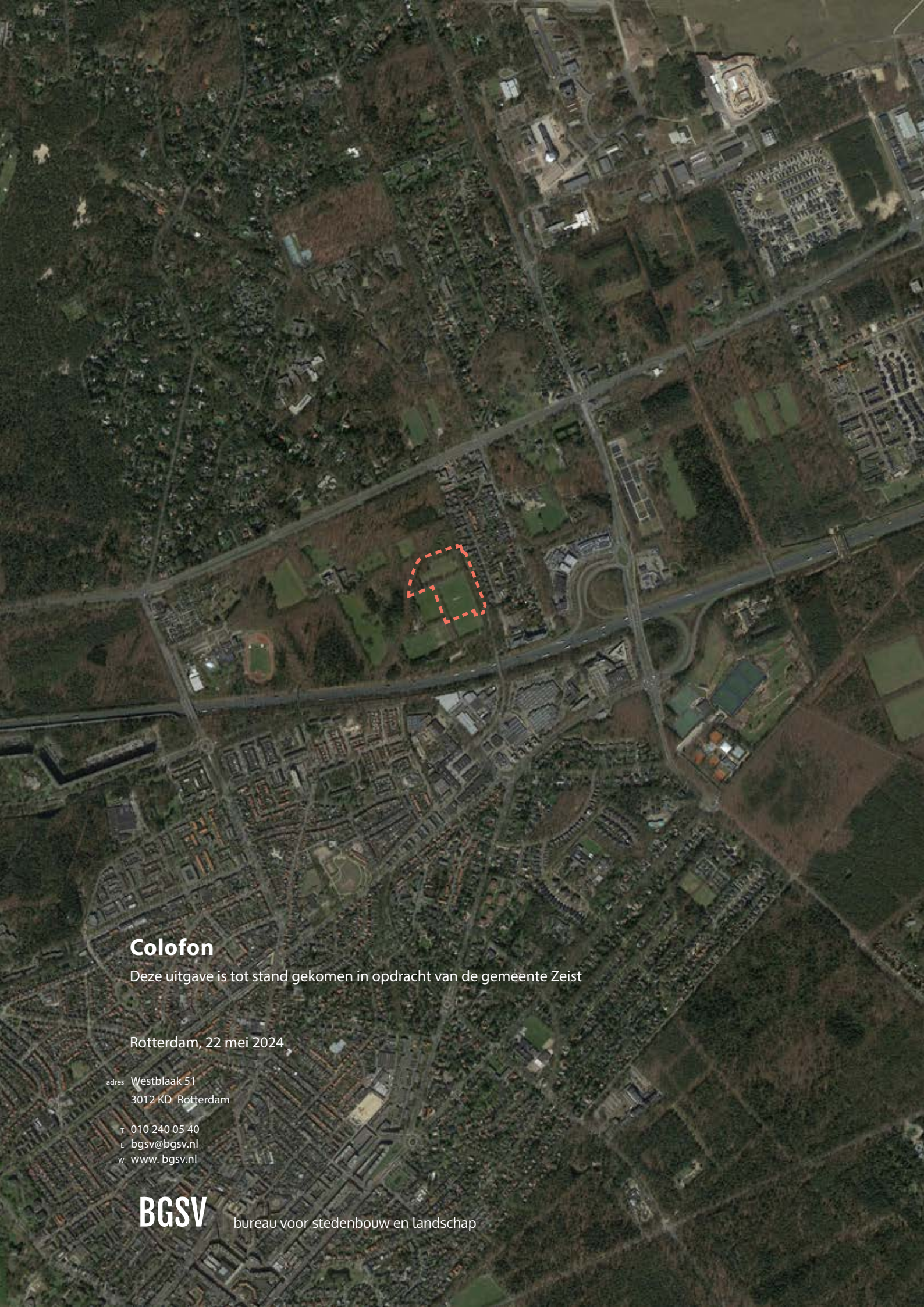




Beeldkwaliteitsplan

Huis aan de Bosrand



Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Zeist

Rotterdam, 22 mei 2024

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

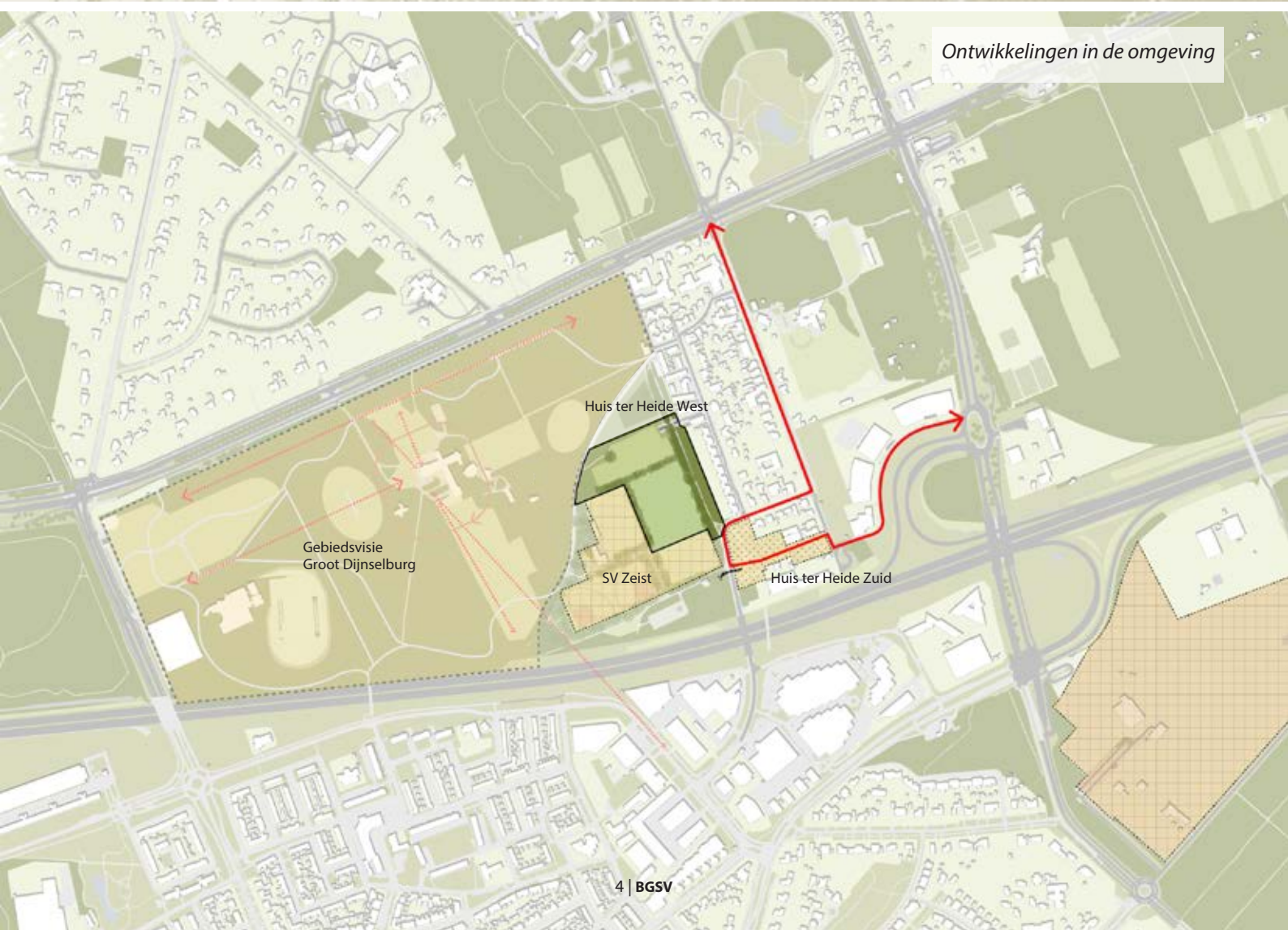
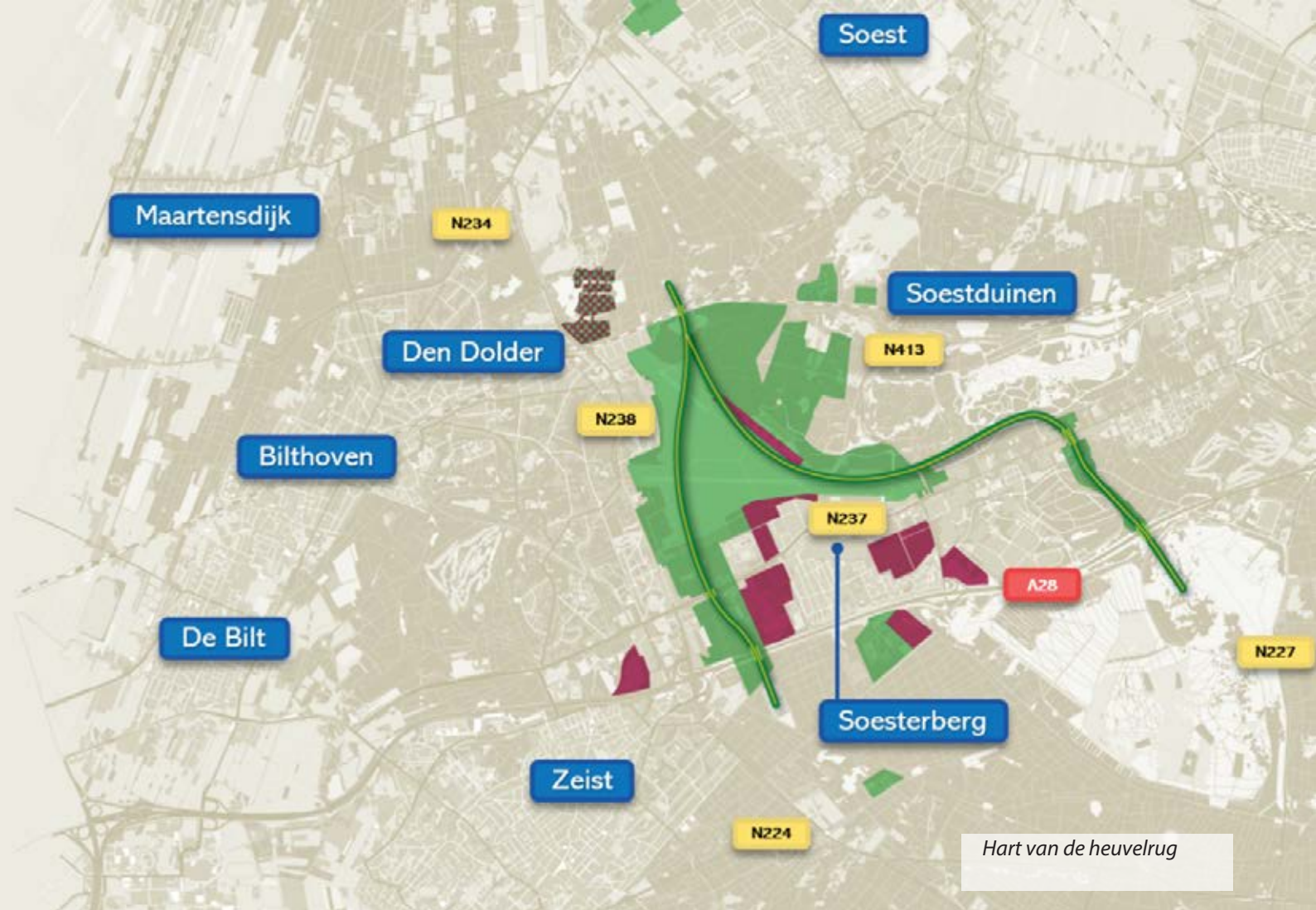
t 010 240 05 40
e bgsv@bgsv.nl
w www.bgsv.nl

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

Inhoud

1. Inleiding	5
2. De locatie	9
3. De ambitie en het raamwerk	15
4. De beeldkwaliteit	21
• Uitgangspunten verkaveling	21
• Inrichting buitenruimte	25
• Architectonische uitgangspunten	29



1. Inleiding

Aanleiding

De ontwikkeling van Huis ter Heide West (Huis aan de Bosrand) behoort tot het gebiedsprogramma 'Hart van de Heuvelrug'. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Met de opbrengsten van de verschillende woon- en bedrijventerreinen kunnen investeringen worden gedaan in natuurontwikkeling.

Om de ontwikkeling Huis ter Heide West mogelijk te maken en de met de provincie gemaakte afspraken na te komen, heeft de gemeenteraad reeds in 2009 een besluit genomen over de mogelijke realisatie van 82 woningen op deze locatie. Daarna heeft de planvorming langdurig stilgelegen. In 2020 is gestart met het opnieuw in beeld brengen van de uitgangspunten, afgestemd op andere lopende ontwikkelingen in de directe omgeving. Dit met als doel het opstarten van een bestemmingsplanprocedure en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, als planologisch en kwalitatief kader voor een toekomstige ontwikkelende partij. Na een eerste concept opgesteld in 2022, betreft voorliggend document het definitieve beeldkwaliteitsplan dat is aangepast naar aanleiding van natuuronderzoek en inspraak op het ontwerp bestemmingsplan.

De ligging van het ontwikkelgebied Huis ter Heide West in een mooi bosrijk gebied met onder meer een dassenburcht en de ligging tegen het buurtschap Huis ter Heide aan, vraagt om een goede ruimtelijke inpassing. Door de geschiedenis van de planvorming en de aanwezigheid van een zeer betrokken gemeenschap is een zorgvuldige inpassing met oog voor lokale waarden niet meer dan logisch. In dit beeldkwaliteitsplan wordt beschreven hoe we dat beogen te doen. Het beschrijft de gewenste kwaliteit van de verkaveling, de architectuur, de buitenruimte en de overgangen daartussen. Tegelijkertijd met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan zijn enkele schetsen gemaakt om te kunnen toetsen of het beoogde programma op hoofdlijnen past binnen de gedefinieerde uitgangspunten en de gewenste ruimtelijke kaders.

Dit beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan het welstandsbeleid en aan het bestemmingsplan. Hiermee is het een juridisch middel om straks (bouw)plannen aan te kunnen toetsen.

De opgave

Huis ter heide West is een nieuwe woningbouwlocatie ten westen van het buurtschap Huis ter Heide. De locatie wordt begrensd door het Kerkepad, het Sportpark het eikenlaantje/ de Willem Versteegstraat en aan de noordzijde door een driehoekig bosje. Op de locatie zullen maximaal 82 woningen worden gerealiseerd. Momenteel is de locatie een enclave in de luwte tussen twee drukke verkeersaders; de A28 en de Amersfoortse weg. In de directe omgeving van de locatie en deels ook op de locatie is veel volwassen en waardevol groen aanwezig. Plaatselijk is de natuurwaarde hoog. Op het aangrenzende landgoed Dijnselburg is een dassenburcht aanwezig en deze dassen gebruiken de locatie als foerageergebied. Ondanks de transformatie naar een woongebied moet het gebied zijn karakter van een groene enclave behouden, met aandacht voor biodiversiteit en ecologische waarde. Met de nieuwbouw groeit het dorp aanzienlijk en het zorgen voor voldoende samenhang tussen nieuw en oud (bestaand) is daarom extra belangrijk. Zowel de ruimtelijke structuur als de uitstraling van de bebouwing moet aansluiting zoeken bij het dorp, door het maken van fysieke verbindingen en een kleinschalig en informeel karakter. Vanwege de karakteristieke ligging van Huis ter Heide West noemen we de ontwikkeling hierna Huis aan de Bosrand.



Ontwikkelstrategie en kwaliteitsborging

De gemeente Zeist is voornemens de locatie te verkopen aan één ontwikkelende partij. De ontwikkelaar krijgt de vrijheid om binnen de ruimtelijke, planologische en kwalitatieve kaders een plan uit te werken. Het bestemmingsplan laat voldoende vrijheid voor verschillende oplossingen en uitwerkingen. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als document ter inspiratie en ter toetsing.

Voorafgaand hieraan moet een inventarisatie plaatsvinden van de kwaliteit en toekomstverwachting, inclusief inmeting van de bestaande bomen in de bosvakken grenzend aan het Kerkepad. Waardevolle en toekomstbestendige bomen binnen het te ontwikkelen gebied (woonbestemming) moeten worden ingepast in de verkaveling.

Toetsing van bouwplannen vindt plaats door welstand op basis van het beeldkwaliteitsplan. Voorafgaand daaraan worden het SO/VO/DO stedenbouwkundig plan en de inrichtingsplannen besproken met de gemeente en eveneens getoetst aan de ambities uit het beeldkwaliteitsplan. Op deze manier houdt de gemeente grip op de kwaliteit van het uiteindelijke resultaat.

Na vaststelling en realisatie van de ontwikkeling door een marktpartij zal het bestemmingsplan worden herzien naar een krimpfolieplan waarbij de bouwvlakken exact worden vastgelegd. Hiermee ontstaat naar de toekomst toe zekerheid over het in stand te houden beeld, waarin bijzondere woningtypen en een andere manier van omgaan met tuin en erfinrichting een belangrijke rol spelen. Verrommeling in de toekomst wordt voorkomen.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld in opdracht van de gemeente. Tijdens het opstellen is via een informatieavond en via OMZeist input opgehaald bij omwonenden en betrokkenen uit Huis ter Heide en Zeist. Tijdens het opstellen heeft afstemming plaatsgevonden met het bestemmingsplan en naar aanleiding van de inspraak is het beeldkwaliteitsplan aangepast.

Huidige situatie; open kamers in het bos





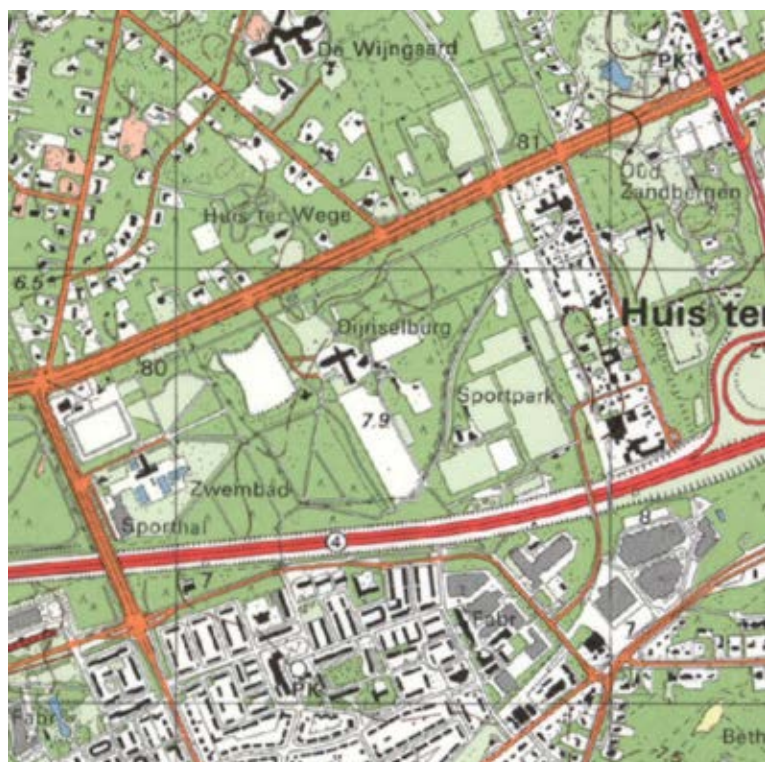
1895



1925



1950



1980

De locatie: van open weide gebied naar sportvelden in het bos

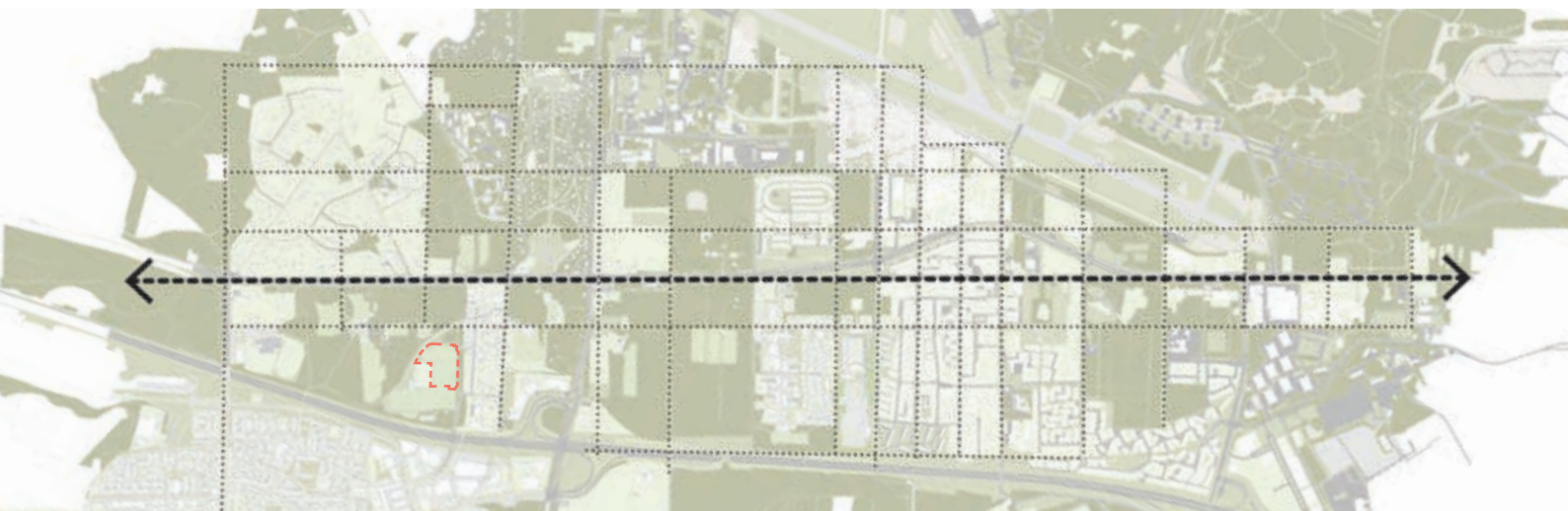
2. De locatie

De groene kwaliteit

De locatie ligt in een mooie bosrijke omgeving met oude en meer recente groenstructuren waar in de huidige situatie een relatieve rust heerst. Deels betreft het ontwikkelgebied voormalige sportvelden, een ander deel van het gebied wordt gebruikt als moestuin voor de buurt en het gebied kent enkele bosschages en bomenrijen.

De locatie en zijn directe omgeving kent een rijke geschiedenis. Zij is gelegen ten zuiden van de 'Weg der Wegen' tussen Utrecht en Amersfoort, met zijn 23 sorties en aan weerszijden gelegen landgoederen. De Prins Alexanderweg was één van de sorties (sortie 20 Zuid). Het landgoed Zandbergen ligt ten oosten van de locatie, landgoed Dijnselburg ligt ten westen. De maat van dit landgoed onttrekt zich echter aan de systematiek van de sorties. Buurtschap Huis ter Heide, gelegen aan de Weg der Wegen, dankt zijn naam en zijn ontstaan aan de herberg 't Huys ter Heyde tevens de oudste rijkstol in de gemeente Zeist (tussen ca. 1809 en 1900). Vanaf daar loopt het Kerkepad als oude route vanuit Soesterberg en Den Dolder, naar de Oude Kerk van Zeist. Dit pad heeft daarom een cultuurhistorische waarde. De ontwikkellocatie is een deel van een oorspronkelijk open weide die door het Kerkepad wordt doorsneden. Oorspronkelijk mogelijk een moestuin behorende bij het landgoed Dijnselburg. In de loop van de 20e eeuw is de open weide eerst aan de zijde van het landgoed, maar later ook aan de zijde van Huis ter Heide grotendeels begroeid geraakt. Mede door het gebruik van delen als sportveld heeft het terrein later weer een meer open structuur gekregen. De geschiedenis en huidige uitstraling van het terrein is mede bepaald door het gebruik van het terrein om te sporten.

Het buurtschap Huis ter Heide is gegroeid onder invloed van de spoorweg die rond 1900 werd aangelegd tussen Zeist en Utrecht met een halte bij Huis ter Heide aan de Amersfoortseweg. Nieuwe bebouwing concentreert zich in eerste instantie tussen het spoor (later de Korte Bergweg) en de Prins Alexanderweg/Sortie 20, in een orthogonaal patroon. Centraal gelegen in en een parkachtige setting rondom het herenhuis aan de Prins Alexanderweg. Na het verdwijnen van het spoor is op het tracé bebouwing gerealiseerd van recenter datum. Tegelijkertijd is er verdicht. Zo is er een ontspannen mix ontstaan van losse woonhuizen en korte rijtjes uit verschillende tijdsperioden en in verschillende architectuurstijlen. Het zuidelijk deel van de meer recente bebouwing is met zijn rug naar het sportterrein gekeerd, waardoor er nauwelijks sprake is van een ruimtelijke relatie tussen de buurt en het ontwikkelgebied. Wel loopt hier een langzaamverkeersroute langs een oude eikenlaan. Aan de noordzijde is de bebouwing en de stedelijke structuur meer op het bos georiënteerd.



De Weg der Wegen met Sorties en het plangebied



Waardebepaling bosgebied



*Waardevolle bomen;
boomsingels, laan en solitair*



Waardevolle historische padenstructuur

Op de locatie zijn momenteel twee open kamers aanwezig, omgeven door beplanting. Grote beuken staan langs het Kerkepad. Tussen de bebouwing van de Huis ter Heide (korte Bergweg) en het plangebied ligt een groenstrook met eikenbomen in een laanstructuur. Tussen de locatie en de sportvereniging en tussen beide open kamers van de ontwikkellocatie liggen boomsingels met jonge beplanting en eikopstanden. Er heeft in 2009 een waardebeoordeling plaatsgevonden en in 2021 een aanvulling voor de boszones. Met name in de oudere delen zijn beuk, eiken en kastanje zeer waardevol voor flora en fauna. Voor landgoed Dijnseburg heeft in 2023 een ecologisch onderzoek plaatsgevonden waarbij in de nabijheid van het Kerkepad een dassenburcht aangetroffen. Er is in kaart gebracht welk deel van de ontwikkellocatie Huis ter Heide als foerageergebied wordt gebruikt en welke mitigerende maatregelen nodig zijn. Een onderdeel hiervan is het nog geschikt maken van bestaand groen als leefgebied voor de das door het aanplanten van andere soorten. Daarnaast is aandacht nodig voor het minimaliseren van privaat groen en maximaliseren van openbaar en collectief groen om ook na transformatie van het terrein (deels) geschikt te houden voor de das.

Naast de ecologische waarde speelt het groen op en om de locatie een belangrijke rol in de beleving van het gebied en behoud ervan is daarom wenselijk. Voor het in standhouden van de huidige waarde is het nodig dat er voldoende groene kwaliteit behouden wordt en deze met elkaar en met de omgeving wordt verbonden. Uitgangspunt is daarom het behouden van oudere bosdelen met zo min mogelijk doorsnijdingen. De jongere houtopstand is vooral van betekenis als verbindingszone door het woongebied. Daarnaast speelt het betrekken van (collectieve) tuinen en erfscheidingen bij de groene kwaliteit een belangrijke rol. Een deel van de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Korte Bergweg vallen binnen het nieuwe bestemmingsplan. De erfscheiding aan de zijde van de ontwikkellocatie is daarom ook onderdeel van dit beeldkwaliteitsplan.

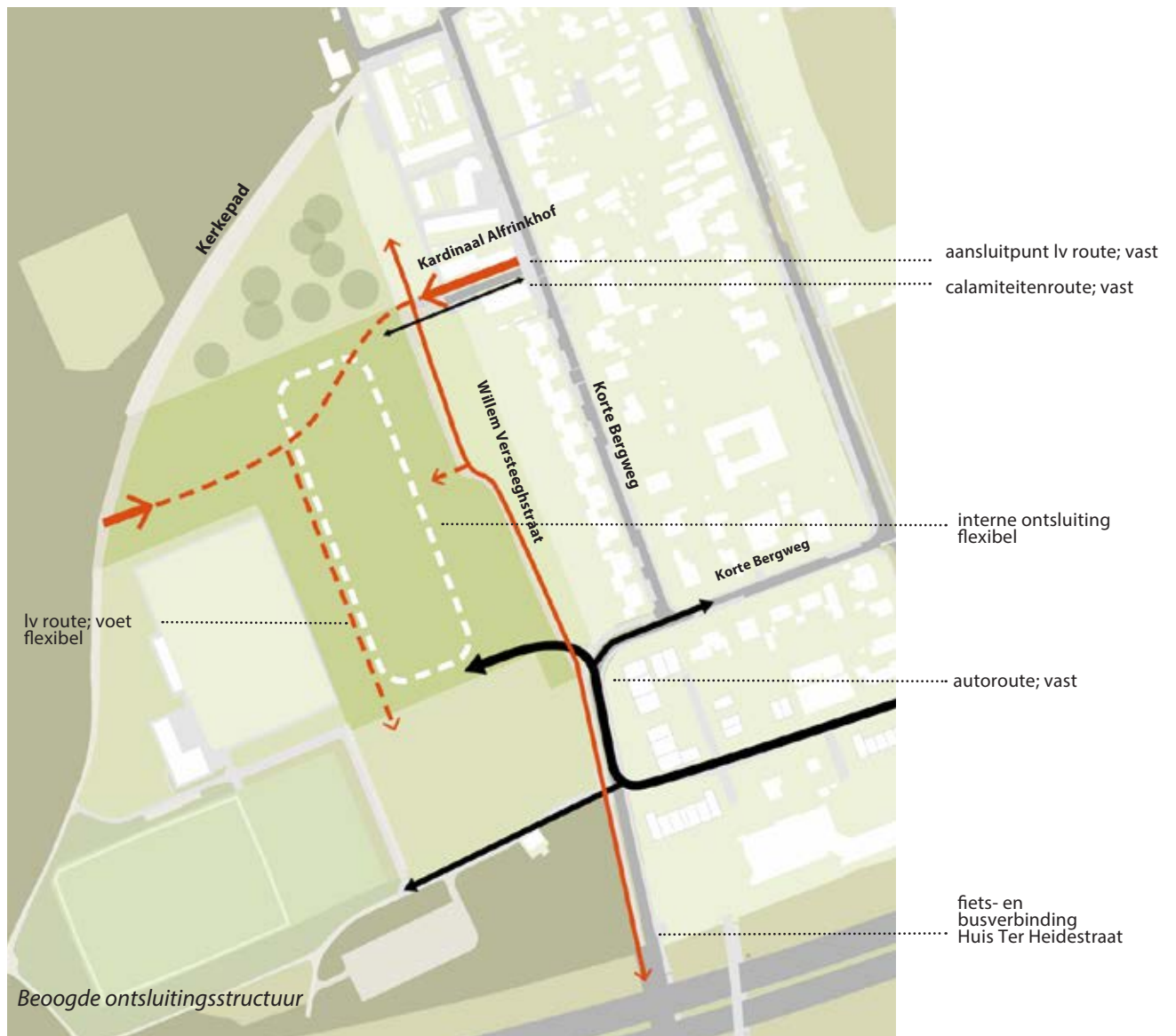
Ontsluitingsstructuur

Ontsluiting van de locatie te fiets en voet vindt plaats via de Kardinaal Alfrinkhof en de Willem Versteegstraat. Deze laatste route wordt relatief veel gebruikt als fijne autoluwe route tussen Zeist en de Amersfoortseweg. Met de afsluiting van het viaduct over de A28 voor autoverkeer, zal deze nog meer van betekenis worden. Het pad (in het verlengde van de Willem Versteegstraat) loopt deels langs de rand van de groene kamers en deels in de vorm van een eikenlaantjes door de groenstrook. Vanaf de zijde van Dijnseburg/ vanaf het Kerkepad is de locatie niet bereikbaar. Wel zijn er enkele informele struinpaden aanwezig.

Het gebied ligt enigszins afzijdig, aan de 'achterkant' van het buurtschap en tussen de sportvelden en het Kerkepad. Middels de wandel- en fietsroute vanuit Zeist over de Willem Versteegstraat wordt de locatie zichtbaar en opgenomen in het netwerk. Een oriëntatie met (grotendeels) voorkanten en zijkanten op deze route is daarom gewenst. De route zal informeel en onverhard blijven, ook bij ontwikkeling van woningbouw.

Doordat het grasveld, na het vertrek van de korfbalvereniging, door de omwonenden als trapveld gebruikt wordt en door de tijdelijke moestuin, is de plek momenteel reeds onderdeel geworden van de buurtgemeenschap. Ook na de invulling met woningbouw moet de locatie een onderdeel worden van de buurt. Het maken van een of meerdere routes vanuit de bestaande buurten via de locatie naar het Kerkepad is gewenst. Minimaal is dat een struinroute vanuit de Kardinaal Alfrinkhof naar het Kerkepad. Daarnaast moeten er goede verbindingen naar buiten het plangebied gelegen wandel en fietsroutes worden gemaakt.

Het gebruik van het terrein om te sporten en te bewegen voor alle inwoners van Huis ter Heide blijft deels in stand gehouden door het leggen van een verbinding met het openbare, recreatieve voetbalveld aan de zuidzijde. Daarnaast zal er rondom sportpark Dijnseburg een beweeggrondje worden gerealiseerd.



Voorkeurspositie aansluiting:
tussen twee grote bomen met minimale kap

Volgens de op de kaart hierboven aangegeven plek

Beweeggrondje



Het betreft een route van ca 1,5 km waarlangs zich op ca 6 verschillende plekken eenvoudige attributen bevinden die gebruikt kunnen worden voor kracht, conditie en balans training. De beoogde plekken van de toestellen vallen samen met de plekken waar (ook nu al) struinpaden en routes uitkomen op het Kerkepad en de Willem Versteegstraat. Nieuwe routes door de woonbuurt dienen aan te sluiten op deze bestaande kruispunten en locaties van de attributen om teveel versnippering en doorsnijdingen van de natuurlijke zones langs Kerkepad, Versteegstraat en zuidelijke rand van het sportpark te voorkomen.

De auto kan momenteel komen tot aan de Kardinaal Alfrinkhof, gelegen in een luwe woonbuurt. Aan de zuidzijde is het sportcomplex ontsloten met een parkeerterrein, maar er is geen verbinding naar het ontwikkelgebied. Om de ontwikkellocatie voor de auto goed te kunnen ontsluiten wordt een nieuwe toegangsweg gemaakt aan de zuidzijde, in de bocht van de Huis ter Heideweg. Hierbij moet nadrukkelijk aandacht besteed worden aan de verkeersveiligheid met kruisend fietsverkeer. Om een ontsluiting mogelijk te maken moet een enkele boom van het bomenlaantje gekapt worden. Als doorgaande structuur kan het laantje, ondanks de nieuwe autoroute, behouden blijven.

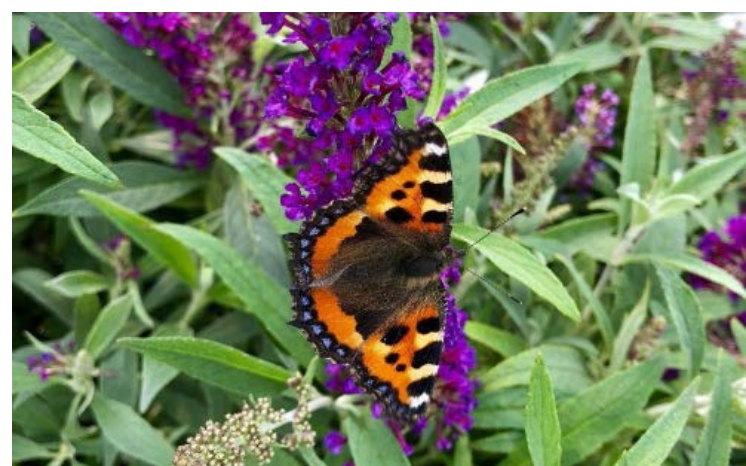
Als onderdeel van de ontwikkeling Huis te Heide Zuid wordt een nieuwe verbinding gemaakt tussen de Huis ter Heideweg en de autoboulevard/ Blanckenhagenweg. Het heeft de voorkeur de nieuwe ontsluitingsweg van het ontwikkelgebied als doorgaande weg aan te sluiten op de Huis ter Heideweg en de korte poot van de Korte Bergweg daar haaks op aan te sluiten. Zo ontstaat een helderder en verkeersveiliger aansluiting en wordt verkeer geleid richting de nieuwe aansluiting Huis ter Heide Zuid en de snelweg. Het doel is om het wegennet van het bestaande woongebied van Huis ter Heide niet extra te belasten met autoverkeer van de nieuwe buurt.

Aan de noordzijde van de woonbuurt moet in het verlengde van de Kardinaal Alfrinkhof een calamiteiten ontsluiting komen, die enkel te gebruiken is voor nood- en hulpdiensten.

Programma

Op de locatie moet een programma worden gerealiseerd van maximaal 82 woningen met een verdeling conform de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het programma Hart voor de Heuvelrug. Het betreft een gemengd programma met 25-30% sociaal, 35-40% midden en 20-30% dure woningen. Binnen het woningprogramma zullen ook appartementen en bijzondere woningtypen met een terras of veranda worden gerealiseerd, al dan niet met een collectieve tuin. Appartementen betreffen kleine blokken met maximaal 20-25 woningen en een hoogte van 3 tot 5 woonlagen. Naast het woonprogramma moet er één ingerichte speelplek voor 0-6 jaar komen. Voor de woningen gelden de door de gemeente Zeist vastgestelde parkeernormen. Momenteel zijn die vastgelegd in de Parkeerbeleidsnota 2024-2028 van Zeist (vastgesteld maart 2024). Het gebied valt onder het gebied C, bebouwde kom kern Huis ter Heide, met normen tussen de 0,8 en 1,6. Bij nieuw beleid gelden de dan vigerende normen.

Naast het woongebied ligt een sportcomplex dat is vernieuwd met een honkbalveld en een bestaand en nieuw voetbalveld. Het nieuwe voetbalveld wordt opengesteld om buiten trainings- en wedstrijdtijden door de buurt gebruikt te kunnen worden. De sportvereniging heeft een eigen ontsluiting en eigen parkeerterrein. Om fout parkeren te voorkomen wordt geen verbinding gemaakt tussen het parkeerterrein van de woonwijk en het sportcomplex ter hoogte van de kantine. Het openbare/recreatie veld aan de zuidzijde is wel voor voetgangers vanuit de wijk te bereiken.



3. De ambitie en het raamwerk

De kwaliteit van de locatie ligt met name besloten in de enigszins achteraf gelegen positie van open kamers in een bosachtig gebied. De beslotenheid van de kamers en het volwassen groen, maken het tot een groene enclave waar je de nabijheid van de snelweg en bijbehorende grote bedrijven vergeet. Het zichtbaar maken van het groen in de directe woonomgeving en het voelbaar maken daarvan tot in de woonkamer, is de ambitie die centraal staat bij de ontwikkeling van Huis aan de Bosrand. Huis aan de Bosrand wordt daarnaast een gezonde wijk die uitdaagt tot bewegen. Zijn geschiedenis als sportterrein, de ligging naast twee sportverenigingen, een recreatief veld en met veel wandel en fietsroutes in de directe omgeving, dragen sterk bij aan de identiteit. De manier waarop het groen en het uitdagen tot bewegen wordt uitgewerkt en vormgegeven, is een opgave voor een later te selecteren partij. Uitgangspunt daarbij is dat de buurt als geheel een samenhangend geheel is met een eigen en onderscheidende identiteit, waarin de groene uitstraling een dominante rol speelt.

Naast het optimaal benutten en versterken van de groene woonomgeving moet het nieuwe woongebied goed verankerd worden in de bestaande structuur van Huis ter Heide, zowel ruimtelijk als sociaal. De nieuwe woonbuurt moet zo worden ingepast dat het een vanzelfsprekend verlengstuk wordt van zowel het huidige bos als van het bebouwd gebied. Een gebied dat uitnodigend en toegankelijk is voor bewoners en omwonenden, waar ontmoeting plaats vindt en gespeeld en gesport kan worden door alle bewoners van Huis ter Heide. En een gebied waar, minimaal aan de randen, de bestaande natuurwaarden voor de das en hazelworm bewaard wordt zodat zij langs het gebied kunnen foerageren.

Een goede inpassing betekent het minimaliseren van overlast voor de omgeving. Door met een nieuwe ontsluiting zoveel mogelijk bestaande wegen te ontlasten en sluijverkeer te voorkomen, door met de inrichting verkeersonveilige situaties te voorkomen. Door afstand te houden van de achtertuinen van de woningen aan de Korte Bergweg en zo voldoende privacy te kunnen waarborgen. Het voorkomen van overlast voor flora en fauna door groen te behouden en groen toe te voegen. Door natuurinclusief te bouwen en met de inrichting van het openbaar gebied rekening te houden met in het gebied aanwezige soorten. De nieuwe woonomgeving moet klimaatadaptief worden ingericht met voldoende ruimte voor infiltratie van regenwater, met doorlatende bestrating waar mogelijk en bomen die zorgen voor schaduw en verkoeling. Zo wordt overlast door klimaatverandering voorkomen.

Huis aan de Bosrand wordt een kwalitatief hoogwaardige wijk, die duurzaam is en toekomstbestendig. Hieruit komen wensen voort met betrekking tot materialisering van de bebouwing, de inrichting van percelen en de overgang openbaar privé. Voor zover deze het stedenbouwkundigplan en de beeldkwaliteit betreffen, worden zij in dit document verder omschreven en vastgelegd. Voor de inrichting van het openbaar gebied geldt daarnaast dat het goed beheerd moet kunnen worden. De uitwerking van een inrichtingsplan moet te zijner tijd daarom in nauw overleg met de gemeente plaatsvinden. Duurzaamheidseisen die gesteld worden aan de opstal ontwikkeling en de bebouwing worden in een op te stellen tenderdocument vastgelegd.

In een door een ontwikkelende partij op te stellen stedenbouwkundig plan, en uiteindelijk een bouwplan, worden de ambities uit dit hoofdstuk waargemaakt. Deze partij wordt uitgedaagd om met creatieve oplossingen te komen die de aanwezige kwaliteiten maximaal benut.



Het ruimtelijk raamwerk



Mogelijke concepten

Het raamwerk

Het raamwerk van 'Huis aan de Bosrand' kenmerkt zich door:

- Het bestaande groen is de drager van de ruimtelijke structuur, waarbij de bebouwing in de twee open kamers wordt ingepast. Functioneel zijn de kamers met elkaar verbonden, maar ruimtelijk is zowel één buurt met een brede groene middenzone met bijzondere bebouwing denkbaar, als twee buurtjes met een eigen ruimtelijke opzet van elkaar gescheiden door de boomsingel.
- De boomsingel tussen de twee kamers wordt maximaal twee keer door een weg doorsneden. De doorsnijding is smal en bestaat uit niet meer dan een rijbaan en eventueel een smal trottoir.
- In de noordelijke kamer, tussen het driehoeksbosje en de boomsingel worden privé tuinen tot een minimum beperkt. In deze zone is het grootste deel van de buitenruimte rondom appartementen of grondgebonden woningen, een gezamenlijke tuin of collectief groen. Er is geen sprake van achterpaden en (hoge) erfscheidingen maar van terrassen, veranda's en loggia's op de overgang van privaat- naar collectief- naar openbaargroen. Bijzondere woningtypen en een andere manier van gebruik en inrichting van het erf zijn hier passend.
- In de punt van het ontwikkelgebied, tegen het Kerkepad aan wordt een geleidelijke overgang van woongebied naar bos gecreëerd door hier een vrijstaand (appartementen)gebouw te situeren. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. In deze strook worden de eerste 4 meter rondom de laanbomen open gehouden, daarachter worden aanpassingen gedaan ten behoeve van het versterken van de waarde ervan voor de das. De in de punt aanwezige beplanting moet worden geïnventariseerd en beplanting met toekomstwaarde moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden. De bestaande bomen dragen bij aan het boskarakter van het kavel, de tuininrichting versterkt dit.
- Ondanks het karakter van een enclave wordt de buurt wel ruimtelijk verbonden met het huidige Huis ter Heide. Er moet een doorgaande wandelroute in oost-west richting vanaf Kardinaal Alfrinkhof naar het Kerkepad gerealiseerd worden. De bestaande solitaire boom kan een belangrijke rol spelen in de herkenbaarheid van de route.
- De buurt wordt goed verbonden met wandel en fietsroutes en met plekken voor sport en spel in de omgeving, zodat gezonde mobiliteit en bewegen maximaal wordt gestimuleerd.
- Aan voet-/fietsroute Willem Versteegstraat is extra aandacht nodig voor de overgangzone woongebied-bos. Hier moet nieuwbouw zorgen voor sociale controle met (deels) voor- en zijkanten en/of lage erfscheidingen. Bijzondere woningtypen en een andere manier van gebruik en inrichting van het erf is hier passend. De brede groenzone rondom deze voet-/fietsroute wordt versterkt, met name op de plek van het voormalige tennisveld.
- In de buurt moet een speelplek worden opgenomen voor de jongste kinderen. Deze kan gecombineerd worden met een ontmoetingsplek die zowel voor de nieuwe als voor de bestaande bewoners van betekenis kan zijn. Een herkenbare plek die bijdraagt aan het verbinden van oud en nieuw.
- Er komt een nieuwe toegangsweg die aansluit op de Huis ter Heideweg. De nieuwe aansluiting vormt een lus door het gebied en is niet doodlopend. De ontsluiting is efficiënt en doorsnijdt zo min mogelijk de bestaande boomsingels. Denkbaar is dat er sprake is van een hoofdweg en een smallere secundaire structuur.
- Ten opzichte van de sportvelden moet bebouwing 30 meter afstand houden. In deze zone rondom het hoofdveld bevinden zich boomsingels en tuinen of wegen en parkeren.
- Parkeren speelt een ondergeschikte rol in het beeld. Langs de straat wordt maximaal aan één zijde geparkeerd en haaksparkeren vindt plaats in kleine clusters. Zoveel mogelijk parkeerplaatsen



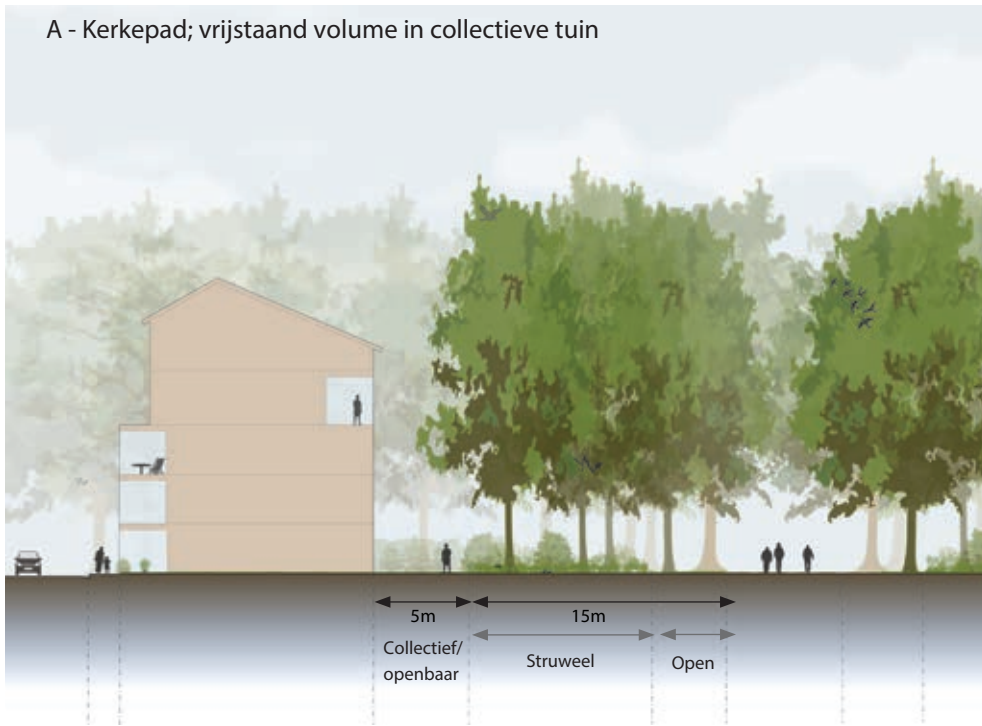
- bevinden zich op eigen terrein al dan niet in gebouwde voorzieningen.
- Ten opzichte van het nieuwe voetbalveld aan de zuidzijde kan de zone ingevuld worden met parkeren, maar wel in een groene setting, dus samen met het toevoegen van bomen aan deze zijde. Om gebruik van dit parkeren door bezoekers van de sportvelden tegen te gaan is een doorgaand pad vanaf het parkeren in de richting van het centrale deel van het sportcomplex (de kantine) hier onwenselijk.
- Binnen het raamwerk zijn appartementengebouwen mogelijk. Door hun positie kunnen zij of met hun collectieve tuin een bijdrage leveren aan de groenstructuur of bijdragen aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen het buurtje.

Het opgetekende raamwerk geldt als basis voor mogelijke verkavelingen. In een tweetal ideeënschetsen is getoetst of hierbinnen een haalbaar programma te realiseren valt. Een ontwikkelaar is vrij om een andere verkaveling te maken, mits het past binnen de opgetekende randvoorwaarden en de geformuleerde ambities.

De verkaveling moet voldoen aan de volgende ambities:

- Behoud karakter van een enclave in het groen; kleinschalig, informeel, (auto)luw.
- De buurt is een samenhangende eenheid met een heldere eenvoudige opzet en minimale ontsluitingsstructuur. Een opzet die alle ruimte laat aan het reeds aanwezige groen. Bestaand groen als geleiding van de buurt, als groen decor en om een geleidelijke overgang tussen openbaar-collectief en privé buitenruimte te creëren. Bomen aan het einde van zichtlijnen, die routes begeleiden en de buurt opdeelt in twee kleinere eenheden. Tuinen en erfscheidingen dragen bij aan het groene karakter.
- Het vele groen bepaalt de identiteit van het woongebied. De ambitie is het groen te behouden en voor zoveel mogelijk mensen ervaarbaar en zichtbaar te maken. Bebouwing luchtig opzetten zodat groen overal tussen de woningen en over de tuinen heen zichtbaar is. Individuele tuinen zijn ondergeschikt aan collectief en openbaar groen.
- De ontwikkeling onderdeel maken van het dorp. Goede verbindingen naar de bestaande bebouwing en het omliggende bosgebied. Fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer die gezonde beweging stimuleert. Oriëntatie op de routes ten behoeve van sociale controle.
- Slechts één toegangsweg voor de auto en geen doorgaand autoverkeer door de buurt. Autoverkeer naar de buurt zoveel mogelijk buiten de bestaande wegenstructuur van het dorp, zodat deze minimaal wordt belast.
- Bebouwing in harmonie met het landschap (kleur, materiaal, uitstraling) en passend bij het gevarieerde en kleinschalige karakter van Huis ter Heide. Vooral grondgebonden woningen, of appartementen in kleinschalige complexen als grote villa's. Veel losse bebouwing en (korte) rijtjes met (bos)tuin rondom. Net als omliggende bebouwing met kappen.
- Verharding is smal waar het kan en draagt zo bij aan een klimaatadaptieve openbare ruimte. Langs zoveel mogelijk wegen ligt groen zodat regenwater kan afstromen en direct infiltreren. Parkeren concentreren op enkele plekken en verder zo minimaal mogelijk in de woonstraten. Maximaal op eigen terrein parkeren, maar wel zo dat ze wegvallen ten opzichte van/ tussen de woningen (achter de rooilijn).

A - Kerkepad; vrijstaand volume in collectieve tuin



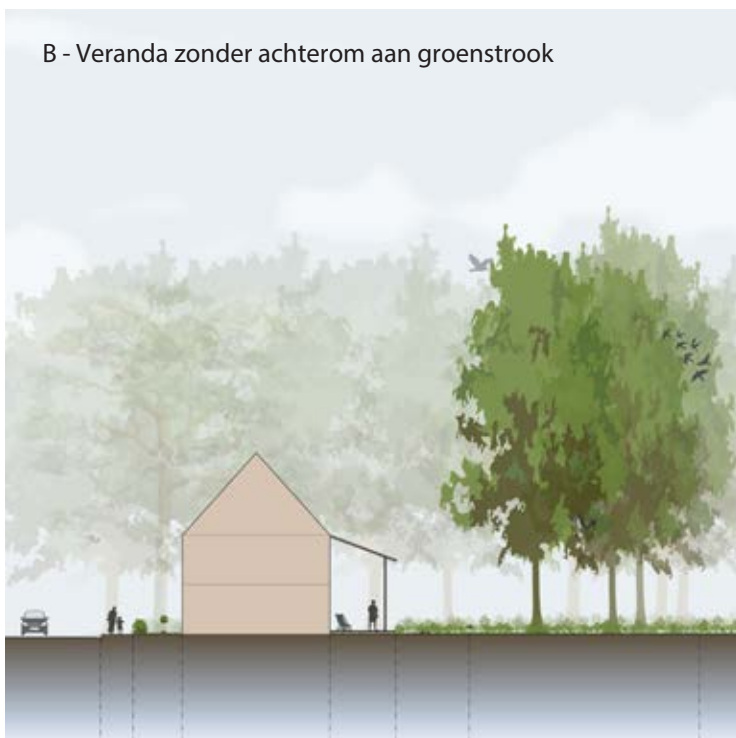
B - Straat tussen kavel en groenstrook



B - Tuin met haag zonder achterom aan groenstrook



B - Veranda zonder achterom aan groenstrook



B - Appartement aan groenstrook



4. De beeldkwaliteit

De toekomstige kwaliteit en de uitstraling van 'Huis aan de Bosrand' wordt naast het stedenbouwkundig plan bepaald door de architectuur en de inrichting van de buitenruimte. Daarbij moet er een goed evenwicht zijn tussen samenhang en afwisseling en tussen eigenheid en het aanpassen aan de omgeving. Voor 'Huis aan de Bosrand' is gekozen voor een sterke architectonische samenhang binnen de buurt en een onderscheidend karakter ten opzichte van de bestaande bebouwing van Huis ter Heide. Tegelijkertijd wordt er ten opzichte van de groene omgeving juist gezocht naar continuïteit waarbij bebouwing en bos in elkaar overlopen.

Uitgangspunten verkaveling

Voor de uitwerking van een verkavelingsplan worden de volgende randvoorwaarden meegegeven.

Inpassen bestaand groen

De binnen het raamwerk aangegeven bos- en groenzones moeten worden ingepast. Het uitgangspunt is maximaal behouden, maar om betere groeiomstandigheden te creëren is plaatselijk uitdunnen nodig. Op verschillende plekken, met name in de groenzone verlengde Willem Versteegstraat, is het wenselijk de laanstructuur aan te helen. Inpassen van bomen gaat boven kap.

Noodzakelijk is dat de te behouden bomen volwassen en gezond kunnen uitgroeien. Op basis van een inmeting moeten behoudenswaardige solitaire bomen in het verkavelingsplan worden ingetekend en moeten de bouwblokken daarop worden afgestemd. Daarbij dient met de bebouwing rekening gehouden te worden met voldoende afstand tot boomkronen (minimaal 5 meter). Rondom de stammen van bomen moet minimaal 2 meter vrij worden gehouden van verharding en met ophogen rondom bomen moet voorzichtig worden omgegaan. Behalve het handhaven en inpassen van bomen is het voor kleine dieren van groot belang dat ook de onderbegroeiing in stand wordt gehouden. Zie ook de poster 'werken rond bomen'.

Voor de punt aan het Kerkepad moet nader onderzoek worden gedaan naar de kwaliteit van individueel te behouden en in te passen bomen. Bomen die in de zone staan die in het bestemmingsplan zijn aangegeven als specifieke vorm van wonen in het bos zijn vergunningsplichtig. Rondom een gebouw wordt een collectieve tuin ingericht waarin bestaande bomen een plek krijgen en nieuw groen wordt toegevoegd. Inheemse soorten die van toegevoegde waarde zijn voor de das en de hazelworm gelden daarvoor als uitgangspunt. De 'tuin' betreft geen aangeharkte siertuin maar heeft een bossig karakter met lage beplanting, een tussenlaag van heesters en met bomen. Bomen mogen daarbij dicht bij de gevel staan dan in het Programma van Eisen van de gemeente Zeist staat. In de tuin kunnen informele zit- en verblijfsplekken worden gecreëerd met een minimum aan verharding. Het boskarakter loopt van het Kerkepad door tot aan de gevel van het gebouw.

De methode van funderen van de gebouwen, wegen en voetpaden moet worden afgestemd op het behoud van bomen.

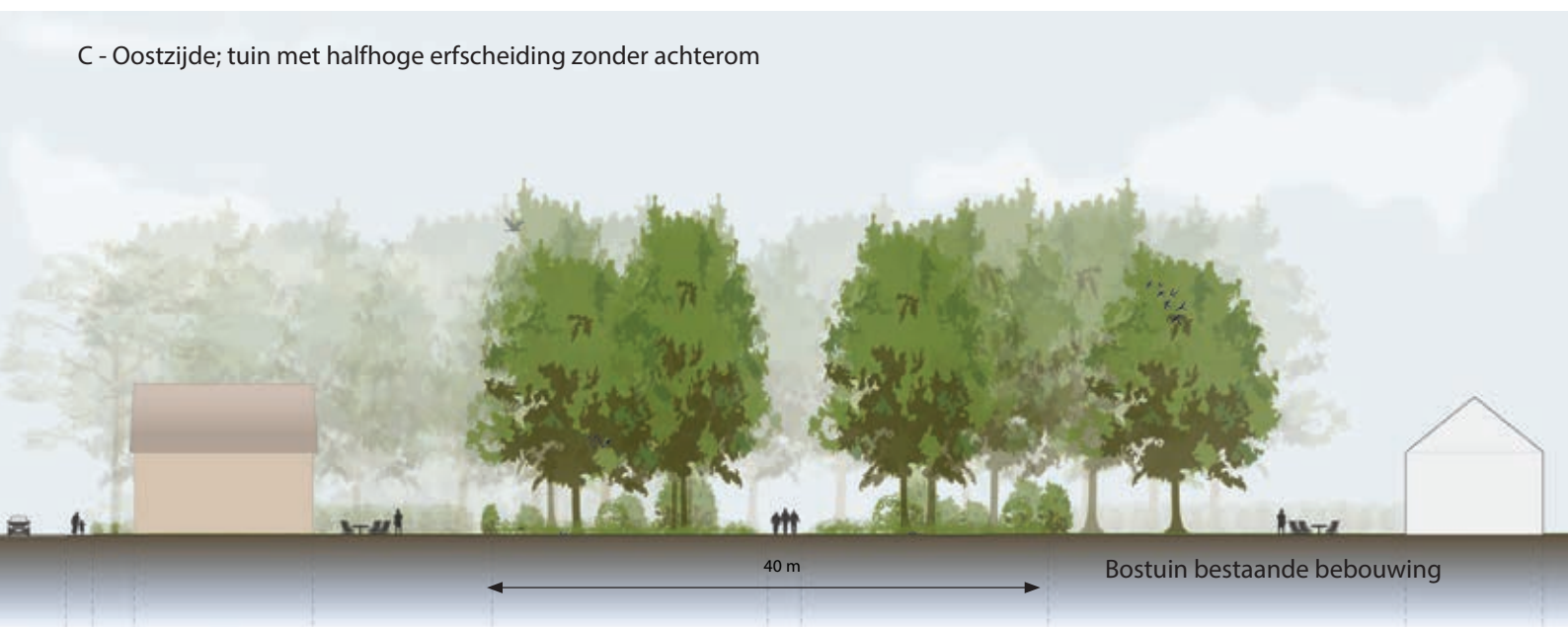
Woningtypen en korrel

De nieuwe woonbuurt heeft een gemengd programma bestaande uit grondgebonden woningen en kleinschalige appartementengebouwen die als landhuizen tussen de laagbouw staan. Verschillende woningtypen staan gemengd binnen de buurt waardoor een homogeen geheel ontstaat. Rijtjes zijn kort of ruimtelijk geleed. Maximaal 6 woningen aaneen met dezelfde rooilijn en/of goothoogte.

Aan het Kerkepad een vrijstaand volume waartussen solitaire bomen kunnen blijven staan.

Appartementen staan daar waar zij voldoende ruimte hebben en een plek markeren. Daarbij mag een gebouw in de punt aan het Kerkepad hoger zijn (maar ruim onder de hoogte van boomkronen) dan appartementengebouwen tussen de laagbouw. Aan de zijde van de bestaande bebouwing van Huis ter Heide (voet-/fietsroute Willem Versteegstraat) zijn alleen grondgebonden woningen denkbaar.

C - Oostzijde; tuin met halfhoge erfscheiding zonder achterom



groen in het midden



twee buurtjes

Twee ideeënschetsen voor mogelijke toekomstige invullingen

Oriëntatie en positie op kavel

Woningen liggen met een representatieve zijde richting het openbaar gebied. Met gevelopeningen gericht op het openbaar gebied zorgen zij voor voldoende sociaal toezicht op routes en (speel)plekken. Aan straten en doorgaande routes zijn zoveel mogelijk voorzijden en entrees gelegen. Aan groenzones liggen nooit achtertuinen van rijtjeswoningen en er is nergens sprake van een achterpad en bergingen aan openbaar groen. Rijwoningen staan met de achtertuinen tegen elkaar aan of liggen met een terras of veranda direct aan het groen (collectief of openbaar). In dat geval is er geen sprake van een erfscheiding maar van een mee ontworpen en gebouwde overgangszone. De berging is opgenomen in het hoofdvolume van de woning of er is sprake van een mee ontworpen gezamenlijke berging voor een aantal terras-/verandawoningen die aan het rijtje vast gebouwd is. Woningen hebben minimaal 3 meter voortuin. Met de zijkant kunnen zij op de erfgrans staan.

Vrijstaande en geschakelde woningen kunnen met hun terras en tuin (zowel zijkant als achterkant) aan groenzones grenzen, maar tuinen zijn relatief klein en de erfscheiding bestaat in dat geval uit maximaal een halfhoge haag. Ook hier staan geen vrijstaande bergingen in de tuin. Woningen staan vrij op het kavel waarbij er altijd langs het huis tuin een glimp van achtergelegen tuin of groenstrook zichtbaar is. Woningen schakelen via garages is niet toegestaan.

Wegprofielen en parkeren

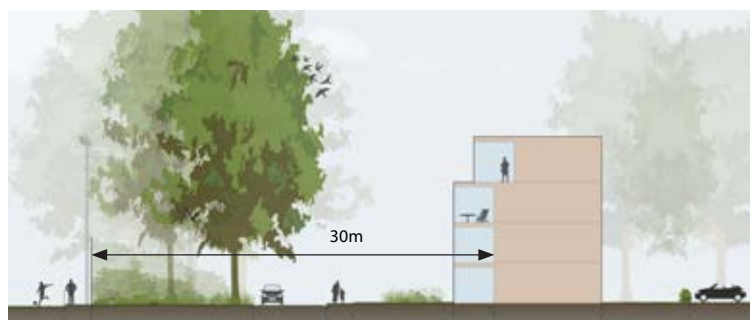
Wegen zijn zo smal mogelijk, hebben maximaal aan 1 zijde van de straat parkeren en een verhoogd trottoir. Daar waar de weg langs groen ligt, wordt parkeren aan woningzijde van de weg gesitueerd, niet aan de groene zijde. Op deze manier is de contact met en de bereikbaarheid van het groen zo groot mogelijk. Er liggen niet meer dan 5 parkeerplekken aaneengesloten achter elkaar. Tussen parkeerplaatsen staan bomen. Parkeerclusters liggen zoveel mogelijk afzijdig van de doorgaande straten en enigszins uit het zicht van belangrijke voetgangersroutes en groene (foerageer-) routes. Parkeren in de voortuin is niet toegestaan maar gebeurt naast de woning en achter de voorgevelrooilijn. Parkeren wordt met name bij appartementengebouwen op eigen terrein en in het volume (gebouwd) opgelost. Het plan moet voldoen aan de Parkeerbeleidsnota 2024-2028 van de gemeente Zeist.

Spelen

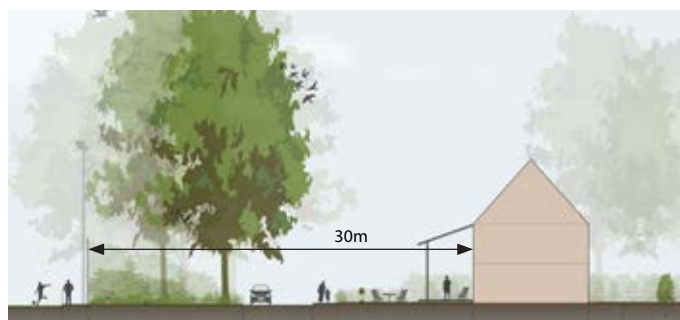
Spelen is goed voor de gezondheid en niet alleen voor kinderen. In de buurt moet minimaal 1 ingerichte speelplek worden ingepast. Deze ligt centraal, bij voorkeur in de nabijheid van de rijwoningen en in het zicht van woningen. Speelelementen zijn altijd van hout met elementen van metaal en hebben een natuurlijke uitstraling. In het groen en in het bos kan informeel gespeeld worden en kunnen eenvoudige spelaanleidingen worden aangebracht. Hier kan gespeeld worden op een ongeorganiseerde manier. Deze ontstaan echter ook vanzelf; van afgebroken takken kan een hut gemaakt worden op een boomstam kan geklommen worden. Het openbare sportveld is een aantrekkelijke speel- en ontmoetingsplek voor de oudere jeugd en voor volwassenen.

30 meter rond sport

Ter voorkoming van overlast moet woningbouw op afstand geplaatst worden van de sportvelden. Hiervoor geldt 30 meter als richtafstand. Binnen deze zone mogen wel tuinen en buitenruimten worden gerealiseerd.



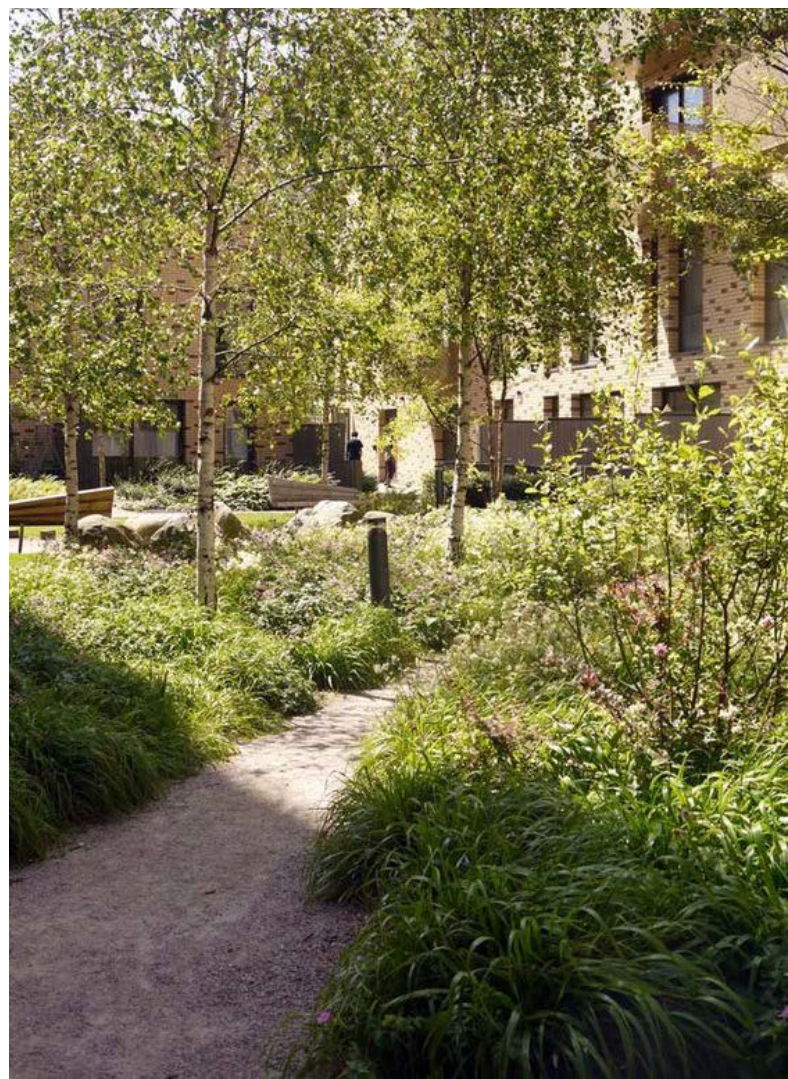
D - Appartement naast sportveld.



D - Wonen naast het sportveld



Klimaatadaptief: doorlatende verharding, smalle profielen



Inrichting buitenruimte

Het landschap en de invulling van de buitenruimte bieden samenhang in het gebied. Ook tuinen en overgangen openbaar-privé dragen bij aan de landschappelijke sfeer. In dit hoofdstuk worden de samenhang in de buitenruimte en de landschappelijke sfeer beschreven. De gemeente Zeist heeft een Programma van Eisen voor de buitenruimte (d.d. 18-05-2018). Dit is leidend bij het uitwerken van inrichtingsplannen voor het gebied.

Natuurinclusieve en klimaatadaptieve buitenruimte

De materialen die worden toegepast in de openbare ruimte moeten de natuurontwikkeling stimuleren. Materiaalgebruik bij de overgangen van privé naar openbaar kunnen dieren, insecten en mossen/vegetatie huisvesten. De bestrating bestaat uit elementenverharding, gebakken of van vergelijkbare kwaliteit. Vrijliggende voetpaden en struinroutes zo smal mogelijk vormgeven en uitvoeren in halfverharding, zandkleur/ maasmix/ gravilyn. Parkeervakken in openbaar gebied uitvoeren in open verharding/ graskeien of tegels.

In het gebied voorkomende beschermde soorten waarvoor minimaal maatregelen moeten worden genomen zijn de das, de hazelworm en vleermuizen.

Maatvoering

Wegen worden ingericht als 30km-gebied met verhoogd trottoir. Ten behoeve van een klimaatadaptieve inrichting dienen rijbanen zo smal mogelijk gemaakt te worden; 4,80 en bij voorkeur tonrond uitgevoerd. Voetpaden langs de weg en voor de woningen langs zijn breed genoeg voor de onderliggende kabels en leidingen; 2 meter. Struinpaden zijn maximaal 80 cm meter breed.

Beplanting

Bestaande beplanting bestaat voornamelijk uit eiken, beuken, berken en esdoorns. Aan de noordzijde staan ook enkele grove dennen, tamme kastanjes, een wilg en lariks. Bomen die gekapt worden moeten gecompenseerd worden met nieuwe aanplant bestaand uit inheemse assortiment. In de zone langs het Kerkepad de bestaande beplanting aanvullen met dasvriendelijke soorten.

Onderbegroeiing bestaat uit lijsterbes, taxus, hulst, hazelaar, vogelkers en jonge bomen. Ook onderbegroeiing moet zoveel mogelijk worden behouden, de kwaliteit van het bestaande groen moet worden verbeterd door het op strategische locaties te dunnen.

Bij nieuwe groenzones en bermen; stimuleren van biodiversiteit, inplanten met inheemse soorten, kruiden en heesters zodat een goede kruiden- en struikenlaag kan ontstaan, die past bij dit type bos.



Natuurlijk spelen: toestellen en speelaanleidingen



Klimaatadaptief: vasthouden en vertraagd afvoeren

Straatmeubilair, verlichting, nuts

Er moet zeer terughoudend worden omgegaan met het aanbrengen van verlichting in verband met vleermuizen en andere fauna. Ledlicht toepassen, armatuur is vrij te bepalen, mast volgens de standaard van Zeist.

Er worden armaturen gebruikt waarmee de lichtuitstraling naar de omgeving tot een minimum wordt beperkt, met name aan de zijde van het Kerkepad.

Nutskasten moeten in erfscheidingen worden ingepast en staan niet vrij in de ruimte. Nutskasten kunnen ook ingebouwd worden in de plint van een appartementengebouw.

Straatmeubilair zal moeten passen in de bossfeer, daar waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. Voor spelen geldt dat toestellen aansluiten op de sfeer van het bos en zoveel mogelijk multifunctioneel inzetbaar (zitten, spelen, sporten) zijn.

Afval- en nutsvoorzieningen inpassen

Voor de appartementengebouwen worden ondergrondse afvalcontainers gerealiseerd. Voor de grondgebonden woningen zijn kliko's noodzakelijk. Voor de kliko's wordt bij het ontwerp van de woning rekening gehouden met de opstelplekken bij de woning zodat zij niet zichtbaar zullen worden opgesteld. De opstelplekken worden bij voorkeur niet aan de voorzijde van de woning gesitueerd, tenzij het woningtype hier geen andere mogelijkheid toe biedt (bijv terraswoningen). In het openbaar gebied wordt rekening gehouden met opstelplekken langs de straat. Daarvoor moet een tussenruimte van 30cm gehanteerd worden. Deze worden op trottoirs of langsparkeerplekken langs de weg gesitueerd en niet in groene bermen.

Watersysteem van bergen en infiltreren

Afwatering van de hoofdweg kan gebeuren in een goot langs de wegen zelf en met kolken. Een goed watersysteem van bergen, afkoppelen, begeleiden en infiltreren moet worden gerealiseerd. Afwateren naar groenstroken, asymmetrisch leggen van de straatprofielen, zonder barrières (geen opstaande randen en trottoirbanden) heeft de voorkeur.

Er moet 45mm per m² bebouwd oppervlak worden opgevangen op eigen terrein. Van deze bergingscapaciteit moet 90% na 24 uur opnieuw beschikbaar zijn.

Retentiedaken kunnen ook voor een vertraagde afvoer zorgen en het opvangen van piekbuien.



Bouwmassa en kap

Kleur en materiaal

Architectonische uitgangspunten

Samenhang

Voor Huis aan de Bosrand wordt gekozen voor een buurt met een sterke architectonische samenhang, door een sterke eenheid in architectuurstijl, kleur- en materiaalgebruik. Binnen de samenhangende buurt kunnen wel verschillende bouwmassa's en woningtypen voorkomen.

Architectuur: volumeopbouw en plasticiteit

De bebouwing is familie van elkaar. Zowel marktwoningen als eventuele particulier te bouwen woningen. De architectuurstijl is eigentijds. De volumes zijn opgebouwd uit eenduidige geometrische vormen met een kap. De kap heeft een overstek van 30 tot 60 cm en heeft een gemiddeld tot steile helling (45-60 graden). De dakrand is slank gedetailleerd (geen getimmerde bakgoot).

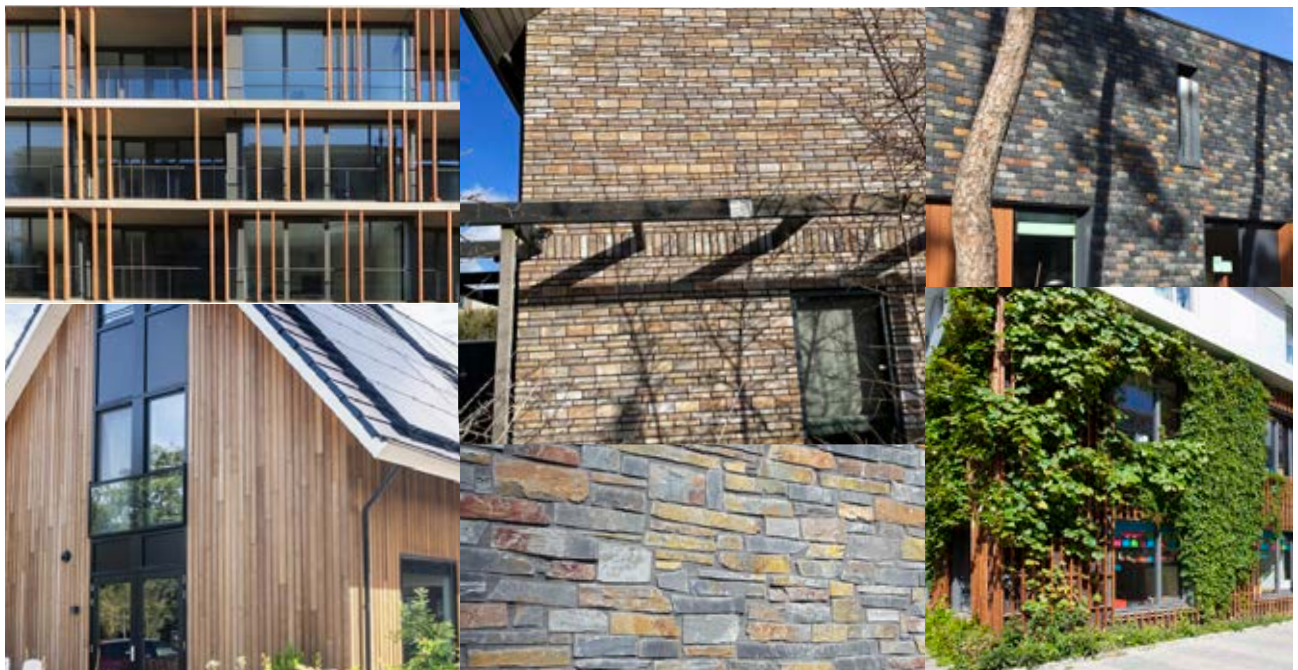
De architectuurstijl wordt gekenmerkt door een zorgvuldige ranke en luchtige detaillering met een grote mate van plasticiteit. Hierdoor ontstaan interessante volumes met veel dieptewerking en diepe neggen. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Appartementengebouwen mogen een kap hebben of plat zijn. Bij een gebouw met een plat dak moet aandacht besteed worden aan een herkenbare en ranke dakrand. Waar een appartementengebouw solitair staat is zij alzijdig georiënteerd en heeft zij een slank en hoog volume. In de punt bij het Kerkepad is een appartementen gebouw maximaal 18 meter hoog, een meer centraal (in de groenzone) gelegen solitair volume is maximaal 14 meter hoog en eveneens alzijdig georienteerd. Als onderdeel van een bouwblok is een appartementengebouw meer horizontaal geleed en maximaal 14 meter hoog. In het ontwerp is sprake van een massa-indeling met een herkenbare plint-romp en beëindiging.

Trappenhuisen, bergingen en vluchtrappen dienen binnen het hoofdvolume opgenomen te worden.

Materialen en kleuren

Het palet van materialen en kleuren vormt een samenhangend geheel. Het kleurgebruik harmonieert met het bosgebied; de hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren: natuurlijke, warme kleuren en natuurlijke materialen zoals baksteen en hout. De kleuren zijn geelbruin, brons, bruin, bruin-lever, roodbruin/roest, antraciet. Gemêleerde en genuanceerde stenen en of stenen met textuur. Leien voor gevel of dak. Keramische vlakke pannen in de kleur antraciet.





Loggia: de eigen boskamer in het groen



Spel met balkons



Collectieve fietsen schuur



Parkeren onder een terras



Bergingen of parkeerplaatsen onder het gebouw: max 1,20m optillen



Overhoeks



Overhoeks

Begane grondverdieping

Gebouwen die aan meerdere zijden aan het openbaar gebied grenzen, zoals de appartementengebouwen, hebben aan deze zijden een uitnodigende uitstraling, met name op de begane grond. Dit betekent dat er altijd twee woningen per gebouw op de begane grondverdieping gerealiseerd moeten worden. Er is de mogelijkheid om bergingen of parkeerplaatsen onder het gebouw een plek te geven door het gebouw half op te tillen met een maximum van 1,20m. Door het maaiveld rondom het gebouw iets te verhogen kan een halfverdiepte garage worden gerealiseerd waarbij de parkeergarage aan het zicht onttrokken wordt en er voldoende contact blijft tussen woningen en openbaar gebied.

Vanuit het oogpunt van natuurinclusief bouwen kunnen dichte plinten ook groen uitgevoerd worden. Op de begane grond is dit makkelijk te realiseren doordat beplanting in de volle grond geplaatst kan worden. Dit kan voor maximaal 50% aan de openbare zijde van de plint.

Bergruimte, buitenruimten en balkons

De hoofdgevel met de voordeur is op de openbare ruimte georiënteerd. Gevels met een buitenruimte aan openbaar toegankelijk gebied hebben een mee ontworpen, gebouwde overgangszone die een integraal onderdeel is van het ontwerp. Te denken valt aan een veranda, terras met pergola, loggia, etc. Een tuinkast kan mits het onderdeel is van de overgangszone en mee ontworpen.

Balkons bij appartementen dragen bij aan een afwisselende en interessante gevelcompositie, met maximaal twee balkons aansluitend aan elkaar geschakeld. Balkons steken maximaal 1,50 meter uit buiten de gevel en zijn rank gedetailleerd met een lichte uitstraling, of zijn onderdeel van het volume en dragen bij aan de gewenste plasticiteit.

Bergingen van appartementen en rijwoningen zonder achtertuin zijn onderdeel van het bouwvolume, of als een zelfstandig gebouw vormgegeven, bv. een grote schuur (van hout, met kap en eenzijdige uitstraling). Wanneer er sprake is van een aan het zicht onttrokken binnenterrein kan een zelfstandig bergingenblok met een minder hoogwaardige uitstraling worden gerealiseerd.

Oriëntatie: sociale veiligheid en representativiteit

Sociale veiligheid is van cruciaal belang voor het welbevinden van de bewoners. 'Ogen op straat' is dan ook het uitgangspunt. Dit houdt in dat de gebouwen ramen hebben op de begane grondverdieping en entrees. Dit geldt niet alleen voor de straten, maar ook voor wandelpaden en speelplekken. Ten behoeve van een goede relatie tussen woning en straat mag voor de voorgevelrooilijn geen bijgebouw en ook geen carport worden gebouwd. Wel is een veranda of pergola aan de voorzijde mogelijk, mits als onderdeel van de woning ontworpen.

Gevelcompositie

De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Elke gevel heeft een eigen interessante compositie. Er worden geen blinde gevels toegepast in het gebied.

Kozijnen hebben diepe neggen om de plasticiteit te benadrukken.

Overgangen openbaar-privé en inrichting kavel

In een gebied waar de sfeer van het bos doordringt tot in de woning is de vormgeving van de overgang openbaar-privé heel belangrijk. Erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied en aan het bosgebied zijn groen; hagen, welke worden aangeplant/gerealiseerd bij oplevering. Zij bestaan uit gebiedseigen soorten in bij voorkeur een gemengd assortiment met bladverliezende- en groenblijvende soorten (geen met hederabegroeide hekwerken). Daar waar sprake is van een collectieve tuin wordt deze ingericht als bostuin met grotendeels gebiedseigen soorten (zowel kruiden als heesters als bomen) die waardevol zijn voor de lokale fauna. In de collectieve tuin kunnen eenvoudige verblijfsplekken (terrassen) worden ingepast waarbij een (lage) haag tussen het privé terras en de collectieve tuin als scheiding wordt



Erfscheiding laag en hoog: gemengde haag meidoorn, veldesdoorn, hondsroos, slee-doorn, liguster, beuk



Erfscheiding laag: haag of als uitzondering samen met houten hekwerk of wilgentenen



Meeontworpen overgangszone naar een collectieve tuin



Natuurvriendelijk bouwen



PV panelen integreren of op vlakke pannen

ingezet. De collectieve tuin wordt op een heel informele manier afgescheiden; met een schapenhek of met boomstammen. Op deze wijze blijft de collectieve tuin beschikbaar als foerageergebied voor de das, de hazelwormen en andere dieren.

Aan de voorzijde zijn hagen maximaal 1 meter hoog, achter de voorgevelrooilijn zijn ze 2 meter hoog. In hagen zijn geen poorten of bergingen opgenomen. Bij rijwoningen met achterpaden zijn hagen wel gewenst maar niet verplicht, daar is een hekwerk met hedra als erfscheiding wel denkbaar. Waar de achterzijde van de tuin grenst aan een waardevolle groenstrook geldt als uitzondering dat de haag halfhoog moet zijn, met een hoogte van maximaal 1,5 meter.

In plaats van een haag kan een buitenruimte ook bestaan uit een mee ontworpen (gebouwde) erfscheiding met een natuurlijke uitstraling die zeer nauw aansluit bij de architectuur, bijvoorbeeld een terras, pergola of veranda. Gestapelde houten stammetjes of keien kunnen als uitzondering worden toegepast, wanneer de kwaliteit en de duurzaamheid hoog is

De erfscheidingen aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Korte Bergweg grenzen aan de waardevolle eikenlaan. Hiervoor gelden dezelfde regels met betrekking tot de beeldkwaliteit. Zij bestaat uit een haag of een rij heesters, al dan niet in combinatie met een hek van maximaal 1 meter hoog. Inritten hebben een maximale breedte van 3,0m, bij gecombineerde inritten is dit 5m. Onderbrekingen in de hagen zijn dus nooit breder dan 5 meter.

Duurzaam bouwen: natuurinclusief bouwen en energetische maatregelen

In de bebouwing moeten nestkasten geïntegreerd worden. Een plat dak van garage of appartementengebouw heeft een groen dak.

Zonnepanelen die op het dak worden toegepast moeten zoveel mogelijk vooraf in het ontwerp worden mee ontworpen en in het dakvlak geïntegreerd. Bij later te realiseren of toe te voegen zonnepanelen moet aandacht worden besteed aan het realiseren van een logische en evenwichtige compositie die de vorm en uitstraling van het dakvlak zo min mogelijk aantast.

Samenvatting uitgangspunten

- Informele buurt met een groen karakter die uitdaagt tot gezond bewegen.
- Prettige speel-, sport- en verblijfsplekken gekoppeld aan bestaand groen.
- Voldoende sociale toezicht op het openbaar gebied (voorkanten en ramen).
- Omgeving en plekken in het gebied verbonden met deels autovrije (struin)routes.
- Parkeren geconcentreerd of maximaal aan 1 zijde van de straat.
- Geen achterpaden aan openbaar gebied.
- Wonen in bos voelbaar en zichtbaar maken; zowel de voorkant, als aan de achterkant, waarbij bij appartementen het bos doorloopt tot aan de gevel
- Mix van vrijstaand en korte rij, variatie in bouwmassa's en kaprichting
- Appartementen als verbijzondering van een plek
- Appartementen met vriendelijke en zachte uitstraling en een open plint
- Volumes met plastiek en textuur, waaronder speciale aandacht voor overgang tussen binnen en buiten met een overgangszone (bv veranda)
- Steile kappen met overstek
- Gedekt kleuren pallet met aardetinten brons, bruin, bruin-lever, roodbruin/roest, antraciet
- Natuurlijke materialen, gemêleerd en genuanceerd
- Met aandacht vormgeven overgangszones en buitenruimten (terrassen)
- Hagen als erfscheiding, sporadisch andere natuurlijke materialen
- Duurzaam en natuurvriendelijk

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl