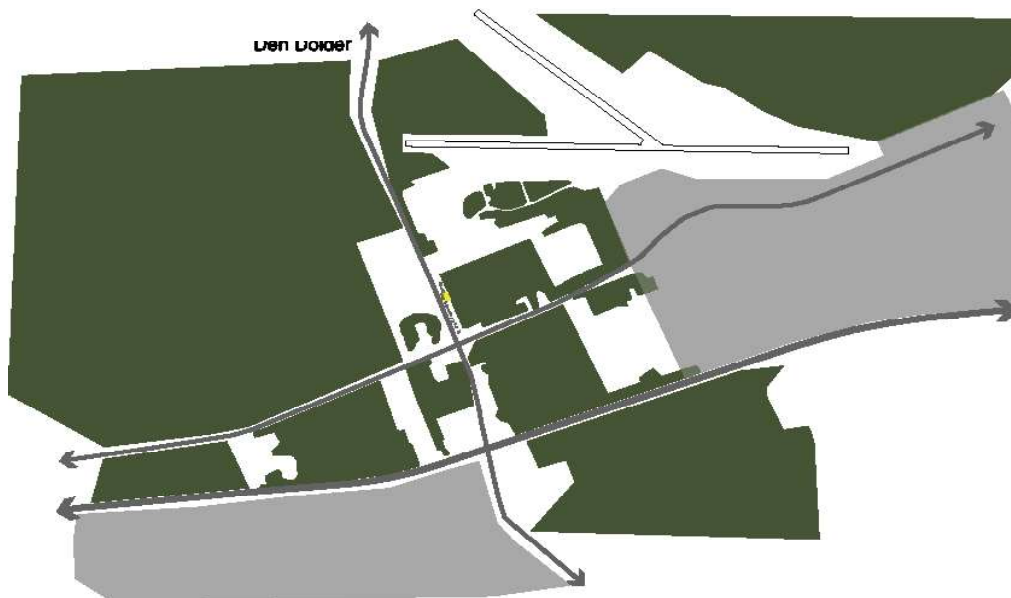




Groenstructuur

De omgeving rondom het plangebied is rijk aan groen, met onder andere veel loof- en naaldbomen. Zo ligt ten oosten van het plangebied een dichtbebost gebied. Circa 1 kilometer ten westen ligt Bosch en Duin, gekenmerkt door woningen in een groene omgeving.

Op circa 100 meter naar het noorden van het plangebied is de voormalig Vliegbasis Soesterberg gevestigd. Het gebied van het voormalig vliegveld is meer open, om vervolgens weer over te gaan naar dichte bebossing.





Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Inleiding

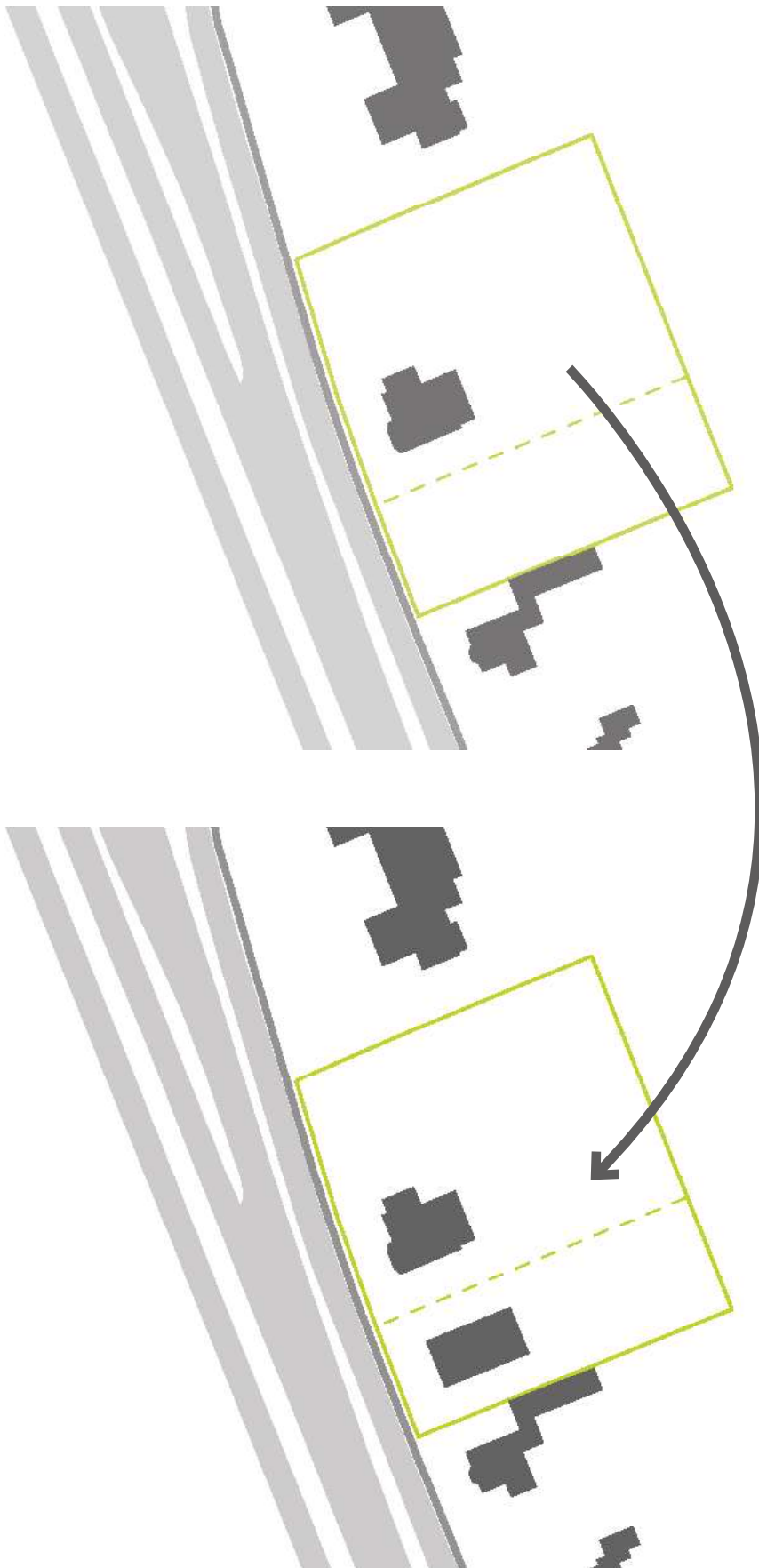
Aan de hand van de analyse uit hoofdstuk 2 kunnen uitgangspunten en randvoorwaarden worden bepaald. Met deze regels kan gereguleerd worden dat de te realiseren nieuwe woning zal gaan passen binnen het DNA en ruimtelijk beeld van de Dolderseweg en zijn omgeving.

Hierbij gaat het onder andere om:

- de afstand tot de weg;
- afstanden tot de bestaande bebouwing;
- de goot- en nokhoogte;
- materialisatie;
- plaatsing bouwvlak

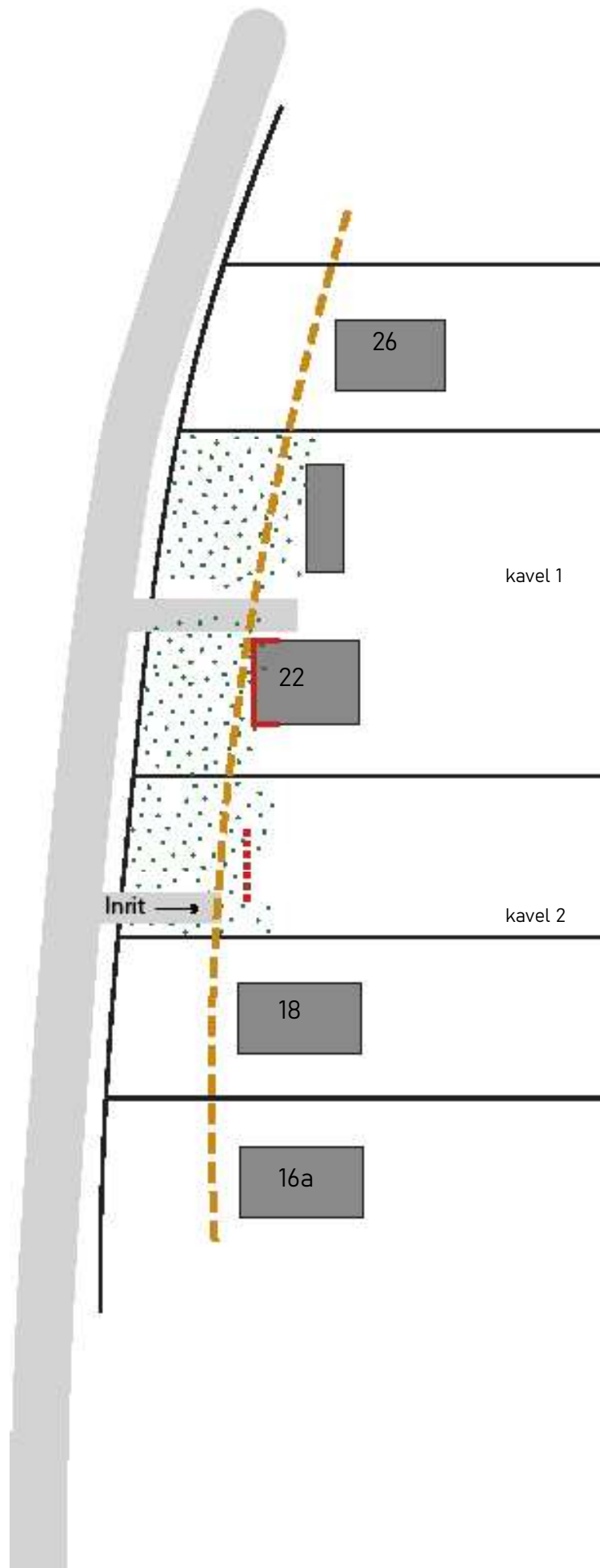


Woningen dienen binnen de identiteit van het lint te passen



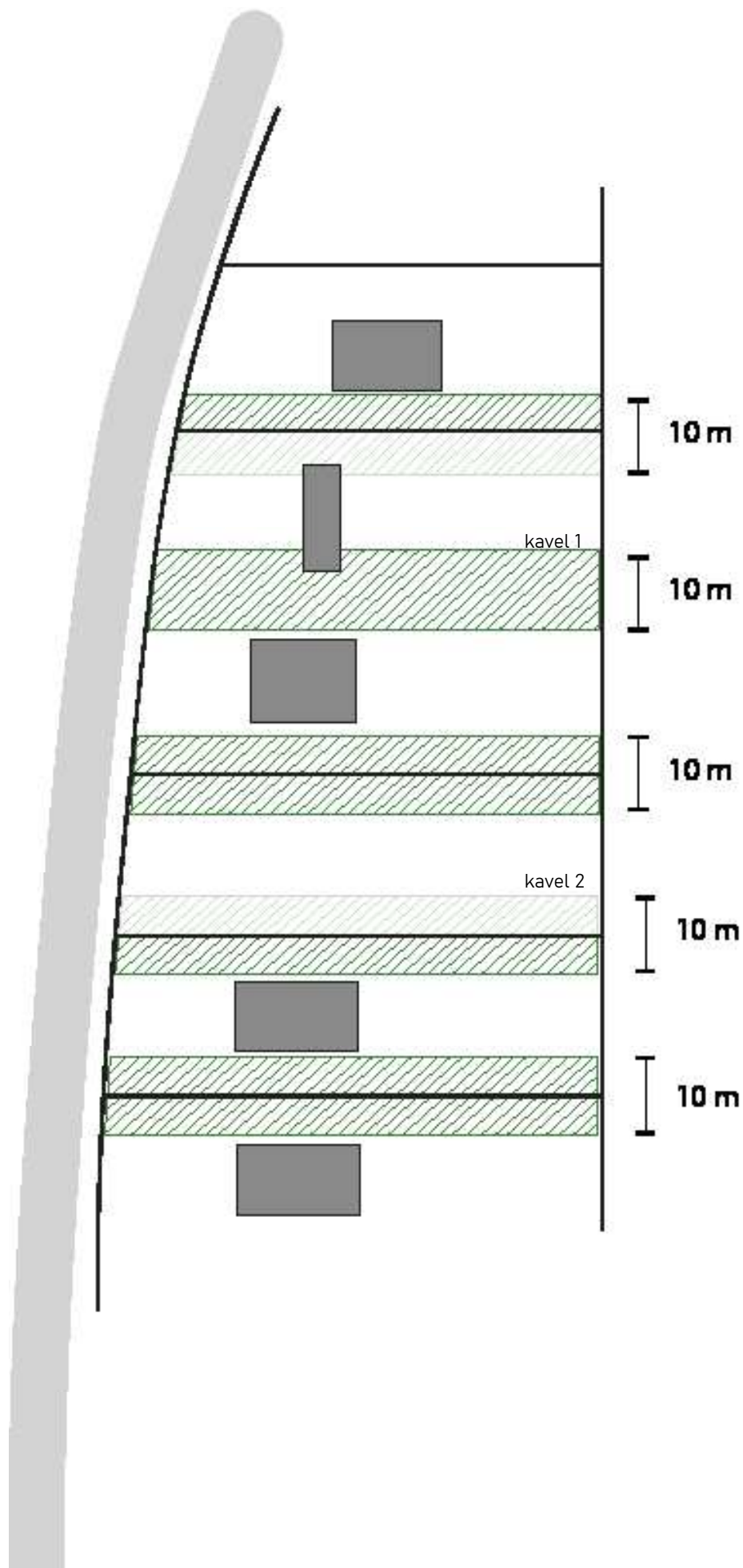
3.2 Aansluiting in het lint

Het lint verspringt in rooilijn tussen nummer 18 en nummer 26. De afstand tot de as van de Dolderseweg wordt groter. Nummer 22 staat logischerwijs in deze rooilijn. Nieuw toe te voegen woningen moeten in dan wel achter deze lijn blijven. Hierdoor blijft het groene beeld van de voortuinen vanaf de straat gehandhaafd.



3.3 Afstand tot zijdelingse perceelgrens

De woningen hebben allemaal, met uitzondering van de 2 onder 1 kappers, een ruimte tussen de rand van het perceel en de woning. Deze ruimte is gemiddeld 5 meter tussen de woning en de rand van het perceel. Dus 10 meter tussen de bouwvlakken en daarmee tussen de woningen. Voor onderhavig plan is deze tussenruimte van belang om regelmaat in het lint te versterken. Dit geldt ook voor het bestaande bijgebouw.



3.4 Goot- en nokhoogte

Om woningen te bouwen volgens de identiteit van de Dolderseweg, is het belangrijk dat de nieuwe woning een kap heeft. De nieuwe woning moet zorgen voor een goede ruimtelijke overgang tussen nummer 22 en de naastliggende woning in het bebouwingslint.

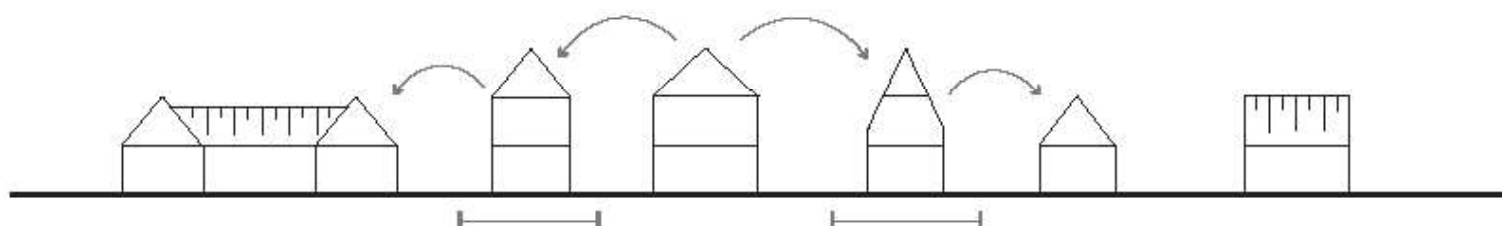
De ambitie is dat er een woning met een zadeldak wordt gebouwd. Op de bijgevoegde foto's zijn de aanbevolen materialen weergegeven, namelijk rode of donkere dakpannen.

De goot- en nokhoogte moeten een goede overgang maken naar de omliggende bebouwing. Als uitgangspunt worden de bestaande goot- en nokhoogte van het bestemmingsplan overgenomen, namelijk 6 en 9 meter.

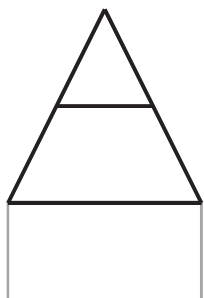
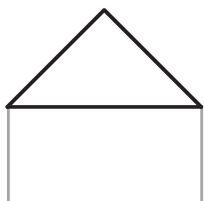
3.5 Materialisatie

Om de aandacht te vestigen op nummer 22 dient de nieuwe woning ondergeschikt te blijven aan de reeds aanwezige bebouwing. De nieuwbouw dient niet te bestaan uit in het oog springende kleuren en/of materialen.

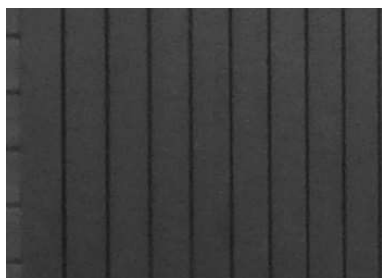
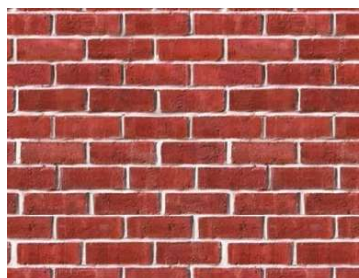
Donkere, traditionele materialen is een aanbeveling voor de uitstraling van de buitengevel, bijvoorbeeld door gebruik van donker gekleurde bakstenen.



Kapvorm en materiaal



Materiaal buitenmuur



3.6 Bouwvlak

Aan de hand van de verschillende maten die zijn geanalyseerd is het bouwvlak bepaald.

Het bouwvlak is de ruimte waarin de woningen worden gebouwd. Belangrijk hierin is dat de rooilijn van de woningen is vastgelegd, deze mag dus niet meer naar voren of naar achteren worden geplaatst.

De verschillende uitgangspunten, bijvoorbeeld voldoende ruimte tussen de woning en de rand van het perceel, zijn bij het bepalen van het bouwvlak meegenomen.

