



Welstandsnota 2010 gemeente Zeist





Welstandsnota 2010 gemeente Zeist

Door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld op
Inwerkingtreding

BügelHajema
ADVISEURS

Zeist/Amersfoort
289.00.01.17.00.00
Versie september 2010

Inhoudsopgave

Deel A: Algemeen	5
1 Welstandsbeleid	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Doel en opbouw van de welstandsnota - Leeswijzer	7
1.3 Aanleiding en achtergronden herziening	8
1.4 Relatie met overig ruimtelijk beleid	9
1.5 Vaststelling en evaluatie	10
1.6 Juridische status	10
1.7 Handhaving	10
2 Uitvoering van het beleid	12
2.1 Toetsing van aanvragen	12
2.2 Het welstandsadvies	12
2.3 De Welstandscommissie	12
2.4 Monumenten	13
2.5 Excessenregeling	14
3 Beleidsinstrumenten	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Algemene welstandscriteria	15
3.3 Criteria kleine plannen	16
3.4 Objectgerichte criteria	16
3.5 Gebiedsgerichte criteria	16
3.6 Aanvullende criteria voor hoofdstructuur	16
3.7 Toepassing van de criteria	17
3.8 Nieuwe projecten	19
Deel B: Beleidsregels	21
4 Ruimtelijk kader	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur gemeente	22
4.3 Ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied	23
4.4 Bebouwing in het buitengebied	24
4.5 Ruimtelijke hoofdstructuur bebouwde kom	25
4.5.1 Zeist	25
4.5.2 Austerlitz	28
4.5.3 Den Dolder	31
4.5.4 Huis ter Heide	31
4.6 Gebiedsindeling	31
4.7 Aanvullende criteria voor hoofdstructuur	32
5 Criteria kleine plannen	34

5.1	Inleiding	34
5.2	Aan of -uitbouwen	36
5.2.1	Vergunningvrij	36
5.2.2	Criteria voor aan- of uitbouwen aan de achterkant	38
5.2.3	Criteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant	39
5.3	Bijgebouwen of overkappingen	40
5.3.1	Vergunningvrij	40
5.3.2	Criteria voor bijgebouwen of overkappingen aan de achterkant	42
5.3.3	Criteria voor bijgebouwen of overkappingen aan de voorkant	43
5.4	Kozijn- of gevelwijzigingen	44
5.4.1	Vergunningvrij	44
5.4.2	Criteria voor kozijn- of gevelwijzigingen	45
5.5	Dakkapellen	46
5.5.1	Vergunningvrij	46
5.5.2	Criteria voor dakkapellen aan de achterkant	48
5.5.3	Criteria voor dakkapellen aan de voorkant	49
5.6	Erf- of perceelafscheidings	52
5.6.1	Criteria voor erfafscheidings	53
5.7	Rolluiken	54
5.7.1	Vergunningvrij	54
5.7.2	Criteria voor rolluiken	54
5.8	(Schotel)antenne	55
5.8.1	Vergunningvrij	55
5.8.2	Criteria voor (schotel)antennes	57
5.9	Zonnepaneel of -collector	58
5.9.1	Vergunningvrij	58
5.9.2	Criteria voor zonnepaneel of -collector	60
5.10	Dakramen	61
5.10.1	Vergunningvrij	61
5.10.2	Criteria voor dakramen	61
6	Objectgerichte criteria	62
6.1	Object 'Hallehuisboerderij'	63
6.2	Object 'Agrarische bedrijfswoning'	67
6.3	Object 'Agrarische bedrijfsbebouwing'	69
6.4	Object 'Overige woonbebouwing in het buitengebied'	71
6.5	Object 'Complexen en instellingen'	73
6.6	Object 'Recreatieve bebouwing'	75
6.7	Object 'Landgoederen en buitenplaatsen'	76
6.8	Object 'Reclame-uitingen'	78
6.8.1	Algemeen	78
6.8.2	Reclame-uitingen algemeen	79
6.8.3	Reclame-uitingen aan de gevel(s) van bedrijfspanden in de winkelgebieden.	80
6.8.4	Reclame-uitingen aan de gevel(s) van bedrijfspanden op de bedrijventerreinen	81
6.8.5	Reclame-uitingen aan de gevel(s) van bedrijfspanden en instellingen (uitgezonderd winkelgebieden en bedrijventerreinen)	82
6.8.6	Reclame-uitingen vrijstaand bij bedrijfspanden en instellingen (uitgezonderd winkelgebied Slotlaan e.o.)	83

6.8.7	Reclame-uitingen vrijstaand in winkelgebied Slotlaan e.o.	84
7	Gebiedscriteria	85
7.1	Beboste Heuvelrug	87
7.2	Kromme-Rijng gebied	91
7.3	Centrumgebied	94
7.4	Ruime villawijken	98
7.5	Tuindorpbuurt en centrum-wonen	104
7.6	Naoorlogse bebouwingscomplexen	107
7.7	Kersbergen-Griffensteijn	109
7.8	Zeist West	113
	7.8.1 Bebouwing Vogelwijk, Crosestein, Nijenheim, Brugakker, De Clomp en Couwenhoven (naoorlogse woongebieden):	115
	7.8.2 Kroostweg, Kroostweg-Noord, Noordweg en de Koppelweg	118
7.9	Bedrijventerrein Kwikstaartlaan	121
7.10	Hoge Dennen	123
7.11	Kerckebosch	127
7.12	De Dreef	130
7.13	Stichtse Lustwarande	135
7.14	Stationsomgeving	140
7.15	Handelscentrum Dijnselburg	143
7.16	Bosch en Duin	147
7.17	Huis ter Heide	150
7.18	Woonbebouwing Den Dolder	154
7.19	Bedrijventerrein Den Dolder	158
7.20	Austerlitz	161
8	Algemene welstandscriteria	166
9	Nieuwe projecten	167
10	Excessenregeling	168
	Deel C: Bijlagen	169
	Bijlage a: Begrippenlijst	170
	Bijlage b: Rijks Monumentenlijst	181
	Bijlage c: Gemeentelijke Monumentenlijst	187

Deel A: Algemeen

1 Welstandsbeleid

1.1 Inleiding

De welstandsnota zoals die voor u ligt, is opgesteld in het kader van de per 1 januari 2003 herziene Woningwet (WW). De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Zeist en dient als toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor bouwen, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In 2004 heeft de gemeente de eerste welstandsnota vastgesteld. Inmiddels zijn de eerste ervaringen ermee opgedaan. Hieruit bleek dat onderdelen aangepast dan wel aangevuld moesten worden. Deze herziening beoogt een verbetering van de eerste welstandsnota.

1.2 Doel en opbouw van de welstandsnota - Leeswijzer

Een welstandsnota is, kort gezegd, het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een aanvraag voor een bouwwerk op welstandsvereisten. Artikel 12a van de per oktober 2010 herziene Woningwet stelt:

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

- a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;*
- b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.*

Het weigeren van een aanvraag om vergunning wegens 'strijd met redelijke eisen van welstand' is ingrijpend. Dat zo'n oordeel goed is onderbouwd en de criteria democratisch zijn vastgesteld, dat het oordeel in alle openheid tot stand komt en dat er op te anticiperen valt, dat is de achtergrond van de wijziging van de Woningwet. De welstandsnota moet daaraan invulling geven op een wijze die de gevraagde duidelijkheid verschaft.

Daarnaast is het opstellen van de welstandsnota uiteraard ook een goede gelegenheid om het ruimtelijke kwaliteitsbeleid als geheel tegen het licht te houden en de plaats van welstand daarbij duidelijk te maken. De achtergronden daarvoor zijn in dit hoofdstuk 1 geschetst.

Hoofdstuk 2 van het algemeen deel (A) geeft een overzicht van de uitvoering van het beleid en de daarin opgetreden veranderingen.

Een overzicht van het beschikbare instrumentarium voor de welstandsnota is te vinden in hoofdstuk 3.

Deel B begint met hoofdstuk 4 waarin een analyse van de gemeente Zeist wordt gegeven. Deze geeft antwoord op de vraag of (en zo ja, hoe) er aanleiding is om de welstandscriteria naar gebied en naar niveau te differentiëren.

Vervolgens komen de welstandscriteria aan bod. Achtereenvolgens zijn de criteria kleine plannen, objectgerichte criteria, gebiedscriteria en algemene welstandscriteria benoemd in achtereenvolgens de hoofdstukken 5, 6, 7 en 8.

De hoofdstukken 9 en 10 gaan in op de welstandstoetsing in relatie tot nieuwe projecten en excessen.

Onder C zijn bijlagen te vinden die het gebruik van de nota kunnen vergemakkelijken, zoals een lijst van gebruikte begrippen.

1.3 Aanleiding en achtergronden herziening

Wie in Nederland iets wil bouwen of verbouwen van formaat heeft daarvoor een vergunning nodig. Burgemeester en wethouders mogen (en moeten!) die vergunning verlenen als het bouwwerk voldoet aan: het bouwbesluit, het bestemmingsplan, de bouwverordening én aan redelijke eisen van welstand.

Het is dus een wettelijk vereiste dat een bouwplan naar uiterlijke verschijningsvorm voldoet aan wat daarover is bepaald in de Wabo en wat er in het kort op neerkomt dat een bouwplan moet worden getoetst op zijn visuele kwaliteit, op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Daar is het algemeen belang mee gediend, want de buitenkant van het gebouw is de binnenkant van de stad.

Dat was in het verleden vooral een kwestie van advisering door de Welstandscommissie op basis van tamelijk globale criteria in de gemeentelijke bouwverordening:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen ervan.

Dat zijn nogal algemene omschrijvingen waaraan de Welstandscommissie misschien wel maar de indiener van een bouwplan niet veel houvast heeft. De adviezen van de Welstandscommissie riepen dan ook geregeld weerstand op omdat niet duidelijk was hoe en waarom er op een aanvraag negatief (of positief) werd geadviseerd. Terecht heeft de regering zich dan ook afgevraagd of het niet mogelijk was om duidelijker en van tevoren aan te geven of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De Woningwet van januari 2003 probeerde op die vraag een antwoord te geven door een groot aantal kleinere bouwwerken 'vergunningvrij' te verklaren. Met de invoering van de Wabo in 2010 is deze categorie bouwwerken, die niet preventief op welstand worden getoetst, verder uitgebreid. Voor bouwwerken waarvoor wel een vergunning is vereist, worden de gemeenten geacht welstandscriteria neer te leggen in een door de gemeenteraad vast te stellen welstandsnota. Alleen op grond van deze criteria mogen aanvragen door burgemeester en wethouders worden getoetst na een advies van de Welstandscommissie.

Herziening

De gemeente Zeist heeft op 17 mei 2004 de eerste welstandsnota vastgesteld. Begin 2006 heeft er een evaluatie plaatsgevonden over de werkbaarheid van deze nota. Uit deze evaluatie is een aantal onderwerpen naar voren gekomen die aanpassingen behoeven. De meest in het oog springende onderwerpen zijn:

- de kleine plannen criteria zijn te stringent, zodat te veel bouwplannen onterecht bij de Welstandscommissie belanden;
- de gemeente heeft behoefte aan kleine plannen criteria ten aanzien van rolluiken, schotelantennes, zonnepanelen/ -collectoren en dergelijke;
- de gemeente wil nieuw reclamebeleid integreren in de welstandsnota;
- de leesbaarheid van de nota dient te worden vergroot; met name de vraag welke welstandscriteria een initiatiefnemer dient te hanteren, is veel gesteld.

Naar aanleiding van deze evaluatie is deze herziening van de welstandsnota opgesteld.

Daarnaast zijn er vele wat kleinere aanpassingen geweest, bestaande uit het verbeteren van de begrenzingen van gebieden, het verduidelijken van kaartmateriaal en het verwerken van nieuw beleid. Ten slotte hebben er tekstuele wijzigingen plaatsgevonden.

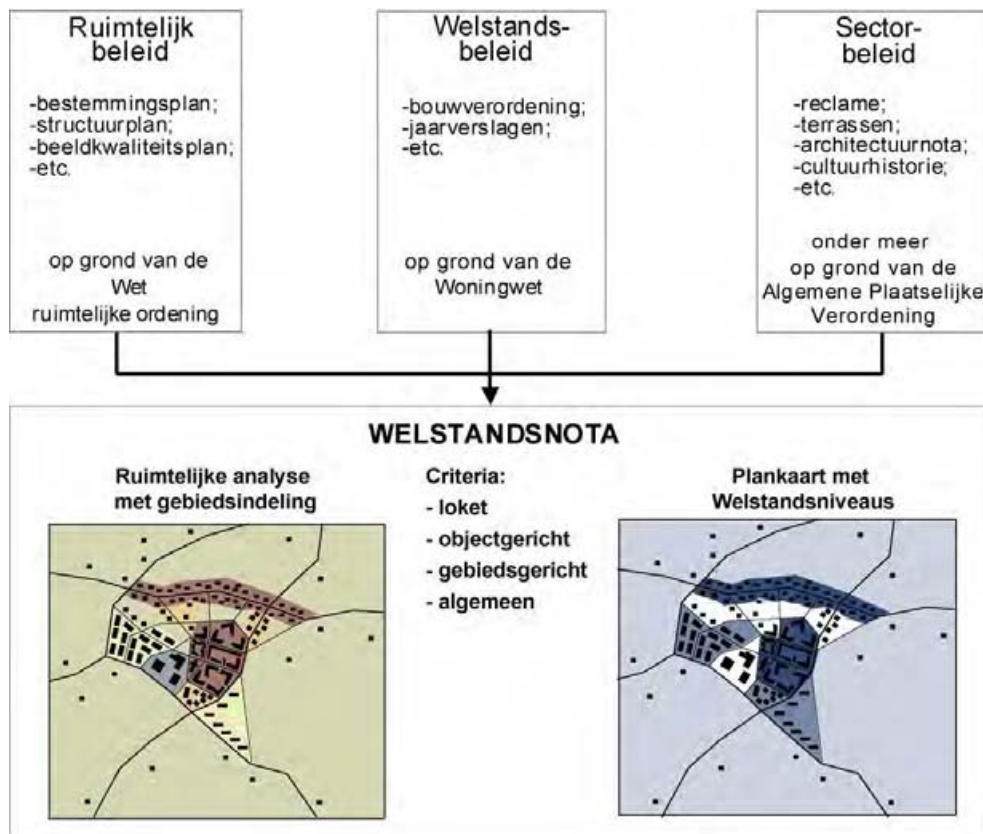
In 2010 is deze versie aangepast aan de wijzigingen in het omgevingsrecht.

1.4 Relatie met overig ruimtelijk beleid

Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Weliswaar een belangrijk onderdeel omdat het een wettelijke basis heeft, maar het kan niet de andere inspanningen op dat gebied vervangen. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil immers zeggen dat een zeker minimum aan zorg en zorgvuldigheid bij de totstandkoming van een bouwwerk is besteed aan de visuele kwaliteit. Niet meer maar ook niet minder.

Adequate plannen voor een goede ruimtelijke ordening zoals bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen blijven dus onverminderd noodzakelijk, evenals een doeltreffend sectorbeleid.

In feite vormt juist dit overige beleid de achtergrond voor de welstandsbepoordeling. In schema 1 is aangegeven hoe de criteria voor de welstandstoetsing worden opgebouwd vanuit het ruimtelijke orderingsbeleid aan de ene kant en het sectorbeleid aan de andere kant.



Schema 1

Tegen die achtergrond is nog wel een vertaalslag nodig voor het vaststellen van welstandscriteria. Het is gewenst om van tevoren te weten hoe zwaar het belang is dat aan de visuele kwaliteit wordt gehecht: de mate waarin. Tevens moet er geanticipeerd kunnen worden op de aspecten die bij de beoordeling aan de orde zullen komen: de wijze waarop.

De criteria worden weliswaar in belangrijke mate ontleend aan de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke context, maar zijn zelf bouwkundig en situatief van aard; het gaat om het bouwwerk en de plaatsing ervan. Daarbij mag de welstandstoets niet in het vaarwater van het bestemmingsplan terechtkomen. Het bestemmingsplan regelt, voor zover nodig voor een goede ruimtelijke ordening, de

functie, de plaatsing en de afmetingen van bouwwerken. Welstandscriteria mogen de geboden ruimte in het bestemmingsplan niet wezenlijk beperken. Als het bestemmingsplan alternatieve mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld in de plaatsing van een bouwwerk of een zekere afwisseling in de goothoogte dan kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving. Uiteraard op basis van de welstandscriteria.

Bij tegenstrijdigheden tussen welstandscriteria en het bestemmingsplan, geldt het bestemmingsplan.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere documenten zoals beeldkwaliteitsplannen.

Die moeten dan uiteraard wel voldoen aan dezelfde eisen: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening enzovoort. Verwerking van die criteria in de welstandsnota zelf verdient de voorkeur. Omgekeerd geldt dat waar in een gemeentelijke verordening naar een welstandstoets wordt verwezen, zoals dat in principe mogelijk is in de Algemeen Plaatselijke Verordening, de welstandsnota daarop toegesneden criteria moet bevatten. De herziene APV van Zeist bevat echter geen dergelijke verwijzingen meer.

1.5 Vaststelling en evaluatie

De welstandscriteria zijn opgenomen in deze welstandsnota die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld (artikel 12a WW). Burgemeester en wethouders én de Welstandscommissie leggen tenminste eenmaal per jaar een verslag voor aan de gemeenteraad, op grond waarvan tot bijstelling van het beleid en/of de criteria kan worden besloten (artikel 12c WW).

1.6 Juridische status

Beleidsregels leggen een door het bestuursorgaan zelf te voeren beleid vast en binden daarmee “in beginsel” het bestuur. Die binding berust op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen verzetten zich er enerzijds tegen dat het bestuursorgaan van die regels afwijkt, maar verlangen anderzijds dat iedere beslissing van het bestuur op zichzelf niet met die beginselen strijdt. Dit betekent dat burgemeester en wethouders bij de toepassing van hun welstandsbeleid moeten handelen in overeenstemming met de beleidsregels die in de welstandsnota zijn neergelegd, tenzij in een bijzonder geval de beginselen van behoorlijk bestuur dwingen tot een afwijking daarvan. Op haar beurt betekent dit voor de Welstandscommissie dat zij moet adviseren conform de criteria, maar kan adviseren dat burgemeester en wethouders van hun “inherente afwijkingsbevoegdheid” gebruik maken.

1.7 Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen vergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook ten aanzien van bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd, kan indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand, tot aanschrijving worden besloten. (Zie de excessenregeling in hoofdstuk 10.)

In 2001 is het handhavingsbeleid in de nota "Met het oog op Zeist" door de gemeenteraad vastgesteld. De speerpunten bij het opstellen van het jaarlijkse handhavingsprogramma zijn het tegengaan van gevaar en het bevorderen van de kwaliteit van de openbare ruimte van de gemeente Zeist. Binnen de geprogrammeerde inzet (bouwinspectie) wordt zoveel mogelijk gelet op het tegengaan van excessen.

2 Uitvoering van het beleid

2.1 Toetsing van aanvragen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verplicht per 1 oktober 2010 het college van burgemeester en wethouders om vergunningplichtige bouwwerken te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Eerder was dit onderdeel van de Woningwet. Sinds het van kracht worden van de eerste welstandsnota heeft deze toets plaats aan de hand van de vastgelegde criteria. Bij het ontbreken van zo'n door de gemeenteraad vast te stellen nota is welstandstoetsing niet meer mogelijk. In geval van een vergunning zijn burgemeester en wethouders verplicht om een advies te vragen aan een onafhankelijke Welstandscommissie.

Het is mogelijk in een vroeg stadium op basis van voorlopige schetsen overleg te hebben met de Welstandscommissie. Aan de resultaten van dit zogeheten vooroverleg kunnen rechten worden ontleend.

2.2 Het welstandsadvies

Het welstandsadvies op een aanvraag dient tot stand te komen in een openbare vergadering van de Welstandscommissie en dient, zeker in het geval van een negatief advies, deugdelijk te worden gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders kunnen, mits met redenen omkleed, afwijken van dat advies. Dat kan zijn omdat zij van oordeel zijn dat de Welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. Dat is dus een afwijking op welstandsgronden waarvoor burgemeester en wethouders de eigen Welstandscommissie eerst de mogelijkheid bieden voor een heroverweging en daarna een second opinion kunnen vragen aan een andere deskundige. Een afwijking om andere redenen is ook mogelijk: burgemeester en wethouders hebben volgens artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch de vergunning te verlenen indien zij menen dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Ook deze afwijking moet in de beslissing op de aanvraag deugdelijk worden gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders kunnen, ook op advies van de Welstandscommissie, eveneens afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar toch niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

2.3 De Welstandscommissie

De eerste wettelijke taak van de Welstandscommissie is het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om vergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het welstandsadvies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde criteria. De tweede wettelijke taak van de Welstandscommissie is het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden voor de gemeenteraad.

In de gemeente Zeist zijn alle taken van de Welstandscommissie, inclusief benoeming en ontslag van haar leden uitbesteed aan de Welstands- en Monumentencommissie Midden-Nederland (WMMN), Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Samenstelling, inrichting en werkwijze van de commissie zijn geregeld in de gemeentelijke bouwverordening en het reglement van orde van de Welstandscommissie.

Hierin zijn onder meer vastgelegd: de wijze van openbaarheid van vergaderen, de verslaglegging van adviezen en de benoemingstermijn van maximaal drie jaar met eenmaal een herbenoeming van drie jaar.

2.4 Monumenten

De gemeente Zeist beschikt over een groot aantal monumenten. Deze worden van groot belang geacht voor de identiteit van Zeist. Bouwkundig gezien gelden voor monumenten speciale regels. Er mogen zonder vergunning geen bouw-, verbouw-, restauratie- of sloopwerkzaamheden uitgevoerd worden aan een monument. De regels ten aanzien van monumenten zijn vastgelegd in de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

De gemeente Zeist beschikt over een eigen gemeentelijke Monumentencommissie, een onafhankelijk adviesorgaan. Zij baseert haar advies op de redengevende beschrijving van een monument of dorpsgezicht. Hierbij is de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening het juridische kader. Het advies heeft betrekking op de cultuurhistorische waarde van het monument en het uiterlijk aanzien (in relatie tot de omgeving).

De gemeente acht het noodzakelijk dat ook de Welstandscommissie wordt betrokken bij aanvragen in deze categorie.

Kleine bouwwerken

Sinds de invoering van de Wabo in oktober 2010 is er een aanzienlijke categorie kleine bouwwerken, zoals aanbouwen en dakkapellen, die als ze aan bepaalde kenmerken voldoen vergunningvrij zijn. Voor het bouwen in, op, aan of bij rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten, evenals van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten geldt die vrijstelling niet. Daarvoor geldt echter wel de bepaling dat voor die kleine bouwwerken criteria moeten worden opgesteld. Dat zijn criteria die zo duidelijk zijn dat de aanvrager op voorhand weet waaraan zijn bouwplan moet voldoen om een positief welstandsadvies te krijgen. Het is duidelijk dat bij een zo veelkleurig samengestelde categorie van panden en verschillende gebieden niet steeds op voorhand valt aan te geven hoe een 'klein' bouwwerk zich verhoudt tot het pand waar het in, op, aan of bij gebouwd wordt of tot het stads- of dorpsgezicht waarin het is gelegen. Bovendien is voor de beschermde monumenten voor iedere verandering een vergunning nodig. Voor bouwinitiatieven met betrekking tot normale bouwwerken die liggen in een beschermd stads- of dorpsgezicht is er geen bezwaar om de 'gewone' kleine plannen criteria toe te passen of zonedig de objectgerichte criteria. Als deze criteria zich niet voor toepassing lenen kan worden doorgeschakeld naar de gebiedsgerichte of algemene criteria.

Grotere bouwwerken

Voor de grotere bouwwerken in monumentale situaties, waarvoor een vergunning is vereist gelden geen bijzondere wettelijke regels bij de welstandstoets. Een advies van de Welstandscommissie is steeds vereist en die toetst in het algemeen aan de gebiedsgerichte criteria. Die zijn niet altijd toegespitst op de toets van individuele monumentale panden, uiteraard wel voor beschermde stads- of dorpsgezichten. Uitgangspunt is voor deze categorie dat steeds toetsing op het hoogste niveau plaatsvindt en dat de gebiedsgerichte criteria worden gebruikt. Een aanvraag die betrekking heeft op een monument, dient naast de Monumentencommissie, eveneens aan de Welstandscommissie voorgelegd te worden.

In de bijlagen b en c van de welstandsnota zijn de monumentenlijsten van de gehele gemeente opgenomen. De monumentenlijst bestaat uit gebouwen met hun vaak karakteristieke omgeving, groepen van stedenbouwkundig samenhangende gebouwen en andere ensembles, zoals gevelwanden en woningblokken met hun structuur. Ook niet-bebouwde ruimten, zoals parken, plantsoenen en pleinen, die vanuit cultuurhistorisch oogpunt bepalend geacht worden voor de geschiedenis en het karakter van Zeist

zijn in de lijst opgenomen voor zover ze de officiële status van rijks- of gemeentemonument hebben. Er wordt een onderscheid gemaakt in gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten, gemeentelijke structuren, en van rijkswege beschermde dorpsgezichten.

2.5 Excessenregeling

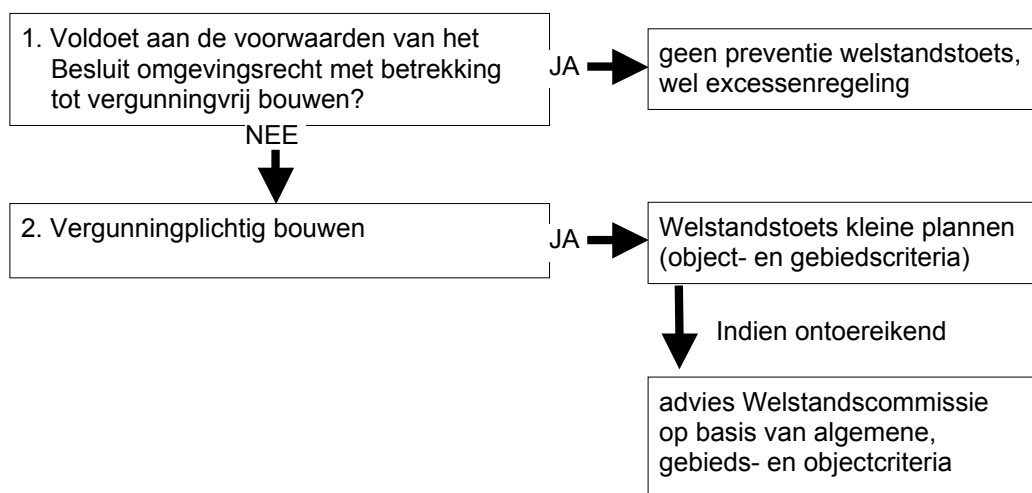
De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief (achteraf) in te grijpen indien vergunningvrije bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is het geval indien sprake is van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Op grond van de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

3 Beleidsinstrumenten

3.1 Inleiding

De welstandstoets vindt van oudsher plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten. In het kort: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Die indeling geeft zelf geen of onvoldoende inzicht in de inhoudelijke kant van de welstandstoets, omdat de herziene Woningwet vraagt om zo concreet mogelijke criteria. Zij dient echter wel als basis voor de verschillende soorten criteria. Het is duidelijk dat recepten voor goede architectuur niet gegeven kunnen worden. Bij de zogenaamde kleine bouw kunnen de grenzen van wat niet in strijd met redelijke eisen wordt geacht redelijk scherp worden getrokken; een advies aan de Welstandscommissie zal daarom nog maar zelden worden gevraagd. Naarmate de complexiteit en de omvang van de bouwopgave toenemen, zullen de criteria minder letterlijk worden en wordt inschakeling van de commissie noodzakelijker. Dat geeft weliswaar minder zekerheid en duidelijkheid maar het vergroot tegelijkertijd de vrijheid voor vernieuwing en oorspronkelijkheid in het architectonische ontwerp. Voor het beoordelen van bouwplannen geldt een getrapte benadering: eerst zal worden nagegaan of ze voldoen aan de voorwaarden om vergunningvrij gebouwd te kunnen worden. Vervolgens wordt bekeken of ze binnen de termen van de kleine plannen criteria kunnen worden afgehandeld. Voldoen ze daar niet aan dan worden ze aan de Welstandscommissie voorgelegd.

AANVRAAG EN WELSTAND



Schema 2

In het navolgende worden de aard en de werking van de verschillende soorten welstandscriteria beschreven.

3.2 Algemene welstandscriteria

In sommige gevallen zal teruggegrepen moeten worden op algemene criteria die aan ieder welstandsadvies ten grondslag liggen. Dat is bijvoorbeeld het geval als de indiener van een bouwplan beslist zijn eigen weg wil volgen en burgemeester en wethouders daaraan mee willen werken. Ook

wanneer de kleine plannen criteria of de gebiedscriteria ontoereikend blijken zal de Welstandscommissie op deze criteria steunen in haar advies aan burgemeester en wethouders.

De algemene criteria vormen een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Welstandscriteria 'nieuwe stijl' zijn bovendien beleidsregels waaraan het gemeentebestuur gehouden is maar waarvan de burger mag vragen ze op zijn geval niet van toepassing te laten zijn. In dat geval moet het college van burgemeester en wethouders over andere instructies aan de Welstandscommissie kunnen beschikken.

Ze zijn ook, in hun samenhang, een illustratie van de wijze waarop een onafhankelijke deskundige en geïnteresseerde commissie tot een oordeel komt, niet door het 'afvinken' van onderdelen maar door een integrale afweging. Criteria zijn er om de voorspelbaarheid en doorzichtigheid van het welstandsbeleid te vergroten, niet om gemakzucht een kans te geven.

3.3 Criteria kleine plannen

Dit type welstandscriteria maakt deel uit van de objectgerichte criteria. Kleine plannen criteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Deze criteria hebben uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. Per deelgebied en per welstandsniveau kunnen de kleine plannen criteria verschillen. In deze welstandsnota zijn de criteria per bouwwerk nagenoeg overal gelijk. In slechts een enkel geval vindt een afwijking van deze criteria plaats.

3.4 Objectgerichte criteria

Deze criteria zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aanbouwen en van specifieke objecten, zoals agrarische bedrijfswoningen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat.

3.5 Gebiedsgerichte criteria

De gemeente kan de welstandscriteria differentiëren naar verschillende deelgebieden. Een historisch centrum vraagt om een andere benadering dan een bedrijventerrein. De wijze van indeling in gebieden kan typologisch of topografisch zijn; dat wil zeggen naar soort, zoals woon- en werkgebieden, het voorzieningencentrum, centrumrand of buitengebied. Een topografische indeling vindt plaats op grond van specifieke plaatselijke kenmerken, zoals bij de Dichtersbuurt en Bosch en Duin het geval is, ongeacht de functie die het gebied heeft. Het voordeel van een typologische indeling is ongetwijfeld de rechtszekerheid, in gelijke omstandigheden geldt een gelijk welstandsbeleid. Met een topografische indeling kan meer rekening worden gehouden met bijzondere omstandigheden, maar dat zal niet altijd tot begrip leiden voor de verschillende uitkomsten die daarvan het gevolg zijn. Bij deze welstandsnota is gestreefd naar een voor de gebruiker herkenbare en logische gebiedsindeling. Deze is gemaakt op grond van een combinatie van typologische en topografische gegevens, die terug te voeren zijn op de analyse in hoofdstuk 4.

3.6 Aanvullende criteria voor hoofdstructuur

Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeenschap i.c. de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren, kan echter verschillend zijn. Langs de

hoofdinfrastructuur van wegen, vaarwegen of spoorwegen zijn ze het visitekaartje van de stad. Deze rol rechtvaardigt het streven naar een hogere kwaliteit als het om bouwwerken gaat. Voor dergelijke plekken zijn daarom aanvullende criteria opgesteld. Gebieden waarvoor deze aanvullende criteria gelden, zijn ook afgebeeld op de welstandskartaal achterin de nota. Elders gaat het vooral om het handhaven en stimuleren van een prettige basiskwaliteit voor de dagelijkse woon- en leefomgeving. Op deze basiskwaliteit zijn de gebiedsgerichte criteria toegespitst.

3.7 Toepassing van de criteria

In deel B staan de beleidsregels die het hart van de welstandsnota vormen. Hier zijn de verschillende typen welstandscriteria te vinden waaraan de ingediende aanvragen worden getoetst: de kleine plannen criteria, de objectgerichte criteria, de gebiedsgerichte criteria en de algemene criteria. Hoewel uiteindelijk vooral naar de welstandscriteria zelf zal worden gekeken voor de beoordeling, is het niet onbelangrijk om aandacht te besteden aan de ruimtelijke karakteristieken en waarden binnen de gemeente waarop deze criteria zijn gebaseerd. Om deze reden worden de criteria voorafgegaan door een ruimtelijke analyse, die zowel voor de gemeente als geheel (hoofdstuk 4) als voor de afzonderlijke gebieden (hoofdstuk 7) is uitgevoerd.

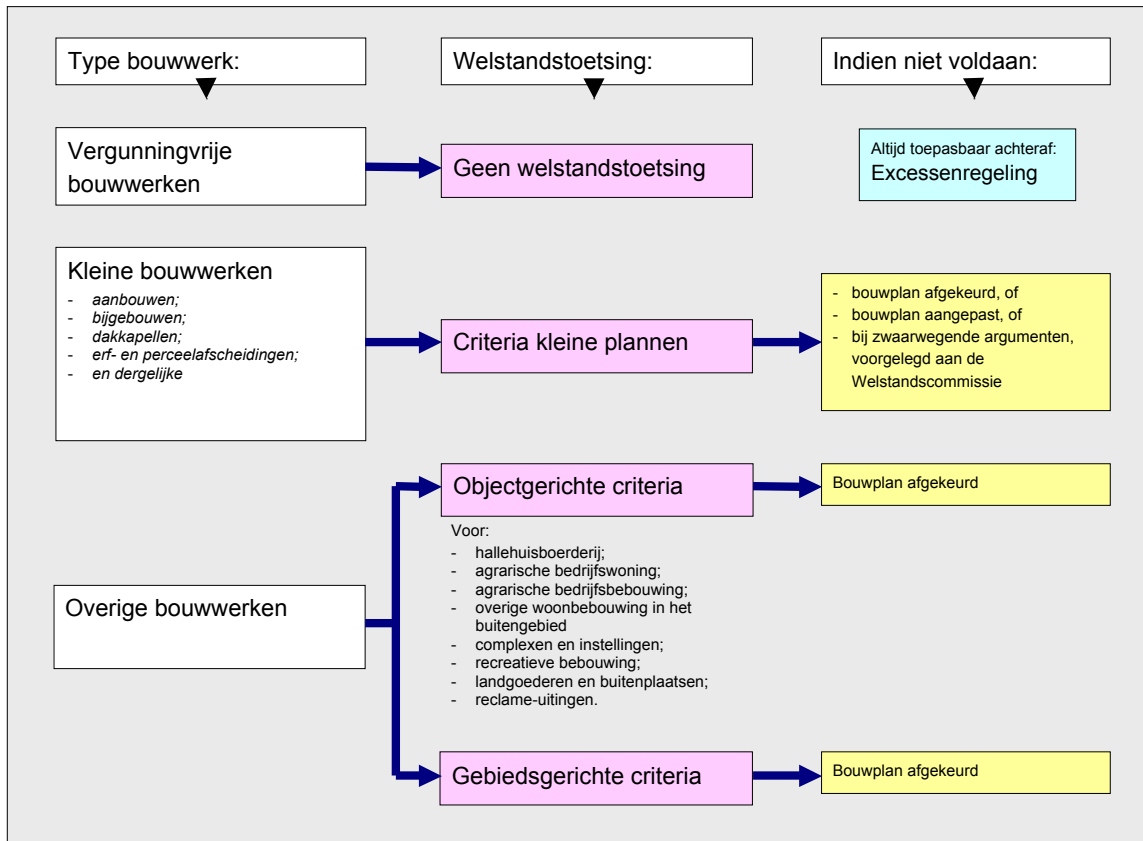
Ten behoeve van zowel de indieners van aanvragen als de toetsers van deze aanvragen is in schema 2 aangegeven op welke wijze een aanvraag aan de welstand wordt getoetst en welke (aanvullende) welstandscriteria van toepassing (kunnen) zijn per type aanvraag.

Op de volgende pagina is een vereenvoudigd schema weergegeven (schema 3). Aan dit schema kunnen echter geen rechten ontleend worden.

De welstandsnota is geen leesboek. Het zal in de praktijk vooral worden gebruikt om (liefst vooraf) na te gaan met welke eisen de indiener van een aanvraag te maken krijgt bij de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Een verbouwing waar geen vergunning voor nodig is zal ook niet aan welstand worden getoetst.

Als het bouwplan onder de 'veel voorkomende kleine bouwwerken' valt (en geen monument betreft), dan kan vaak worden volstaan om kennis te nemen van de betreffende 'kleine plannen criteria'. Voor de bouwplannen die daar niet onder vallen, gelden de gebiedscriteria en in aanvulling daarop de objectgerichte criteria voor specifieke grote bouwwerken. De gebieds- en objectgerichte criteria zijn 'relatieve' criteria. Zij zijn minder objectief dan die voor kleine bouwplannen, maar ze laten ook meer ruimte en vrijheid. Over de interpretatie van de gebiedscriteria en de objectgerichte criteria waakt de Welstandscommissie.

Bij twijfel daarover is het verstandig om in een vroeg stadium met de (secretaris van) de commissie te overleggen. Bij monumenten geldt dat bouwplannen niet alleen aan de Monumentencommissie worden voorgelegd, maar eveneens aan de Welstandscommissie.



Schema 3: vereenvoudigde weergave route aanvragen

Inhoud van de welstandscriteria

De welstandscriteria beogen, zo duidelijk mogelijk, weer te geven wat er van de aanvrager wordt verwacht betreffende plaats en uiterlijk van zijn bouwplan. Die maatstaven kunnen redelijk objectief zijn als het om kleine bouwwerken zoals dakkapellen en aanbouwen gaat. Genoemd kunnen worden de voor- en achterkant van de woning, de maatvoering, de hoofdvorm en de wijze van afdekking, de kleur en het materiaalgebruik. Bij grotere bouwwerken wordt met relatieve criteria gewerkt die verwijzen naar de kenmerken van de directe of wijde omgeving waarin gebouwd gaat worden. Daarbij worden dezelfde aspecten genoemd zoals de zichtbaarheid vanaf de weg, de plaats, de vorm, de kleuren enzovoort maar dan in verwijzende zin, het bouwwerk moet in zijn omgeving passen. Dat is vervolgens het beoordelingskader voor de Welstandscommissie.

Die criteria geven aldus een ondergrens aan, strikt genomen zijn ze bedoeld om bouwplannen die niet in de omgeving passen te weren. Dat is ook primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar het spreekt voor zich dat de gemeente hoopt dat de criteria ook aanleiding zijn om boven dat minimum uit te stijgen en wil daar ook ruimte voor geven.

Afwijken van de welstandscriteria

Duidelijkheid (van de welstandscriteria) en vrijheid (voor de indiener van een bouwplan) gaan niet altijd samen. Criteria, die vooraf worden opgesteld brengen onontkoombaar beperkingen met zich mee, die niet altijd redelijk zijn. Ze kunnen ontoereikend zijn voor juist dat ene geval dat zulke bijzondere omstandigheden kent dat afwijken van de criteria gerechtvaardigd is. Er kan ook sprake zijn van een bijzondere oplossing, die weliswaar op een of meer punten van de criteria afwijkt maar die toch goed in de omgeving past of zelfs een verrijking voor de buurt betekent. Voor die gevallen kan de systematiek van de welstandsnota als volgt worden ingezet.

Op aanvraag en motivatie van de indiener kan een klein bouwwerk, dat niet aan de kleine plannen criteria voldoet of kan voldoen worden voorgelegd aan de Welstandscommissie met de vraag of het op de afwijkende onderdelen aan de gebiedscriteria voldoet. Een ander vergunningplichtig bouwwerk dat niet aan de gebiedscriteria voldoet kan op gemotiveerde aanvraag worden voorgelegd aan de Welstandscommissie met de vraag of het op de afwijkende punten de toets van de algemene welstandscriteria kan doorstaan. Gezien de interpretatieruimte die de gebiedscriteria bieden mogen in dat geval bijzondere eisen aan het architectonische vakmanschap worden gesteld. Het gaat immers om afwijkingen die door burgemeester en wethouders en door de Welstandscommissie goed gemotiveerd moeten kunnen worden. Tegenover de gemeenteraad maar ook tegenover diegenen die niet voor zo'n afwijking in aanmerking kwamen.

De vraag is vervolgens wat de consequentie is van die afwijkingen en van eerdere aanvragen die afwijken van de nu vastgelegde criteria en eerder met een positief welstandsadvies zijn gerealiseerd.

De rol van de trendsetter

Bij de criteria voor kleine bouwwerken speelt de trendsetter een belangrijke rol: als het bouwplan overeenstemt met een bouwwerk dat eerder, met een positief welstandsadvies in dezelfde buurt of hetzelfde bouwblok op of aan een zelfde woning werd gerealiseerd dan wordt het geacht aan redelijke eisen van welstand te voldoen. Dat is redelijk en komt tegemoet aan de eis van rechtsgelijkheid.

Maar het is ook een instrument voor het levend houden van de welstandsnota. Goede voorbeelden uit het verleden én goede voorbeelden van de toekomst kunnen zo aan de criteria worden toegevoegd. Dat zal behalve voor de kleine bouwwerken vooral een rol spelen bij bouwwerken die regelmatig voorkomen en vergunningplichtig zijn zoals dakopbouwen en uitbreidingen van woningen over meer dan één bouwlaag.

3.8 Nieuwe projecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Tezamen met het traject van stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan is het zaak toegespitste welstandscriteria voor de nieuwe bouwwerken op te stellen. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. In de welstandsnota is hiervoor een procedurevoorschrift opgenomen (zie hoofdstuk 9).

Deel B: Beleidsregels

4 Ruimtelijk kader

4.1 Inleiding

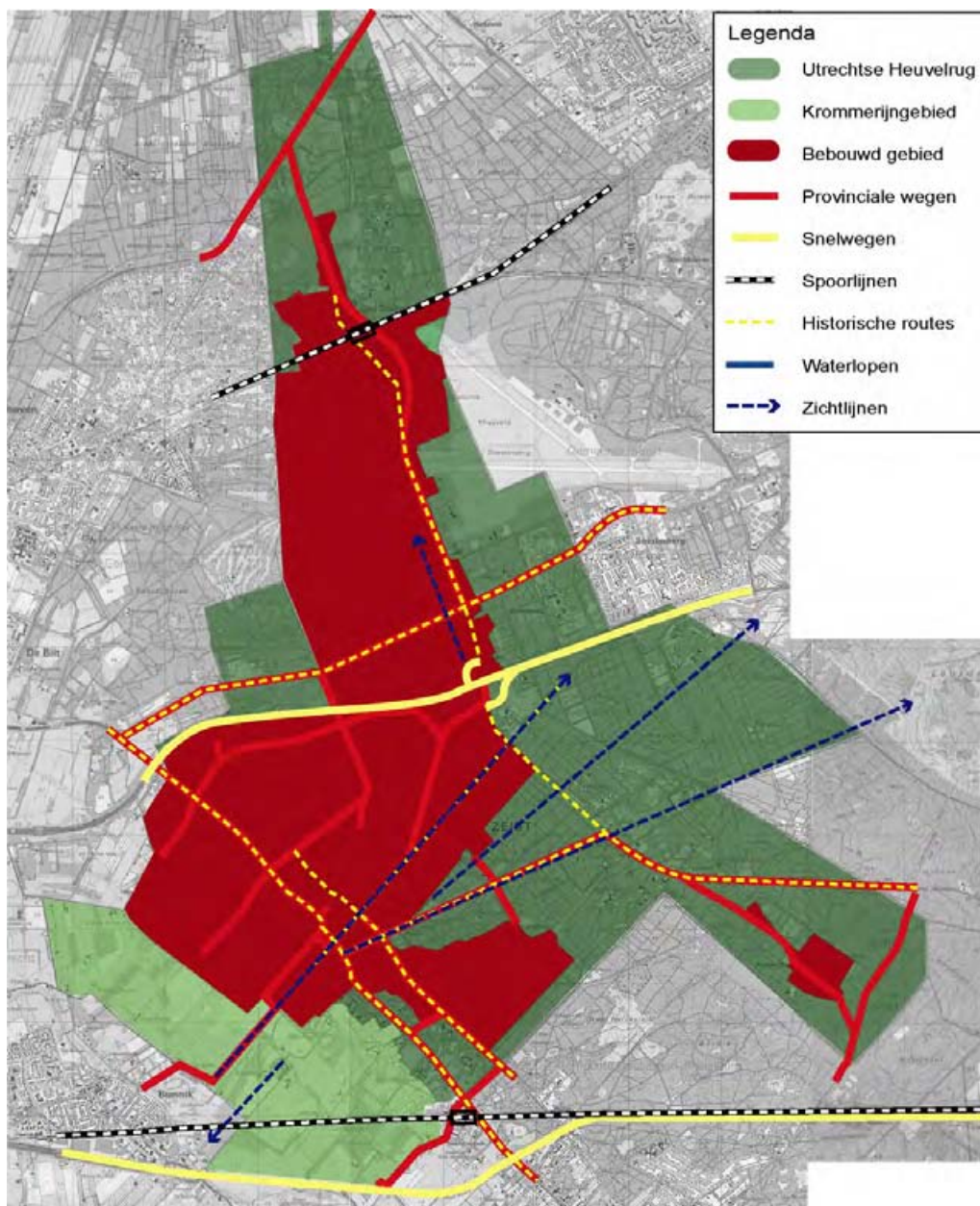
In samenwerking met zes andere Utrechtse gemeenten heeft Zeist een gebiedsdocument voor het gemeenschappelijke buitengebied van deze gemeenten op laten stellen. De navolgende hoofdstukken zijn aan dit document ontleend in een op Zeist toegespitste vorm. Het gemeenschappelijke plangebied omvat naast Zeist de voormalige gemeenten Driebergen-Rijsenburg, Doorn, Maarn, Leersum, Amerongen (nu gemeente Utrechtse Heuvelrug) en Rhenen. In het gebiedsdocument is een aantal landschapstypen en lijnen in het landschap benoemd die de ruimtelijke hoofdstructuur van de samenwerkingsgemeenten bepalen. Verbindende elementen in het buitengebied van deze gemeenten zijn de Utrechtse Heuvelrug en de Stichtse Lustwarande. De hieruit voortgevloeide deelgebieden voor het buitengebied en welstandsniveau's komen terug in deze welstandsnota voor de gemeente Zeist. Na de ruimtelijke analyse van het buitengebied wordt een ruimtelijke analyse van de bebouwde kom gegeven. Onder bebouwde kom wordt in dit verband bedoeld: de aaneengesloten bebouwde gebieden van Zeist, met relatief veel bebouwing.

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur gemeente

Het buitengebied van Zeist wordt omgeven door de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Utrecht, De Bilt, Bunnik, Leusden, Amersfoort en Soest. De kernen van deze gemeenten liggen op een korte afstand. Zo ligt de bebouwing van Bilthoven en Soesterberg direct aan de gemeentegrens. De plaatsen Driebergen, Bunnik, De Bilt en Utrecht liggen zeer nabij. Deze nabijheid heeft gezorgd voor vele onderlinge relaties die tot uiting komen in zichtlijnen en verkeersroutes. Op iets grotere afstand, maar ook van groot belang voor de veelal historische verkeersverbindingen over de Heuvelrug zijn Amersfoort, Leusden en Woudenberg.

Het open landschap van het Kromme-Rijng gebied maakt zichtrelaties mogelijk met Bunnik. De Stichtse Lustwarande verbindt Zeist met De Bilt en Driebergen-Rijsenburg. Deze route is één van de vijf historische raamwerken binnen de gemeente. De andere vier zijn de Soestdijkerweg, de Amersfoortseweg, de Dolderseweg/ Krakelingweg/ Woudenbergseweg en de Slot-as.

Bovenregionale routes als snelwegen en spoorlijnen onderhouden relaties met Zeist door op- en afritten en de treinstations Den Dolder en Driebergen-Zeist.



Kaart ruimtelijke hoofdstructuur buitengebied Zeist

4.3 Ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied

Uit de analyse van het buitengebied van de regio is voor de gemeente Zeist een aantal deelgebieden onderscheiden, te weten de Beboste Heuvelrug, de Landgoederenzone en de Stichtse Lustwarande. De laatste vormt het overgangsgebied tussen de Utrechtse Heuvelrug en het landschap richting Nederrijn. Deelgebied Stichtse Lustwarande overlapt tevens (delen) van bebouwde kom. In hoofdstuk 6 wordt op dit deelgebied ingegaan. Naast de deelgebieden zijn lijnen in het landschap geanalyseerd. Deze lijnen zijn belangrijke structuurbepalende elementen.

De Heuvelrug is een in hoofdzaak aaneengesloten bosgebied met relatief weinig bebouwing maar waar indelen een relatief hoge recreatiedruk is. Het is een grote en besloten landschapseenheid met een geringe landschappelijke variatie. De begroeiing bestaat uit naald- en loofbossen met een gedeeltelijk natuurlijke struik- en kruidlaag. Tevens zijn hier enkele heidecomplexen, meertjes en zandwinplassen.

Tussen de Heuvelrug en de Kromme Rijn ligt een zone met een rijke historie van vele ridderhofsteden en landgoederen. Deze werden gesticht langs de ontginningsbases van het gebied. De Langbroekerwetering is hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. Het overwegend open karakter van het gebied wordt afgewisseld met aangelegde bossen.

De gradiëntzone langs de N225 vormt de overgang tussen het gesloten landschap van de Heuvelrug en het open landschap van het Kromme-Rijngebied. Deze zone is bekend als de parel van de Stichtse Lustwarande. De Stichtse Lustwarande is een parkachtige en bosrijke omgeving met een lint van landgoederen.

In het plangebied bevindt zich een groot aantal lijnen die een grote rol hebben gespeeld in de ontstaansgeschiedenis van het gebied en momenteel van invloed kunnen zijn op de welstandstoetsing. Het gaat hierbij om wegen, waterlopen, en zichtlijnen. De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied wordt in hoge mate bepaald door de verschillen in open en gesloten landschappen en bebouwingsdichtheid. Globaal valt Zeist hierbij in te delen in twee soorten gebieden, het gesloten landschap van de Heuvelrug en het opener landschap van het Kromme-Rijngebied.

De overgang tussen deze twee gebieden bestaat uit de gradiëntzone, die samenvalt met de directe omgeving langs de route Utrechtseweg-Driebergseweg. Deze omgeving valt samen met de Stichtse Lustwarande.

4.4 Bebouwing in het buitengebied

Er zijn, zoals in de vorige paragrafen omschreven twee verschillende landschapstypen te onderscheiden. De bebouwing die zich in het gebied voordoet, blijkt slechts in geringe mate verband te houden met het landschapstype; de verschillen houden vooral verband met de tijd waarin de bebouwing is opgericht. Voor de voorliggende welstandsnota zijn met name de recente ontwikkelingen van belang. Ook daarvoor geldt dat zich in de gemeente Zeist vergelijkbare ontwikkelingen hebben voorgedaan.

Het bebouwingsbeeld op de Beboste Heuvelrug wordt bepaald door verspreid staande bouwmassa's die enerzijds aan de doorgaande wegen en anderzijds verscholen in het bos liggen. De eerste bebouwing hier bestond uit buitenplaatsen die met hun tuinaanleg grote stukken bos in bezit hadden. In de loop der tijd zijn aan de wegen een enkele boerderij en een aantal woningen gebouwd. Gelijkopgaand met de verkaveling van de landgoederen hebben instellingen en complexen zich in de bossen gevestigd. Veelal trokken deze in bestaande bouwwerken van de landgoederen. Op kleinere schaal is nieuwbouw gepleegd. Na de Tweede Wereldoorlog is op kleine schaal ruimte geboden aan recreatieve bebouwing als een manege en uitgaansgelegenheden.

In het Kromme-Rijngebied komt weinig bebouwing voor. In dit gebied stonden van oudsher ridderhofsteden. In de loop der tijd zijn deze getransformeerd tot landgoederen of zijn ze verdwenen. Vanaf het eind van de negentiende eeuw begon het gebied aantrekkelijk te worden voor de gemengde agrarische bedrijven, inclusief fruitteelt. De gemengde bedrijven domineren inmiddels het beeld. Er staan zowel historische boerderijen als moderne boerderijbedrijven. Op kleinere schaal zijn er woningen en recreatieve bebouwing.

4.5 Ruimtelijke hoofdstructuur bebouwde kom

De gemeente Zeist bestaat uit verschillende kernen waarvan Zeist de hoofdkern is. Ten oosten van deze kern ligt, midden in de bossen, het dorp Austerlitz. Ten noorden van de snelweg A28 ligt tevens een aantal dorpen. Huis ter Heide is een relatief dichtbebouwde buurtschap. Bosch en Duin is een uitgestrekt villagegebied waar de extensieve bebouwing langs kronkelige wegen staat. Het gebied wordt gekenmerkt door het vele bos. Aan de noordkant van de gemeente ligt tegen de spoorlijn Utrecht-Amersfoort de kern Den Dolder. Deze is ontstaan langs dit spoor nadat bedrijvigheid zich hier vestigde. Samen vormen deze gebieden de bebouwde kom van Zeist.

4.5.1 Zeist

Ontstaansgeschiedenis

Al in 838 komt een vermelding van de naam Zeist voor. In de vroege middeleeuwen was Zeist een kleine nederzetting met essen, gras- en hooilanden rondom. In het overgangsgebied met de Heuvelrug ontstond in deze tijd een hele rij van primitieve brinknederzettingen, zoals Croost, de Brink, Zeist en De Breul. Deze namen zijn nog terug te vinden op de plattegrond.

Tussen 1677 en 1686 liet Willem Adriaan van Nassau een groots opgezet lustoord aanleggen: Slot Zeist. Het gehele complex, met huis en tuinen, sterrenbossen en productiebossen besloeg een gebied van ruim 5 kilometer lengte. Door de verkoop van het Slot in 1745 en de komst van de Hernhutters (Broedergemeente) nam de bevolking van Zeist sterk toe. De Hernhutters zetten een nijverheidsindustrie op die een aantrekkingskracht uitoefenden tot ver buiten Zeist en stichtten veel winkels.

Zeist werd steeds aantrekkelijker als vestigingsplaats en als toeristische trekpleister. De bevolking nam vanaf het begin van de negentiende eeuw sterk toe door de vestiging van buitenplaatsen en door de gestegen werkgelegenheid.

Vanaf het eind van de middeleeuwen tot circa 1800 wordt het kaartbeeld bepaald door allerlei grote heren die 'woeste' gronden van de Heuvelrug tot ontwikkeling brachten. Dit gebeurde als eerste langs de kolonisatie-as Utrecht-Amersfoort: de Amersfoortseweg.

De buitenplaatsen werden vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw aangelegd langs de Utrechtseweg-Driebergseweg, Krakelingweg, Soestdijkerweg, Dolderseweg en de Woudenbergseweg.

In de loop der tijd zijn de buitenplaatsen sterk in aantal en omvang afgenomen. Vooral na 1900, toen Zeist zich pas goed ging ontwikkelen, werden vele buitenplaatsen verkaveld. De oorspronkelijke woonfunctie is vervangen door functies als kantoren, instellingen en scholen.

De komst van de rijke buitenplaatsbezitters in de eerste helft van de negentiende eeuw bracht een nieuwe bron van werkgelegenheid met zich mee. Op het platteland kwam naast de bestaande agrarische functie ook een verzorgende functie op met veel ambachtslieden. Door de nieuwe werkgelegenheid op de buitenplaatsen nam de Zeister bevolking gestaag toe.

Tot 1900 bestond Zeist uit bebouwing langs de volgende straten: 1^e en 2^e Dorpsstraat, Wilhelminapark, Nootgedacht, Voor- en Achterheuvel, Oude Arnhemseweg, Pompweg, 1^e Hogeweg, 2^e Hogeweg tussen de Choisyweg en de Krullelaan en aan De Brink aan het begin van de Kroostweg. De bebouwing langs deze wegen heeft een organische ontstaansgeschiedenis. In de loop der tijd heeft de bebouwing zich geleidelijk langs deze straten ontwikkeld.

De komst van de spoorweg Zeist-Utrecht uit Huis ter Heide in 1901 gaf Zeist een impuls waardoor de bevolkingsgroei sterk toenam. Het treinstation kwam aan het eind van de Slotlaan te liggen, ongeveer

tegenover het huidige Bethaniëplein. Aan weerszijden van dit station werden de woongebieden Wilhelminapark en Antonpark (verder) bebouwd met kleinere villa's en arbeiderswoningen.

De grootste groei van Zeist vond plaats tussen 1920 en 1940. Deze groei werd ingeluid door de vestiging van industrieën vanaf het begin van de twintigste eeuw. De werkgelegenheid nam toe en was niet meer eenzijdig op de buitenplaatsen gericht. Tot de Tweede Wereldoorlog werden de volgende gebieden gebouwd: Lyceumkwartier, Kerckebosch, Hoge Dennen, Pavia (prinses Beatrixlaan), Kersbergen-Griffensteijn, Patijnpark, Bloemenkwartier, Gerodorp en de omgeving van de Schaerweijdelaan.

Als gevolg van de naoorlogse nijpende woningnood moest er zo snel mogelijk een groot aantal goedkope woningen komen. Onder invloed van nieuwe stedenbouwkundige opvattingen (functionalisme) werd de opzet van toekomstige wijken wezenlijk anders dan voor de oorlog het geval was.

In eerste instantie koos men voor de voordelige zand- en heigronden aan de noordzijde van Zeist. Al voor de oorlog was begonnen met de bouw van de Indische buurt. Direct na de oorlog werd deze wijk voltooid. Daarachter kwam in het begin van de jaren vijftig het Staatsliedenkwartier, waarna in de jaren zestig de Verzetswijk werd gerealiseerd. Andere uitbreidingen in het begin van de jaren vijftig vonden plaats in Zeist-West. Het park Griffensteijn, dat toen nog gedeeltelijk was bebouwd, werd voltooid. Halverwege de jaren vijftig werd de Vogelbuurt aangelegd. Een iets later aangelegde wijk is de Fazantenbuurt.



1830



1900



1930



1960



1975



1995

Tussen 1956 en 1970 werden twee grootschalige flatwijken gerealiseerd aan de randen van de bebouwde kom van Zeist: aan de zuidoostkant het Kerckebosch en wat later aan de noordwestkant Vollenhove. Beide projecten waren opgezet om de grote naoorlogse woningnood op te lossen.

Na 1970 was de woningnood echter nog niet opgelost, met als oorzaak dat de flatwoningen geen aantrekkingskracht konden uitoefenen op mensen die een betere woning zochten. Men wilde graag verhuizen naar eengezinswoningen. Hiertoe werden na 1970 wijken gebouwd waar het accent meer lag op de bouw van laagbouwoningen. Achtereenvolgens werden in de jaren zeventig de volgende buurten ontwikkeld: Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker, De Clomp en als laatste Crosestein.

Daarnaast hebben ook moderne invullingen plaatsgevonden. Voorbeelden hiervan zijn het Lyceumkwartier de nieuwbouw rond de Schapendrift.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van Zeist wordt bepaald door een aantal elementen en lijnen. Dit zijn de oriëntatie van Zeist op het boslandschap en het rivierenlandschap, het gradiëntlandschap, de Slot-aanleg, de pluriformiteit in de structuur van de stad en van het centrum, de karakteristieke stedenbouwkundige structuren rond groenelementen en de beeldkwaliteit van de entrees en van de invalswegen.

De groenstructuur is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke structuur van Zeist. In de groenstructuur is de landschappelijke relatie met de omgeving vastgelegd. In de landschappelijke omgeving ligt ook de cultuurhistorische basis verankerd.

Binnen de bebouwde kom van Zeist bestaan de belangrijkste structurele groenelementen uit onder meer de buitenplaatsen langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg, het Sanatoriumbos, de zone Griffiaan, de parken en laanbeplantingen, Zeist-Zuid en het Molenbosch.

De hoofdwegen en invalswegen van de stad Zeist zijn in vorm en functie tevens regionale verbindingen. Deze invalswegen, met hun overwegend groene karakter, zijn zeer bepalend voor het landschappelijke karakter van Zeist. De invalswegen en entrees van de stad zijn niet alleen in technisch opzicht structuurbepalend voor de stad, zoals hoofdwegen dat in elke stad zijn. De esthetische waarde van deze hoofdwegen voor de stad Zeist is met betrekking tot de ruimtelijke karakteristiek van de stad ook zeer waardevol. De beleving van Zeist wordt tevens bepaald door de entrepunten. De belangrijkste entrepunten van Zeist zijn het landgoed Vollenhove en Bloemenheuvel en Huis ter Heide, ter plaatse

van de aansluiting op de A28. Regionale entreepunten liggen bij het Slot Zeist, Hoog Beek en Royen, Hertenkamp en de Boulevard.

Daarnaast beschikt Zeist ook over structuurbepalende waterwegen: Blikkenburgervaart, de Zeistergrift en de Biltsegrift.

Hoofdwegen in Zeist zijn van oudsher structuurbepalende elementen in de opbouw van de stad geweest. Door het gemeentelijke grondgebied lopen de rijkswegen A12 en de A28. De provinciale wegen vormen de verbinding tussen de rijkswegen en de lokale wegen. Veel van de hoofdwegen van Zeist zijn onderdeel van het provinciale netwerk: de Dolderseweg, de Woudenbergseweg, de Amersfoortseweg en de Driebergseweg.

De N225 (Utrechtseweg-Driebergseweg) vormt een belangrijke noordwest-zuidoost schakel tussen Utrecht en Driebergen-Rijsenburg/ Doorn. Noordwest-zuidoost verbindingen hebben hun oorsprong in de watergangen tussen de Heuvelrug en het Kromme-Rijngebied (zoals de Zeister- en Biltse Grift). Eveneens wordt de functie van de oost-west schakel Laan van Beek Royen-Woudenbergseweg duidelijk, namelijk de verbinding tussen de route Utrechtseweg-Driebergseweg en de route Krakelingweg-Woudenbergseweg. De Boulevard is een belangrijke route vanaf de snelweg.

De Oude Arnhemseweg/ Hogeweg/ Oude Arnhemsebovenweg en de Bergweg-Panweg zijn de oudste doorgaande routes van Zeist en gezichtsbepalend vanwege de belangrijke functie als toevouerroute naar het centrum. Hoofdwegen vanaf de Utrechtseweg hebben allen een noordwest-zuidoost richting, evenals de vele buurtwegen van Zeist.

4.5.2 Austerlitz

Het dorp Austerlitz heeft zijn oorsprong in het jaar 1804, met de komst en vestiging van het Franse leger. Ten bate van Kamp Austerlitz werd in 1804 de Woudenbergseweg aangelegd die rond 1830 werd verlengd tot aan Woudenberg.

Na vertrek van het leger vestigden bos- en landbouwers zich in Austerlitz. Het dorp ontstond door de bouw van drie boerderijen. Rond de voornaamste pomp kwam een nederzetting, het tegenwoordige Dorpsplein en de Schoolweg. Samen met de bomenrijen vormt dit gebied een waardevolle stedenbouwkundige eenheid. Uiteindelijk kreeg het dorpje twee kernen: tussen de Austerlitzseweg en Oude Postweg en rond de waterput. Het rechthoekige wegenpatroon in het dorp herinnert nog aan het legerkamp, dat volgens een gebruikelijk strak patroon was opgezet. De bosranden, het plein en de tuinen bepalen in hoofdlijnen de sfeer van het dorp. De linten zijn in de loop der tijd geleidelijk opgevuld met voornamelijk vrijstaande bebouwing. Na WOII zijn kleinschalige nieuwbouwbuurtjes aan de rand van het dorp ontwikkeld.



1830



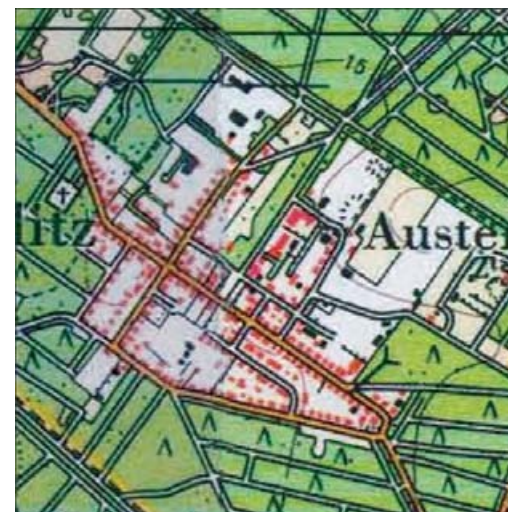
1900



1930



1960



1975

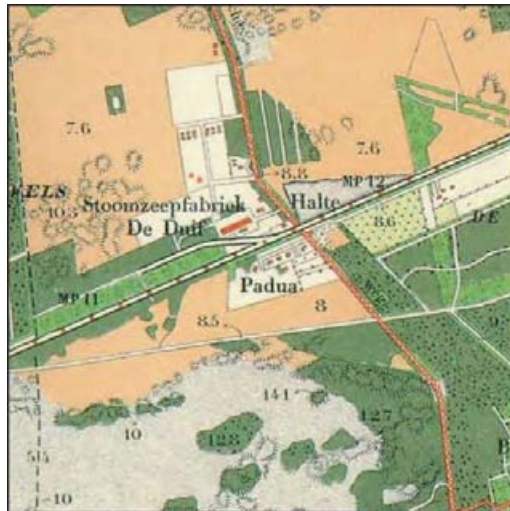
Historische ontwikkeling Austerlitz



1995



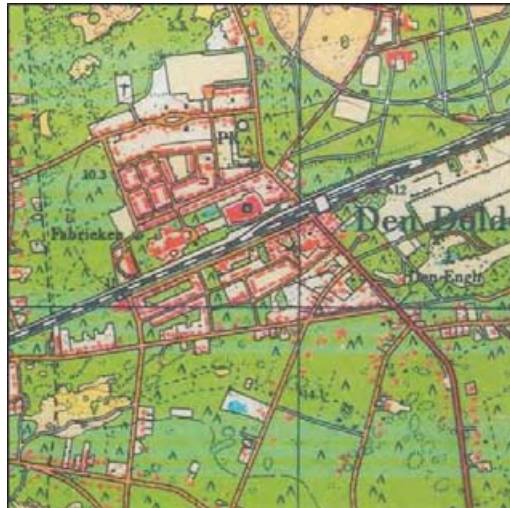
1830



1900



1930

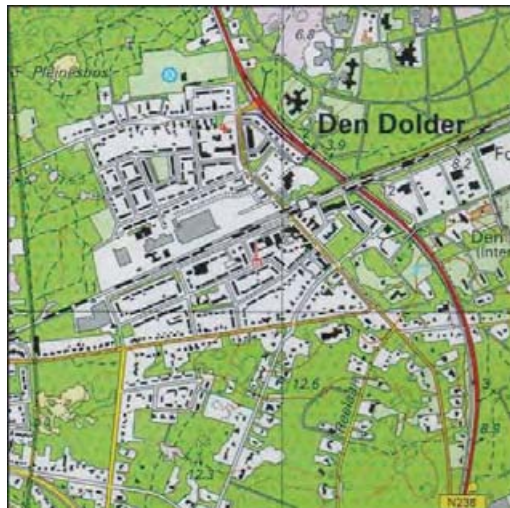


1960



1975

Historische ontwikkeling Den Dolder



1995

4.5.3 Den Dolder

Den Dolder kwam tot ontwikkeling na vestiging van een halte langs de in 1895 aangelegde spoorlijn Amersfoort-Utrecht. De buurtschap kwam tot ontwikkeling vanaf 1902, toen een zeepfabriek zich hier vestigde. Bij de zeepfabriek werden enkele arbeiderswoningen gebouwd en langzaamaan ontwikkelde Den Dolder zich tot een buurtschap. Ook de komst van de Willem Arntszhoeve in 1906 is belangrijk geweest voor de ontwikkeling van Den Dolder. De kern is ruimtelijk niet scherp begrensd. Het ligt weliswaar in het bos, maar aan de noord- en oostzijde is het landschap opener. Door de verspreide bebouwing (o.a. van de instellingen) waaiert Den Dolder als het ware uit, het landschap in. Doordat ook binnen de kern een weinig samenhangende opbouw van woonwijken en industrie bestaat, kan ook hier niet van een eenduidig karakter gesproken worden.

Bovendien ontbreekt een ruimtelijk centrum. Het voorzieningencentrum bestaat uit een zeer brede weg met parkeergelegenheid voor de voorzieningen. Een globaal onderscheid binnen de kern is mogelijk tussen het gebied ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn. Het noordelijk deel bestaat namelijk vooral uit eengezinswoningen met tuinen en heeft een vrij open karakter. Het zuidelijk deel heeft een meer gesloten bossfeer met villabebouwing. Instellingen en buitenplaatsen liggen buiten de bebouwde kom.

4.5.4 Huis ter Heide

Na aanleg van de Amersfoortseweg in 1652-1653 werd de buitenplaats Zandbergen gesticht. Het buurtschap Huis ter Heide dateert uit 1654 en is genoemd naar herberg 't Huys ter Heyde gebouwd in 1654 langs deze weg.

Toen in 1902 de spoorlijn Utrecht-Zeist werd aangelegd en Huis ter Heide een halte kreeg, begon het buurtschap zich goed te ontwikkelen met de aanleg van de villaparken Bosch en Duin en Zandbergen. Zo ontstond een meer geclusterde en kleinschalige bebouwing in Huis ter Heide. Men treft verschillende soorten woningen aan: villa's, arbeiderswoningen, middenstandswoningen, (voormalige) landgoederen en een enkele boerenwoning. Huis ter Heide valt op door de relatief hoge dichtheid aan woningen te midden van vele villawijken.

Aan de stedenbouwkundige structuur is goed de geleidelijke ontwikkeling van Huis ter Heide te zien binnen de bestaande wegenstructuur. De oudste bebouwing bestaat uit enkele boerenwoningen uit 1900 aan de Prins Alexanderweg. Later zijn er in de eerste twee decennia villa's en arbeiderswoningen bijgekomen. In 1910 werd de Prins Alexanderstichting, een gestichtgebouw voor 40 slechtziende kinderen gebouwd. Bebouwing aan de Korte Bergweg is van later datum, namelijk vanaf 1920. De grotere bouwwerken hebben diepere voortuinen dan de overige bebouwing. Recente (projectmatige) nieuwbouwinvullingen komen ook voor.

4.6 Gebiedsindeling

De gemeente differentieert de welstandscriteria naar gebieden op basis van gelijksoortige karakteristieken en aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Zo vraagt een historisch lint om een andere benadering dan een grootschalig industrieterrein. Niet alle gebieden kunnen gelijk behandeld worden. De zwaarte van de gebiedsgerichte criteria zal dan ook variëren al naar gelang de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

De wijze van indeling in gebieden kan functioneel of topografisch zijn; dat wil zeggen naar soort gebruik zoals woon- en werkgebieden, het voorzieningencentrum, centrumrand, buitengebied, enzovoort of naar

specifieke plaatselijke kenmerken zoals de dijklinten, oude bebouwingslinten, et cetera, los van de functie die het gebied voor de gemeente heeft.

De gebiedsindeling voor de welstandsnota moet vooral van praktische aard zijn. Aan de ene kant is het handig om zoveel mogelijk gebieden van gelijke typologie bij elkaar te houden, aan de andere kant moet de indeling ook goed aansluiten bij de gebruikelijke wijkindeling, zodat deze herkenbaar is voor de burger.

Wel is getracht de verschillende onderscheiden woon- en werkgebieden zoveel mogelijk te voorzien van gelijke welstandscriteria. Het voordeel hiervan is de rechtszekerheid: in gelijke omstandigheden geldt een gelijk welstandsbeleid. Door de gebiedsgerichte criteria te relateren aan de specifiek aanwezige ruimtelijke kwaliteiten kan eveneens rekening worden gehouden met plaatselijke bijzonderheden en waarden.

4.7 Aanvullende criteria voor hoofdstructuur

Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeenschap i.c. de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren. In alle gebieden van de stad gelden daarom de bij de betreffende gebiedsbeschrijving opgenomen criteria (zie hoofdstuk 6 en 7). Waar geen beeldbepalende waarden in het belang zijn, volstaat het beleid met een minimum aan welstandscriteria voor het behoud van een zekere ruimtelijke basiskwaliteit.

Sommige van deze gebieden vragen om meer aandacht. Deze extra aandacht komt tot uiting in aanvullende welstandscriteria. De aanvullende criteria hebben een meer gedetailleerde uitwerking.

Zo gelden voor drukke routes, verblijfsgebieden en cultuurhistorisch waardevolle gebieden aanvullende welstandscriteria. De welstandstoetsing is slechts een deelaspect van het totale ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Op de welstandskaart staan daarom alleen die structuren aangegeven waarvoor het zinnig en mogelijk is om aanvullende welstandscriteria op te nemen. Dit zijn:

Soestdijkerweg, Dolderseweg, Nieuwe Dolderseweg, Amersfoortseweg, Zandbergenlaan, Boulevard, Dijnselburgerlaan, Oude Woudenbergse Zandweg, Krakelingweg, Woudenbergseweg, Zeisterweg, Traayweg, Oude Postweg, Austerlitzseweg, Laan van Beek en Royen, Jagersingel, Oranje Nassaulaan, Oranje Nassaplein, Julianaplein, Arnhemse Bovenweg, Panweg, Bergweg, De Dreef, Kromme-Rijnlaan, Griftlaan, Waterigeweg, Koelaan, Oude Arnhemseweg, Schaerweijdelaan, Lindenlaan, Slotlaan, Verlengde Slotlaan, Heideweg, Griffensteijnseplein, Louise de Colignyplein, Bergweg, Panweg.

Op de welstandskaart zijn straten aangegeven met lijnen. Dit houdt in dat aanvullende criteria gelden voor panden die hun adres hebben op de betreffende (delen van) straten en/ of zichtbaar zijn vanaf die (delen van) straten.

Daarnaast zijn er enkele waardevolle gebieden, die een belangrijke openbare of historische betekenis hebben voor geheel Zeist. Dit zijn het Centrumgebied, de Stichte Lustwarande en de Stationsomgeving. Hier zijn voor het gehele gebied gedetailleerde criteria opgesteld. Hier gelden daarom geen aanvullende criteria voor de genoemde routes. Op de welstandskaart zijn de routes om dezelfde reden niet afgebeeld.

Criteria kleine plannen

5.1 Inleiding

Zoals in deel A van deze nota is uiteengezet, verplicht het nieuwe artikel 12a van de Woningwet de gemeenteraad om – indien zij op welstand wil laten toetsen - een welstandsnota vast te stellen waarin criteria zijn opgenomen die worden toegepast bij de beoordeling of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Die criteria zijn, zo zegt lid 3 van dat artikel, zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheiden categorieën bouwwerken en die criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen. Er zijn dus twee soorten criteria, die op zichzelf of in combinatie met elkaar worden gebruikt:

1. Criteria die te maken hebben met het soort bouwwerk dat gerealiseerd gaat worden, de zogenaamde objectgerichte criteria. Dat kunnen kleine bouwactiviteiten zijn zoals aanbouwen maar ook vaker voorkomende bouwwerken zoals scholen of boerderijen en burgerwoningen in het buitengebied;
2. Criteria die voortkomen uit het gebied waar gebouwd gaat worden en die iets zeggen over de relatie met de omgeving (bijvoorbeeld: in een buurt met rode pannen daken moeten ook de bijgebouwen met een rood pannendak worden afgedekt) of over bijzondere, beeldbepalende openbare ruimten.

Over de objectgerichte criteria zegt het nieuwe wetsartikel ook nog, in lid 4, dat er bij algemene maatregel van bestuur voorschriften kunnen worden gegeven omtrent categorieën van bouwwerken en de daarop toe te passen welstandscriteria.

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn bouwwerken opgesomd, die onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij, en dus niet preventief op welstand worden getoetst. Daarnaast is het betreffende bouwwerk slechts vergunningvrij als het voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan. Informatie hierover is ook te vinden op www.omgevingsloket.nl of te vragen bij de gemeente.

Welke bouwwerken?

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de regels omtrent een aantal veel voorkomende bouwwerken.

Het gaat om de volgende bouwwerken:

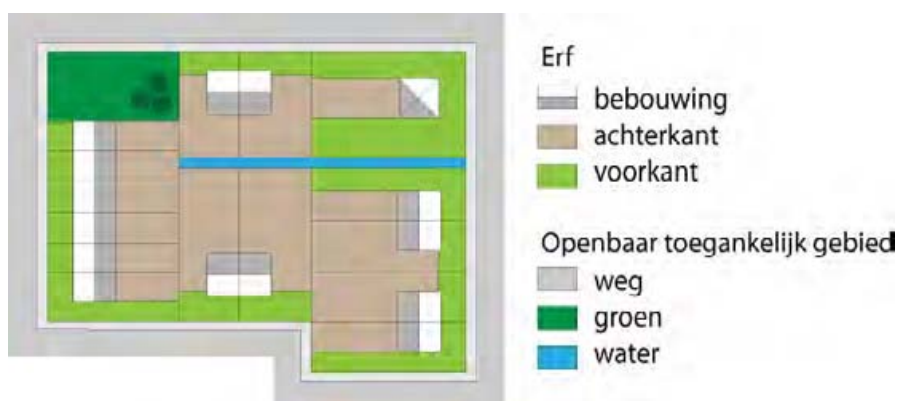
1. Aan- en uitbouwen;
2. Bijgebouwen en overkappingen;
3. Kozijn- of gevelwijzigingen;
4. Dakkapellen;
5. Erf- of perceelafscheidingsen;
6. Rolluiken, rolhekken of luiken;
7. Schotelantennes;
8. Zonnepanelen of -collectoren;
9. Dakramen.

Wanneer een vergunning moet worden aangevraagd is het bestemmingsplan op de eerste plaats maatgevend voor wat betreft afmetingen, voorgevelrooilijnen enzovoort. Als dat geen bezwaar oplevert, dan zal het bouwplan aan de kleine plannen criteria worden getoetst. Voldoet het daar niet aan, dan wordt de indiener van de aanvraag in overweging gegeven die aan te passen. Als er redenen zijn om van de kleine plannen criteria af te wijken omdat er sprake is van een bijzondere situatie of omdat er twijfel

bestaat aan de toepasbaarheid er van, dan kan, al dan niet op verzoek van de aanvrager, het bouwplan mede worden getoetst op de gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria.

Systematiek

Bij de opzet van de kleine plannen criteria is onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterkant. De voorkant is de voorgevel en de zijgevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied. De achterkant is de achtergevel en de zijgevel die niet openbaar toegankelijk gebied grenst.



Schema voor- en achterkant

Naar inhoud hebben de kleine plannen criteria, indien van toepassing, betrekking op de volgende aspecten:

- plaatsing;
- vorm;
- maatvoering;
- materiaalgebruik en
- kleur.

Indien gewenst worden de kleine plannen criteria bijgesteld bij de gebiedsgerichte criteria. Daaraan zal in het bijzonder behoefte bestaan bij beeldbepalende elementen die tot een hoger welstandsniveau leiden, bij een beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een afwijkende bebouwingstypologie (zoals bij woningbouw uit de zeventiger jaren, waar het bij- en aanbouwen aan de voorzijde gebruikelijk was).

Indeling

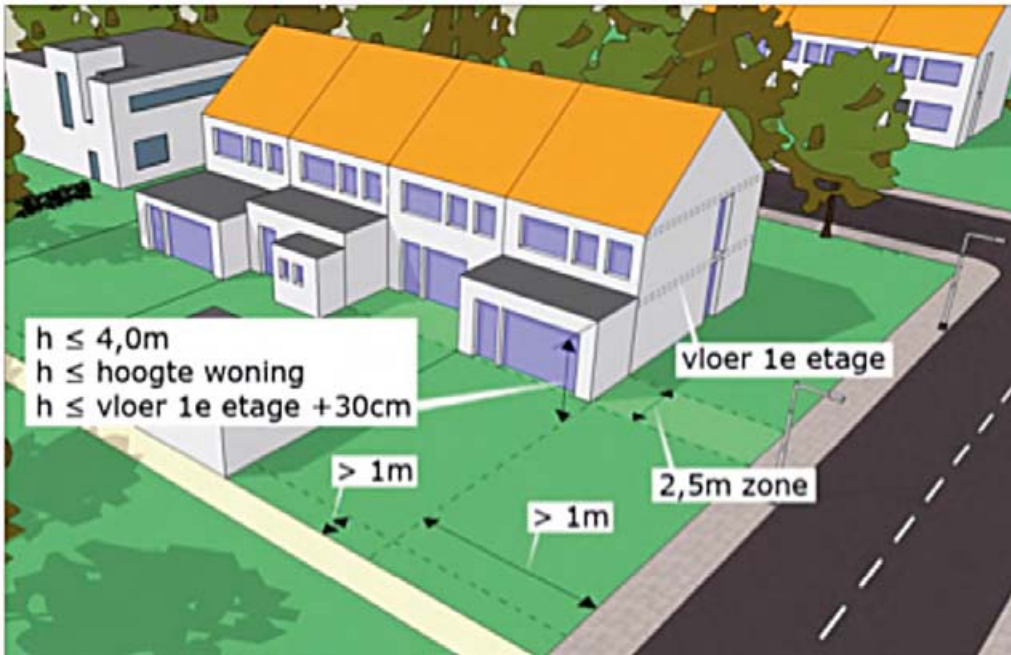
Per categorie wordt een overzicht gegeven hoe burgemeester en wethouders met de welstandstoets in de kleine plannen criteria omgaan. Eerst wordt gekeken of een vergelijkbaar voorbeeld in de omgeving is gerealiseerd, daarna of de architect van de woning(en) al een ontwerp voor het bouwwerk heeft gemaakt. De gemeente kan deze trendsetter als welstandstoets gebruiken of verplicht stellen.

Voor als een dergelijk voorbeeld niet aanwezig is volgen de criteria waaraan het bouwplan getoetst wordt. Er wordt vervolgens verwezen naar de gebiedsgerichte criteria, die minder of meer eisen kunnen inhouden voor het betreffende bouwwerk op een bepaalde locatie.

5.2 Aan of -uitbouwen

5.2.1 Vergunningvrij

In onderstaande schematische tekeningen uit brochures van het ministerie van VROM en de regels op de volgende pagina is te zien wanneer een aan- of uitbouw vergunningvrij is (meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl of te vragen bij de gemeente).



Voor- en achterkant

Belangrijk is waar u wilt bouwen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant van de woning of aan een andere naar het openbaar gebied gekeerde zijkant niet zonder vergunning worden gebouwd. Uitzonderingen op deze regel vormen de kleine bouwwerken die zonder omgevingsvergunning op het gehele erf gebouwd mogen worden, indien ze maximaal 1 meter hoog zijn en kleiner dan 2 m². Wel geldt voor dit soort bouwwerken de eis dat het erf waarop gebouwd wordt voor minder dan 50% bebouwd wordt.

Voorwaarden vergunningvrij

Als uw bijbehorende bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet mag u het zonder omgevingsvergunning bouwen:

1. Binnen de 2,5 meter zone aan de achterkant is de hoogte:
 - a. maximaal 4 meter,
 - b. maximaal 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van uw woning en
 - c. niet hoger dan het hoofdgebouw waar u tegenaan bouwt.
2. De afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en het openbaar toegankelijk gebied is minimaal 1 meter (alleen van toepassing als er welstandseisen gelden voor de locatie).
4. Het bijbehorende bouwwerk mag niet voorzien zijn van een dakterras, balkon of andere niet op de begane grond gelegen buitenruimte.
5. Het bouwen van het bijbehorende bouwwerk mag niet tot gevolg hebben dat het achtererfgebied (het zij- en achtererf) waarop u bouwt, voor meer dan de helft is volgebouwd.
6. Het bijbehorende bouwwerk mag niet gebouwd worden aan of bij een woonwagen, een tijdelijk hoofdgebouw of een recreatiewoning.
7. Het bijbehorende bouwwerk mag niet gebouwd worden aan of bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Bij bovenstaande geldt, dat als er door de bouw van een bijbehorend bouwwerk een ruimte ontstaat die de 2,5 meter zone overschrijdt, dan geldt voor die gehele ruimte de eis van een ondergeschikt gebruik. Alleen als de ruimte binnen of ter hoogte van de 2,5 meter zone wordt afgescheiden met een scheidingsconstructie (muur of pui), kan de ruimte gebruikt worden voor de uitbreiding van de primaire functie van het hoofdgebouw, bijvoorbeeld als woonkamer.

Ondergeschikt gebruik wil zeggen dat u de bijbehorende bouwwerken niet mag gebruiken als slaap- of woonkamer, keuken en dergelijke. Een bijbehorend bouwwerk buiten de 2,5 meter zone mag alleen gebruikt worden als bijvoorbeeld garage, bijkeuken, atelier, tuinhuisje, (fietsen)berging of hobbyruimte.

De hoogte van een aan- of uitbouw wordt gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Er wordt dus bijvoorbeeld gemeten vanaf het aansluitend grondniveau (veelal de tuin) of de bestrating. Het gaat om buitenwerkse maten gemeten tot aan de nokhoogte van het bouwwerk. Als het nodig is om dit terrein eerst op te hogen voordat daarop de aan- of uitbouw wordt neergezet, dan geldt die nieuwe hoogte als uitgangspunt.

5.2.2 Criteria voor aan- of uitbouwen aan de achterkant

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de aan- of uitbouw waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een vergunning is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	- direct aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel, minimaal 1 m terug van de voorgevelrooilijn.
Vorm	- plat afgedekt, of dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.
Maatvoering	- tot 4,0 m uit de oorspronkelijke achter- of zijgevel; - niet hoger dan: <ul style="list-style-type: none"> - 3 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein, - 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping, en - het gebouw. - indien schuin afgedekt, daknok niet hoger dan: <ul style="list-style-type: none"> - 4,5 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein, en - tot de borstwering van de ramen op de verdieping. - zij- of achtererf voor niet meer dan 50% bebouwd.
Materiaal/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw, of geheel van glas.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.2.3 Criteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de aan- of uitbouw waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een vergunning is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	gebouwd aan: - de oorspronkelijke voorgevel; een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel;
Vorm	- rechthoekige hoofdvorm; - geen doorgetrokken dakvlakken van het hoofdgebouw; - kapvorm: plat, of dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw; - aan de voorgevel: zonder verandering van de oorspronkelijke breedte van de gevelopening(en).
Maatvoering	Indien plat afgedekt niet hoger dan: - 3,0 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein; - 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping, en - het gebouw; of, indien schuin afgedekt: - goothoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, maximaal 3,0 m; - daknok, gemeten vanaf het aansluitende terrein, maximaal 4,5 m, en - tot de borstwering van de ramen op de verdieping. Diepte: - aan de voorgevel minder dan 1,5 m; - aan de zijgevel minder dan 3,25 m; - daktrim, bovendorpel of boeiboord maximaal 0,30 m; - zijerf voor minder dan 50 % bebouwd.
Materiaal/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw, of, als een serre wordt gebouwd, van glas.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.3 Bijgebouwen of overkappingen

5.3.1 Vergunningvrij

In onderstaande schematische tekeningen uit brochures van het ministerie van VROM en de regels op de volgende pagina is te zien wanneer een bijgebouw of overkapping vergunningvrij is (meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl of te vragen bij de gemeente).



Voor- en achterkant

Belangrijk is waar u wilt bouwen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant van de woning of aan een andere naar het openbaar gebied gekeerde zijkant niet zonder vergunning worden gebouwd. Uitzonderingen op deze regel vormen de kleine bouwwerken die zonder omgevingsvergunning op het gehele erf gebouwd mogen worden, indien ze maximaal 1 meter hoog zijn en kleiner dan 2 m². Wel geldt voor dit soort bouwwerken de eis dat het erf waarop gebouwd wordt voor minder dan 50% bebouwd wordt.

Voorwaarden vergunningvrij

Als uw bijbehorende bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet mag u het zonder omgevingsvergunning bouwen:

1. Buiten de 2,5 meter zone gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de hoogte is maximaal 3 meter,
 - b. de totale aan vergunningvrij toegestane oppervlakte van (nieuwe en bestaande) bijbehorende bouwwerken buiten de 2,5 meter zone bedraagt niet meer dan 30 m²,
 - c. de strook binnen 1 meter van een naburig erf mag voor maximaal 10 m² bebouwd worden,
 - d. het bijbehorende bouwwerk mag alleen bedoeld zijn voor ondergeschikt gebruik.
2. De afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en het openbaar toegankelijk gebied is minimaal 1 meter. Deze eis is alleen van toepassing als er welstandseisen gelden voor uw locatie. Uw gemeente kan u hier meer over vertellen.
3. Het bijbehorende bouwwerk mag niet voorzien zijn van een dakterras, balkon of andere niet op de begane grond gelegen buitenruimte.
4. Het bouwen van het bijbehorende bouwwerk mag niet tot gevolg hebben dat het achtererfgebied (het zij- en achtererf) waarop u bouwt, voor meer dan de helft is volgebouwd.
5. Het bijbehorende bouwwerk mag niet gebouwd worden aan of bij een woonwagen, een tijdelijk hoofdgebouw of een recreatiewoning.
6. Het bijbehorende bouwwerk mag niet gebouwd worden aan of bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Ondergeschikt gebruik wil zeggen dat u de bijbehorende bouwwerken niet mag gebruiken als slaap- of woonkamer, keuken en dergelijke. Een bijbehorend bouwwerk buiten de 2,5 meter zone mag alleen gebruikt worden als bijvoorbeeld garage, bijkeuken, atelier, tuinhuisje, (fietsen)berging of hobbyruimte.

5.3.2 Criteria voor bijgebouwen of overkappingen aan de achterkant

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van het bijgebouw of de overkapping waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bijgebouw of overkapping in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een vergunning is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	op het achter- of zijerf, minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
Vorm	- plat afgedekt, of - schuin afgedekt met een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw.
Maatvoering	hoogte: - goothoogte maximaal 3 m, daknok maximaal 4,5 m.
Materiaal/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.3.3 Criteria voor bijgebouwen of overkappingen aan de voorkant

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van het bijgebouw of de overkapping waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bijgebouw of overkapping in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een vergunning is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - Op het zijerf, tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn en meer dan 1,5 m van de weg of het openbaar groen; - op het voorerf, meer dan 1,5 m van de weg of het openbaar groen
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - plat afgedekt, of - schuin afgedekt met een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw.
Maatvoering	hoogte: <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 3 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein; - indien schuin afgedekt: goothoogte maximaal 3 m, daknok maximaal 4,5 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein.
Materiaal/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw.
Kleur	overeenkomstig het hoofdgebouw.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.4 Kozijn- of gevelwijzigingen

5.4.1 Vergunningvrij

In onderstaande schematische tekening uit brochures van het ministerie van VROM en de regels op de volgende pagina is te zien wanneer een kozijn- of gevelwijziging vergunningvrij is (meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl of te vragen bij de gemeente).



Voor- en achterkant

Belangrijk is waar u uw kozijn of gevel wilt veranderen of waar u een kozijn wilt plaatsen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mogen kozijn- en gevelwijzigingen aan de voor- en zijkant meestal niet zonder vergunning worden uitgevoerd.

Voorwaarden vergunningvrij

Een kozijn- of gevelwijziging is vergunningvrij als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Het is een gevelopening met een nieuw kozijn of wijziging van een bestaand kozijn of een gevel aan een achtergevel of een niet naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel.
2. Het is een gevelopening met een nieuw kozijn of wijziging van een bestaand kozijn of een gevel van een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw, aan- of uitbouw).
3. De werkzaamheden vinden niet plaats aan een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

5.4.2 Criteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de kozijn- of gevelwijziging waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. het bouwplan is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven, of
- B. het bouwplan is overeenkomstig een bestaande kozijn- of gevelwijziging in hetzelfde bouwblok danwel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een vergunning is gerealiseerd, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	in de achtergevel of in niet aan het openbaar gebied gelegen zijgevel van een woning, woongebouw of bijbehorend aan-, uit- of bijgebouw.
Vorm Maatvoering Materiaal/ Detaillering Kleur	voor de gevel op de verdiepingen gelden de criteria zoals bepaald voor de voorgevel en de aan het openbaar gebied gelegen zijgevel.

of

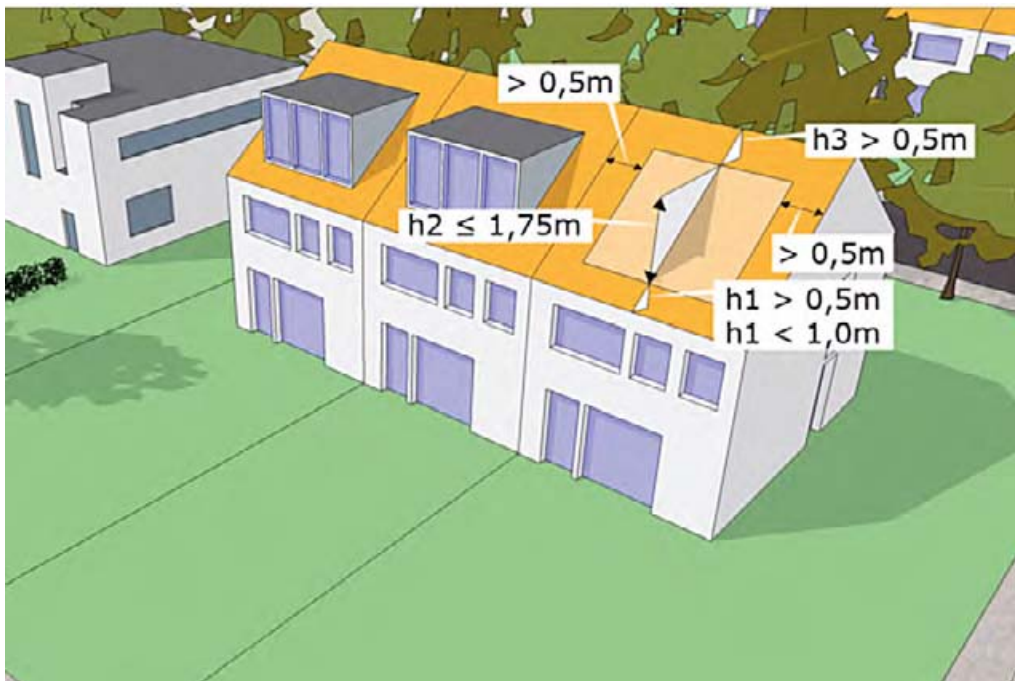
Plaatsing	in de voorgevel van een woning of woongebouw of een naar de weg of het openbaar groen gekeerde zijgevel.
Vorm	- zonder aantasting van de bestaande gevelopening; - bij vervanging van een garagedeur door een pui: geen gemetselde borstwering.
Maatvoering	- profielmaten gelijk of nagenoeg gelijk aan bestaande kozijnonderdelen. - nieuwe gevelopeningen in de zijgevel: maximaal 1 m ² voor een raam; maximaal 2,5 m ² voor een deur.
Materiaal	overeenkomstig de bestaande kozijnen.
Kleur/ Detaillering	overeenkomstig het hoofdgebouw.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.5 Dakkapellen

5.5.1 Vergunningvrij

In onderstaande schematische tekening uit brochures van het ministerie van VROM en de regels op de volgende pagina is te zien wanneer een dakkapel vergunningvrij is (meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl of te vragen bij de gemeente).



Voor- en achterkant

Belangrijk is waar u de dakkapel wilt plaatsen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een dakkapel aan de voorkant en zijkant van de woning meestal niet zonder vergunning worden gebouwd.

Voorwaarden vergunningvrij

Voor het vergunningvrij plaatsen van een dakkapel gelden de volgende voorwaarden:

1. de dakkapel wordt op het achterdakvlak of op een zijdakvlak gebouwd (dit zijdakvlak mag echter niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijn)
2. de dakkapel heeft een plat dak
3. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter
4. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet
5. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok
6. de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak
7. de dakkapel mag niet gebouwd worden op een tijdelijke woning of woongebouw, zoals een woonkeet, of op een woonwagen; de dakkapel mag ook niet op een vakantiehuisje of een andere woning of woongebouw, dat niet permanent mag worden bewoond, vergunningvrij worden geplaatst
8. de dakkapel mag niet gebouwd worden op een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht

Daarbij is de dakvoet het laagste punt van een schuin dak, de daknok het hoogste punt van een schuin dak en geldt bij rijtjeshuizen en twee-onder-één-kap woningen de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

5.5.2 Criteria voor dakkapellen aan de achterkant

De wetgever heeft kaders gegeven voor vergunningvrije dakkapellen op het achterdakvlak en het niet-openbare zijdakvlak. Voor bouwplannen voor dakkapellen die niet aan de eisen voor vergunningsvrij bouwen voldoen, sluit de gemeente bij de bedoeling daarvan aan, door op het achterdakvlak en het niet-openbaar gelegen zijdakvlak – onder voorwaarden – enige vrijheid te bieden in plaatsing van dakkapellen van dezelfde omvang als wat vergunningvrij is toegestaan.

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - onderkant tenminste 0,5 meter boven de dakvoet, maar maximaal 2,5 meter; - bovenkant meer dan 0,5 meter onder de daknok; - indien wordt aangekapt, mag het hoogste punt van de aankapping aan de daknok zijn; - tenzij sprake is van een gekoppelde dakkapel over twee woningen, zijkanten tenminste 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak (grenzen eigen dakvlak), bij hoekkepers gemeten vanaf het hoogste punt van de (aankapping van de) dakkapel, bij zijdakvlakken tenminste 1 meter uit de voorgevel; - niet geplaatst in het bovenste dak van een mansardedak;
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - plat dak; indien de dakhelling van het dakvlak waarin de dakkapel wordt geplaatst meer dan 50 graden bedraagt, is aankapping toegestaan; - zijwanden ondoorzichtig; - overstek zoveel mogelijk gelijk aan de woning; - boeiboord zoveel mogelijk gelijk aan de woning;
Maatvoering	- hoogte maximaal 150 cm
Materiaal/Detaillering	- overeenkomstig de woning
Kleur	- schilderwerk gelijk aan de woning

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, geldt dat een dakkapel aan redelijke eisen van welstand voldoet als het bouwwerk overeenkomstig een bestaande dakkapel is in hetzelfde bouwblok dan wel bij een gelijke woning als deze minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een vergunning is gerealiseerd.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.5.3 Criteria voor dakkapellen aan de voorkant

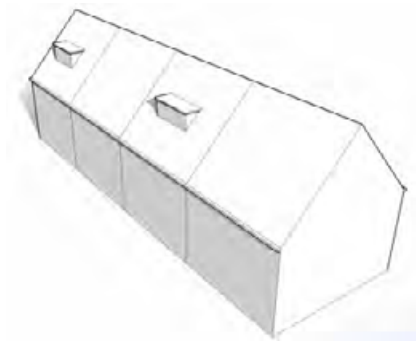
Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de dakkapel waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

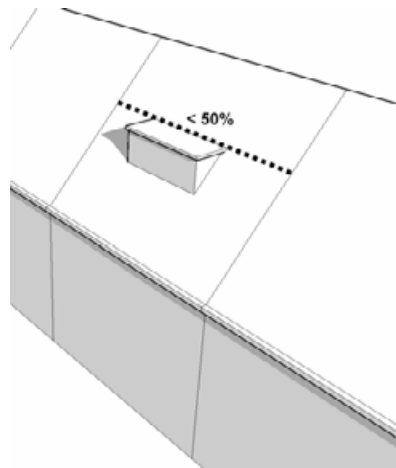
- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde bouwblok dan wel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een vergunning is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Algemeen	Op een blok woningen moeten de dakkapellen hetzelfde zijn qua plaatsing, vorm, detaillering, materiaalgebruik en kleur.
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - de hoogtemaatvoering in het dakvlak overeenkomstig de trendsetter in hetzelfde bouwblok; - bij een dwarskap: afstand tot de voorgevel meer dan 1 m; - onderkant meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet; - bovenkant meer dan 0,5 m onder de daknok; - tenzij sprake is van één gekoppelde dakkapel over twee woningen, zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak (grenzen eigen dakvlak), bij hoekkepers gemeten vanaf het hoogste punt van de dakkapel; - per woning niet meer dan één dakkapel in het dakvlak; - niet geplaatst in het bovenste dakvlak van een mansardekap (geknikt dakvlak); - bij een bouwwerk met een bestaande borstwering dient de onderdorpel van het dakkapelkozijn aan te sluiten op het schuine dakvlak en de goot door te lopen.
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - plat dak; - zijwanden zijn ondoorzichtig; - overstek zo veel mogelijk gelijk aan de woning; - boeiboord als de woning (maximaal 30 cm); - geen borstwering.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> - breedte maximaal de helft van de breedte van het dakvlak; - hoogte maximaal 150 cm.
Materiaal/Detailering	overeenkomstig de woning.
Kleur	schilderwerk gelijk aan de woning.

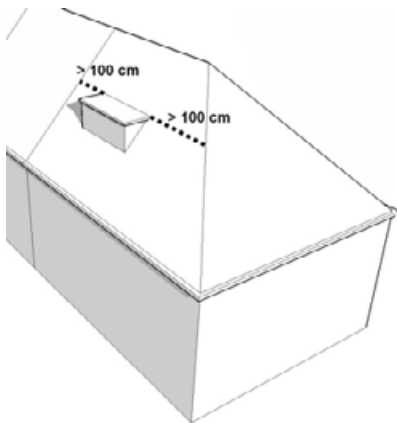
Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.



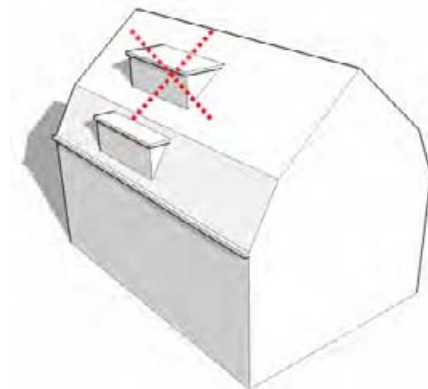
1) In een blok qua vorm, detail, materiaal en kleur aansluiten op belendingen



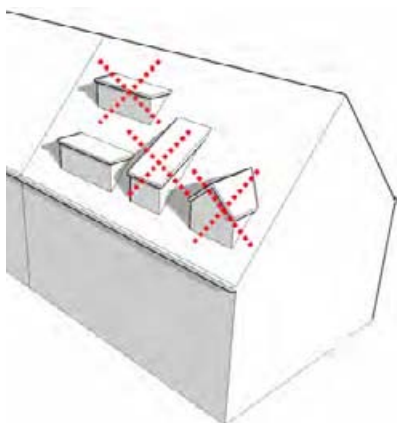
2) Breedte maximaal 50 % van de breedte van het voordakvlak van de woning



3) Zijwanden minimaal 100 cm vrijhouden vanaf de rand- of de (staande) kniklijn van het dakvlak, gemeten in de lijn aan de bovenkant van het boeiboord



4) Bij een gebroken dak (bijvoorbeeld mansardekap) mogen geen dakkapellen in het bovenste dakvlak worden geplaatst



5) Er mogen geen dakkapellen boven elkaar worden geplaatst, geen afwijkende vormen in het voordakvlak

5.6 Erf- of perceelafscheidings

In onderstaande schematische tekening uit brochures van het ministerie van VROM en de regels hieronder is te zien wanneer een erfafscheiding vergunningvrij is (meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl of te vragen bij de gemeente).



Voor- en achterkant

Belangrijk is waar u een schutting of tuinmuur wilt plaatsen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een schutting of tuinmuur aan de voor- en zijkant van de woning niet zo snel zonder omgevingsvergunning worden geplaatst.

Voorwaarden vergunningvrij

Als de afscheiding hoger is dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter kunt u deze zonder omgevingsvergunning plaatsen. De afscheiding moet dan wel aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. U bouwt op een erf of perceel waarop al een gebouw staat
2. De afscheiding staat achter de voorgevelrooilijn (zoals vastgelegd in het bestemmingsplan of de bouwverordening)
3. De afscheiding staat op meer dan 1 meter afstand van de weg of het openbaar groen

4. De afscheiding mag niet gebouwd worden bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

5.6.1 Criteria voor erfafscheidingen

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de erfafscheiding waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande erfafscheiding in hetzelfde bouwblok dan wel bij een gelijke woning, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een vergunning is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is, geldt punt C.
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Algemeen	Afstemmen op erfafscheidingen van de belendingen en het karakter van het gebied
----------	---

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.7 Rolluiken

5.7.1 Vergunningvrij

Rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, wat verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen. Onderstaande criteria kunnen, wanneer vergunningvrij, worden gezien als aanbevelingen die kunnen bijdragen aan een verzorgd gevelbeeld.

Voorwaarden vergunningvrij

Voor woningen en aan de achterkant van ander gebouwen is het toepassen van luiken en rolluiken vergunningvrij. Aan de voorkant van andere gebouwen zijn ze aan de buitenzijde niet vergunningvrij aan, maar wel aan de binnenzijde als ze voor tenminste 75% doorzichtig zijn.

5.7.2 Criteria voor rolluiken

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van het rolluik waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven.
- B. het bouwplan voldoet, indien A niet van toepassing is, aan de volgende criteria:

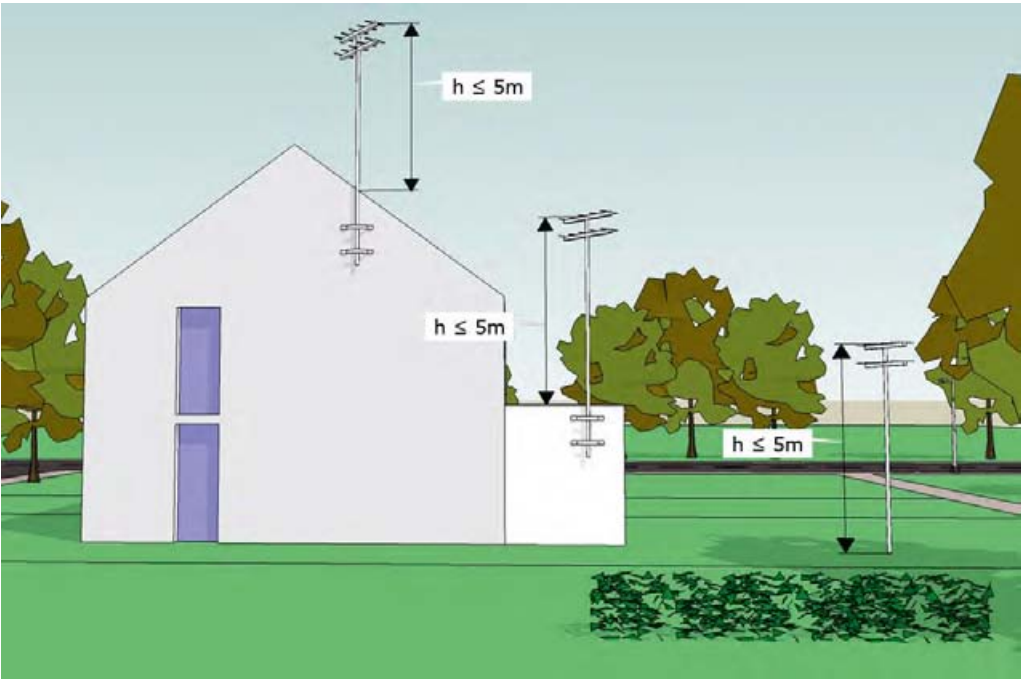
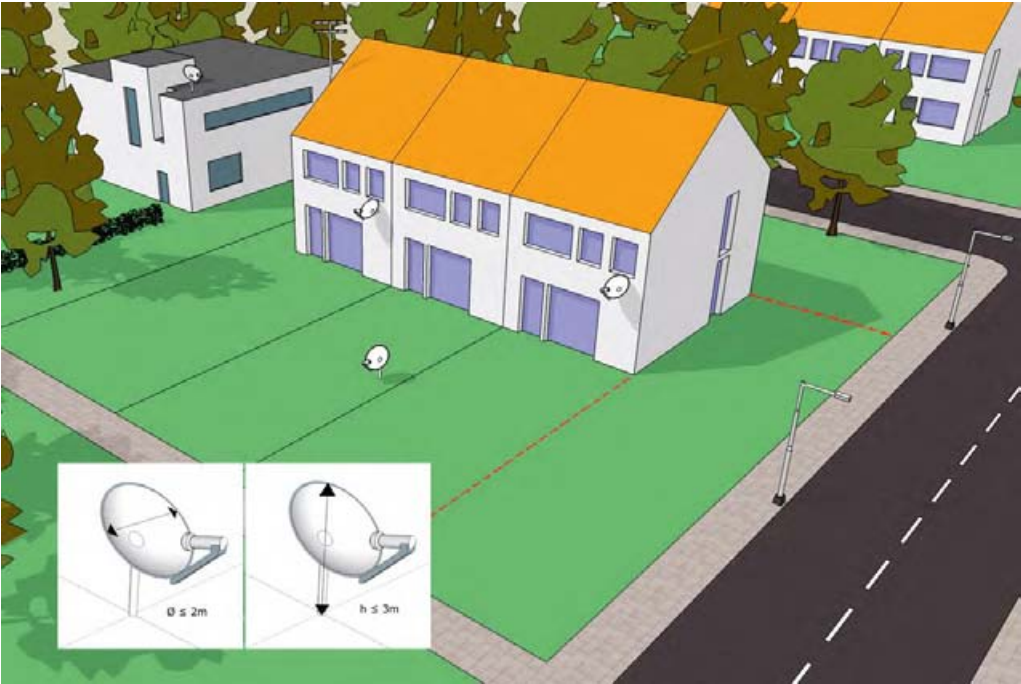
Plaatsing	- aan de buitengevel, mits: <ul style="list-style-type: none"> - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is, - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen; - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de architectuur van de gevel worden ingepast.
Kleur	- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.8 (Schotel)antenne

5.8.1 Vergunningvrij

In onderstaande schematische tekening uit brochures van het ministerie van VROM en de regels op de volgende pagina is te zien wanneer een antenne vergunningvrij is (meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl of te vragen bij de gemeente).



Voor- en achterkant

Belangrijk is waar u een antenne wilt plaatsen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een antenne meestal niet vergunningvrij op het voorerf (voor of aan de voorgevel) worden geplaatst.

Voorwaarden vergunningvrij

Als u vergunningvrij een antenne wilt plaatsen moet dit aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. De antenne moet achter het voorerf worden geplaatst. Antennes kunnen dus niet zonder omgevingsvergunning in de voortuin of aan de voorgevel worden geplaatst. Plaatsing op een inpandig balkon aan de voorkant is zonder vergunning alleen mogelijk als de antenne achter de voorgevel blijft.
2. Als u een schotelantenne wilt plaatsen dan moet deze:
 - a. een doorsnede (diameter) hebben die maximaal 2 meter is
 - b. inclusief de drager, niet hoger zijn dan 3 meter (vanaf de voet gemeten)
3. Gaat het om een ander soort antenne dan mag de hoogte (inclusief een eventuele antennedrager) niet hoger zijn dan 5 meter (vanaf de voet gemeten).
4. De antenne mag niet geplaatst worden bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Bij de bepaling van de hoogte van een antenne is de hoogte van een antenne te meten vanaf de voet van de antenne. Als deze op een antennedrager staat (bijvoorbeeld een mast waaraan de antenne is bevestigd), dan is het de gezamenlijke hoogte van drager en antenne gemeten vanaf de voet van de antennedrager. Als de antenne of antenne met drager aan de gevel is bevestigd, dan wordt de (gezamenlijke) hoogte gemeten vanaf het punt waar de antenne boven het dak komt.

5.8.2 Criteria voor (schotel)antennes

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de (schotel)antenne waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

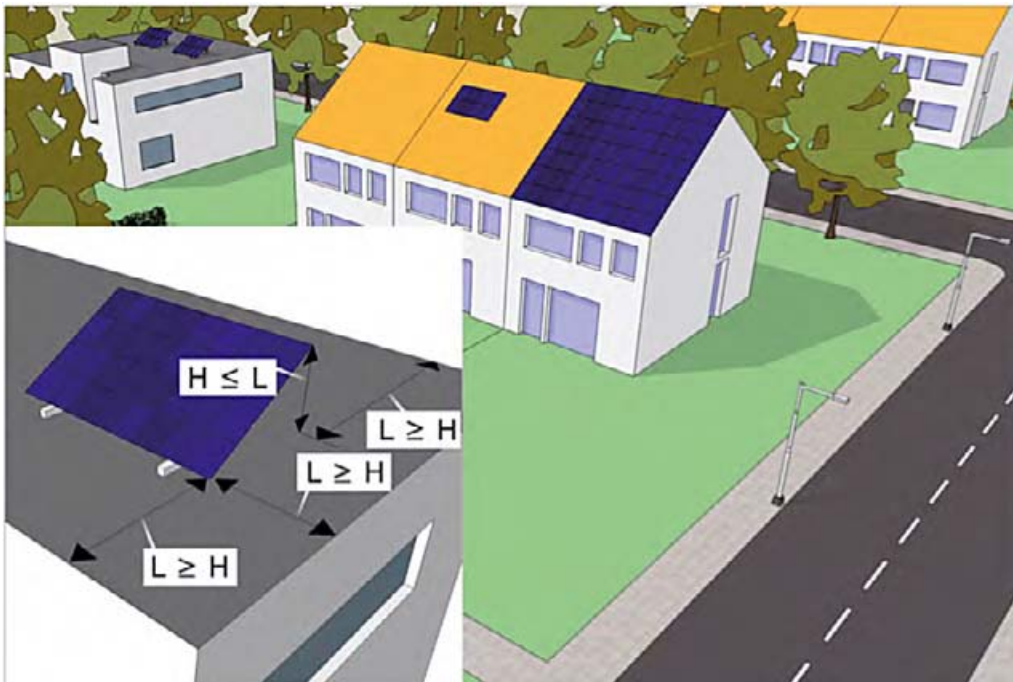
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst; - niet aangebracht aan monumenten of beeldbepalende panden; - maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning / pand.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> - niet hoger dan vergunningvrij
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> - antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgeven; - indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen); - beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel); - geperforeerde schotel.
Materiaal en kleur	<ul style="list-style-type: none"> - materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker groen.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.9 Zonnepaneel of -collector

5.9.1 Vergunningvrij

In onderstaande schematische tekening uit brochures van het ministerie van VROM en de regels op de volgende pagina is te zien wanneer een zonnepaneel of zonnecollector vergunningvrij is (meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl of te vragen bij de gemeente).



Voorwaarden vergunningvrij

Om een zonnecollector of zonnepaneel vergunningvrij te mogen plaatsen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. De zonnecollector of het zonnepaneel moet op een dak worden geplaatst
2. De collector of het paneel moet een geheel vormen met de installatie voor het opslaan van het water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Als dat niet het geval is, dan moet die installatie binnen in het betreffende gebouw worden geplaatst
3. Komt de zonnecollector of het zonnepaneel op een schuin dak, dan geldt dat:
 - a. deze niet mag uitsteken en dus aan alle kanten binnen het vlak van het dak moet blijven
 - b. de collector of het paneel in of direct op het dakvlak moet worden geplaatst,
 - c. de hellingshoek hetzelfde moet zijn als die van het dakvlak waarop het staat
4. Komt de zonnecollector of het zonnepaneel op een plat dak, dan geldt dat de collector of het paneel ten minste net zo ver verwijderd moet blijven van de dakrand als de collector of het paneel hoog is. Is het hoogste punt van de collector bijvoorbeeld 50 centimeter, dan moet de afstand tot de dakrand(en) ook minimaal 50 centimeter zijn
5. De collector of het paneel mag niet geplaatst worden op een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

5.9.2 Criteria voor zonnepaneel of -collector

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Indien een aanvraag om vergunning betrekking heeft op een monument, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als de Welstandscommissie.

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van het zonnepaneel of -collector waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - er zijn geen andere zonnepanelen of -collectoren in hetzelfde dakvlak van het bouwblok of het zonnepaneel of de zonnecollector is regelmatig op een horizontale lijn gerangschikt ten opzichte van deze andere zonnepanelen of -collectoren. <p>Indien het zonnepaneel of de zonnecollector wordt geplaatst op een schuin dakvlak, dan dient te worden voldaan aan de volgende twee richtlijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zonnepaneel of de zonnecollector wordt geplaatst binnen het vlak van het dak (en steekt dus niet uit); - de hellingshoek van het zonnepaneel of de zonnecollector is hetzelfde als hellingshoek van het dakvlak waarop of -aan deze is geplaatst. <p>Indien het zonnepaneel of de zonnecollector wordt geplaatst op een plat dakvlak, dan dient te worden voldaan aan de volgende richtlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zonnepaneel of de zonnecollector ligt geheel binnen een hoek 15 graden vanaf de dakrand.
Aantal	<ul style="list-style-type: none"> - aan voorkant of zijkant die grenst aan de openbare ruimte maximaal twee panelen; - aan achterkant en zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte tot maximaal 50% (inclusief dakkapellen) van het betreffende dakvlak.
Maatvoering	<p>Hoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verticaal gemeten maximaal 1,00 m. <p>Breedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aan voorkant en zijkant die grenst aan de openbare ruimte in totaal maximaal 50% van breedte dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur); - aan achterkant en zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in totaal maximaal 66% van breedte dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur).
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> - paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk.
Kleur	<ul style="list-style-type: none"> - de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs.

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

5.10 Dakramen

5.10.1 Vergunningvrij

In onderstaande schematische tekening uit brochures van het ministerie van VROM en de regels op de volgende pagina is te zien wanneer een dakraam vergunningvrij is (meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl of te vragen bij de gemeente).



Voorwaarden vergunningvrij

Het plaatsen van een daglichtvoorziening is vergunningvrij als het aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De daglichtvoorziening steekt niet meer dan 0,6 meter uit ten opzichte van het dakvlak
2. De zijkanen van de daglichtvoorziening moeten meer dan 0,5 meter van de randen van het dakvlak of het platte dak liggen
3. De daglichtvoorziening wordt niet gebouwd in een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht

5.10.2 Criteria voor dakramen

A. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaats en maat	- geen uitstekende dakramen in hellende daken (vlak aanbrengen met dezelfde helleingshoek als het dak)
----------------	--

Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, dient het bouwplan aangepast te worden of te worden afgekeurd. Alleen bij zwaarwegende argumenten kan in afwijking van de kleine plannen criteria een bouwplan aan de Welstandscommissie voorgelegd worden. In dat geval zullen de object- en/ of gebiedsgerichte criteria worden geraadpleegd.

6 Objectgerichte criteria

Objectgerichte criteria kunnen worden ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van specifieke objecten, zoals boerderijen of instellingen en van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf bij de toetsing voorop staat. Voor kleine bouwplannen geldt daarbij een getrapte benadering:

1. Eerst zal worden nagegaan of ze voldoen aan de voorwaarden om vergunningvrij gebouwd te kunnen worden;
2. Indien dit niet het geval is, dan wordt vervolgens bekeken of ze binnen de termen van de 'kleine plannen criteria' kunnen worden afgehandeld;
3. Vallen ze daar niet binnen dan vallen ze onder de object- of gebiedsgerichte criteria.

Objectgerichte criteria zijn objectgerichte welstandscriteria voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om relatieve welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de Welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria toepast in het licht van het concrete bouwplan. De objectgerichte criteria gelden voor alle vergunningplichtige bouwplannen in het buitengebied en voor vergunningplichtige reclame-uitingen.

Op basis van de ruimtelijke analyse van het buitengebied van Zeist is vast te stellen dat het aantal objecten in het buitengebied van Zeist gering is. Het gaat om zo'n 20-30 gebouwen/complexen. De impact van de verschijningsvorm van deze objecten op het buitengebied is echter zodanig dat specifieke objectgerichte criteria opgesteld zijn.

Hoewel bij de beoordeling van een bouwplan in het buitengebied de objectgerichte criteria doorslaggevend zijn, is het echter raadzaam om altijd de relevante gebiedsbeschrijving en -criteria (Beboste Heuvelrug, Kromme-Rijng gebied) te raadplegen. Daarnaast kan het voorkomen dat er een afwijking van de kleine plannen criteria voor komt. Indien dit het geval is, dan wordt dat specifiek genoemd.

Voor de volgende objecten zijn objectgerichte criteria opgesteld:

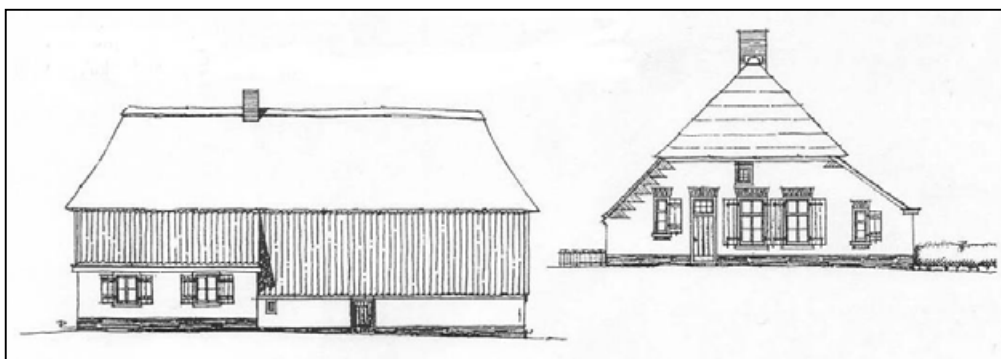
- de historische agrarische bebouwing (het hallenhuis);
- moderne agrarische woonbebouwing;
- agrarische bedrijfsbebouwing;
- woonbebouwing;
- complexen en instellingen;
- recreatieve bebouwing;
- landgoederen/ landhuizen;
- reclame.

Indien de in deze nota gestelde criteria en gestelde randvoorwaarden niet corresponderen met de bestemmingsplanvoorschriften, dan zijn de bestemmingsplanvoorschriften te allen tijde bepalend. De criteria zijn in dit geval indicatief.

6.1 Object 'Hallehuisboerderij'

Objectbeschrijving

Een in de gemeente Zeist voorkomend historisch boerderijtype is de hallehuisboerderij. Kenmerkend voor deze boerderijen is dat het woongedeelte, het voorhuis, en het werkgedeelte, het achterhuis, onder één doorlopende kap zijn geplaatst, waarvan de lengteas meestal evenwijdig aan de verkavelingsrichting ligt. Het voorhuis is op de weg georiënteerd kent aan de voor- en zijkant meestal geen uitbouwen. Een brandmuur scheidt woonhuis en schuurgedeelte van elkaar. Het bedrijfsgedeelte kenmerkt zich door de centrale plaats van de deel tussen de stallen in de middenbeuk. De stallen en opslagruimte bevinden zich onder een groot dak met lage zijbeuken. Door deze lage zijbeuken komt hier het dak van een hallehuisboerderij tot dicht aan de grond. De meeste hallehuisboerderijen dateren uit de negentiende eeuw, hoewel ook enkele boerderijen uit de zeventiende en achttiende eeuw voorkomen. Daarnaast zijn tot in de eerste helft van de twintigste eeuw nog moderne varianten op het hallehuistype gebouwd.



Karakteristieke voor- en zijgevel van het hallehuis

Vanuit deze standaardvorm ontwikkelde zich in verschillende streken een aantal varianten. Het langhuistype, met een rechthoekige plattegrond komt daarvan in Zeist relatief het meeste voor. Daarnaast ontwikkelde zich de in Zeist nauwelijks voorkomende T- of dwarshuisboerderij, waarbij het woonhuis dwars op het achterhuis staat en het voorste gedeelte van de zijgevel is opgeheven tot het niveau van de voorgevel. Het woonhuis is veelal voorzien van een schilddak dat haaks staat op het grote zadeldak van het bedrijfsgedeelte. Een andere variant is de krukhuisboerderij, waarvan slechts één zijgevel is opgehoogd en verlengd zodat een L-vormige plattegrond is ontstaan. Deze is in de gemeente niet aangetroffen.

De één bouwlaag hoge massa wordt gedekt door een fors zadeldak waarvan de nokuiteinden eventueel zijn afgewolfd. Bij modernere varianten komen mansardekappen voor. De daken zijn gedekt met riet, gebakken pannen of een combinatie van beide. Vaak hebben rieten kappen een gedeelte met pannen voor de opvang van regenwater. De bakstenen schoorstenen zijn vaak midden op de nok geplaatst. Tuitgevels, waarbij de geveltop wordt beëindigd door de schoorsteen, komen ook voor.

De voorgevels van de oudere boerderijen, uit de zeventiende en achttiende eeuw, hebben een indeling bestaande uit vier of vijf traveeën. In het midden bevinden zich twee vensters of een voordeur met rechts daarvan een opkamervenster met kelderlicht en links ervan een kleiner venster. Op de zolderverdieping bevindt zich een klein venster of een luik. De negentiende-eeuwse voorgevels hebben een meer symmetrische indeling met beneden twee of vier vensters van dezelfde afmeting met eventueel een centraal geplaatste deur. In de geveltop bevinden zich minder en kleinere ramen en/of een serlianavenster. Dit leidt aan de voorkant tot een hiërarchische opbouw van de gevel. De gevelopeningen

aan de voorzijde van het woonhuis zijn relatief smal en hoog, vooral de raampartijen. Ramen met roedeverdeling komen relatief veelvuldig voor.

De ramen zijn in het bedrijfsgedeelte minder talrijk en kleiner van omvang dan in het voorhuis. Daar tegenover staan de relatief grote openingen naar de stallen en de deel aan zij- en achterkant. In de zijgevels bevinden zich een eventuele hoofdingang, een tweede ingang naar de keuken en in sommige gevallen een zijbaander, dat is een dubbele schuurdeur in één van de zijgevels. In het midden van een oorspronkelijke achtergevel is een dubbele schuurdeur, de achterbaander, geplaatst met aan weerszijden kleinere mestdeuren. In de geveltop zit vaak een zolderluik. Achtergevels zijn echter in veel gevallen gewijzigd, hetzij door de moderne agrarische bedrijfsvoering, hetzij door functieverandering.



Typisch voorbeeld van een Hallehuisboerderij.

De gevels zijn veelal opgetrokken uit roodachtige baksteen en gemetseld in staand verband (één laag koppen afgewisseld met één laag strekken) en hebben een donker gepleisterd trasraam. Ook komen geheel gepleisterde gevels voor, waarbij de gevels (crème)wit zijn en de trasramen donkergrijs of zwart. Soms verschilt de materiaalkeuze tussen het woon- en het werkgedeelte. De vensters worden beëindigd door een laag strekken, een segmentboog of een rollaag. Status verwerkte men vaak in het uiterlijk van het woongedeelte van de boerderij. Gevel- en raamindelingen, kozijnen, deuren, en luiken en al of niet gedecoreerde windveren geven hier nader vorm aan. Met name het bovenlicht (het raam boven de voordeur) leende zich bij uitstek voor versieringen, zoals een levensboom. In het algemeen zijn de windveren en kozijnen wit. Deuren hebben een donkere kleur, evenals het schuurgedeelte. Hier was de gevel oorspronkelijk van hout, maar die is in veel gevallen door bakstenen vervangen. Het kleurgebruik van in het bijzonder de luiken vertonen regionale kleurverschillen en op de landgoederen meerdere kleurschakeringen.

Het erf van een hallehuisboerderij wat veelal onder te verdelen in een voor- en achtererf die (oorspronkelijk) sterk van karakter verschillen. Het voorerf met zijn (moes)tuin en/of boomgaard was het terrein van de boerin. Geschoren heggen en hagen beschermden het voorerf tegen vee, terwijl leibomen als zonnescherm dienden. Nam de rijkdom van de boer toe dan verhuisden moestuin en boomgaard naar de zijkant van het erf en ontstond er ruimte voor een siertuin. Het achtererf was het bedrijfsterrein van de boer en was integraal verbonden met het omringende landschap. In de loop der tijd zijn hier vaak verscheidene gebouwen verschenen. Sommige boerderijen hebben één of twee hooibergen met houten of betonnen staanders. Daarnaast zijn er wagen- of veeschuren te vinden. Een enkele boerderij heeft een apart bakhuis, boenhok of een zomerhuis, waar 's zomers het wring- en karnhuis en een stalruimte voor jong vee en varkens werd ondergebracht. Ook komt het voor dat een tweede bedrijfswoning op de kavel is gebouwd.

Waardebepaling en ontwikkelingen

Het hallenhuis is typerend voor de historische agrarische bebouwing in Zeist. Veel panden zijn cultuurhistorisch waardevol en een aantal is aangewezen als monument. Het hallenhuis staat echter onder druk door de veranderingen in de landbouw. Een aantal ontwikkelingen is te signaleren. Ten eerste is de bedrijfsvoering in de landbouw sterk veranderd. Het (kleine) bedrijfsgedeelte van het hallenhuis voldoet niet meer aan de eisen die moderne landbouwbedrijven stellen. Dit heeft geleid tot de bouw van een nieuw bedrijfsgedeelte naast en/ of achter de oude boerderij dat, wat schaal, materiaalgebruik en detaillering betreft, vaak afwijkt van de oorspronkelijke agrarische bebouwing. In het bedrijfsgedeelte van het hallenhuis vindt dan alleen nog opslag plaats of er komt een woonfunctie. Een tweede ontwikkeling is het verloren gaan van de agrarische functie. Veelal krijgt de boerderij een volledige woonfunctie. Het is echter ook mogelijk dat er combinaties van wonen en werken ontstaan of dat er een nieuwe bedrijfsfunctie intrekt. Deze functionele verandering brengt vaak ook bouwkundige veranderingen met zich mee, die niet altijd passen bij het historische karakter. Aan de andere kant is er nu ook meer informatie en aandacht voor de streekeigen identiteit van boerderijen. Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie worden in toenemende mate gewaardeerd. Ook dat is een ontwikkeling.

Nieuwe toevoegingen aan een hallehuisboerderij mogen een eigentijdse uitstraling hebben, maar dienen in harmonie met het historische bouwwerk te worden vormgegeven.

Het welstandsbeleid is er op gericht de belangrijkste karakteristieken van de hallehuisboerderij te beschermen. In dat kader kan niet voorbij worden gegaan aan de plaatsing van de hoofd- en bijgebouwen op het erf en de inrichting van het erf zelf. Boerderij en erf vormen samen één geheel met het landschap. Voor de welstandsbeoordeling dienen boerderij en erf daarom als een eenheid te worden gezien.

Objectgerichte criteria 'Hallehuisboerderij'

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik;
- bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Plaatsing

- de bestaande plaatsing van de hallehuisboerderij wordt gehandhaafd;
- in de directe nabijheid van de weg is de representatieve gevel georiënteerd op de weg;
- overige erfbebouwing staat achter de hallehuisboerderij.

Massa en vorm

- er worden ononderbroken, forse kappen toegepast, al dan niet met wolfeinden;
- de dakgoten aan de zijkant bevinden zich onder of op gelijke hoogte van de bovenkant van de kozijnen in de voorgevel;
- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw;
- de oorspronkelijke indeling naar woon- en bedrijfsgedeelte is herkenbaar in de gevelopzet;
- de rechthoekige hoofdvorm wordt niet verstoord door aan- en uitbouwen;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.

Detaillering, vorm en materiaal

- gevels worden opgetrokken in roodachtige baksteen of zijn (crème)wit gepleisterd;

- het trasraam van het voorhuis is zwart of donkergrijs gepleisterd;
- kozijnen en ander houtwerk dienen in witte en/of donkere tinten te worden geverfd;
- daken worden gedekt met riet of matte gebakken pannen of een combinatie daarvan;
- bij detaillering van gootlijsten, windveren, kozijnen e.d. dient zorgvuldigheid te worden betracht;
- kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen passen bij de hoofdmassa.

Voor de overige bebouwing van het erf bij de hallehuisboerderij wordt verwezen naar de objectgerichte criteria voor agrarische bedrijfsbebouwing (paragraaf 6.3).

6.2 Object 'Agrarische bedrijfswoning'

Objectbeschrijving

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Zeist komen enkele agrarische bedrijfswoningen voor. De hoofdopzet van een agrarisch bebouwingscomplex is een bedrijfswoning met meerdere schuren en stallen. De woning valt op door de ligging in het complex: meestal naar de weg gericht met de nokrichting haaks op de weg met de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen achter of naast de bedrijfswoning. De oorspronkelijke bedrijfswoning kan ook vergezeld zijn van een later toegevoegde tweede woning. Zeker in de laatste decennia hebben de agrarische bedrijfswoningen zich losgemaakt van de bedrijfsbebouwing en is de vormgeving meer in overeenstemming met vrijstaande woonbebouwing, zoals deze in de dorpen voorkomt.



Woongebouw is losgekoppeld van het agrarische bedrijf.

De agrarische woonbebouwing heeft geen specifieke historische of regionale kenmerken. Het gaat in de meeste gevallen om een woning met een eenvoudige (rechthoekige) plattegrond met een zadeldak. Ook veel voorkomend zijn bungalowachtige woonhuizen met verwijzingen naar agrarische bouwvormen, zoals het gebruik van wolfeinden. Het dak van de bedrijfswoning bestaat uit een zadeldak, voorzien van rode of donkere dakpannen. De opbouw van de massa is eenvoudig met rechte lijnen en symmetrische opbouw van de gevels. Decoraties en ornamenten komen nauwelijks voor en de gevels bestaan uit (bak)steen met kozijnen van hout of kunststof.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De agrarische bedrijfswoningen zijn functioneel gebonden aan het buitengebied en vormen samen met stallen en schuren een herkenbare bebouwingscluster in het buitengebied. Er is een tendens waarneembaar waarbij de bedrijfswoning 'los komt' van de overige agrarische bebouwing. Ook verliest zij steeds meer van haar 'agrarische' karakteristieken door de toepassing van afwijkende vormen en afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Het agrarische karakter van het gebied verandert daarmee. Hoewel de architectonische waarde van de bebouwing in de meeste gevallen niet groot is, wordt het harmonieuze karakter tussen bebouwing en landschap van grote waarde geacht. Het uiterlijk van de bebouwing draagt in sterke mate bij aan de beleving van het landschap.

De gemeente streeft daarom naar het herkenbaar houden van de (oorspronkelijke) agrarische functie van de bebouwing en het instandhouden van de harmonieuze relatie tussen bebouwing en landschap.

Objectgerichte criteria 'Agrarische bedrijfswoning'*Ruimtelijke structuur*

De bouwwerken passen in de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing

- in de directe nabijheid van de weg is de woning georiënteerd op de weg;
- de plaatsing van de bedrijfswoning is bovengeschild aan de agrarische bedrijfsbebouwing;
- de woning ligt prominent in beeld vanaf de ontsluitingsweg.

Massa en vorm

- plattegrond is rechthoekig;
- de kap bestaat uit een zadeldak, al dan niet met wolfeinden;
- de nokrichting ligt in de verkavelingsrichting van het landschap of haaks daarop;
- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;
- aan- en uitbouwen zijn in massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet;
- de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren of stucwerk in (crème)wit of grijs;
- kleur en materiaalgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen passen bij de hoofdmassa;
- bij verbouw worden bestaande kenmerkende details gerespecteerd;
- detailleringen worden terughoudend en sober uitgevoerd.

6.3 Object 'Agrarische bedrijfsbebouwing'

Objectbeschrijving

Op een agrarisch bebouwingscomplex staat meestal een bedrijfswoning en meerdere bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing staat achter of gelijk met de voorgevellijn van de bedrijfswoning en bestaat vaak uit één of meer lange bedrijfshallen of stallen. Daarnaast komen veelvuldig één of meer werktuigbergingen of schuren voor. Het gaat voor het merendeel om grote, eenvoudige in plattegrond rechthoekige constructies met een golfplaten zadeldak in gedekte tinten. De meeste gebouwen zijn gemetseld met een oranje tot rode baksteen in halfsteens verband, soms gedeeltelijk open of afgewisseld met een damwandprofiel. Overwegend is sprake van een zadeldak en een situering haaks op de weg. Ook achter elkaar geplaatste zadeldaken komen voor. De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn maar ook gecombineerd, zowel onderling als via een plat verbindingstuk aan het woonhuis. De bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel. Bij brede en ondiepe kavels kunnen de bijgebouwen haaks staan op het woongebouw.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De agrarische bedrijfsbebouwing vormt samen met de bedrijfswoning een herkenbare bebouwingscluster in het buitengebied. Het uiterlijk van de vaak omvangrijke bedrijfsbebouwing draagt in sterke mate bij aan de beleving van het landschap. De gebouwen kunnen een storende invloed hebben wanneer ze afwijkende vormen en kleuren hebben. Voor dit doel dient de agrarische bedrijfsbebouwing een in plaatsing ondergeschikte positie op het erf in te nemen ten opzichte van de bedrijfswoning. Verder moeten vorm, kleur en materiaalgebruik eenvoudig en ingetogen zijn.



Agrarische bedrijfsbebouwing aan de Hakswetering.

De modernisering in de agrarische sector evenals de dynamiek in de bedrijfsvoering, vraagt voortdurend om aanpassingen in de bedrijfsbebouwing. Voor het functioneren van de agrarische sector is het essentieel de bedrijfsactiviteiten efficiënt op het erf uit te kunnen voeren. Daarnaast is multifunctionele, efficiënte en betaalbare bedrijfsbebouwing voor een agrarisch bedrijf van groot belang. Een andere ontwikkeling is dat het agrarische bedrijf zijn functie verliest en de bedrijfsgebouwen overbodig worden of dat er andere activiteiten in worden geplaatst.

De architectonische waarde van de bebouwing is in de meeste gevallen gering. Het meest aantrekkelijk is de bebouwing als deze in uiterlijk sterke samenhang vertoont met de bedrijfswoning. Dit geldt met name voor de hallehuisboerderijen en de moderne varianten daarop. De bestaande bebouwing en de bedrijfswoning vormen daarom het kader voor de welstandstoets.

Objectgerichte criteria 'Agrarische bedrijfsbebouwing'*Ruimtelijke structuur*

- de bouwwerken passen in de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing

- de bedrijfsgebouwen zijn in of achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning geplaatst (B) ;
- de plaatsing van bedrijfsgebouwen is ondergeschikt aan het woongebouw;
- de woning dient ten opzichte van de bedrijfsbebouwing prominent in beeld te liggen vanaf de ontsluitingsweg.

Massa en vorm

- plattegrond is rechthoekig;
- bebouwing wordt voorzien van een kap met een flauwe hellingshoek (tot 30°).
- de nokrichting ligt in de verkavelingsrichting van het landschap of loodrecht daarop;
- de massa's op het erf zijn in onderlinge samenhang gegroepeerd;
- kopgevels dienen een samenhangende evenwichtige opbouw te hebben.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevels worden in metselwerk uitgevoerd; ander materiaal is toegestaan, mits toegepast in combinatie met een zichtbare metselwerkplint en uitgevoerd in donkere groene, bruine of grijze tinten en, wanneer plaatmateriaal wordt toegepast, voorzien van een profiel;
- de dakvlakken worden in pannen uitgevoerd; ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten- of dakpan-) profiel;
- kleur- en materiaalgebruik van bebouwing binnen 5 m afstand van de agrarische bedrijfswoning passen bij het woongebouw.
- indien sprake is van bouwmassa's langer dan 50 meter, dient de gevel te zijn voorzien van een visuele geleiding.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

6.4 Object 'Overige woonbebouwing in het buitengebied'

Objectbeschrijving

Woonbebouwing in het buitengebied van Zeist neemt de laatste jaren behoorlijk toe. Op sommige plekken is van oudsher al woonbebouwing aanwezig; tegenwoordig worden deze plekken flink verdicht en ook veranderen agrarische functies in woonfuncties bij bijv. beëindiging van het bedrijf. Vooral in het bosgebied bij kernen is een concentratie van woonbebouwing.

Sommige woningen hebben een solitaire ligging, terwijl dicht bij kernen de woonbebouwing gegroepeerd is. Enerzijds komen dit soort concentraties langs doorgaande wegen voor (bijvoorbeeld aan de Krakelingweg) anderzijds nabij andere voorzieningen zoals in de buurt van het stationsgebied Beerschoten en de Ernst Sillemhoeve.

Bouwjaren van woningen verschillen. Oudere bebouwing bestaat uit vooroorlogse villa's of voormalige en omgebouwde boerderijen. Woningen van na de oorlog hebben ook de verschijningsvorm van een villa. Velen hebben een eenvoudige verschijningsvorm, een typerende stijl van de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. Er komen verschillende architectuurstijlen naast elkaar voor: aan de Amersfoortseweg staat bijvoorbeeld een woning in de Engelse landhuisstijl naast een Jugendstilvilla.

Nieuwbouwwoningen zijn vooral in de buurt van de kernen talrijk. Deze woningen bestaan uit boerderettes, villa's met een moderne architectuur en thematische bebouwing enz. Alle woningen zijn vrijstaand en rooilijnen verschillen.

De woningen staan min of meer midden van de breedte van de kavel, maar de gevels zijn verschillend op de straat georiënteerd. De parcellering is relatief smal.



Woonbebouwing in het buitengebied langs de Tiendweg.

De woningen hebben niet meer dan twee bouwlagen. Er komen veel verschillende dakvormen voor. De vormen van de massa's zijn voornamelijk enkelvoudig en geometrisch. Detailleringen, kleur- en materiaalgebruik zijn zeer divers.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De solitaire en deels enigszins geclusterde woningen in het buitengebied zijn erg populair. Vooral de gebieden dicht bij de kernen van de gemeente hebben, met hun goede ligging besloten in het bos, een grote aantrekkingskracht. De waarde van dit soort bebouwing zit vooral in de ruimte op de kavels en de extensieve bebouwingsdichtheid. Een tendens is waarneembaar om meer en dichter op elkaar te gaan bouwen. Hierbij is het belangrijk dat het extensieve karakter en de openheid van het landschap behouden blijven.

Objectgerichte criteria 'Overige woonbebouwing in het buitengebied'*Ruimtelijke structuur*

- de bebouwing is niet gebonden aan een bepaalde bouwstijl;
- de woningen hebben een individuele uitstraling.

Plaatsing

- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (B) ;
- ontsluiting vanaf de straat niet in de as van het gebouw (B)*.

Massa en vorm

- de bebouwing heeft hooguit twee bouwlagen en is voorzien van een kap (B)*;
- aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
- de massa en gevels zijn opgebouwd uit enkelvoudige en geometrische vormen;
- een moderne vormgeving is toegestaan;
- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- er wordt geen gebruik gemaakt van witte of grijze bakstenen;
- binnen een dakvlak geen kleurverschillen;
- de volgende hoofdmaterialen kunnen worden gebruikt: steen, hout, dakpannen, staal;
- er mogen geen felle en contrasterende kleuren worden gebruikt.

· Welstandscriteria met een (B) kunnen tevens in het bestemmingsplan vermeld staan. Het bestemmingsplan is inhoudelijk en juridisch het toetsingsinstrument. Indien de in deze nota gestelde criteria en gestelde randvoorwaarden niet corresponderen met de bestemmingsplanvoorschriften, dan zijn de bestemmingsplanvoorschriften te allen tijde bepalend. De criteria zijn in dit geval indicatief.

6.5 Object 'Complexen en instellingen'

Complexen en instellingen bestaan uit groepen bebouwingseenheden die gebouwd zijn voor het vervullen van een zelfde functie. Deze eenheden behoren vanzelfsprekend bij elkaar. Onder instellingen worden o.a. herstellingsoorden, conferentiecentra en kantoorgebouwen verstaan. Instellingen hebben vaak een representatief hoofdgebouw. In het buitengebied van Zeist bevinden zich veel van deze objecten, voornamelijk geconcentreerd in het bosgebied. Voorbeelden van complexen zijn de KNVB, het militaire complex Soesterberg en Kamp Zeist. Voorbeelden van instellingen in het buitengebied zijn de Willem Arntszhoeve, De Sterrenberg, de Ernst Sillemhoeve en Woudschoten.

Het merendeel van de complexen en instellingen liggen midden in het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug. Hierdoor hebben ze een vrij besloten ligging tussen begroeiing.

Opvallend aan dit soort bouwwerken is de voor het buitengebied relatief grote hoogte van een of meer gebouwen en de veelal eenheid in bebouwing. Tijdens en na de oorlog zijn de meeste complexen gesticht. Gebouwen van instellingen kunnen een langere historie hebben.

De bebouwing op de terreinen is vaak zorgvuldig ten opzichte van elkaar gegroepeerd en gepositioneerd. Hierdoor ontstaat vaak een samenhangend beeld op het terrein. Hoofdgevels zijn vaak gericht op de openbare ruimte of aankomstroute. Bouwhoogtes kunnen gaan tot de boomgrens, wat overeen komt met circa twaalf meter en maximaal drie bouwlagen. Aan- en uitbouwen komen veelvuldig voor. De meeste bouwwerken hebben een plat of afgeplat dak. Door de relatief grote massa's (door brede parcellering en hoogte) hebben de bouwwerken een horizontale gevelgeleding. De massaopbouw is per complex of instelling meestal in samenhang.



Waardebepaling en ontwikkelingen

Complexen en instellingen vormen relatief grote bouwwerken in het buitengebied van Zeist. Ze staan allen op semi-openbare, enigszins verscholen terreinen. Het is voornamelijk de combinatie van eenheid in bebouwing en de rustgevendende en ruime terreinen wat deze bebouwing waardevol maakt.

Objectgerichte criteria 'Complexen en instellingen'

Ruimtelijke structuur

- nieuwbouw verstoort de architectonische eenheid niet. De eenheid blijft behouden.

Plaatsing

- indien de bebouwing vanaf de openbare weg zichtbaar is, dient deze een representatief karakter te hebben.

Massa en vorm

- de massaopbouw is per cluster in onderlinge samenhang;
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten;
- gevels zijn voorzien van midden- en/ of hoekaccenten.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van de bestaande ornamentiek en detailering;
- aansluiting bij het bestaande kleur- en materiaalgebruik en de bestaande detailering.

6.6 Object 'Recreatieve bebouwing'

Objectbeschrijving

Recreatieve bebouwing komt op een aantal plaatsen voor in de gemeente. Een concentratie treft men vanwege de aantrekkelijkheid van de omgeving aan in en aan de rand van het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug. Onder recreatieve bebouwing worden campings, zwembaden, maneges, bungalowparken, attracties, sportvelden en overige ten behoeve van de recreatie opgerichte bouwwerken verstaan.

De vrijstaande bouwwerken staan allen in een landelijke omgeving met veel bos. De bebouwing is veelal kleinschalig en introvert ten opzichte van de omgeving, zij is niet prominent in het landschap aanwezig. Vanaf openbare wegen hebben de terreinen vaak een eigen toegang waardoor de besloten ligging in het bos versterkt wordt. Op de terreinen komt in verschillende mate bebouwing voor. Bij maneges en zwembaden beperkt zich dit tot slechts enkele, terwijl bebouwing in met name bungalowparken veelvuldig aanwezig is. De bebouwing is meer op privé-ruimtes gericht.

Recreatieve bebouwing heeft een bouwlaag met een plat of met een laag zadeldak al dan niet afgeknot met een wolfseinde. Bouwmassa's bestaan uit enkelvoudige, geometrische vormen. Rechte lijnen overheersen in het bebouwingsbeeld. De indeling van de gevels is geordend. Vaak is de geleiding horizontaal en evenwichtig. Detailleringen zijn niet veel toegepast bij de recreatieve bebouwing. Oversteken treft men wel veel aan. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijke materialen, waarbij de hoeveelheid hout (zowel gevels als daken) opvallend is. Er worden veel soorten, doch ingetogen kleuren gebruikt, zoals grijs, beige, groen, bruin en donkerrood.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De kleinschaligheid van de bebouwing en de besloten ligging in het bos zijn belangrijke waarden. Het in stand houden van het extensieve karakter van de bebouwing in het buitengebied is belangrijk.

Objectgerichte criteria 'Recreatieve bebouwing'

Ruimtelijke structuur

- de bebouwing mag geen afbreuk doen aan het landelijke karakter van de omgeving;
- de bebouwing is vrijstaand (B) .

Plaatsing

- de bouwwerken hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels; (B)*

Massa en vorm

- gevels hebben een samenhangende en evenwichtige opbouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detailleringen worden terughoudend en sober uitgevoerd;
- het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit natuurlijke materialen waarbij het gebruik van hout de voorkeur geniet;
- het kleurgebruik is ingetogen: grijs, beige, groen, bruin, donkerrood e.d.

* Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

6.7 Object 'Landgoederen en buitenplaatsen'

In de gemeente Zeist komen veel (voormalige) landgoederen en buitenplaatsen voor (zie bijlage G voor een volledige lijst). Deze staan op vele plaatsen in het buitengebied, zowel in de beboste Heuvelrug als in het Kromme-Rijng gebied. Het Kromme-Rijng gebied is een gebied waar in het verleden kastelen en ridderhofsteden stonden, zoals Blikkenburg en Kersbergen.

Een concentratie van landgoederen en buitenplaatsen staat langs de N225 (Stichtse Lustwarande).

Dit soort bebouwing heeft een rijke historie, die terug kan gaan tot de middeleeuwen. De bouwwerken bestaan meestal uit een hoofdgebouw met daarachter verscheidende bijgebouwen die of in dezelfde stijl of in een andere stijl als het hoofdgebouw zijn gebouwd.

Ze hebben echter altijd een ondergeschikte functie. Deze bouwwerken zijn bedoeld als dienstwoningen, hoofdhuis, boerderij, landhuis of theehuis.

De hoofdgebouwen hebben een duidelijke prominente plaatsing op de kavel. Het hoofdgebouw is het eerste zichtbaar en heeft meestal een rijzig en voorname uitstraling. De representatieve gevels zijn altijd op de openbare ruimte of aankomstroute gericht. De hoofdgebouwing is opgebouwd uit twee bouwlagen met een (schild)dak dat evenwijdig loopt aan de representatieve gevels. In sommige gevallen zijn daken afgeknot.

Vormen van de massa's zijn meestal enkelvoudig en geometrisch. De gevelgeleding is in veel gevallen verticaal waarin veel symmetrie te herkennen is. Er is samenhang in de massaopbouw.

Elk landgoed heeft zijn eigen, in meerdere en mindere mate toegepaste, detailleringen die samenhangen met een bouwstijl (Eclecticisme, Neoclassicisme e.d.). Zo zijn er bouwwerken met rijke detailleringen als speklagen, trapgevels, leien, kroonlijsten en natuursteen. Andere bouwwerken hebben een soberder aanzicht door een ingetogen detaillering.

Het basismateriaalgebruik vertoont tevens verschillen. Het ene bouwwerk is opgetrokken uit bakstenen terwijl andere gevels bedekt zijn met pleisterwerk. Kleuren variëren eveneens. Voor gevels worden kleuren als wit, lichtroze, geel, rood en bruin gebruikt. Daken zijn bedekt met donkere of rode pannen of leien. Oudere materialen als zink en koper komen ook nog voor. Bijgebouwen hebben dezelfde kenmerken of verschillen van het hoofdgebouw. Indien ze verschillen, dan hebben ze hun eigen zeer uiteenlopende stijl. Soms zijn ze in detaillering rijker dan het hoofdgebouw.



De Wulperhorst

Waardebepaling en ontwikkelingen

De (voormalige) landgoederen zijn waardevolle elementen binnen de gemeente, die het cultuurhistorische karakter versterken. De bouwwerken staan grotendeels verscholen in de bossen of parken waarbij het hoofdgebouw een prominente plaatsing op de kavel inneemt.

De rijke en verschillende vormen van architectuur geven de bouwwerken een eigen, statig karakter. De combinatie van cultuurlandschappen, groenelementen en gebouwen is uniek.

Veel van de bouwwerken hebben een monumentenstatus.

Het in stand houden van de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Objectgerichte criteria 'Landgoederen en buitenplaatsen'

Ruimtelijke structuur

- de bebouwing staat in een bos- en/ of parkachtig landschap (B);
- de bebouwing heeft een historiserende uitstraling;
- de bebouwing is vrijstaand (B)*.

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

Massa en vorm

- het bouwwerk is voorzien van een kap;
- de bebouwing kent een verticale gevelgeleding;
- de massa bevat geometrische vormen in de vorm van gevelopeningen e.d.;
- de gevelindeling is gestileerd en geordend en is symmetrisch opgebouwd;
- bebouwing kan bestaan uit samengestelde bouwmassa's.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detaileringen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties;
- er wordt geen gebruik gemaakt van kunstmatige materialen als kunststof e.d.;
- gevels zijn opgetrokken uit baksteen of voorzien van een pleisterlaag;
- bestaande detaileringen en ornamenten worden bij verbouwingen gespaard.

* Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

6.8 Object 'Reclame-uitingen'

6.8.1 Algemeen

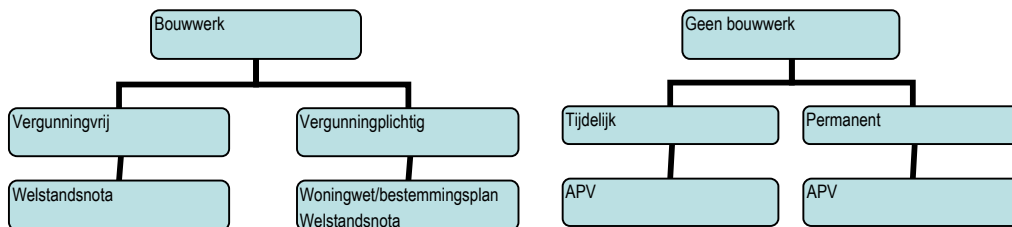
Het doel van de welstandscriteria voor reclame is het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de gemeente Zeist. Er wordt gestreefd naar evenwicht in welstand, overlast, verkeersveiligheid en economische belangen, zoals inkomsten voor ondernemers en beperking van de regeldruk.

Reclame is een openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen.

Onder reclame wordt dus ook verstaan: tekeningen en opschriften voor het aankondigen van bijvoorbeeld politieke, culturele of sportactiviteiten en naamsaanduidingen. Daarnaast vallen ook muren of gedeelten daarvan, waarop de reclame wordt aangebracht, onder het begrip reclamebord.

Voor reclame-uitingen is relevant het onderscheid tussen reclame-uitingen die moeten worden opgevat als bouwwerk, en die welke geen bouwwerk zijn. Bouwwerken zijn onder meer permanente borden, lichtreclames, luifels, zuilen, masten et cetera en kunnen vergunningplichtig zijn. Voorbeelden van buitenreclame die geen bouwwerk in de zin van de wetgeving zijn, zijn: luchtballonnen, driehoeksborden, klapborden en feestversiering. Dergelijke reclame die geen bouwwerk is kan in principe worden gereguleerd in de APV. Mede in het kader van het streven naar deregulering beperkt de welstandsnota zich tot alleen die vormen van reclame-uitingen die als (deel van) bouwwerk moeten worden beschouwd.

In onderstaand schema is in beeld gebracht welke typen reclame aan welk beleid getoetst zullen worden in het kader van de vergunningverlening.



Het voldoen aan de redelijke eisen van welstand betekent dat de reclame-uiting esthetisch moet passen in de omgeving en bij het gebouw waar het geplaatst is. Voor reclame-uitingen die onder de beoogde nieuwe APV vallen zal er in principe geen preventieve welstandstoets meer zijn.

In deze welstandsnota zijn criteria opgenomen voor de vergunningplichtige reclame-uitingen welke zijn onderverdeeld in objectgerichte criteria ten aanzien van reclame-uitingen aan de gevels (zoals banieren, lichtbakken en dergelijke) en objectgerichte criteria ten aanzien van vrijstaande reclame-uitingen (zuilen, vlaggenmasten, bouwborde en dergelijke).

Binnen deze tweedeling zijn criteria toegespitst op bedrijventerreinen, winkelgebieden en de overige gebieden in de bebouwde kom. Een begrenzing van de winkelgebieden en de bedrijventerreinen is weergegeven op de welstandskaat.

Voor reclame-uitingen buiten de bebouwde kom (volgens art. 27 Wegenwet) geldt de 'Provinciale Verordening bescherming natuur en landschap Provincie Utrecht'. De provincie Utrecht is in dit geval ook het bevoegde gezag waardoor de welstandsnota hier niet van toepassing is.

6.8.2 Reclame-uitingen algemeen

Reclame-uitingen kunnen voorkomen in vele verschillende variaties. Er bestaan vele vormen van reclame-uitingen die zo beperkt van omvang zijn dat het te ver voert hiervoor gedetailleerde welstandscriteria op te stellen. Soms zijn zij ook niet als bouwwerk aan te merken.

Indien reclame-uitingen voldoen aan de onderstaande criteria, dan voldoen ze zonder meer aan redelijke eisen van welstand. Een verdere preventieve toetsing is dan niet meer van toepassing.

De volgende vormen van reclame voldoen zonder meer aan redelijke eisen van welstand:

- naamborden en opschriften, die niet groter zijn dan 0,15 m_ en geen grotere maat hebben dan 0,5 m;
- tijdelijke aankondigingen, voor niet langer dan dertien weken, die niet groter zijn dan 0,75 m_ en geen grotere maat hebben dan 1 m;
- opschriften van het inwendige gedeelte van het onroerend goed.

Indien een aanvraag niet voldoet aan bovenstaande criteria, dan dienen de hierna genoemde criteria geraadpleegd te worden.

6.8.3 Reclame-uitingen aan de gevel(s) van bedrijfspanden in de winkelgebieden.

Onder de winkelgebieden in Zeist worden de grotere concentraties van winkels bedoeld. Deze zijn De Clomp, Vollenhove, Kerckebosch, Vrijheidsplein, Centrum en de Slotlaan (voor de begrenzing: zie de welstandskaart). Het winkelgebied langs de Slotlaan en directe omgeving neemt hierbinnen een aparte plaats in. Het is het middelpunt van Zeist en vormt een belangrijke, cultuurhistorisch en economisch waardevolle schakel binnen de stad. Het belang van een aantrekkelijk verblijfsklimaat is groot en ook bepalend voor het economische klimaat. Van oudsher is de Slotlaan een laan met waardevolle en karakteristieke historische bebouwing. Uitgangspunt voor het beoordelen van vergunningaanvragen is het waarborgen van dit straatbeeld met voldoende mogelijkheden voor reclamevoering.

Algemeen

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van reclame-uitingen aan de gevel waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand passen burgemeester en wethouders de volgende criteria toe:

- A. voor het bouwwerk is een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke of provinciale monumentenverordening vereist en deze is verleend;
- B. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - loodrecht op, of evenwijdig aan en vlak tegen, de gevel; - aangebracht aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond (dus niet aan de verdiepingen); geen combinatie van loodrecht op de gevel aangebrachte reclame (uitsteekbak) met vlaggen of banieren; - maximaal één type reclame-uiting per gevel; - per 5 m gevelbreedte 1 loodrecht op de gevel geplaatste reclame-uiting met een maximum van 3.
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - geen mechanisch bewegende delen; - geen lichtcouranten (bewegende tekst) of knipperende reclame; - loodrecht aangebrachte reclame: diapositief (buiten de tekst/logo mag het fond slechts 20% licht doorlaten); - op etalageruiten naamsaanduidingen en/of logo's alleen in losse letters; - aan de voorgevel: reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel; - reclame-uitingen integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> - bovenkant minimaal 0,2 m onder onderkant kozijn(en) op verdieping; - de breedte van vlak en evenwijdig aan de gevel aangebrachte reclame maximaal gelijk aan de pui; - loodrecht op de gevel aangebracht: maximale afmeting van 0,80 m x 0,80 m, inclusief bevestigingsconstructie; - maximale oppervlakte vlag(gen) 0,5 m².
Kleuren	<ul style="list-style-type: none"> - geen signaalkleuren en/of felle kleuren.
Overige	<ul style="list-style-type: none"> - geen reclame voor bedrijven die niet in het pand gehuisvest zijn, of voor producten die niet worden vervaardigd of verkocht; - geen banier(en) en permanente vlag(gen).

6.8.4 Reclame-uitingen aan de gevel(s) van bedrijfspanden op de bedrijventerreinen

Deze criteria zijn van toepassing op de bedrijven die behoren tot de volgende gebieden: Fornhese, Remiaterrein, Handelscentrum Dijnselburg, Bedrijventerrein Zeist-West, Bedrijvenpark Seyst, station Driebergen-Zeist.

Algemeen

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van reclame-uitingen aan de gevel waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand passen burgemeester en wethouders de volgende criteria toe:

- A. voor het bouwwerk is een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke of provinciale monumentenverordening vereist en deze is verleend;
- B. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande reclame-uiting in dezelfde straat en aan hetzelfde bedrijfstype die met een positief welstandsadvies is gerealiseerd (de trendsetter) waarbij een trendsetter in hetzelfde bouwblok prevaleert, of;
- C. het bouwplan voldoet aan de onderstaande criteria, of:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">- evenwijdig aan en vlak tegen de gevel of boven de dakrand geplaatst;- ter hoogte van de begane grond loodrecht op de gevel geplaatst;- geen combinatie van loodrecht op de gevel aangebrachte reclame (uitsteekbak) met vlaggen of banieren;- per 15 m gevellengte 1 reclame-uiting.
Vorm	<ul style="list-style-type: none">- boven de dakrand geplaatste reclame bestaat uitsluitend uit logo en losse letters;- reclame op of aan bedrijven op de autoboulevard Oud Zandbergen mag niet voor de voorgevel of boven het dak uitsteken;- geen mechanisch bewegende delen;- geen lichtcouranten (bewegende tekst) of knipperende reclame;- op etalage- of showroomruiten naamsaanduidingen en/of logo's alleen in losse letters.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">- op borstwering: hoogte maximaal de helft van de borstweringshoogte;- afstand tot zijgevel minimaal gelijk aan die van het eerste kozijn tot die zijgevel;- boven de dakrand: reclame-uiting minimaal 0,25 m en maximaal 0,5 m los van de dakrand;- boven de dakrand of op hooggelegen gesloten gevelvlak: hoogte 10% van de hoogte waarop de reclame-uiting wordt aangebracht, waarbij in ieder geval een hoogte van 50 cm is toegestaan en een maximum van 2 m geldt;- loodrecht op de gevel aangebracht: maximale afmeting 1 m_, inclusief bevestigingsconstructie;- maximale oppervlakte vlag(gen)of banier(en) 2 m_.
Kleuren	<ul style="list-style-type: none">- geen signaalkleuren en/of felle kleuren;- aan het gebouw dient reclame geïntegreerd te worden in het ontwerp.
Overige	<ul style="list-style-type: none">- geen reclame voor activiteiten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.

Wanneer niet aan de criteria kan worden voldaan, zal de aanvraag aan de Welstandscommissie voor advies worden voorgelegd.

6.8.5 Reclame-uitingen aan de gevel(s) van bedrijfspanden en instellingen (uitgezonderd winkelgebieden en bedrijventerreinen)

Algemeen

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van reclame-uitingen aan de gevel waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand passen burgemeester en wethouders de volgende criteria toe:

- A. voor het bouwwerk is een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke of provinciale monumentenverordening vereist en deze is verleend;
- B. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - loodrecht op, of evenwijdig aan en vlak tegen, de gevel; - aangebracht aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond (dus niet aan de verdiepingen); - geen combinatie van loodrecht op de gevel aangebrachte reclame (uitsteekbak) met vlaggen of banieren; - per 5 m gevelbreedte 1 loodrecht op de gevel geplaatste reclame-uiting met een maximum van 3.
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - geen mechanisch bewegende delen; - geen lichtcouranten (bewegende tekst) of knipperende reclame; - loodrecht aangebrachte reclame: diapositief (buiten de tekst/logo mag het fond slechts 20% licht doorlaten);
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> - bovenkant minimaal 0,2 m onder onderkant kozijn(en) op verdieping; - de breedte van vlak en evenwijdig aan de gevel aangebrachte reclame maximaal $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte, met een maximum van 5 meter, en ten hoogste 2 stuks per gevel; - loodrecht op de gevel aangebracht: maximale afmeting van 0,80 m x 0,80 m, inclusief bevestigingsconstructie; - maximale oppervlakte vlag(gen) 0,5 m².
Kleuren	<ul style="list-style-type: none"> - geen signaalkleuren en/of felle kleuren.
Overige	<ul style="list-style-type: none"> - geen reclame voor bedrijven die niet in het pand gehuisvest zijn, of voor producten die niet worden vervaardigd of verkocht; - geen banier(en) en permanente vlag(gen).

Wanneer niet aan de criteria kan worden voldaan, zal de aanvraag aan de Welstandscommissie voor advies worden voorgelegd.

6.8.6 Reclame-uitingen vrijstaand bij bedrijfspanden en instellingen (uitgezonderd winkelgebied Slotlaan e.o.)

Algemeen

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van vrijstaande reclame-uitingen waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand passen burgemeester en wethouders de volgende criteria toe:

- A. voor de aanvraag is een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke of provinciale monumentenverordening vereist en deze is verleend;
- B. voor de aanvraag is overeenkomstig een bestaande reclame-uiting in dezelfde straat en aan hetzelfde bedrijfstype die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd (de trendsetter) waarbij een trendsetter in hetzelfde bouwblok prevaleert;
- C. de aanvraag voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">- geplaatst op het erf behorend bij het bedrijfspand of de instelling;- afstand tot het pand minimaal gelijk aan de hoogte van de reclame-uiting;- geen combinatie van vrijstaande reclame-uitingen met loodrecht op de gevel aangebrachte reclame (uitsteekbak);- maximaal 1 per perceel.
Vorm	<ul style="list-style-type: none">- reclame-uitingen rechthoekig van vorm;- geen mechanisch bewegende delen;- geen lichtcouranten (bewegende tekst) of knipperende reclame- indien verlicht, dan bij voorkeur aangeliicht of hoogstens letters/tekst oplichtend.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">- reclameborden/- zuilen: hoogte tot 50% van de hoogte van het bijbehorend gebouw, met een maximale hoogte (inclusief eventuele draagconstructie) van 2 m en een maximum oppervlakte van 1,8 m²;- per 2,5 m vlaggenmastlengte 1 m² vlagoppervlak met een maximum van 3 m²
Overig	<ul style="list-style-type: none">- geen combinatie van reclameborden/ -zuilen en vlaggen;- geen reclame voor activiteiten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.

Wanneer niet aan de criteria kan worden voldaan, zal de aanvraag aan de Welstandscommissie voor advies worden voorgelegd.

6.8.7 Reclame-uitingen vrijstaand in winkelgebied Slotlaan e.o.

Algemeen

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van vrijstaande reclame-uitingen waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand, passen burgemeester en wethouders de volgende criteria toe:

- A. voor de aanvraag is een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke of provinciale monumentenverordening vereist en deze is verleend;
- B. voor de aanvraag is overeenkomstig een bestaande reclame-uiting in dezelfde straat en aan hetzelfde bedrijfstype die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd (de trendsetter) waarbij een trendsetter in hetzelfde bouwblok prevaleert;
- C. de aanvraag voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> - geplaatst op het terrein behorend bij het bedrijfspand of het openbare gebied aan de voorzijde van het pand; - afstand tot het bedrijfspand minimaal gelijk aan de hoogte van de reclame-uiting, tenzij tegen het bedrijfspand geplaatst; - maximaal één reclame-uiting per erf; - geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren; - geen combinatie van vrijstaande reclame-uitingen met loodrecht op de gevel aangebrachte reclame (uitsteekbak).
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - reclame-uitingen rechthoekig van vorm; - geen mechanisch bewegende delen; - geen lichtcouranten (bewegende tekst) of knipperende reclame - indien verlicht, dan bij voorkeur aangelicht of hoogstens letters/tekst oplichtend.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> - reclameborden/- zuilen: maximum hoogte 1,5 m en een maximum oppervlakte van 1,2 m²;
Overig	<ul style="list-style-type: none"> - geen combinatie van reclameborden/- zuilen en vlaggen; - geen reclame voor activiteiten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.

Wanneer niet aan de criteria kan worden voldaan, zal de aanvraag aan de Welstandscommissie voor advies worden voorgelegd.

7 Gebiedscriteria

Inleiding

Voor grotere bouwwerken is meestal vergunning nodig. Om een vergunningaanvraag te kunnen beoordelen, is de Welstandscommissie gebiedscriteria aangereikt om tot een weloverwogen welstandsadvies te kunnen komen. Deze gebiedscriteria zijn onderwerp van dit hoofdstuk.

De gebiedscriteria hebben dus betrekking op de grotere bouwwerken. Dit zijn vergunningplichtige bouwwerken die niet binnen de strekking vallen van de kleine plannen criteria. Het kan hierbij dus gaan om de bouw van een nieuwe woning maar ook om de plaatsing van een dakkapel die afwijkt van het bepaalde in de kleine plannen criteria.

Voor het buitengebied van de gemeente zijn in dit soort gevallen meestal de objectgerichte criteria van toepassing. Voor een beschrijving van deze criteria wordt verwezen naar het vorige hoofdstuk.

De gebiedscriteria ten aanzien van het buitengebied gelden voor alle bouwwerken die niet binnen de strekking vallen van de kleine plannen criteria en de objectgerichte criteria.

Voor de bebouwde kom zijn voor de grotere bouwwerken de gebiedscriteria van toepassing.

Indien de in deze nota gestelde criteria en gestelde randvoorwaarden niet corresponderen met de bestemmingsplanvoorschriften, dan zijn de bestemmingsplanvoorschriften te allen tijde bepalend. De criteria zijn in dit geval indicatief.

Gebiedsbeschrijvingen

De wijze van indeling in gebieden kan typologisch of topografisch zijn; dat wil zeggen naar soort, zoals woon- en werkgebieden, het voorzieningencentrum, centrumrand of buitengebied. Een topografische indeling vindt plaats op grond van specifieke plaatselijke kenmerken, zoals bij de Dichtersbuurt en Bosch en Duin het geval is, ongeacht de functie die het gebied heeft. Het voordeel van een typologische indeling is ongetwijfeld de rechtszekerheid. In gelijke omstandigheden geldt een gelijk welstandsbeleid. Met een topografische indeling kan meer rekening worden gehouden met bijzondere omstandigheden, maar dat zal niet altijd tot begrip leiden voor de verschillende uitkomsten die daarvan het gevolg zijn. Bij deze welstandsnota is gestreefd naar een voor de gebruiker herkenbare en logische gebiedsindeling. Deze is gemaakt op grond van een combinatie van typologische en topografische gegevens.

Per deelgebied wordt eerst een gebiedsbeschrijving gegeven waarin ingegaan wordt op onderwerpen als typerende bebouwing, groengebieden, specifieke bebouwingskenmerken en buurttypering. Deze beschrijving volgt na twee kaartjes die per deelgebied zijn afgebeeld: een kaart welke de ligging van het deelgebied binnen de gemeente Zeist aangeeft en een kaart die de hoofdstructuur van het betreffende deelgebied weergeeft. De hoofdstructuur wordt onder andere gevormd door routes, groengebieden, water, bouwmassa's en laanbeplantingen. Deze kaart geeft een typering op het schaalniveau van het deelgebied weer welke in samenhang gelezen dient te worden met de gegeven gebiedsbeschrijving.

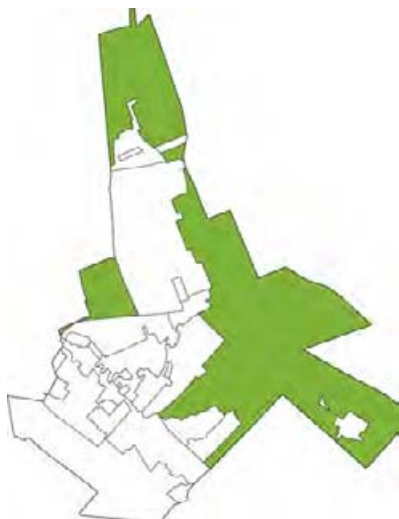
Uit praktische overwegingen is er voor gekozen om voor het buitengebied alleen een voor dat gebied typerende uitsnede van de topografische kaart te tonen.

Na de gebiedsbeschrijving worden kort enkele relevante ontwikkelingen genoemd. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat een deel van het gebied in herontwikkeling is. Daarnaast wordt tevens ingegaan op gewaardeerde kwaliteiten van het deelgebied en het daarbij behorende (welstands)beleid ten aanzien van het gebied.

Welstandscriteria

Ten slotte worden de welstandscriteria genoemd. Het eerste criterium is vaak een algemeen criterium dat bepaalt dat bouwwerken dienen te passen in de beschreven omgevingskarakteristiek. Op deze manier zijn de criteria altijd gekoppeld aan de gebiedsbeschrijving. Vervolgens worden gebiedscriteria gegeven ten aanzien van de onderwerpen 'ruimtelijke structuur', 'plaatsing', 'massa en vorm' en 'detaillering, kleur- en materiaalgebruik'. Indien van toepassing, zijn aanvullende criteria gegeven voor belangrijke routes en/of gebieden. Deze routes en gebieden zijn aangegeven op de welstandskaat.

7.1 Beboste Heuvelrug



Ligging deelgebied in de gemeente



Detail morfologie Beboste Heuvelrug

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied Beboste Heuvelrug bestaat uit de aaneengesloten bossen aan de westkant van Zeist (Panbos), de noordkant van Den Dolder en ten oosten van de bebouwde kom van Zeist. Het ontworpen landschap met de boscomplexen van grote buitenplaatsen uit de zeventiende en achttiende eeuw is het meest in het oog springende kenmerk. Structuren en complexen (met concentraties aan de Amersfoortseweg en de N225) uit de negentiende en de vroege twintigste eeuw bestaan uit buitenplaatsen, gezondheidsinstellingen en militaire bebouwing. In de loop der tijd zijn er (dienst)woningen, campings en meerdere instellingen bij gekomen.

De bebouwing in het bos van de Heuvelrug is grotendeels verspreid en solitair van karakter.

Bebouwing ten oosten van Zeist is georiënteerd op de Krakelingweg/ Woudenbergseweg of heeft een vrije setting in de bossen. Ook hier bevinden zich instellingen zoals de KNVB en conferentiecentra zoals Woudschoten. Het gaat hier om representatieve bebouwing in verschillende stijlen. Zo treft men elementen van de Amsterdamse School aan, maar ook zeer moderne stijlen met rechte lijnen. De bebouwing bestaat uit grote massa's die een verschillende plaatsing op de kavels hebben. De representatieve zijde is echter altijd gericht op de hoofd- of aankomstroute. De parcellering is over het algemeen breed. De bebouwing heeft niet meer dan drie bouwlagen en is opgebouwd uit verschillende vormen: enkelvoudige en geometrische, ronde en vloeiende en thematische vormen komen voor. Hogere bouwwerken hebben een plat dak. Detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn zeer divers. Heldere, contrasterende kleuren komen nauwelijks voor.

Andere bebouwing bestaat uit een militair complex, verspreide woonbebouwing, een dierentehuis en (voormalige) landgoederen. In deze landgoederen zijn nu vooral kantoren gevestigd. De bebouwing staat in het algemeen op ruime kavels en heeft een vrije plaatsing hierop. Historische bebouwing wordt afgewisseld met zeer moderne bouwstijlen.

In het bos ten noorden van Den Dolder bevinden zich verscheidene instellingen (herstellingsoord, conferentieoord e.d.), zoals de Ernst Sillem Hoeve en het Prins Hendriksoord aan de Soestdijkerweg. Het grote complex van de Willem Arntsz Hoeve ligt net buiten de bebouwde kom van Den Dolder en de Sterrenberg ten oosten van Huis ter Heide. De bebouwing op dit soort terreinen bestaat uit grootschalige en kleinschalige elementen die een verschillende ontstaansgeschiedenis kunnen hebben. Zo is het entreegebouw van de Ernst Sillemhoeve een grote villa of landhuis. In de loop der tijd zijn er meerdere gebouwen bijgekomen als aan- of uitbouw of als bijgebouw. De bebouwing heeft een divers karakter.

Daarnaast staan in dit gedeelte enkele (historische) boerderijen of hoeven. Deze hebben een vrije plaatsing op ruime kavels. Deze bebouwing ligt langs de Soestdijkerweg maar is nauwelijks waarneembaar vanwege de situering tussen groen.

De bouwwerken zijn uitgevoerd in donkere aardekleuren zoals bruin en donkerrood. Ze hebben één bouwlaag en zijn gedekt met een met riet of pannen bedekt (samengesteld) zadeldak. Ze hebben nu vaak de functie van kantoorruimte.

Andere bebouwing bestaat uit enkele boerderijen en woonbebouwing die solitair in het landschap staat. Detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn zeer divers en verschillen van bouwwerk tot bouwwerk.

Het Panbos ten noorden van de bebouwde kom strekt zich uit tot over de gemeentegrens naar De Bilt. Door het gebied loopt de Amersfoortseweg. In dit bos staat zeer weinig bebouwing. Er staat een enkele woning en een paar schuren. De bebouwing staat op ruime kavels. De woning is vooroorlogs.



Het hoofdgebouw van de KNVB. Voorbeeld van representatieve architectuur in het bosgebied.



Voormalige tuinmanswoning op het terrein van de KNVB aan de Woudenbergseweg.



Hofstede Staalbergen aan de Soestdijkerweg oorspronkelijk onderdeel uitmakend van de buitenplaats Prins Hendrikoord.



Prins Hendrikoord aan de Soestdijkerweg.

Ontwikkelingen en beleid

Verspreid over de Heuvelrug ligt een grote diversiteit aan cultuurhistorische waarden (zoals hoogveenverkavelingen, wegenpatronen, grafheuvels en schaapskooien) die doorgaans verscholen in de bossen liggen. De kwaliteit van bebouwing op dit deel van de Heuvelrug is de vrije setting en individualiteit. De mix van verschijningsvormen met veel aandacht voor kwaliteit is tevens waardevol.

De Heuvelrug bezit een betrekkelijk hoge dynamiek die zich uit in een grote verkeersdruk, verstedelijking en recreatie. Het beleid ten aanzien van nieuwe bebouwing is terughoudend.

Ten noorden van de kern Zeist zullen ontwikkelingen plaatsvinden in het kader van het Programma Hart van de Heuvelrug. Het Programma beoogt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen Zeist, Leusden, Amersfoort, Soest en De Bilt te verbeteren. Hierbij ligt de prioriteit bij de ontwikkeling van een robuuste groene hoofdstructuur. Daarnaast zullen ook zogenaamde 'rode projecten' worden ontwikkeld. In Zeist gaat het onder andere om het 4^e kwadrant Den Dolder (inclusief de Middenas), de buurtschap Sanatoriumterrein (in ander deelgebied), en de herstructurering Sterrenberg.

Het gebied is grotendeels aangeduid als Belvédèregebied. De hoofddoelstelling van het Belvédèrebeleid is behoud van cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting. Hoofddoelstelling is dat cultuurhistorie de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting versterkt en dat nieuwe ruimtelijke functies kunnen bijdragen aan behoud van het erfgoed.

Voor het welstandsbeleid is in dit deelgebied de aanwijzing als Belvédèregebied richtinggevend. Naast de beschermende en conserverende bepalingen van de Monumentenwet kan welstandsbeleid worden ingezet om de sfeer van 'bebouwing in het bos op ruime kavels' te behouden. De welstandstoets zal extra aandacht besteden aan speciale bebouwingskenmerken.

Aanvullende criteria worden toegepast voor bebouwing die zichtbaar is vanaf de routes Laan van Beek en Royen, Arnhemse Bovenweg, Soestdijkerweg, Dolderseweg, Nieuwe Dolderseweg, Amersfoortseweg, Krakelingweg, Woudenbergseweg, Verlengde Slotlaan, Jagersingel, Oude Postweg, Traayweg en Austerlitzseweg.

Gebiedscriteria Beboste Heuvelrug

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren;
- de oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient herkenbaar te blijven;
- bestaande detailering, kleuren en materialen worden bij (ver)bouw gespaard;

Aanvullende criteria voor bebouwing langs belangrijke routes (Laan van Beek en Royen, Arnhemse Bovenweg, Soestdijkerweg, Dolderseweg, Nieuwe Dolderseweg, Amersfoortseweg, Krakelingweg, Verlengde Slotlaan, Woudenbergseweg, Jagersingel, Oude Postweg, Traayweg en Austerlitzseweg):

Plaatsing

- de hoofdgevel is op de openbare ruimte georiënteerd.

Massa en vorm

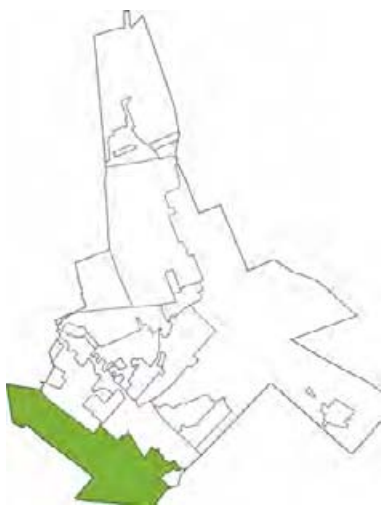
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de massaopbouw bij grote bouwelementen is in samenhang;

- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- het kleurgebruik harmonieert met het bosgebied;
- extra aandacht moet besteed worden aan de representativiteit van de bebouwing.

7.2 Kromme-Rijngebied



Ligging deelgebied in de gemeente



Detail morfologie Kromme-Rijngebied

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied Kromme-Rijngebied beslaat het buitengebied ten zuidwesten van de bebouwde kom van Zeist tot aan de gemeentegrens met Bunnik. Het Kromme-Rijngebied is een gebied waar relatief weinig bebouwing voorkomt. Het gebied kent een hoogwaardig natuur- en cultuurlandschap waar open grasland afgewisseld wordt door lanen, boomgaarden en houtsingels. De eerste bebouwing die hier stond waren de ridderhofsteden. De historie van dit soort bebouwing kan terug gaan tot de 13e eeuw en is zeer waardevol. Deze hebben in de loop der tijd plaats gemaakt voor landgoederen. Wulperhorst, aan de Tiendweg, is een goed voorbeeld van een landgoed. Het gebouw is met haar bijgebouwen goed bewaard gebleven. Het witgepleisterde hoofdgebouw heeft een prominente plaats op het landgoed dat wordt omgeven door een Engelse tuin in lanen, boomgaarden en houtsingels landschapsstijl. De rijk gedetailleerde voorgevel bestaat uit een middenpartij bekroond door een topgevel en geflankeerd door vooruitspringende vleugels met rechte kroonlijst. Het bouwwerk heeft twee bouwlagen en is voorzien van schilddaken.

Buitenplaats Blikkenburg is een voormalige ridderhofstad. Thans staat op dit terrein een landhuis en een koetshuis. Het landhuis is opgetrokken in neoclassicistische stijl en is voorzien van een afgeplat schilddak.

Op het landgoed Rhijnwijck staat geen bebouwing meer.



Het landschap nabij de Sportlaan.



Agrarische bebouwing aan de Hakswetering.



Typisch beeld van het halfopen landschap van het Kromme-Rijngebied.



De rechte Tolakkerlaan met op de achtergrond moderne bebouwing.

Het bebouwingsbeeld in het deelgebied wordt echter gedomineerd door agrarische bebouwing. Deze bebouwing heeft zich vanaf het eind van de achttiende eeuw gevestigd op de oeverwallen. De agrarische activiteiten bestaan uit akkerbouw, veeteelt en fruitteelt.

De boerderijen bestaan uit grote complexen die deels op niet-doorgaande wegen georiënteerd staan. Dit houdt in dat ze een vrijere plaatsing op de kavels hebben en verder van de straat staan.

Qua bebouwingsbeeld verschillen de bouwwerken. Er staan vooral langs de Tiendweg enkele historische bouwwerken die zorgvuldig zijn vormgegeven. Ze zijn van het langhuistype. Ze liggen over het algemeen karakteristiek in het landschap. Ze hebben de monumentenstatus. De bouwwerken hebben een bouwlaag met een laag doorlopend (afgewolfd) zadeldak. Ze zijn haaks op de straat georiënteerd. Bijgebouwen zijn er in de loop van de tijd aan de zij- en achterkant bijgebouwd. Gevels kennen een verticale geleiding en gestileerde indelingen. De oorspronkelijkheid is goed bewaard gebleven. Detailleringen, materialen en kleuren ademen nog een historische sfeer.

Voorts bevinden zich in het deelgebied naoorlogse boerderijen. Kenmerkend is dat woon- en bedrijfsgebouwen vaak los van elkaar zijn gebouwd. De bouwwerken zijn eenvoudiger vormgegeven en zijn dichter op de straat geplaatst. Er staan relatief veel bijgebouwen op de kavel.

Andere bebouwing bestaat uit kleinschalige bebouwing behorende bij recreatieve voorzieningen als een drafbaan, sportcomplex en volkstuinten en uit enkele woningen. Deze bouwwerken verschillen in architectuur, detaillering en kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing is kleinschalig en is opgebouwd uit een bouwlaag met kap.

Ontwikkelingen en beleid

De kwaliteit van de bebouwing ligt in de historische en architectonische waarden van de landgoederen Wulperhorst en Blikkenburg en de oude, karakteristieke boerderijen. Dit is zeer waardevol.

Met name aan de oostzijde van het deelgebied ligt een aantal bouwwerken met hoge cultuurhistorische waarden. Tevens is het halfopen landschap zeer waardevol met zijn ligging tussen de Heuvelrug en Kromme Rijn en de beplantingen van (voormalige) landgoederen.

Stedelijke druk mag qua schaal en intensiteit het landschap niet aantasten. Verstedelijking in de buurt dient ten opzichte van het Kromme-Rijngebied door dichte beplanting te worden begrensd en afgeschermd.

Naast de beschermende en conserverende bepalingen van de Monumentenwet en Monumentenverordening kan welstandsbeleid worden ingezet om de sfeer van het afwisselend en kleinschalig open landschap te behouden. De welstandstoets zal extra aandacht besteden aan speciale bebouwingskenmerken.

Aanvullende criteria zijn opgesteld voor bebouwing langs de Koelaan.

Welstandscriteria Kromme-Rijgebied

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Ruimtelijke structuur

- behouden van het oorspronkelijke karakter van de verschijningsvorm van de bebouwing.

Plaatsing

- bij bouwwerken altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing op het gehele erf (B) ;
- hoofdgebouwen zijn op de straat georiënteerd.

Massa en vorm

- de bebouwing wordt voorzien van een enkelvoudige of samengestelde kap;
- bijgebouwen hebben een kap (B) ;
- om grootschaligheid te voorkomen dient agrarische bedrijfsbebouwing bij een lengte groter dan 25 meter te zijn voorzien van een gevelgeleding;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- de gevelindeling van de bouwmassa's is traditioneel, d.w.z. eenvoudig en met symmetrische vormen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- bijgebouwen hebben een ingetogen en eenvoudig kleur- en materiaalgebruik. Er wordt vooral gebruik gemaakt van de kleuren bruin, donkerrood en donkergrijs. Voor afwerkingen wordt donkergroen gebruikt;
- materialen bestaan uit hout, bakstenen, riet en dakpannen;
- bestaande detaileringen dienen bij verbouwing bewaard te blijven.

Aanvullende criteria Koelaan

Plaatsing

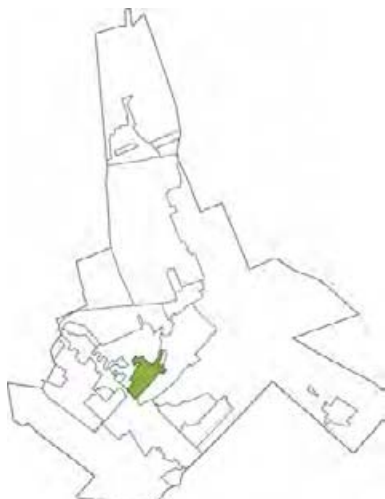
- de bebouwing mag geen afbreuk doen aan het karakter van de landgoederen en de zichtrelaties in het landschap;
- in open gebieden dient de bebouwing te worden geclusterd (B) .

Massa

- bij vervangende nieuwbouw dient men aan te sluiten bij de oorspronkelijke streekeigen bebouwing;
- bij vervangende woonbebouwing kan achter de bestaande bebouwing gebouwd worden. Doorkijken naar het landschap moeten gewaarborgd blijven.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

7.3 Centrumgebied



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Dit deelgebied omvat het centrum van Zeist, dat hoofdzakelijk bestaat uit een regionaal winkelgebied met een stedelijk karakter. Globaal valt de begrenzing samen met de Maurikstraat, Montaubanstraat, Voorheuveel/ Bergweg, Steynlaan, Dalweg en de bebouwing langs de Slotlaan.

Het deelgebied maakte van oudsher deel uit van de Slottuinenaanleg. De Slotlaan is hiervan nog een duidelijk herkenbaar overblijfsel. De Antonlaan en de Torenlaan zijn eveneens structuren afkomstig uit deze Slottuinenaanleg. Het gebied heeft zich ontwikkeld toen de winkelfunctie vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw verschoof. Lag deze van oudsher in de dorpsstraten, later verplaatste deze zich naar de Slotlaan en breidde zich uit naar omringende straten zoals de Eerste Hogeweg, Voorheuveel en de Steynlaan met name aan de noordwestzijde.

Het winkelcentrum groeide rond 1900 uit tot een weid gespreid carré van winkelstraten. Pas vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw ontwikkelde zich in het kerngebied het grootschalige winkelcentrum van Zeist. Zo is tussen de Eerste Hogeweg en de Weeshuislaan het Koppelgebied gesitueerd, een duidelijk concentratiegebied met parkeergarages. In het nieuwe winkelgebied zijn vele pleinachtige ruimtes met niveau verschillen gecreëerd, uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en deels fietsers.

Doordat de panden in de winkelgebieden direct aan de straat zijn gelegen, heeft het gebied een tamelijk stenig karakter. Ruimtes voor de panden zijn bedoeld als voetgangersgebied of als ruimte voor reclames of terrassen. In de oudere straten oogt het profiel in relatie tot de bebouwingshoogte iets ruimer.

De structuur van het deelgebied is momenteel tweeledig. Deels functioneren in het centrum de lange vanouds bekende winkelstraten (bijv. de Torenlaan en de Steynlaan), en in het concentratiegebied is sprake van een moderne winkelstructuur met parkeergarages en warenhuizen (bijv. Markt en Emma-plein).

Hierdoor vertoont het deelgebied een sterk gemengd beeld van bebouwingspatronen. De vanouds bekende winkelstraten kenmerken zich door een authentiek en kleinschalig karakter. De moderne winkelstructuur kenmerkt zich door forse bouwmassa's die relatief dicht op elkaar staan.

Waardevolle (groene) elementen binnen het plangebied zijn het Walkartpark, de Slotlaan en het Bethaniëplein en de Oude Begraafplaats Bergweg.

Belangrijke kruispunten binnen het deelgebied liggen aan de voet van de Bergweg en de Boulevard.

Bebouwing

Het centrumgebied van Zeist is een relatief zeer dichtbebouwd gebied, waar kleinschalige elementen als winkels en woningen, worden afgewisseld door grote elementen als kantoren, winkelpanden en appartementencomplexen. Concentraties van grootschalige bebouwing zijn te vinden in het gebied tussen de 1^e Hogeweg, Voorheuvel, de Jagerlaan en de Slotlaan. Aan oudere straatjes wordt het beeld beheerst door dicht op elkaar staande vrijstaande en/ of rijtjes eengezinswoningen. De bouwwerken staan in het algemeen in een strakke rooilijn.



Stedelijke dichtheden rond het Emmaplein.



Bebouwingsbeeld van de Torenlaan.



Nieuwbouw langs de Slotlaan.



Een oudere winkelstraat: de Steynlaan.

Bebouwing in het nieuwe winkelgebied heeft voor het grootste deel drie of vier bouwlagen. Hogere bebouwing, tot zes bouwlagen, komt voor als accentuering van hoeken. Langs de oudere straten heeft de bebouwing in het algemeen maximaal twee bouwlagen. Enkele uitzonderingen hierop komen voor. Langs de Slotlaan is het beeld vrij divers. Enerzijds staan er historische woningen van een bouwlaag, anderzijds komen nieuwbouwpanden voor van vier bouwlagen.

Vormen van massa's in het winkelgebied variëren van pand tot pand. Een goed voorbeeld van de vrijere vormen is te vinden aan het Emmaplein, waar gebruik wordt gemaakt van winkelgalerijen en ronde bouwwerken als hoekaccentueringen.

In de woongebieden is sprake van een divers bebouwingsbeeld. Zeer eenvoudig vormgegeven bouwwerken worden afgewisseld met woningen die zijn voorzien van zeer traditionele en herkenbare trapgevels.

De bebouwing in dit deelgebied is gedurende een lange periode tot stand gekomen. Hierdoor is een complete menging en rijke schakering van detaillering, kleur- en materiaalgebruik ontstaan. Historische panden staan naast recente invullingen en bouwwerken met een rijke detaillering staan naast naoorlogse sober uitgevoerde bouwblokken.



Voorbeelden van een afwijkende parcellering, beide aan de Slotlaan.

Ontwikkelingen en beleid

De waarde van dit deelgebied ligt in de concentratie van centrumfuncties, de aanwezigheid van het historische Walkartpark en de historische structuur. De nabijheid van het Slot heeft tevens grote invloed op de beleving van het gebied. Deze waarden staan echter onder druk, omdat het centrum van Zeist een gebied is met een grote dynamiek. De veel voorkomende functies (winkels, horeca, wonen en verkeer) brengen een schaalvergroting met zich mee die zich moeilijk laat combineren met de oorspronkelijke structuur en parcellering.

In de omgeving vinden relatief veel ontwikkelingen plaats, passend bij een centrum. Er is relatief veel nieuwbouw gebouwd langs en in de buurt van de Slotlaan.

Ontwikkelingen zijn gericht op versterking van de regionale functie van het winkelapparaat, de bereikbaarheid en het leggen van relaties met het nabijgelegen Slot. Vanwege de grote diversiteit, de historische structuur en de hoge dynamiek is een aanpak op maat van groot belang waarbij handhaving en versterking van historisch waardevolle elementen, structuren en karakteristieken het uitgangspunt is.

Welstandscriteria Centrumgebied

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Plaatsing

- gevels aan de straatzijde dienen representatief te zijn;
- het zichtbaar samenvoegen van panden is ongewenst.

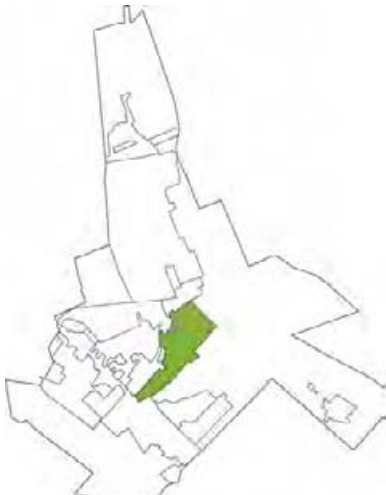
Massa en vorm

- langs hoofdstraten moeten de panden individueel en afwisselend zijn;
- aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa;
- de afwisseling in de vormgeving van de kappen dient gehandhaafd te worden;
- technische voorzieningen, trappenhuizen, vluchttrappen en dakopbouwen voor installatietechniek mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- er moet een architectonische eenheid tussen boven- en ondergevel zijn;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detailering, kleur- en materiaal

- kenmerkende, oorspronkelijke ornamentiek en detailering moeten bij verbouwing worden gerespecteerd;
- de detailering en het kleur- en materiaalgebruik van voordeuren, kozijnen, balkon- en ander hekwerk, gootbakken, boeiboorden, lateien boven vensters en deuren, windveren etc. is van een hoge kwaliteit;
- gevels dienen te zijn opgetrokken in bruine of rode baksteen;
- in de gevel dient een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf te worden aangebracht door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijsten etc.;
- daken moeten worden gedekt met donkere of rode pannen;
- gevelreclames aan panden passen binnen de structuur van de detailering van de gevel.

7.4 Ruime villawijken



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Bebouwing

De ruim opgezette villawijken Lyceumkwartier, Wilhelminapark en een gedeelte van Valckenbosch liggen voornamelijk ten noordoosten van het centrum van Zeist. Deze wijken bestaan grotendeels uit forse vrijstaande villa's die langs duidelijk aangelegde structuren staan. Het Lyceumkwartier bestaat uit lange rechte, en bosrijke lanen die samenlopen met de vroegere Slot-aanleg. De bebouwing in Wilhelminapark en het Valckenbosch is tevens vrijstaand maar staat langs gebogen lanen. Het Wilhelminapark is aangewezen als Rijks beschermd dorpsgezicht.

Het ruimtebeeld wordt bepaald door een open bebouwing met veel vrijstaande villa's en een royale laanbeplanting. De grens van de bebouwing met het Zeisterbos vertoont het beeld van een zekere onbedoelde toevalligheid. Sporadisch komen verspreid in het gebied half vrijstaande woningen, rijtjeswoningen en meergezinswoningen voor.



Typerende villa aan de Socrateslaan



Forse villa's aan het Wilhelminapark.

De hoofdfunctie van het deelgebied is wonen. Daarnaast zijn er tal van ondersteunende voorzieningen zoals scholen, kerken, winkels en een ziekenhuis.

De bebouwing staan op ruime kavels, vaak op geruime afstand van de hoofdroute. De villa's hebben één of twee bouwlagen en zijn voorzien van royale kappen. Er komen vele soorten (samengestelde kapvormen voor. In het algemeen geldt dat in Wilhelminapark forsere massa's staan.

Een verschil met de andere villabuurt in Zeist is dat de woningen, als gevolg van de particuliere bouw, een sterk individuele uitstraling hebben. Kleur- en materiaalgebruik en mate van detaillering verschilt per woning. De woningen in het Wilhelminapark zijn in het algemeen voorzien van een rijkere detaillering en ornamenten. Het Wilhelminapark is Rijks beschermd dorpsgezicht.

Nieuwbouwwoningen langs de Verlengde Slotlaan en tussen de Boulevard en de Verlengde Slotlaan sluiten goed aan bij het karakter van Lyceumkwartier.

Ontwikkelingen en beleid

De ruim opgezette villawijken van Zeist zijn erg waardevol vanwege hun opzet binnen rechte en gebogen structuren. Samen met de royale laanbeplantingen en privé-groen geven deze de buurten een groen en rustig karakter. De plaatsing op ruime kavels is tevens waardevol. Ontwikkelingen vinden plaats in het Lyceumkwartier in de vorm van nieuwbouw tussen de Verlengde Slotlaan en de Boulevard. Voor deze nieuwbouwlocatie is het beeldkwaliteitsplan 'Lyceumkwartier' opgesteld. De in dit beeldkwaliteitsplan genoemde voor welstand relevante criteria zijn overgenomen.

Het accent van de welstandstoets ligt op het verbeteren van de beeldkwaliteit. Voor bebouwing langs de Boulevard, Verlengde Slotlaan, 2^e Hogeweg, Laan van Beek en Royen, Jagersingel, Lindenlaan, Oude Woudenbergse Zandweg, Krakelingweg gelden, vanwege het gezichtsbepalende karakter, aanvullende welstandscriteria.

Bouwplannen die vallen binnen het Rijks beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark zullen eveneens aan de Monumentencommissie worden voorgelegd voor advies.

Welstandscriteria Ruime villawijken

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het minimale kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke hoofdstructuur

- de situering van bouwwerken is gericht op de bestaande wegenstructuur en beplantingen (B).

Massa en vorm

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de massa's van de bouwwerken passen binnen de bestaande parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn uitbundig maar harmonieus.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

Aanvullende criteria Boulevard, Verlengde Slotlaan, 2e Hogeweg, Laan van Beek en Royen, Jagersingel, Lindenlaan, Oude Woudebergse Zandweg, Krakelingweg

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detailering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige individuele bebouwing.



Stedenbouwkundig plan Lyceumkwartier

Welstandscriteria nieuwbouw Lyceumkwartier

Deelgebied 1 Lyceumkwartier

Ruimtelijke structuur

- de woningen zijn vrijstaand dan wel twee-onder-één-kap (B);

- de woningen staan op ruime afstand van de straat (B) ;
- er is sprake van een verspringende voorgevelrooilijn (B) .

Massa en vorm

- in de gevels is sprake van een geleding (verschillende bouwhoogtes, in- of uitspringende delen);
- gesloten gevelwanden dienen voorkomen te worden;
- de woningen worden voorzien van kappen;
- daken hebben forse dakoverstekken, dakhellingen en grote oppervlakten;
- architectuur en bouwstijl zijn in samenhang met de bebouwing in de omgeving maar met behoud van variatie in toegepaste woningtypes.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- materialen bij gevels bestaan uit natuurlijke materialen (hout, gebakken steen);
- kleuren zijn aangepast is in overeenstemming met de omgeving.

Deelgebied 2 Lyceumkwartier

Massa en vorm

- maximale bouwhoogte is, met uitzondering van hoekwoningen, één bouwlaag (B) ;
- bij hoekwoningen is sprake van accenten in bouwmassa in de vorm van een extra bouwlaag al dan niet met een kap (B) ;
- er is sprake van een sterke verticale en horizontale gevelgeleding.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- materialen bij gevels bestaan uit natuurlijke materialen, metselwerk en hout;
- kleuren zijn aangepast in overeenstemming met de omgeving.

Deelgebied 3 Lyceumkwartier

Ruimtelijke structuur

- de woningen zijn vrijstaand dan wel twee-onder-één-kap (B) ;
- de woningen staan op ruime afstand van de straat (B) ;
- er is sprake van een verspringende voorgevelrooilijn (B) .

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

Massa en vorm

- in de gevels is sprake van een geleding (verschillende bouwhoogtes, in- of uitspringende delen);
- gesloten gevelwanden dienen voorkomen te worden;
- de woningen worden voorzien van kappen;
- daken hebben forse dakoverstekken, dakhellingen en grote oppervlakten;
- architectuur en bouwstijl zijn in samenhang met de bebouwing in de omgeving maar met behoud van variatie in toegepaste woningtypes.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- materialen bij gevels bestaan uit natuurlijke materialen (hout, gebakken steen);
- kleuren zijn aangepast is in overeenstemming met de omgeving.

Deelgebied 4 Lyceumkwartier*Ruimtelijke structuur*

- er is sprake van verspringende voorgevelrooilijnen (B) ;
- de woningen zijn vrijstaand dan wel twee-onder-één-kap (B) .

Massa en vorm

- kappen oostelijke strook loodrecht op ontsluiting, aan de westzijde evenwijdig aan ontsluiting;
- er is sprake van een horizontale dan wel verticale gevelgeleding;
- de architectonische uitstraling is afgestemd op de omgeving;
- openbare zij- en voorgevels mogen geen gesloten karakter hebben;
- bij zuidelijk entreepunt is sprake van een bijzondere architectuur.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de natuurlijke omgeving.

Deelgebied 5 Lyceumkwartier*Ruimtelijke structuur*

- voorgevelrooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar (B) ;
- de woningen zijn van het twee-onder-één-kaptype (B) .

Massa en vorm

- de gevels dienen een open karakter te hebben;
- er is sprake van een horizontale en verticale gevelgeleding;
- er is samenhang in de vormgeving; de kappen zijn loodrecht op de ontsluiting georiënteerd.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- materiaal- en kleurgebruik worden aangepast aan de natuurlijke omgeving.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

Deelgebied 6 Lyceumkwartier

Ruimtelijke structuur

- voorgevelrooilijnen verspringen niet ten opzichte van elkaar (B) ;
- de woningen zijn van het twee-onder-één-kaptype (B).

Massa en vorm

- er mag geen sprake zijn van gesloten gevelwanden;
- er is sprake van een verticale en horizontale gevelgeleding;
- langs openbare gebieden dient extra aandacht te zijn voor de zijgevels;
- op markante punten is sprake van een verbijzonderde architectuur, maar deze dient wel samenhang te vertonen met de omgeving.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- kleur- en materiaalgebruik zijn aangepast aan de natuurlijke omgeving.

Deelgebied 7 Lyceumkwartier

Ruimtelijke structuur

- de bebouwing is vrijstaand (B) .

Massa en vorm

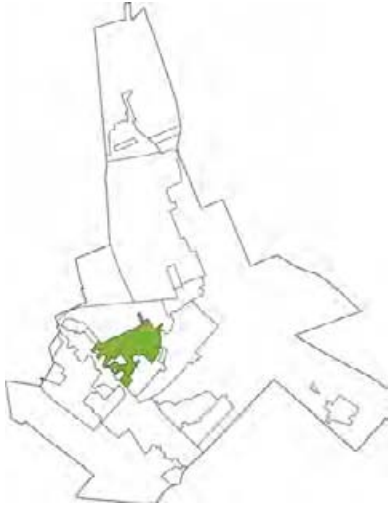
- karakteristieke gevels zijn op de hoofdontsluiting georiënteerd;
- zijgevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een open karakter;
- er is sprake van een verscheidenheid in vorm;
- er is sprake van een verticale gevelgeleding;
- de woningen zijn voorzien van kappen.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

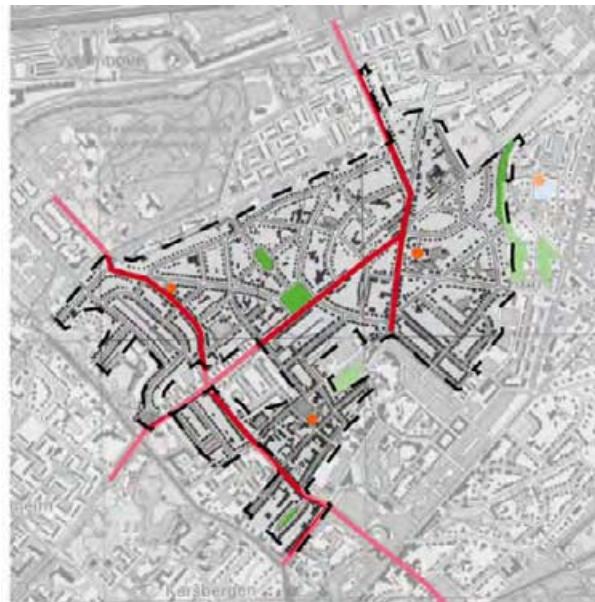
- er is sprake van eenduidigheid in kleur- en materiaalgebruik.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

7.5 Tuindorpbuurtten en centrum-wonen



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Bebouwing

Dit deel van het deelgebied vertoont een sterk gevarieerd patroon van bebouwingspatronen. Hier zien we dicht op elkaar het centrum-wonen (Bloemenbuurt, Lommerlust, Nooitgedacht/ Herenlaan) en de tuindorpen (Valckenbosch-Zuid, Patijnpark en Dichtersbuurt). Het centrum-wonen bestaat uit buurten met rechthoekige structuren en de tuindorpbuurtten bestaan uit waaivormig ontworpen patronen van gebogen lanen.

De bebouwing direct om het winkelcentrum kenmerkt zich door smalle straten waarlangs vooral arbeiderswoningen dicht op elkaar staan. In sommige straten vormen de woningen gesloten rijen. Rooilijnen zijn in het algemeen strak en de ritmiek in de straat vertoont samenhang. De woningen staan soms dicht op de straat waarbij geen ruimte is voor voortuinen. De woningen hebben één of twee bouwlagen en zijn in de meeste gevallen voorzien van een kap. Platte daken komen echter ook voor. Per straat vertonen de woningen grote overeenkomsten in gevelgeledingen, gevelindelingen en massaopbouw. In de loop der tijd hebben individueel schilderwerk en het aanbrengen van rolluiken, zonweringen e.d. gezorgd voor een, overigens weinig verstorende, gevarieerdheid. Opvallend zijn de gestileerde gevels en af en toe rijke detailleringen. De materialen zijn veelal baksteen en dakpannen. De eenheid per straat is belangrijk.



Waardevolle sociale woningbouw aan de Minckelerslaan.



Typisch beeld middenstandsvilla's aan Oude Arnhemseweg.

De tuindorpbuurt Patijnpark, Dichtersbuurt en Valckenbosch-Zuid zijn laagbouwstructuren met een beeld van laanbeplanting, veel twee-onder-één-kapwoningen en enkele vrijstaande huizen rond de voor die tijd kenmerkende plantsoenen, zoals het Jacob van Lennepplein. Enkele straten worden nog gekenmerkt door typisch tuindorp-bebouwing, zoals langs de Tollenstraat en de Minckelerslaan. Deze hebben één bouwlaag en zijn voorzien van haaks op de straat staande simpel uitgevoerde kappen. Andere bebouwing is te typeren als typische half vrijstaande middenstandsvilla's die per buurt projectmatig zijn ontwikkeld. Deze hebben meestal twee bouwlagen en zijn voorzien van forse, samengestelde kappen. Massa's nemen samengestelde vormen aan door in het ontwerp van de woning meegenomen aan- en uitbouwen zoals erkers, balkons en loggia's. Dakkapellen zijn vaak individueel en op ingetogen wijze aangebracht. Gevelgeleding zijn traditioneel en evenwichtig. Per straat is de mate van detaillering, kleur- en materiaalgebruik goed op elkaar afgestemd.

Ontwikkelingen en beleid

De villawijken en de woonbuurt nabij het stadscentrum zijn aantrekkelijke vooroorlogse laagbouwbuurt. Grootschalige ontwikkelingen doen zich in deze gebieden niet voor. Vooral de stedenbouwkundige opzet van de villawijken is waardevol.

Voor bebouwing aan de 2^e Hogeweg, Laan van Beek en Royen, Oude Arnhemseweg, Schaerweijdelaan, Bergweg/ Panweg worden aanvullende criteria toegepast.

Welstandscriteria Tuindorpbuurt en centrum-wonen

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het minimale kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- de bebouwing staat in een herkenbare rooilijn (B) .

Plaatsing

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering. Dat wil zeggen dat hoogtes en breedtes overeenkomen met voorkomende maten van naastgelegen bebouwing.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- nieuwe invullingen kunnen van een hoog architectonisch niveau zijn, mits rekening wordt gehouden met de bestaande morfologie van de omgeving;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van bestaande ornamentiek en specifieke details;
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige bebouwing.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

Aanvullende criteria 2^e Hogeweg, Laan van Beek en Royen, Oude Arnhemseweg, Schaerweijdelaan, Bergweg/Panweg

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

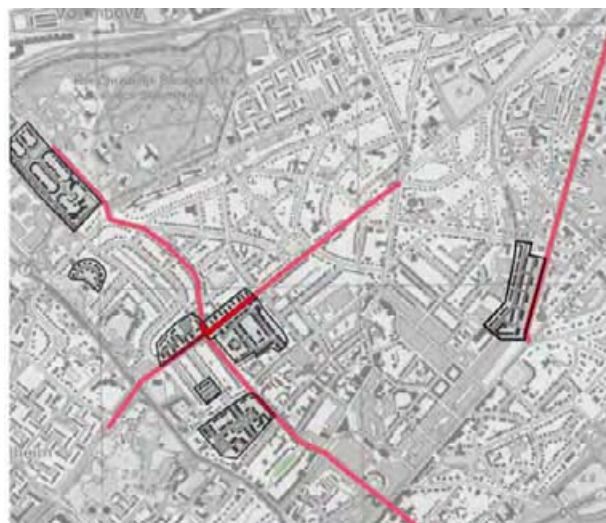
Massa en vorm

- er is samenhang in massaopbouw.

7.6 Naoorlogse bebouwingscomplexen



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Bebouwing

Naoorlogse nieuwbouwcomplexen bestaan uit projectmatig gebouwde woningen die op verschillende locaties aan de bestaande structuren zijn toegevoegd. Het gaat hierbij om de woningen aan (of in de omgeving van) de Schapendrift, Guido Gezellelaan, Doudart de la Greehof, Jan Meerdinkplein, Melis Stokestraat, Willem Pijperlaan en de Nelson Mandelalaan. Qua bebouwingsbeeld vertonen ze relatief grote verschillen met de bebouwing rondom. De afzonderlijke buurten kenmerken zich namelijk door een eenduidige stedenbouwkundige opzet door grote overeenkomsten in vormen en kleur- en materiaalgebruik.



Naoorlogse inbreiding aan de Melis Stokestraat.



Recente nieuwbouwwoningen aan de Gandhilaan.

Zo zijn de rijtjeswoningen langs en rondom de Melis Stokestraat opgetrokken uit rode baksteen en zijn daken bedekt met oranje dakpannen. Aan de Schapendrift zijn woningen opgetrokken uit rode en bruine bakstenen en zijn de daken bedekt met antracietkleurige dakpannen. Zo heeft elke buurt zijn eigen karakter.

Ontwikkelingen zijn in deze buurten op de korte termijn niet te verwachten. Aangezien de meeste woningen corporatiebezit zijn, zullen aanpassing en wijzigingen aan de bouwwerken vooral projectmatig gebeuren. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande karakteristiek.

Aanvullende criteria gelden voor bebouwing langs de Oude Arnhemseweg en de Schaerweijdelaan.

Welstandscriteria Naoorlogse bebouwingscomplexen*Algemeen*

- de bestaande gebouwde omgeving is het minimale kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- plaatsing van de panden binnen de rooilijn van belendende panden;
- de bebouwing staat in rijen, gekoppeld of in clusters.

Plaatsing

- de hoofdgevel is op de weg georiënteerd;
- lange zijden van bouwwerken staan haaks op of lopen evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- de massaopbouw is per cluster/ rij in onderlinge samenhang;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- kleur- en materiaalgebruik passen zich bij het beeld in de straat aan.

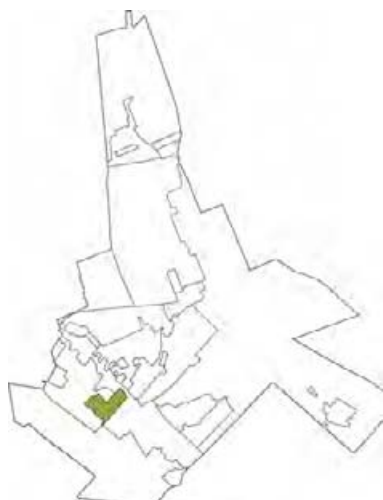
Aanvullende criteria Oude Arnhemseweg en de Schaerweijdelaan.*Plaatsing*

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

Massa en vorm

- er is samenhang in massaopbouw.

7.7 Kersbergen-Griffensteijn



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

De grotendeels vooroorlogse woonwijken Kersbergen en Griffensteijn liggen ten westen van Zeist op het grondgebied van de voormalige buitenplaats Kersbergen. In het westen wordt het gebied begrensd door de wijken Couwenhoven en Nijenheim, in het oosten door de Utrechtseweg en aan de zuidkant door het complex van Slot Zeist. De villawijk Kersbergen is ontwikkeld vanaf 1928. De economische malaise veroorzaakte een stilleggen van de verdere bouw. Pas na 1933 werd de sprong over de Grift gemaakt met het aanleggen van Park Griffensteijn. De Van Renesselaan zorgde voor de ontsluiting. De grenzen van het vooroorlogse Griffensteijn werden bepaald door de Godfried van Seijstlaan, Ridderschapslaam en de Waterigeweg. De bebouwing bestaat voornamelijk uit middenstandsvilla's. Na de oorlog is Griffensteijn in 1952 voltooid met goedkope woningblokken en duplexwoningen aan de Cornelis Schellingerlaan, Jacoba van Beierenlaan, de Ridderschapslaam en de Laan van Henegouwen. Ook Kersbergen is na de oorlog voltooid met o.a. duplex- en etagewoningen aan de Griffsteijnselaan. Het naoorlogse gebied kent een hogere bebouwingsdichtheid dan de vooroorlogse villabebouwing.

De belangrijkste ontsluitingsroutes in het deelgebied zijn de Waterigeweg, Griffsteijnselaan en de Van Renesselaan. Laatstgenoemde route is een belangrijke verbinding in Zeist-West. De Waterigeweg zorgt voor de verbinding van Zeist met Bunnik en de Van Renesselaan verbindt Kersbergen en Griffensteijn met de Utrechtseweg. Opvallend is het ruime profiel van de straten. Een andere structuurbepalende lijn is de Grift, een waterloop die vanaf de Heuvelrug stroomt.

Binnen het deelgebied zijn tevens enkele belangrijke ensembles aanwezig die van grote betekenis zijn voor de stedenbouwkundige structuur en de identiteit. In Kersbergen ligt midden in de wijk het Kersbergenplein. Dit bestaat uit een waterpartij dat door een groenzone wordt omsloten. Rond dit ensemble staan villa's. Deze waterpartij is via een afwateringskanaaltje verbonden met de eerder genoemde Grift. De aanwezigheid van water geeft de buurt een aantrekkelijk karakter. In Griffensteijn is tevens een plantsoen met daaromheen middenstandsvilla's.

Gecombineerd met het vele privé-groen en openbare beplantingen langs de brede straten, maakt dit het deelgebied tot een groene en aantrekkelijke wijk. Deze ensembles vormen met de bebouwing waardevolle objecten binnen Zeist.

Bebouwing

Binnen het deelgebied verschilt de architectuur van de vooroorlogse bouw en de naoorlogse bouw. In zowel Kersbergen als in Griffensteijn komen typische vooroorlogse jaren-30 woningen in een eenvoudige uitvoering voor. Deze zijn uitgevoerd in twee-onder-één-kapwoningen en woningen die geclusterd zijn in blokken van zeven tot elf woningen. Grote vrijstaande villa's komen in beperkte mate voor.



Villabebouwing aan de Renesselaan. Het ruime profiel is goed waar te nemen.



Waterpartij in het Kersbergenplein.



Middenstandsvilla's aan het Griffensteijnseplein.



Skeletbouw van staal, beton en glas langs de C. Schellingerlaan.

De geclusterde woningen staan bijvoorbeeld langs het Griffensteijnseplein. Op de kop van de blokken zijn de woningen iets hoger en is de nok haaks op de straat georiënteerd. De bebouwing is complexgewijs ontworpen, wat zich uit in de samenhang in architectuur, waardoor de panden zichtbaar deel uit maken van een ensemble op het schaalniveau van het bouwblok. Vrijstaande en twee-onder-één-kap villa's kennen vrijere vormen.

De stijl van de rijtjes-, duplex- en etagewoningen is te typeren als sterk functioneel. Een typisch en waardevol voorbeeld van deze bouw (skeletbouw van staal, beton en glas) vormen de complexen aan de Ridderschapslaan, de J. van Beierenlaan en de C. Schellingerlaan.

Het orthogonale stratenpatroon en de projectmatige ontwikkeling van de bouwblokken zorgen ervoor dat het stedenbouwkundig beeld overzichtelijk is. Woningen zijn per straat gelijk op de kavels geplaatst. Er zijn relatief ruime voortuinen met veel privé-groen. De hoofdgevels zijn op de straat en/of op de openbare ruimte gericht. De parcellering is per straat nauwkeurig op elkaar afgestemd.

De bebouwing is voor het grootste deel uitgevoerd in twee bouwlagen met (soms forse en samengestelde) kap. Aan de Griffensteijnselaan hebben de etagewoningen drie bouwlagen met kap. Kappen bestaan uit evenwijdig aan de straat lopende zadeldaken. Uitzondering hierop vormen sommige woningblokken met een plat dak en enkele vrijstaande woningen.

Erkers, dakkapellen en afdaken komen in grote mate voor, vooral bij de vooroorlogse middenstandsvilla's en vrijstaande bebouwing. Deze zijn veelal gelijktijdig met de woningen gebouwd. Opvallend hierbij is het gestileerde karakter in overeenstemming met het hoofdgebouw. Er is ruim aandacht besteed aan de overeenkomst met de woning en de woningen in de straat.

Massa's zijn opgebouwd uit eenvoudige, rechte vormen. Villa's bestaan uit meervoudig samengestelde massa's en hebben een gestileerde gevelindeling waarbij rechte ramen worden afgewisseld met ronde openingen. De massaopbouw is per straat in grote samenhang. Bouwhoogten en breedtes van massa's zijn goed op elkaar afgestemd.

De oorspronkelijkheid van de bebouwing is goed bewaard gebleven, weinig bouwwerken hebben in de loop der tijd een andere uitstraling gekregen. De bouwwerken zijn duidelijk herkenbaar. De mate van detaillering is bij de vooroorlogse bebouwing groter dan bij de naoorlogse rijtjes-, duplex-, en etagewoningen. Kenmerkende detailleringen aan de villa's bestaan uit opvallende witte goten, klossen aan de overstekken en (sier)metselwerk. Detailleringen zijn in mindere mate aan de naoorlogse woningen aangebracht.

Toegepaste materialen bestaan uit baksteen en dakpannen. Als afwerkingsmateriaal wordt voornamelijk hout gebruikt. Een uitzondering hierop vormen de skeletbouwwoningen aan de C. Schellingerlaan, Jacoba van Beierenlaan en de Ridderschapslaan. Hiervoor is beton en staal gebruikt.

Voor het grote deel zijn de gevels opgetrokken in donkerrode/ roodbruine baksteen en zijn de daken bedekt met antracietkleurige pannen. In het deelgebied komen uitzonderingen voor. Zo staan er langs de C. Schellingerlaan rijtjeswoningen in wit pleisterwerk met rode daken. Opvallend aan het deelgebied is de grote overeenkomst in kleur- en materiaalgebruik per woningblok.

Ontwikkelingen en beleid

De woongebieden Kersbergen en Griffenstein zijn erg aantrekkelijk vanwege de ruime stedenbouwkundige opzet en het groene karakter van de wijk door laanbeplantingen en het vele privé-groen. Typerend voor de sfeer in het deelgebied zijn het Griffensteinseplein en het Kersbergenplein.

Oude detailleringen, kleuren en materialen zijn gehandhaafd. De sterke overeenkomsten en gaafheid per woningblok is tevens waardevol. Het welstandstoezicht richt zich op behoud van de bestaande kwaliteiten. Voor bebouwing aan het Griffensteinseplein gelden aanvullende criteria vanwege de sterke eenheid. Voor bebouwing liggend aan de Waterigeweg gelden eveneens aanvullende criteria.

Welstandscriteria Kersbergen-Griffenstein

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Plaatsing

- hoofdgevels zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

- bijgebouwen staan achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of beperkt naast het hoofdgebouw in de achterste zone ervan (B);

Massa en vorm

- de identiteit van de individuele woning komt voort uit vormgeving, plasticiteit en detaillering van gevels en gevelopeningen;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Tevens passen deze in vorm en grootte bij de bestaande aan- en uitbouwen;
- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering. Dat wil zeggen dat hoogtes en breedtes overeenkomen met voorkomende maten van naastgelegen bebouwing;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detailtering, kleur- en materiaal

- gevels zijn opgetrokken in baksteen in aardetinten of stucwerk met een witte of crème kleur;
- daken worden gedekt door rode of donkergrijze/ antracietkleurige pannen. Bij aaneengeschakelde woningen is sprake van een overeenkomstig kleurgebruik;
- bestaande ornamentiek en specifieke detaillering worden bij verbouwingen gehandhaafd.

Aanvullende criteria Griffensteijnseplein

Massa en vorm

- woningen op de kop van rijen onderscheiden zich in beperkte mate in hoogte en nokrichting (B) ;
- de bebouwing is complexmatig;
- geen onderbreking van het bestaande ritme van massa en vorm.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- afwerkingsmaterialen op de gevels bestaan uit hout;
- daken zijn bedekt met donkergrijze pannen;
- goten zijn voorzien van witte houten boeiboorden.

Aanvullende criteria Waterigeweg

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is
- het bouwwerk staat op ruime kavels in een groene omgeving (B) .

Massa en vorm

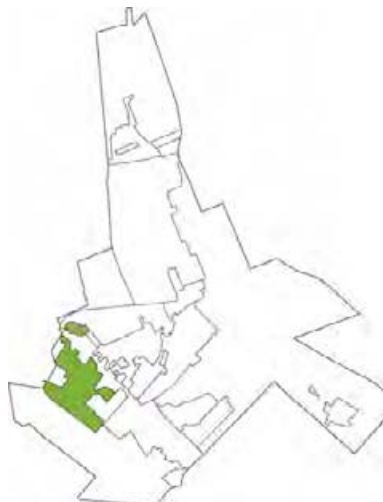
- ritmiek en variatie in de gevels komen voort uit vormgeving en detaillering van gevels en gevelopeningen;
- de massa bevat expressionistische vormen, het gebouw moet zich 'tonen';
- de gevelindeling is gestileerd en geordend. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten en morfologie.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van de bestaande ornamentiek en detaillering;
- gevels zijn opgetrokken uit baksteen. Wit pleisterwerk is tevens toegestaan.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

7.8 Zeist West



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Deelgebied Zeist West bestaat uit het grote naoorlogse woongebied tussen de bebouwing aan de Utrechtseweg en het Kromme-Rijngebied en Hakswetering. Het beslaat de wijken Couwenhoven, Brugakker, De Clomp, Nijenheim, Vogelwijk en Crosestein. Deze woonwijken zijn allen vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw ontwikkeld naar aanleiding van de hoge woningnood. Nijenheim is de eerste wijk die ontwikkeld werd en Crosestein is de meest recente uitbreidingswijk. In tien jaar tijd zijn hier zo'n 4000 woningen gebouwd. Binnen het gebied ligt tevens een opleidingscentrum aan de Noordweg, de gemeentewerf en brandweer aan de van Renesselaan en een winkelcentrum met vele andere voorzieningen in de wijk De Clomp. Op verschillende plaatsen zijn recente kleinschalige nieuwbouwcomplexen gebouwd, zoals aan de Schipsloot. Bestaande, vooroorlogse linten zijn grotendeels bewaard gebleven.

Het deelgebied wordt gekenmerkt door een orthogonale opzet langs de wijkverzamelwegen Kromme-Rijnlaan, Weteringlaan, Griftlaan, Waterigeweg en de Griffensteijnselaan. De typische naoorlogse bebouwing staat in stroken en blokken haaks, dan wel nauwkeurig maar speels gegroepeerd binnen een kronkelige structuur van buurtwegen. De wijken zijn te typeren als woonerven.

Rooilijnen zijn per blok gelijk of verspringen groepsmatig. Op deze manier ontstaan pleinvormige ruimtes die gebruikt worden als parkeervoorziening. De woonblokken bestaan uit rijtjeswoningen, drive-in woningen, middelhoogbouw en hoogbouw. In een gedeelte van de wijk Brugakker staat gestapelde laagbouw met parkeerruimte onder de massa.

De stedenbouwkundige structuur wordt mede bepaald door enkele groen- en waterstructuren langs de Grifflaan, Griffensteijnselaan en de Koppelweg ten noorden van winkelcentrum De Clomp. Langs de westrand van de wijken Couwenhoven en Brugakker loopt tevens een waterstructuur, gecombineerd met groen. Dit groen heeft mede een afscherpende functie naar het open buitengebied. De waterstructuren in het deelgebied dienen oorspronkelijk voor de afwatering van de vijvers van buitenplaatsen.

Binnen het deelgebied is een aantal gebieden dat in structuur en/ of functie afwijkt van de beeldbepalende woongebieden.

Ten behoeve van de welstandstoets worden daarom de volgende deelgebieden onderscheiden:

7.8.1: Vogelwijk, Crosestein, Nijenheim, Brugakker, De Clomp en Couwenhoven;

7.8.2: Lintbebouwing Kroostweg (en Kroostweg-Noord), Noordweg en de Koppelweg.

7.8.1 Bebouwing Vogelwijk, Crosestein, Nijenheim, Brugakker, De Clomp en Couwenhoven (naoorlogse woongebieden):



Uitsnede deelgebied

Deze wijken vertegenwoordigen de grote naoorlogse woongebieden van Zeist. De bebouwing is, met uitzondering van de eerder gebouwde Vogelwijk, vanaf de zeventiger jaren tot stand gekomen in een voor die tijd typerende woonervenstructuur. Langs rustige wegen staan vele rijtjeswoningen, etagewoningen en een aantal flats. In De Clomp is een winkelcentrum gevestigd waaromheen de flats zijn gegroepeerd. De verschillende wijken worden van elkaar gescheiden door brede wijkverzamelwegen en groenstructuren. Een voorbeeld hiervan is de Weteringlaan.

De buurten hebben een strak orthogonaal stratenpatroon dat wordt onderbroken door groene ruimten en pleintjes. De bouwstroken zijn zodanig op de kavels geplaatst, dat er ruimte is voor voortuinen, een

versterking van het groene karakter van de buurten. Bouwblokken zijn evenwijdig of haaks op de straat georiënteerd. Gevels kennen een oriëntatie op publieke ruimten. Sommige buurten hebben een gesloten karakter vanwege de plaatsing van bijgebouwen voor de woningen, een veel toegepaste opzet in de jaren zeventig van de vorige eeuw.

Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door rijtjeswoningen van twee bouwlagen met evenwijdig aan de straat lopende zadeldaken.

Daarnaast komen ook etagewoningen voor met meerdere bouwlagen. De hoogste bebouwing staat bij het winkelcentrum en heeft tot negen bouwlagen. Daarbuiten heeft de bebouwing niet meer dan vier bouwlagen. Dakkapellen, erkers, carports en dakramen zijn vaak projectmatig aangebracht. In sommige buurten, zoals in delen van Couwenhoven, zijn aan- en uitbouwen individueel aangebracht. Dit heeft in zekere mate een versturende uitwerking op het beeld.

Massa's zijn opgebouwd uit eenvoudige vormen met rechte lijnen. Woningen van latere datum hebben meer experimentele en expressieve vormen. Samen met de bijgebouwen hebben de bouwwerken een samengesteld karakter. De massaopbouw is zorgvuldig. Dit uit zich in het voorkomen van grotere bouwhoogtes aan doorgaande wegen en het winkelcentrum.



Typische naoorlogse rijtjeswoningen in Nijenheim.



Het profiel van Brugakker, een typische woonervenbuurt met rijtjeswoningen en gestapelde bouw.



Rijteswoningen met verschillende dakkapellen in Couwenhoven



Meer hoogbouw in de buurt van het winkelcentrum De Clomp. Hier in Nijenheim.

Vanwege de weinig uit elkaar liggende bouwperiodes en de projectmatige opzet vertonen woningen over het gehele gebied grote gelijkenissen in detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Tussen de wijken zijn er verschillen, maar binnen een wijk is dit nauwkeurig op elkaar afgestemd. Kleuren van de bakstenen gevels bestaan uit geelbruin, (donker)rood, zandgeel of grijs. Daken zijn bedekt met donkere pannen of leisteen. Afwerkingsmaterialen bestaan uit hout of volkernplaat. Veel gebruikte kleuren hiervoor zijn bruin of wit. Ook dit is per wijk op elkaar afgestemd. In sommige buurten, zoals in delen van Couwenhoven, geeft individueel aangebracht schilderwerk en dakkapellen een enigszins rommelig beeld.

Ontwikkelingen en beleid

De woongebieden van Vogelwijk, Couwenhoven, Brugakker, De Clomp, Nijenheim en Crosestein zijn grote, maar rustige woonwijken met een specifiek, homogeen karakter dat representatief is voor de tijd waarin deze gebouwd zijn. Opvallend is de verspreide aanwezigheid van openbaar groen en de vele fiets- en voetgangerspaden. In de Vogelwijk zal een omvangrijke herstructurering plaatsvinden. In een later stadium zullen welstandscriteria voor deze wijk worden opgesteld.

Voor de bebouwing is een normale kwaliteitszorg van toepassing. Het welstandsbeleid dient vooral bij te dragen aan het behoud van de eenheid in verschijningsvorm van de bebouwing. Dit betekent geen afwijkend kleurgebruik en geen toepassing van afwijkende aan- en uitbouwen aan de voorkanten in buurten met een homogeen karakter. Voor bebouwing gelegen aan de belangrijke routes Griftlaan en Kromme-Rijnlaan en voor bebouwing grenzend aan de Griftlaan worden vanwege het openbare karakter aanvullende criteria gegeven.

Welstandscriteria Vogelwijk, Crosestein, Nijenheim, Brugakker, De Clomp en Couwenhoven (naoorlogse woongebieden)

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan.

Massa en vorm

- de massaopbouw is per rij/cluster in onderlinge samenhang;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang;
- het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.

Aanvullende criteria Griftlaan en Kromme-Rijnlaan:

Plaatsing

- indien georiënteerd op de weg, dienen gevels representatief te zijn.

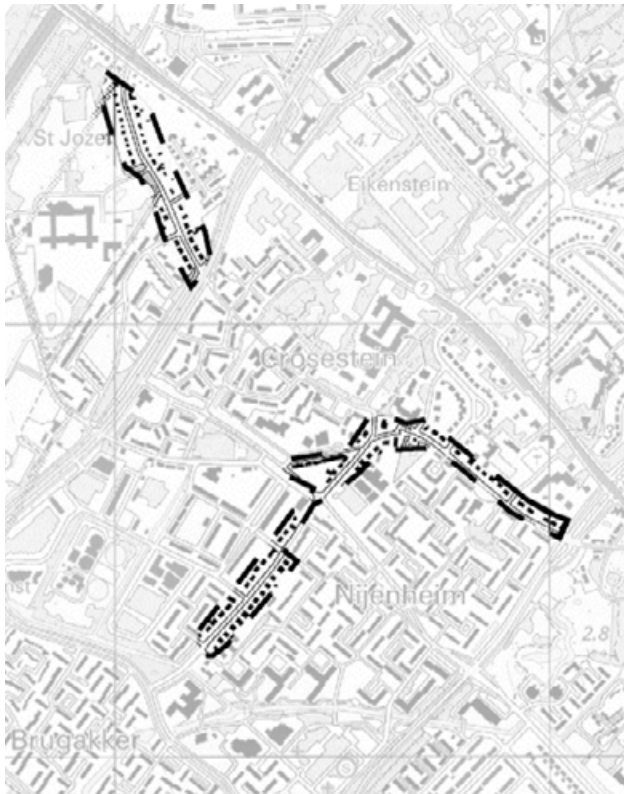
Massa en vorm

- bij vervangende nieuwbouw aansluiten op massa en vorm van belendende bebouwing;
- lange zijden van bebouwing staan evenwijdig aan de straat;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bij (vervangende) nieuwbouw moet sprake zijn van hoogwaardige detaillering.

7.8.2 Kroostweg, Kroostweg-Noord, Noordweg en de Koppelweg



Uitsnede deelgebied

Delen van de bebouwing aan de Kroostweg en aan de Koppelweg zijn bij de aanleg van de grote uitbreidingswijken van Zeist West gespaard gebleven. Het karakter van deze bebouwing wijkt in sterke mate af van de rest van het gebied. Door de kleinschaligheid van de bebouwing, ruimere kavels, het privé-groen, mate van detaillering en traditioneel kleurgebruik ademt de bebouwing de sfeer van een dorp.

De bebouwing bestaat uit enkele oude boerderijen, een landhuis en vooroorlogse woonbebouwing. Bijna alle bebouwing is vrijstaand en midden op de kavels geplaatst. Twee-onder-één-kap woningen komen ook voor. Representatieve voorzijden zijn op de hoofdontsluiting georiënteerd.

De bebouwing heeft niet meer dan twee bouwlagen en is voorzien van een kap. Nokrichtingen zijn zowel haaks op als evenwijdig aan de straat. Er komen verschillende kaptypen voor: zadeldaken, schilddaken en mansardedaken. De meeste dakkapellen zijn voorzien van een kap.

Er is een variatie in de vorm van de massa's. Enerzijds bestaat de bebouwing uit enkelvoudige massa's terwijl ook meer gestileerde vormen voorkomen.

Er is tevens een variatie in detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Hoewel aardkleuren als roodbruin, rood en bruin overheersen komt er ook een villa voor in het wit. De gebruikte materialen zijn natuurlijk. De meeste bouwwerken kennen een beperkte detaillering.

De vooroorlogse bebouwing aan deze routes is waardevol. Sommige van de bouwwerken hebben dan ook een monumentenstatus. De linten zijn bij de woninguitbreidingen van de jaren zeventig gedeeltelijk gespaard gebleven. In de loop der tijd zijn deze linten opgevuld met naoorlogse inbreidingen in de vorm van rijtjes- en twee-onder-één-kapwoningen.



Vooroorlogse middenstandsvilla's aan de Koppelweg.



Vooroorlogse woningen aan de Koppelweg.



Vrijstaande villa aan de Kroostweg.



Villa aan de Koppelweg.

Ontwikkelingen en beleid

De linten zijn de bij de bouwen van de naoorlogse uitbreidingswijken bespaard gebleven. Hiermee vormen ze belangrijke elementen met een historiserende sfeer. De meeste woningen zijn eenvoudig uitgevoerde middenstandswoningen. Er komt echter ook bebouwing met verfijnde, versierende detailleringen. De ruime opzet met een plaatsing op ruime, groene kavels is waardevol.

Welstandscriteria Kroostweg, Kroostweg-Noord, Noordweg en Koppelweg

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- nieuwe invullingen zullen moeten aansluiten bij het huidige karakter en kwaliteit van het gebied;
- behoud van de karakteristieke stedenbouwkundige structuren van de oude linten.

Plaatsing

- oriëntatie van de bebouwing op de straat.
- bijgebouwen staan achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of beperkt naast het hoofdgebouw in de achterste zone daarvan (B).

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

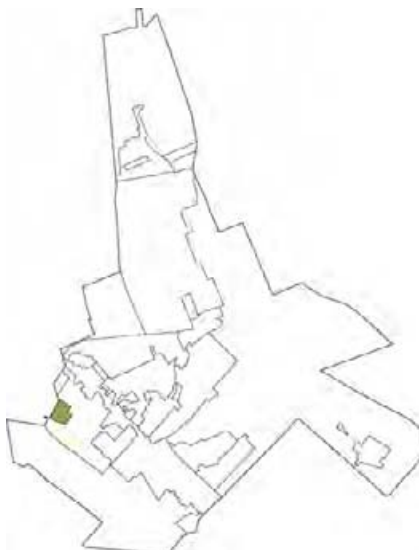
Massa en vorm

- de bebouwing is kleinschalig en qua maatvoering aangepast aan belendende bebouwing;
- woningen zijn voorzien van één van de volgende, eventueel samengestelde, kapvormen: zadeldak, mansardedak of tentdak;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detailering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige individuele bebouwing;
- respecteren van bestaande ornamentiek en specifieke details;
- hoge architectonische kwaliteit met respect voor authentieke, traditionele toepassing van gebiedseigen kenmerken.

7.9 Bedrijventerrein Kwikstaartlaan



Ligging deelgebied in gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Bebouwing

Het deelgebied Bedrijventerrein Zeist-West is een kleinschalig bedrijventerrein dat tegen de westelijke gemeentegrens ligt, te midden van de uitbreidingswijken Brugakker en Vogelwijk. Het terrein biedt plaats aan lichte bedrijvigheid zoals een garagebedrijf, drukkerij en aannemersbedrijf. De meeste ruimte wordt in beslag genomen door het rioolwaterzuiveringbedrijf. Het terrein heeft het karakter van een restgebied.

De eerste bebouwing op dit terrein werd gebouwd in de jaren zestig, in aansluiting op de bouw van woningen in Zeist-West. In de loop der tijd is het terrein gestaag gegroeid. De Kwikstaartlaan vormt de centrale route door het terrein. Via de Pijlstaartlaan takt deze aan op de Kromme-Rijnlaan. De Kromme-Rijnlaan is een belangrijke doorgaande route. Het terrein heeft een functionele ruimtelijke opzet. De bedrijven zijn gevestigd langs de straat waarbij relatief veel ruimte is gereserveerd voor parkeren.

De bebouwing heeft maximaal twee bouwlagen. Aan- en uitbouwen komen her en der voor. De bouwwerken zijn voorzien van een plat dak en de massa's kennen eenvoudige, rechte vormen. Enige uitzondering hierop vormen de garagebedrijven aan de Kromme-Rijnlaan. De massaopbouw is in samenhang.



Bedrijfsverzamelgebouw aan de Scholeksterweg.



Bedrijvigheid aan de Pijlstaartlaan.



Bedrijven rond openbaar groen. Hier aan de Aalscholverlaan.



Gesloten wanden langs de Leeuweriklaan.

Het kleurgebruik verschilt per bedrijf, er is geen sprake van afstemming. De panden zijn in veel gevallen opgebouwd uit staal(plaat), steen en golfplaten.

Ontwikkelingen en beleid

Bedrijventerrein Zeist-West is een ouder, kleinschalig bedrijventerrein met eenvoudig vormgegeven gebouwen. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de relatief grote bouwmassa's die op het terrein staan. De architectonische karakteristieken zijn weinig bijzonder. Voor bebouwing langs de Kromme-Rijnlaan gelden, vanwege het openbare karakter, aanvullende welstandscriteria.

Welstandscriteria Bedrijventerrein Kwikstaartlaan

Plaatsing

- de gebouwen zijn met de representatieve gevels op de straat georiënteerd;
- reclame-uitingen passen bij de vormgeving van het gebouw;
- kantoor/ entree in de representatieve gevel.

Massa en vorm

- kantoorgedeelten zijn als afzonderlijke eenheid herkenbaar;
- bij grotere bouwmassa's dient een gevelgeleding en/ of segmentering aangebracht te worden;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Aanvullende criteria Kromme-Rijnlaan:

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- er wordt gebruik gemaakt van donkere, aardse kleuren;
- er dient extra aandacht te zijn voor kwaliteit en architectuur;
- het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied dient afgestemd te zijn met de omgeving.

7.10 Hoge Dennen



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Deelgebied Hoge Dennen ligt aan de oostkant van de gemeente Zeist, gescheiden van de bebouwde kom door het Zeisterbos. Dit bos vormt de west- en de noordgrens en de andere grenzen worden gevormd door de etagebouw van Kerckebosch in het oosten en de Arnhemse Bovenweg in het zuiden. Deze uitbreidingswijk van Zeist kon worden aangelegd na verkaveling van een deel van het Zeisterbos. Vanaf eind jaren twintig van de vorige eeuw is men met de bouw van een nieuwe villawijk begonnen. Men is begonnen aan de oostkant, in de omgeving van de Oranje Nassaulaan. In de loop van de jaren dertig werd er uitgebreid aan de zuidoostzijde van de Oranje Nassaulaan. Dit gedeelte van het deelgebied staat nu bekend onder de naam Kerckebosch. Het Villapark De Hoge Dennen werd vanaf 1931 aangelegd, op de plaats van de voormalige overplaats van Molenbosch. De laatste uitbreiding van Hoge Dennen vond pas na de oorlog plaats na verkaveling van de buitenplaats Pavia. De meeste ruimte in het deelgebied wordt ingenomen door woonbebouwing, bestaande uit dubbele middenstandsvilla's, vrijstaande villa's en aaneengesloten bebouwing aan de Louise de Colignyplein.

Enkele grotere bouwwerken en bedrijfsbebouwing staan in de buurt van de Oranje Nassaulaan en Julianalaan. Langs de Graaf Janlaan neemt richting het winkelcentrum de bebouwingsdichtheid iets toe. De vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen staan hier dichter op elkaar.

De bebouwing staat langs een orthogonaal wegenpatroon waarbij de Oranje Nassaulaan de centrale route is. De brede woonstraten liggen voornamelijk evenwijdig aan elkaar in oost-westelijke richting. Haaks zijn enkele dwarsstraten aangelegd. In de buurt zijn aantrekkelijke pleinen gesitueerd als afsluiting of onderbreking van bepaalde routes; het Louise de Colignyplein, het Julianaplein en het Oranje Nassaplein. Het laatste plein is voorzien van twee waterpartijen.

Binnen het deelgebied zijn de rijk aanwezige groene ruimten van grote betekenis voor de stedenbouwkundige structuur en de identiteit. Het ruime straatprofiel en de relatief grote ruimten tussen de bebouwing versterken het extensieve karakter. De ligging te midden van bosgebied en de verbindingen ermee zijn tevens waardevol. Binnen het deelgebied zijn diverse groene ruimten tussen de

woonstroken en laanbeplantingen die duidelijk aan het bosgebied herinneren. Het Louise de Colignyplein en het Oranje Nassaplein met de omliggende bebouwing zijn waardevolle elementen.

Bebouwing

Binnen het deelgebied komen architectuurstijlen in grote mate overeen. Grote delen van de bebouwing bestaat uit twee-onder-één-kapwoningen. In Pavia staan vrijstaande villa's en langs het Louise de Colignyplein staan drie woningblokken. Woningen aan de Prinses Beatrixlaan hebben een vrije stijl, terwijl de andere woningen een typische jaren dertig stijl hebben. Deze zijn ook vaak complexgewijs ontworpen. Dit uit zich in de samenhang in de architectuur, waardoor de panden zichtbaar deel uitmaken van een ensemble op het schaalniveau van het bouwblok.

Langs de hoofdzakelijk rechte wegen staan de bouwblokken op gelijke en ruime afstanden van elkaar opgesteld en begeleiden ze de straten. Ze zijn midden op de kavel geplaatst waarbij de hoofdgevels evenwijdig ten opzichte van de straat staan. Scheidingen tussen openbare en privé-ruimte wordt ingenomen door behoorlijke voortuinen. Hoofdgevels zijn op de publieke ruimten gericht. Dit geheel geeft het deelgebied, samen met het vele openbaar en privé-groen, een parkachtige uitstraling. Deze uitstraling wordt versterkt door de nauwkeurig op elkaar afgestemde en in evenwicht zijnde bouwhoogtes en -breedtes.

De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met schilddak of zadeldak. Aan- en uitbouwen komen verspreid door het deelgebied voor. Indien deze voorkomen, dan zijn ze in een zelfde stijl als het hoofdgebouw aangebracht (mogelijk projectmatig). Zo hebben woningen aan het Oranje Nassaplein dakkapellen aan de voorkant. De hoofdmassa kent een enkelvoudige samenstelling zonder veel toevoegingen. De nokrichtingen lopen per straat gelijk, evenwijdig of haaks ten opzichte van de straat georiënteerd. De hoeken van de woningcomplexen aan het Colignyplein worden afgesloten door een topgevel met een tot aan de begane grond lopend dakschild aan de zijgevels. Een belangrijk kenmerk in de gevelopbouw is dat benedenverdiepingen hoger zijn dan de bovenliggende. Dit geeft de meeste woningen een horizontale geleiding. De indeling van ramen en deuren is gestileerd en geordend. De massaopbouw vertoont per woonstrook een sterke samenhang.



Vrijstaande villa aan het Julianaplein.



Individuele bouw langs de Regentesselaan.



Twee-onder-één-kap villa's langs de Graaf Janlaan.



Het brede profiel van de Oranje Nassaulaan.

De detaillering bestaat uit sober metselwerk, kenmerkend voor de jaren dertig. Per eenheid is de detaillering gelijk. Vrijstaande woningen hebben eigen detailleringen welke kunnen bestaan uit houten gevelbekleding, afwijkende raamvormen en klossen op overstekken.

Gevels van de woningen zijn opgetrokken in rode, bruine of bruingele bakstenen of zijn voorzien van wit pleisterwerk. Vooral woningen langs het Oranje Nassauplein hebben wit pleisterwerk en rode daken. Daken hebben donkere of rode pannen. Deze kleuren vormen geen contrast met het bosgebied. Kleuren van afwerkingen zijn in de meeste gevallen wit. Sporadisch komen andere kleuren als groen, donkerblauw en donkerrood voor. Ornamenten aan bouwwerken komen niet voor. Materialen bestaan uit baksteen en gebakken pannen. Kozijnen, dakgoten en andere afwerkingsmaterialen zijn van hout.

Ontwikkelingen en beleid

Het deelgebied Hoge Dennen is inclusief het villagedeelte van Kerckebosch een vooroorlogse uitbreiding in de vorm van een ruim opgezet villapark. Het orthogonale wegenpatroon geeft het gebied een duidelijke structuur. De oorspronkelijke bebouwing en sfeer zijn in veel gevallen intact gebleven. Deze ruime opzet in een bosachtig gebied is waardevol. Ontwikkelingen vinden in dit deelgebied op beperkte schaal plaats. Af en toe wordt een woning vervangen of er vinden verbouwingen plaats. Om de beeldkwaliteit te behouden, zijn aanvullende criteria van toepassing op de bebouwing langs de Arnhemse Bovenweg, Oranje Nassaulaan, Oranje Nassauplein, Julianaplein en het Louise de Colignyplein: daar gelden aanvullende criteria.

Welstandscriteria Hoge Dennen

Algemeen

- de bestaande gebouwde en groene omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- de bebouwing staat in een herkenbare rooilijn (B) ;

Plaatsing

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

- oriëntatie van de bebouwing op de weg.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits van een hoog architectonisch niveau en mits rekening wordt gehouden met de bestaande morfologie;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van bestaande ornamentiek en specifieke details.
- detailering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige individuele bebouwing.

Aanvullende criteria voor de Arnhemse Bovenweg, Oranje Nassaulaan, Oranje Nassaplein, Julianaplein en het Louise de Colignyplein:

Massa en vorm

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- detailering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige individuele bebouwing;
- als afwerkingsmateriaal wordt hout gebruikt.

7.11 Kerckebosch



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

De wijk Kerckebosch ligt aan de zuidoostkant van de bebouwde kom van Zeist. Het gebied wordt omgeven door de villawijk Hoge Dennen, het bosgebied, de Prinses Margrietlaan en de Arnhemse Bovenweg. Deze twee routes vormen tezamen met de Prinses Irenelaan de buitenste ontsluitingswegen van de buurt. In Kerckebosch bevinden zich naast de woningen, tevens enkele scholen, kinderopvanglocaties, twee kerken, bedrijven en een winkelcentrum aan Hoog Kanje.

Het gebied vormt een uitbreidingswijk die vanaf 1956 ontwikkeld is om de grote naoorlogse woningnood op te lossen. Binnen de toenmalige stedenbouwkundige vooruitgangsgedachte koos men voor rationele hoogbouw, waarbij het zoveel mogelijk sparen van het bestaande groen als belangrijk argument en uitgangspunt werd gehanteerd. Hierdoor heeft de wijk het karakter van 'bebouwing in het bos'. Het is ontworpen volgens de functionalistische stedenbouw, die een scheiding aanbracht tussen wonen, werken, recreëren en verkeer. In Kerckebosch is dit ook goed te zien aan de lange woonstroken, het relatief vele openbaar groen en rechte ontsluitingswegen. De bebouwing bestaat uit sociale woningbouw. In deze orthogonaal opgezette wijk zijn de rooilijnen strak verspringend en liggen ze evenwijdig aan de straat.

Bebouwing

In de stedenbouwkundige structuur is goed zichtbaar dat het om een zorgvuldig ontworpen stadsuitbreiding gaat met een rechthoekig stratenpatroon. Langs de straten zijn de woonstroken gelegd. In de buurt van voorzieningen (het winkelcentrum) worden de straten iets bochtiger. Ook hier zijn echter sommige bouwblokken evenwijdig langs de ontsluiting gelegd.



De typische grootschalige flats in het bos langs de Prinses Margrietlaan.



Aan de Anna Paulownalaan staan grootschalige flat van een latere datum.



Flatgebouw 'Kerckebosch' uit 1956.



Etagewoningen langs de Sophialaan, in de buurt van het winkelcentrum.

Langs de lange randweg, de Prinses Margrietlaan, staan blokken van tweehonderd meter bestaande uit vijf woonlagen. Tussen deze bouwblokken staan kleine blokken van ongeveer honderd meter en drie woonlagen. Deze staan verder van de Prinses Margrietlaan af. Aan de Prinses Irenelaan, Sophialaan en de Graaf Adolflaan staat tevens randbebouwing van drie en vijf woonlagen. Langs de Anna Paulownalaan staat een woongebouw van tweehonderd meter lengte met tien woonlagen. Langs de oude bosweg van Zeist naar Austerlitz (nu: Hoog Kanje) staan de voorzieningen geconcentreerd. Aan de Graaf Lodewijklaan staan scholen in het bos. Aan- en uitbouwen komen niet voor. De bergingen zijn gebundeld in vrijstaande gebouwen van anderhalve bouwlaag. De massa's bestaan uit enkelvoudige en afgekante vormen, een typisch kenmerk van de moderne stedenbouw van die tijd. De geleding wordt in sterke mate bepaald door de grote glasoppervlakten en loggia's. De massaopbouw hangt nauw met elkaar samen door de ritmische afwisselingen in woonlagen. De gevelwanden zijn vlak.

De bebouwing in de wijk vertoont op het vlak van detaillering, kleur- en materiaalgebruik onderling grote overeenkomsten. Er is in veel gevallen gekozen voor betonskeletbouw waarbij de voorgevels geheel uit glasvlakken bestaan, onderbroken door loggia's. De ondoorzichtige delen van deze glasvlakken zijn voorzien van donkere isolatieplaten, waardoor de voorgevel een patroon van identieke vierkante eenheden laat zien, zonder een nadrukkelijke verticale of horizontale gerichtheid. Donkere kleuren zoals (donker)bruin zijn echter ook toegepast.

Ontwikkelingen en beleid

Kerckebosch is een stedelijke uitbreiding waarvan de oorspronkelijke structuur nu nog ongewijzigd is. Ook de bebouwing heeft nauwelijks veranderingen ondergaan met uitzondering van projectmatige renovatiewerkzaamheden. De kwaliteiten in dit gebied liggen in de heldere stedenbouwkundige structuur,

de ritmiek van de bebouwing, de eenheid in verschijningsvormen, de grote open ruimten en het karakter van 'grootschalige bebouwing in het bos'. Er zal in Kerckebosch een omvangrijke herstructurering plaatsvinden. De stedenbouwkundige structuur zal hierdoor veranderen. De gemeenteraad heeft op 22 mei 2007 het Scheggenmodel vastgesteld als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van deze herontwikkeling. Daarmee komt er een andere ruimtelijke invulling.

Voor het overige zijn de aanwezige ruimtelijke en architectonische karakteristieken van een te handhaven kwaliteit. Handhaven, herstellen en versterken van deze kwaliteiten zijn de uitgangspunten voor de welstandsbeoordeling. Van belang hierbij is dat de continuïteit behouden moet blijven. Voor bebouwing aan de Arnhemse Bovenweg gelden aanvullende criteria.

Welstandscriteria Kerckebosch

Algemeen

- de bestaande gebouwde en groene omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- de bebouwing staat in een herkenbare rooilijn (B) ·.

Plaatsing

- de lange zijden van de bebouwing staan evenwijdig aan de straat (B) ·;
- plaatsing van bebouwing is ondergeschikt aan de krachtige setting van het bos.

Massa en vorm

- de massaopbouw is per gebouw gelijk (B) ·;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering kleur- en materiaalgebruik is per gebouw in samenhang;
- bestaande ornamentiek en specifieke details worden bij verbouwingen gerespecteerd.

Aanvullende criteria Arnhemse Bovenweg:

Massa en vorm

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige individuele bebouwing;
- als afwerkingsmateriaal wordt hout gebruikt.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

7.12 De Dreef



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Deze naoorlogse krans van buurten aan de buitenrand van de bebouwde kom van Zeist bestaat uit de buurten Vollenhove, Staatsliedenkwartier, Verzetswijk en het Sanatoriumbos (complex). Het noordelijk gedeelte van Valckenbosch behoort vanwege het de verschijningsvorm van de bebouwing tevens tot het deelgebied.

Het Staatsliedenkwartier bracht de eerste naoorlogse complexen van sociale woningbouw, gebouwd binnen de omstandigheden van die tijd. In deze buurt werd geëxperimenteerd met gestapelde bouw rond hofjes, gemengd met laagbouw en beboomde pleinen. De laatste jaren heeft hier een omvangrijke vernieuwing plaatsgevonden met ver- en nieuwbouw van (gestapelde) woningen. De later gebouwde Verzetswijk biedt samen met de Indische buurt een aantrekkelijk beeld van voornamelijk rijtjeswoningen. Rond het Vrijheidsplein zijn enkele winkelvoorzieningen. In de buurt van dit centrum staat tevens middelhoogbouw en hoogbouw. Ten oosten van de Borneolaan is een aantal kleinschalige rijtjeswoningen gebouwd volgens dezelfde stedenbouwkundige opzet. De bebouwing in het noordelijke gedeelte sluit hier enigszins bij aan. Hier beperken de rijen zich in het algemeen tot vier woningen.

Vollenhove wordt gedomineerd door grootschalige flats die als reactie op de woningnood gebouwd zijn in de jaren zeventig. Deze zijn zeer beeldbepalend in Zeist. Aan het Jan Ligthartplein zijn voorzieningen geclusterd. Het straatbeeld wordt mede bepaald door de vele ruimten voor parkeren.

De ruimtelijke structuur van dit deelgebied wordt bepaald door enkele belangrijke wegen. Het verbindende element is de Dreef, later overgaand in de Dijnselburgerlaan. Een andere belangrijke route is de Panweg, welke de Verzetswijk van de Staatsliedenbuurt scheidt. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door de afwisseling van woonstroken met relatief veel openbaar groen. Vanzelfsprekend springt Vollenhove hier bovenuit met de forse bouwmassa's. De vroeg naoorlogse uitbreidingen worden gekenmerkt door strokenbouw langs rustige buurtwegen. Een opvallend groen element in het deelgebied is het complex Sanatoriumbos, welke een monumentaal karakter heeft.

Bebouwing

De voorkomende bebouwingskenmerken zijn op te delen in de drie sferen: de vroeg naoorlogse bebouwing, de grootschalige flats van Vollenhove en recente nieuwbouwinvullingen.

Overeenkomstig in de bebouwing is het sterk orthogonale karakter. De bouwblokken zijn zorgvuldig ten opzichte van elkaar gepositioneerd en staan evenwijdig dan wel haaks op elkaar.

Verzetswijk/ Valckenbosch (naoorlogs), Staatsliedenkwartier/ Indische buurt (vroeg naoorlogs)

Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door lange rijen woningen van twee bouwlagen met een evenwijdig aan de straat lopend zadeldak. Etagewoningen en flats hebben maximaal zes bouwlagen.

Aan- en uitbouwen komen in beperkte mate in de wijk voor in de vorm van projectmatig aangebrachte serres en entrees. Deze zijn ingetogen uitgevoerd waardoor de hoofdmassa's hun enkelvoudige en rechtlijnige karakter hebben behouden. Gevels worden gekenmerkt door grote glasoppervlakten. In sommige delen hebben gevels enkele verbijzonderingen in afwijkend geplaatste openingen. Hierdoor heeft vooral de bebouwing in de Staatsliedenbuurt een traditioneel karakter. De massaopbouw vertoont een sterke samenhang, dichter bij de randen en het winkelcentrum staat bebouwing met meer dan twee bouwlagen.

Kleur- en materiaalgebruik zijn per buurt gelijk. De woningen zijn opgetrokken in baksteen en zijn bedekt met pannen. Het kleurgebruik vertoont ook grote overeenkomsten, per woonblok is deze gelijk. Daken zijn rood of antracietkleurig en gevels bestaan uit rode, zandbruine of donkerrode baksteen. Afwerkingen aan kozijnen e.d. zijn veelal wit.



Naoorlogse rijtjeshuizen aan de Borneolaan.



Vernieuwing van woningen aan o.a. de Dr. Wibautlaan.

Recente nieuwbouwinvullingen

Op verschillende plaatsen in het deelgebied heeft nieuwbouw plaatsgevonden. Deze staat bijvoorbeeld ten oosten van de Borneolaan en op verschillende plekken in de Staatsliedenbuurt. De stedenbouwkundige opzet en de massa van de bebouwing is nauwkeurig binnen de bestaande structuur ingepast en heeft maximaal vier bouwlagen.

Vormen, kleur- en materiaalgebruik onderscheiden zich echter. De gevels hebben vaak een gestileerde vormgeving in de vorm van schuine vlakken, gevelopeningen en niveaoverschillen. Die gebouwen zijn voorzien van een plat dak.

Kleur- en materiaalgebruik verschillen, soms ook binnen een bouwwerk. Er wordt gebruik gemaakt van baksteen, beton, staal en glas in de gevels. Er worden moderne en voornamelijk lichtere kleuren gebruikt: wit, lichtbruin en mintgroen zijn hier voorbeelden van.



Nieuwbouw aan de Van Hogendorpstraat is een goed voorbeeld van herstructurering



Nieuwbouw aan de Borneolaan. De stedenbouwkundige opzet komt overeen met de omliggende bebouwing van de Indische Buurt

Vollenhove

De wijk Vollenhove wordt gedomineerd door een afwisseling van laagbouw met hoge flatgebouwen. Deze bouwwerken hebben maximaal dertien bouwlagen. De gevelgeleding is sterk horizontaal.

Om deze grote massa's staan rijtjeswoningen in een zelfde functionalistische stijl. Deze hebben tweeënhalve bouwlaag met een plat dak. Aan- en uitbouwen komen louter in projectmatige vorm voor. De massa's zijn rechthoekig opgebouwd met accentueringen in de gevels door middel van horizontale en verticale verbanden in de vorm van cementen gevellijsten.

Daarnaast worden gevels gekenmerkt door veel glasoppervlak. Materialen bestaan uit beton, staal en glas. De lichte kleurstelling zorgt als contrast met de groene bossen voor een opgewekte toon.



Grootschalige flatgebouwen aan de Laan van Vollenhove.



Functionele laagbouw aan de Montessorilaan.

Ontwikkelingen en beleid

De toekomstige ontwikkeling van Vollenhove moet worden gezien tegen de achtergrond van een grondige reconstructie van delen van de hoogbouwcomplexen.

In de Verzetswijk is het welstandsbeleid gericht op handhaving en versterking van het aantrekkelijke woonmilieu van de gemengde laagbouw. Er wordt gestreefd naar aanpassing van woningen of mogelijke nieuwbouw voor ouderen in de directe omgeving van het winkelcentrum. Winkelcentra dienen een kwaliteitsimpuls te krijgen.

In het Staatsliedenkwartier is al veel gebeurd en wordt nog gewerkt aan de vernieuwing. Hier worden nieuwe woningen gebouwd en bestaande aangepast.

Het welstandsbeleid zal zich richten op instandhouding van de stedenbouwkundige structuur en overeenkomsten in kleur- en materiaalgebruik. Voor instellingenbebouwingstrook in het zuidwesten van het Sanatoriumbos aan de zijde van de Oude Arnhemseweg gelden de objectgerichte criteria voor 'complexen en instellingen'.

Langs de rand van het Sanatoriumbos wordt langs de Schermerslaan en de Thorbeckelaan een buurtschap ontwikkeld. Voor de ontwikkeling van deze buurtschap is reeds een beeldkwaliteitsplan opgesteld en met de welstandscommissie besproken. Als onderdeel van het stedenbouwkundige plan is hierover eind 2006 inspraak geweest. De vele insprekers hadden geen commentaar op het beeldkwaliteitsplan. Daarmee kan dit als uitgangspunt voor deze herontwikkeling worden beschouwd. Voor inpassing van het plan was slechts een geringe toevoeging aan de gebiedscriteria (dakvorm) nodig. Voor bebouwing langs de Dreef, Dijnselburgerlaan en de Panweg gelden aanvullende welstandscriteria.

Welstandscriteria De Dreef

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- plaatsing van de panden binnen de rooilijn van belendende panden;
- de bebouwing staat in rijen, gekoppeld of in clusters.

Plaatsing

- de hoofdgevel is op de weg georiënteerd;
- lange zijden van bouwwerken staan haaks op of lopen evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- nieuwe invullingen kunnen eigentijds zijn, mits in samenhang met omliggende kwaliteiten;
- er wordt gebruik gemaakt van een zadeldak of een plat dak; voor de te ontwikkelen buurtschap aan de rand van het Sanatoriumbos langs de Schermerslaan en de Thorbeckelaan zijn ook lessenaardaken toegestaan, mits voldoende wordt aangesloten op het karakter van de bestaande aangrenzende bebouwing;
- de massaopbouw is per cluster/ rij in onderlinge samenhang;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- kleur- en materiaalgebruik passen binnen het beeld in de straat.

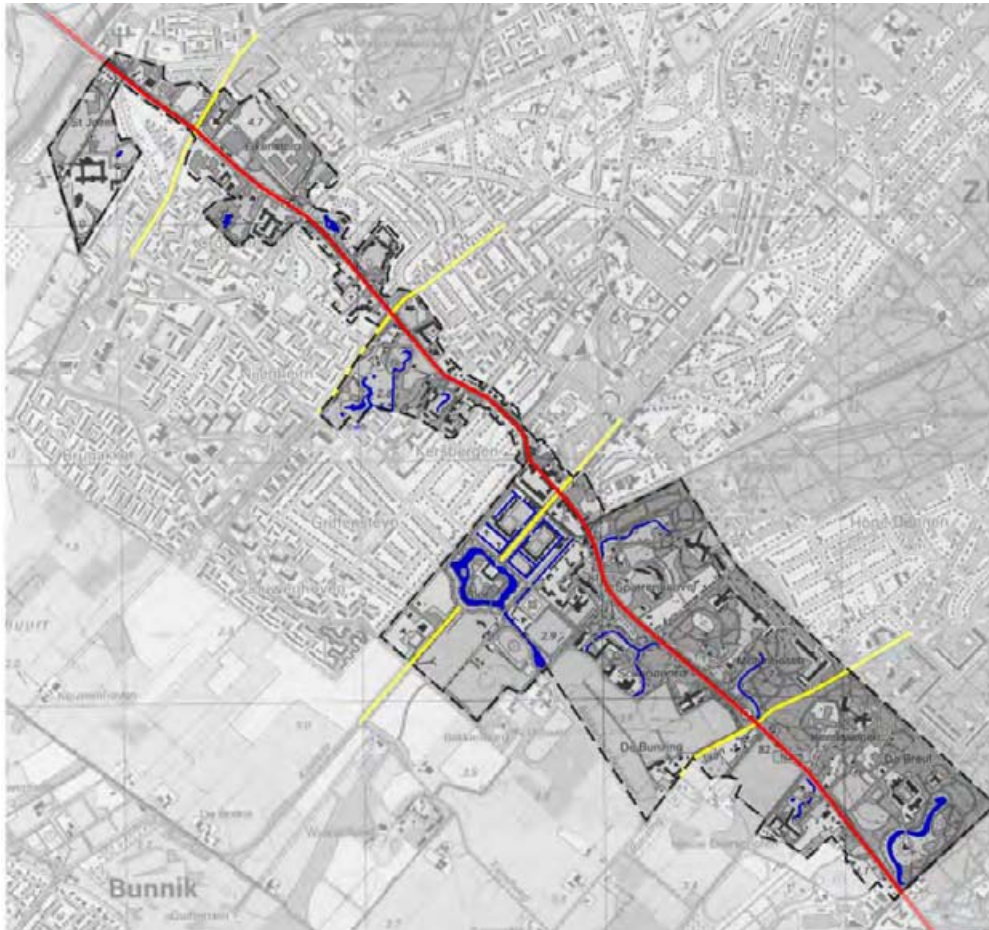
Aanvullende criteria Dreef, Dijnselburgerlaan en de Panweg:*Massa en vorm*

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- een vernieuwende architectuur door middel van accentueringen in de gevels in de vorm van schuine randen, gevelopeningen en niveauverschillen, zoals aan deze straten recentelijk is uitgevoerd, kan worden toegepast.

7.13 Stichtse Lustwarande



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Deelgebied Stichtse Lustwarande bestaat uit het Slot Zeist, de (voormalige) landgoederen en instellingen langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg (de Amersfoortseweg wordt in het kader van de welstand uit praktische overwegingen niet tot de Stichtse Lustwarande gerekend).

Tegen het einde van de achttiende eeuw werd Zeist populair bij rijke stedelingen die buitenplaatsen met grote parken wilden aanleggen. Het overgangsgebied tussen de Heuvelrug en de het Kromme-Rijngebied, met de Utrechtse- en Driebergseweg als centrale route, was de ideale plaats hiervoor. Zodoende ontstond in de loop van de negentiende eeuw een groot aantal buitenplaatsen in verschillende stijlen aan weerszijden van de Utrechtse- en Driebergseweg. Vanaf 1901, toen de spoorlijn Zeist-Bilthoven tot ontwikkeling kwam, begon Zeist zich goed te ontwikkelen. Er werd een groot aantal villaparken en middenstandswijken aangelegd. Verschillende parken van buitenplaatsen werden hiervoor verkaveld. Soms werd ook het huis afgebroken.

De meeste huizen van de oude buitenverblijven bleven tot na de Tweede Wereldoorlog bewoond. Toen trad er een grote functieverandering op, die tot op de dag van vandaag voortduurt. Door wegverbredingen werden de tuinen en parken steeds verder ingeperkt en in de huizen kwamen instellingen, kantoren en scholen. Door grootschalige (aan)bouw van kantoren werden de overgebleven percelen verder verkleind en werd de oorspronkelijke eenheid van huis en park vaak sterk aangetast. Voorbeelden van behoud door restauratie en uitbreiding in stijl zijn echter ook aanwezig. De naoorlogse verbreding van de Utrechtseweg, waardoor sommige buitenplaatsen erg dicht bij de weg zijn komen te liggen, is een aantal jaren geleden gecompenseerd door de aanleg van smallere fietspaden en door jonge aanplant. De Driebergseweg heeft, ondanks functieveranderingen en nieuwbouw, het negentiende-eeuwse buitenplaatskarakter behouden.

De Utrechtse- en Driebergseweg wordt op verschillende punten haaks doorkruist door belangrijke routes van Zeist. Deze routes zijn zichtlijnen Het gaat hier o.a. om de Kromme-Rijnlaan/De Dreef, de Griffiaan en de Slotlaan. Dit zijn veelal vanouds zichtlijnen op de buitenplaatsen langs de Stichtse Lustwarande.

De aanwezige beplantingen en groene ruimten binnen het deelgebied zijn van grote betekenis voor de stedenbouwkundige structuur en de identiteit. De aanwezigheid van historische buitenplaatsen, de grote panden van instellingen en villa's en landhuizen completeren het waardevolle beeld. De directe omgeving van Slot Zeist is aangewezen als Rijks beschermd dorpsgezicht. Tevens waardevol is het contrast tussen de dichtbegroeide zandgrond ten noorden en het open, vlakke kleigebied van de Kromme Rijn ten zuiden van de Driebergseweg.

De bebouwing in het deelgebied bestaat uit vrijstaande panden, samengestelde panden en grote, ontworpen eenheden. Rooilijnen van de hoofdgebouwen verspringen, maar ze lopen meestal evenwijdig aan de straat.

Bebouwing

De plaatsing van de bouwwerken op de kavels varieert. Bouwwerken zijn aan de Utrechtseweg over de gehele breedte, midden op of aan de zijkant van de kavels geplaatst. Hoofdgevels zijn veelal op de hoofdontsluiting georiënteerd. De gevel staat meestal evenwijdig of licht gedraaid ten opzichte van de straat. Door de relatief forse bouwmassa's is in het algemeen sprake van een brede parcellering. Bouwwerken zijn op verschillende afstanden van de straat geplaatst, in sommige gevallen zelfs meer dan 15 meter. De voortuin wordt ingenomen door groen en soms waterpartijen. Een paar bouwwerken staan door straatverleggingen dichter op de straat. Bij instellingen wordt aan de voorkanten vaak op storende wijze ruimte ingenomen voor parkeren. Beplanting en/ of hekwerken van steen of metaal markeren de grens tussen openbare en privé-ruimte.

De bebouwing bestaat grotendeels uit grote bouwmassa's die breed dan wel vrij hoog zijn, wat de straat een bijzondere status geeft. Er is een constante verhouding tussen de maat van het gebouw en de afstand tot de weg. Gebouwen hebben twee of drie hoge bouwlagen met kap. Kapvormen die voorkomen zijn het schilddak en het (samengesteld) zadeldak. Nokrichting zijn haaks of evenwijdig ten opzichte van de straat georiënteerd. Aan- en uitbouwen aan meerdere zijden van gebouwen komen veelvuldig voor in de vorm van erkers, entrees en balkons. Meerdere hoofdmassa's zijn hierdoor opgebouwd uit samengestelde massa's. Andere gebouwen, meestal de modernere, hebben een enkelvoudige massaopbouw met toepassing van platte daken.

De massa's zijn in veel gevallen opgebouwd uit geometrische vormen in afgekante en/ of afgeronde vormen. Ronde vormen als afwerking van hoeken en erkers komen echter ook voor. Door de grote hoeveelheid aan- en uitbouwen per bouwwerk kennen de meeste expressieve vormen. Deze expressiviteit wordt versterkt door het gebruik van verschillende traditionele en gevarieerde indelingen van de gevels en verschillen in massaopbouw. Zo wordt veelvuldig gebruik gemaakt van hoek- en middenrisalieten. Dakkapellen komen zowel aan de voor- als de achterzijde voor. Opvallend is de grote variëteit in massa's en vormen en daarmee de eigenheid van de panden.



Het Slot als zeer herkenbaar element langs de Stichtse Lustwarande. Het is dan ook aangewezen als Rijks beschermd dorpsgezicht.



Stedelijke dichtheden langs de Utrechtseweg.



Villa aan de Driebergseweg.



Nieuwbouw aan de Tuin van Schellinger, bouwwerken met allure kenmerken deze route.

Veel villa's en buitenplaatsen zijn opgetrokken in wit en roomkleurig pleisterwerk of rode baksteen. In de gevels zijn de raam- en deuropeningen als het ware uitgesneden. Ze zijn in verschillende mate voorzien van detailleringen als gevelbanden, speklagen, borstweringen, ornamentiek, timpanen, zuilen en gevelpilasters. Ook is veel aandacht geweest voor siermetselwerk, gevelstenen en vormgeving van lijsten. Er komen verscheidene architectuurvormen voor. Zo zijn er verwijzingen naar bijvoorbeeld de (neo)Renaissance, (neo)Classicisme en het Eclecticisme.

De modernere instellingen hebben een soberder verschijningsvorm. Ze zijn opgetrokken in steen en detailleringen zijn nauwelijks toegepast. De kleuren zijn ingetogen en de hoofdmaterialen bestaan, naast baksteen, uit beton, glas en afwerkingen van kunststoffen. Deze bouwwerken sluiten aan bij de moderne bouwstijl met rechte lijnen.

Ontwikkelingen en beleid

De Stichtse Lustwarande is een landgoederenzone waarvan de oorspronkelijke structuur aangetast is door het verleggen van routes, afbreken van gebouwen en herverkaveling van tuinen en parken. De aanwezige bebouwing, bestaande uit villa's en (voormalige) landgoederen en bebouwing bij voormalige buitenplaatsen gebleven karakter van relatief grote bouwwerken omgeven door groene ruimten en de beplantingen zijn erg waardevol. Het deelgebied heeft een hoge dynamiek die zich uit in een grote verkeersdruk, verstedelijking en recreatie. De belangrijkste opgave voor de Lustwarande is het zoeken naar een optimale balans tussen rood en groen bij functieveranderingen en het verbinden van natuur- en cultuurwaarden bij vormen van recreatie.

Welstandscriteria zullen zich richten op het behoud van de bestaande speciale bebouwingskenmerken. Ten aanzien van nieuwbouw zal ingezet worden op het bereiken van een hoge kwaliteit met speciale aandacht voor cultuurhistorische karakteristieken en architectuur.

Uit het bovenstaande blijkt dat de aanwezige ruimtelijke en architectonische karakteristieken voor het gehele deelgebied van hoge kwaliteit zijn. Handhaven, herstellen en versterken van deze kwaliteiten zijn de uitgangspunten voor de welstandsbeoordeling. Om deze redenen zijn bij dit deelgebied geen aanvullende criteria gegeven.

Bouwplannen die vallen binnen het Rijks beschermd dorpsgezicht Het Slot e.o. zullen eveneens aan de Monumentencommissie worden voorgelegd voor advies.

Welstandscriteria Stichtse Lustwarande

Algemeen

- de bestaande gebouwde en groene omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is
- het bouwwerk staat op ruime kavels in een groene omgeving (B).

Massa en vorm

- de massaopbouw is per cluster in onderlinge samenhang;
- ritmiek en variatie in de gevels komen voort uit vormgeving en detaillering van gevels en gevelopeningen;
- de massa bevat expressionistische vormen, het gebouw moet zich 'tonen';
- de gevelindeling is gestileerd en geordend. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten en morfologie.

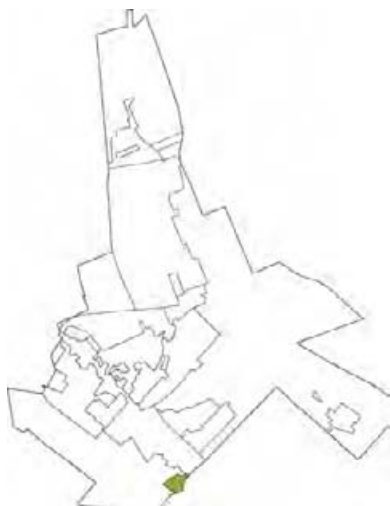
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detailleringen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties;

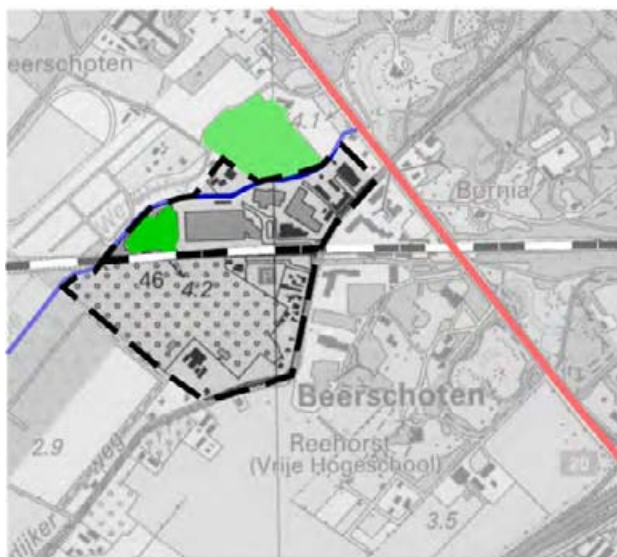
· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

- respecteren van de bestaande ornamentiek en detaillering;
- gevels zijn opgetrokken uit baksteen. Wit pleisterwerk is tevens toegestaan;
- het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.

7.14 Stationsomgeving



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Het stationsgebied op het grensgebied van Zeist en Driebergen-Rijsenburg is ontstaan na de komst van het treinstation 1844. Na deze komst heeft hier zich een aantal bedrijfjes gevestigd en zijn enkele woningen gebouwd. In de loop der tijd hebben zich hier meer bedrijven gevestigd. De woonfunctie is hiermee beperkt tot slechts een paar rijtjes langs de Odijkerweg, in de buurt van het station. De gemeentegrens tussen Zeist en Utrechtse Heuvelrug loopt over deze weg. De bedrijvigheid op het grondgebied van Zeist bestaat uit enkele kantoren en een autobedrijf.

Het deelgebied valt binnen de invloedssfeer van de Stichtse Lustwarande.

Er is geen sprake van een duidelijke structuur. De bebouwing lijkt zich her en der in het gebied gepositioneerd te hebben tussen de bestaande infrastructuur (spoorlijn en N225). De Odijkerweg en het station vormen een belangrijk knooppunt binnen Zeist.

Bebouwing

De bebouwing kent in het algemeen een evenwijdige plaatsing ten opzichte van de straat. Ze zijn centraal op de kavels geplaatst waarbij hoofdgevels op de straat zijn georiënteerd. Soms staan de bouwwerken dicht op de straat.

De vooroorlogse woningen hebben één bouwlaag met daarop overwegend een evenwijdig aan de straat lopend mansardedak. De woningen zijn kleinschalig. Sommige zijn voorzien van in stijl afwijkende dakkapellen.

De gaafheid van deze bebouwing is goed bewaard gebleven. De woningen zijn voorzien van een rijke detaillering met gevelbanden, metselwerk en klossen in verschillende kleuren. De woningen zijn opgebouwd uit baksteen met houten afwerkingen. De daken zijn bedekt met gebakken pannen. Hoofdkleur van de gevel is wit met bruin, daken zijn overwegend roodbruin.

De bedrijven hebben maximaal tweeënhalve bouwlaag en zijn voorzien van platte daken. De massa's kennen een verschillende samenstelling. Het ene bedrijf bestaat uit één hoofdvorm, terwijl de hoofdvorm van een ander bedrijf samengesteld is. Functionele vormen en meer expressieve vormen wisselen elkaar af. De massaopbouw is in evenwicht.

Door de wisselende ontwikkelingsgeschiedenis hebben de bedrijven een zeer verschillende uitstraling. Sommige bedrijven maken gebruik van sobere kleuren en materialen. Moderne bedrijven hebben een kleuriger uitstraling. Dit komt door modernere en sprekender kleuren en het gebruik van materialen als staal, baksteen en het gebruik van grote glasoppervlakten.



Bedrijvigheid nabij de spoorwegovergang.



Voormalige arbeiderswoningen aan de Odijkerweg.



Bedrijf met een duidelijke verticale geleiding.



Autobedrijf op enige afstand van de openbare weg.

Ontwikkelingen en beleid

De omgeving van het NS-station Driebergen-Zeist biedt een gevarieerde aanblik. Verrassend is de groene aanblik van de aanwezige landgoederen vanaf het station. Dit deel behoort tot de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het landgoederen karakter van de Stichtse Lustwarande is echter volledig doorbroken door een stijl van stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van een kantorencomplex. De beeldkwaliteit van de totale omgeving moet overeenstemmen met de hoogwaardige functie van het gebied. Momenteel is dit nog onvoldoende het geval. Een kwaliteitsimpuls dient plaats te vinden. Mogelijk zal in de toekomst een ingrijpende verandering van het gebied plaatsvinden.

Het welstandsbeleid speelt in op de wens om een verhoging van de beeldkwaliteit te realiseren waarbij de Stichtse Lustwarande het referentiebeeld is.

Welstandscriteria Stationsomgeving

Ruimtelijke structuur

- aan de hoofdontsluitingswegen staan de gebouwen in een vaste rooilijn (B) .

Plaatsing

- representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen;

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

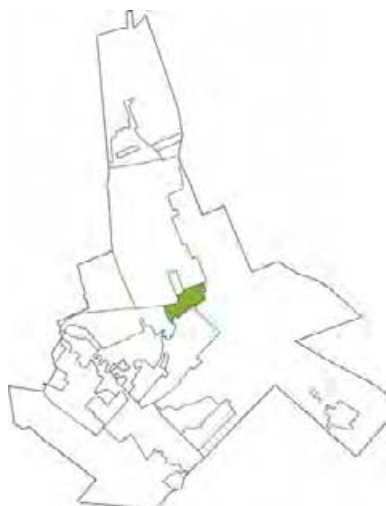
Massa en vorm

- op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen;
- de indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

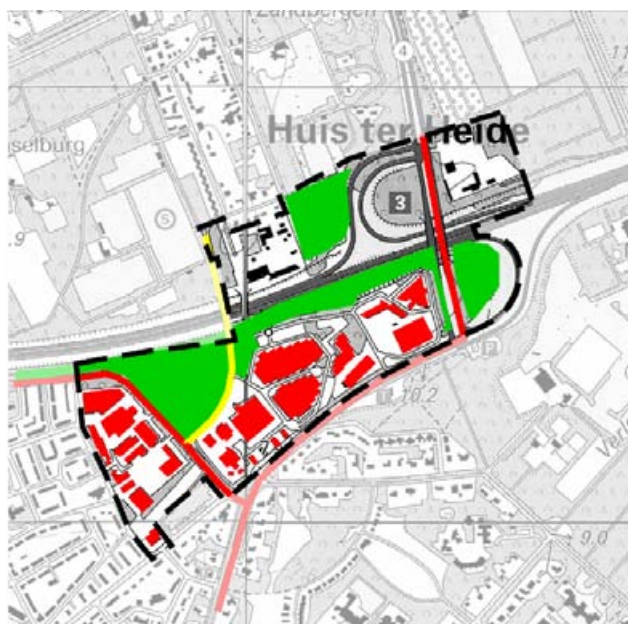
Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- per bouwblok is er eenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik;
- er wordt gebruik gemaakt van bakstenen, staal en grote glasoppervlakten;
- bestaande detailering aan woningen worden bij verbouw gespaard.
- nieuwbouw op zichtlocaties kent een moderne en hoogwaardige architectuur;
- reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw;
- het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied harmonieert met de omgeving.

7.15 Handelscentrum Dijnselburg



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Het handelscentrum Dijnselburg vormt een bedrijventerrein aan de noordkant van de bebouwde kom van Zeist, dicht bij de aansluiting van doorgaande Zeister wegen met de snelweg A28, welke het deelgebied doorkruist. Zo wordt het terrein omgeven door de Johannes Postlaan, de Boulevard en de Huis ter Heideweg. Het terrein is in de jaren zeventig tot ontwikkeling gekomen. Op het terrein is plaats voor lichte bedrijvigheid als kantoren, distributiecentra en handelsbedrijven.

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt gekenmerkt door een sterk functionele indeling van het terrein waarbij de panden langs rustige, smalle wegen staan. Er wordt veel ruimte ingenomen door parkeerruimte.

Bebouwing

De plaatsing van de bouwwerken is sterk gevarieerd. Binnen het terrein is deze plaatsing vrij en is geen sprake van een duidelijke structuur. Langs de belangrijke wegen van Zeist zijn de bouwwerken echter duidelijk op de straat gepositioneerd. Gevels liggen evenwijdig aan de straat.

De bouwwerken hebben voor een groot deel niet meer dan drie bouwlagen en zijn afgedekt met een plat dak. Alleen direct aan de snelweg komen hogere gebouwen voor. Hoofdmassa's zijn veelal eenvoudig enkelvoudig samengesteld vanwege het ontbreken van aan- en uitbouwen. Nieuwere panden zijn echter uit meerdere en expressievere vormen samengesteld. De indeling en geleding van de gevels verschilt per bouwwerk. Sommige zijn duidelijk gestileerd met verschillende vormen en gevelopeningen. Daarnaast komen ook blinde gevels voor. De massaopbouw is in samenhang.

Het kleurgebruik verschilt tevens: oudere panden hebben een sobere kleurstelling (donkerblauw, beige, grijs), terwijl nieuwere panden een moderner kleurgebruik hebben (oranje, zilver e.d.). Materialen bestaan uit staal(plaat), glasplaat, kunststof en baksteen.



Bedrijfsverzamelgebouw aan de Handelsweg.



Hogere bebouwing aan de rand van het terrein.



Nieuwbouw aan de Johannes Postlaan.



Panden met dichte gevels staan echter ook langs doorgaande routes. Hier langs de Dijnselburgerlaan.

Ontwikkelingen en beleid

Het handelscentrum is met zijn ligging aan het belangrijkste wegenknooppunt van Zeist een structuurbeeld van de eerste orde. Momenteel wordt het beeld gedomineerd door weinig expressieve bouwwerken. De laatste tijd zijn er echter nieuwere panden bijgekomen met een representatiever uitstraling.

Opwaardering van de beeldkwaliteit is het doel ten opzichte van dit gebied. Op zichtlocaties is dit van wezenlijk belang. Aan de Zandbergenlaan zijn in het kader van een herstructurering, recentelijk nieuwe bedrijven gekomen. De welstandscriteria spelen in op de versterking en de verbetering van de beeldkwaliteit van het gehele gebied. Het dient de identiteit van Zeist duidelijk gestalte te geven. Voor de weinige bedrijfswoningen in dit deelgebied zijn de welstandscriteria eveneens van toepassing.

In het zuidelijk deel van de buitenplaats Oud Zandbergen zal een nieuwe autoboulevard worden ontwikkeld. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan 'Oud Zandbergen e.o.' opgesteld. De hierin genoemde beeldkwaliteitseisen zijn overgenomen. Voor de achtergronden wordt verwezen naar dat beeldkwaliteitsplan.

Ten aanzien van bebouwing langs de Zandbergenlaan, Boulevard en de Dijnselburgerlaan zijn aanvullende criteria opgenomen.

Welstandscriteria Handelscentrum Dijnselburg

Ruimtelijke structuur

- aan de hoofdontsluitingswegen staan de gebouwen in een zelfde rooilijn (B).

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

Plaatsing

- representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen;
- de parcellering van bijgebouwen past binnen de parcellering van het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- de gevelgeleding is horizontaal;
- op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen;
- de indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- per bouwblok is er eenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik;
- er wordt gebruik gemaakt van een voornamelijk architectuur met een representatieve uitstraling;
- reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw.

Welstandscriteria Autoboulevard Oud Zandbergen



Locatie autoboulevard

Ruimtelijke structuur

- aan de hoofdontsluitingswegen staan de gebouwen in eenzelfde rooilijn (B)

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

Plaatsing

- om het groene kader, de bosrand van de buitenplaats onderdeel te laten zijn van de beeldkwaliteit moet er tussen de gebouwen door voldoende ruimte (minimaal 20m) vrijgehouden worden om die bosranden te ervaren. Het aantal individuele gebouwen in verhouding tot de open ruimte is zodanig bepaald dat door het ritme van massa en open ruimte de continuïteit van de bosrand zichtbaar wordt (B).

Massa en vorm

- De gevelgeleding is verticaal;
- Naar de openbare ruimte is sprake van representatieve publieksgerichte ruimten;
- De eerste bouwlaag is verdiept aangelegd ten opzichte van de ontsluitingsweg;
- De hogere bebouwing (tweede en derde bouwlaag) staat voor wat betreft het representatieve deel (showroom, entree, publiek) op een plint boven het groene maaiveld (B);
- De representatieve gevels zijn in hoofdzaak transparante showrooms;
- Entrees, kantoor en verblijfsruimtes die aan de buitenrand zijn gelegen, geven aanleiding tot accenten in de buitenrand.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- vlakke daken worden afgedekt met grind of vegetatie. Hellende daken worden afgedekt met vegetatie of een aluminium of staalbeplating in een kleur die overeenkomt met de gevelbekleding;
- de technische en innovatieve uitstraling vraagt om technische, moderne en lichte materialen, zoals staal, aluminium, glas in combinatie met schoon beton en baksteen;
- signaalkleuren zijn niet toegestaan;
- uitbundige reclame of fel verlichte reclame dient vermeden te worden;
- aan het gebouw dient reclame geïntegreerd te worden in het ontwerp;
- reclame mag niet voor de voorgevel of boven het dak uitsteken;
- de verlichting van en aan de gebouwen is op de openbare weg gericht;
- lichtvervuiling van de bedrijfsbebouwing naar het bosgebied van de buitenplaats is niet toegestaan;
- indien de binnenterreinen verlicht worden, is uitstraling naar de buitenplaats niet toegestaan.

Aanvullende criteria Zandbergenlaan, Boulevard en Dijnseburgerlaan

- er dient extra aandacht te zijn voor kwaliteit en architectuur;
- het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied dient afgestemd te zijn met de omgeving.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

7.16 Bosch en Duin



Ligging in de gemeente

Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Bosch en Duin is een villapark ten noorden van de Amersfoortseweg. In het noorden wordt het begrensd door de bebouwing van Den Dolder. De oost- en westgrens zijn in hele grote lijnen respectievelijk het vliegveld Soesterberg en de gemeentegrens met De Bilt. Na de komst van de treinhaltjes bij Huis ter Heide en Den Dolder aan het einde van de negentiende en aan het begin van de twintigste eeuw is het villapark Bosch en Duin tot ontwikkeling gekomen. Verscheidene herstellingsoorden en inrichtingen hebben zich in de gezonde bosrijke omgeving gevestigd. Bosch en Duin werd opgezet als een ruim villapark. Het villapark Overplaats Zandbergen werd dichter bebouwd.

De villawijk werd vanaf 1902 in exploitatie genomen en ontwikkelde zich vanaf de Amersfoortseweg in noordelijke richting. Het deelgebied wordt gekenmerkt door een typische ruime, parkachtige opzet waar de bouwwerken langs een kronkelig wegenpatroon staan. Vóór de Tweede Wereldoorlog is de bebouwing voltooid. Na de Tweede wereldoorlog zijn in verschillende perioden losse bouwwerken erbij gekomen. In het gehele deelgebied staan nu verspreid villa's, landhuizen, (verzorgings)instellingen, bungalows en seniorenwoningen. De meeste bebouwing is vrijstaand en staat op ruime kavels.

Bebouwing

De typische parkachtige opzet is in de loop der tijd behouden gebleven. De bebouwing in de bossen staat op ruime kavels waarbij de bouwwerken op ruime afstand van de openbare weg staan. De

bouwwerken zijn veelal in de breedte ongeveer midden op de kavels geplaatst met veel groen rondom. De bebouwing is als het ware ingebed in het bos.

Bouwwerken hebben overwegend twee bouwlagen, een enkele uitzondering van drie bouwlagen komt voor. Er komt een keur aan dakvormen voor, van samengestelde zadeldaken, schildaken tot platte daken. De bebouwing varieert van kleine bungalows tot pompeuze villa's en grootschalige bouwwerken van instellingen zoals het verpleeghuis De Wijngaard. Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen komen in grote getale voor en hebben vele functies. Ook vormen van massa's zijn zeer divers. Massa's bestaan zowel uit enkelvoudige vormen (zonder aan- en uitbouwen) als uit samengestelde vormen met vele aan- en uitbouwen. Indelingen van gevels variëren ook, van meer traditioneel en eenvoudig tot zeer verfijnd en gestileerd. De opbouw van gevels varieert van strak symmetrisch tot asymmetrisch.

In het gehele gebied verschilt de architectuur van bouwwerk tot bouwwerk. Er komen veel bouwwerken voor die behoren tot een bepaalde stijl. Zo zijn gebouwen vertegenwoordigd uit de periode van de Nieuwe Zakelijkheid, Neo-Barok, Amsterdamse School en de Jugendstil. Nieuwbouw in een moderne stijl komt echter ook voor. Hierdoor verschilt detaillering, kleur- en materiaalgebruik van bouwwerk tot bouwwerk. Hoofdmaterialen bestaan uit baksteen, hout en pleisterwerk. Kleuren op gevels bestaan veelal uit donkerrood, bruin en wit.



Villa aan de Amersfoortseweg.



Nieuwbouw aan de Dennenweg.



Villa op ruime kavel in het bos. Hier aan de Dennenweg



Het Vossehuis aan de Vossenlaan.

Ontwikkelingen en beleid

Deelgebied Bosch en Duin is een villapark waarvan de structuur en karakter behouden zijn gebleven en waardevol zijn. Het karakter van 'bebouwing in het bos' is de inzet van de gemeente ten aanzien van de beeldkwaliteit. Voor bebouwing in Overplaats Zandbergen ligt het accent op het behoud van de beeldkwaliteit. Her en der vindt (vervangende) nieuwbouw plaats. Voor bebouwing aan de Nieuwe Dolderseweg, Dolderseweg en de Amersfoortseweg gelden, vanwege het belang van de routes, aanvullende criteria.

Welstandscriteria Bosch en Duin*Algemeen*

- de bestaande gebouwde en groene omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Ruimtelijke hoofdstructuur

- de situering van bouwwerken is gericht op de bestaande wegenstructuur en beplantingen (B).

Plaatsing

- de bebouwing is centraal op de kavels geplaatst en staat in de rooilijn (B) .

Massa en vorm

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de massa's van de bouwwerken passen binnen de bestaande parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn van een hoog niveau.

Aanvullende welstandscriteria Nieuwe Dolderseweg, Dolderseweg, Amersfoortseweg, Zandbergenlaan en Panweg*Algemeen*

- de bestaande (gebouwde) omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

Massa en vorm

- ritmiek en variatie in de gevels komen voort uit vormgeving en detaillering van gevels en gevelopeningen;
- de massa bevat expressionistische vormen, het gebouw moet zich 'tonen';
- de gevelindeling is gestileerd en geordend. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten;

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

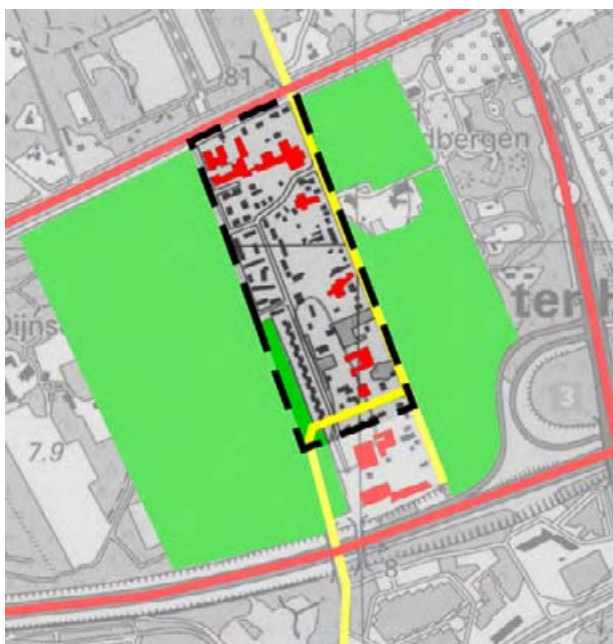
- detailleringen kunnen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties;
- respecteren van de bestaande ornamentiek en detaillering.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

7.17 Huis ter Heide



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Dit deelgebied ligt ten noorden van Zeist, ingeklemd tussen de Amersfoortseweg en de Huis Ter Heideweg. Aan de westkant ligt het terrein van het landgoed Dijnselburg en aan de oostkant het landgoed van Oud Zandbergen. Na aanleg van de Amersfoortseweg in 1652-1653 werd de buitenplaats Zandbergen gesticht. De buurtschap Huis ter Heide dateert uit 1654 en is genoemd naar herberg 't Huys ter Heyde gebouwd in 1654 langs deze weg. Toen in 1902 de spoorlijn Utrecht-Zeist werd aangelegd en Huis ter Heide een halte kreeg, begon de buurtschap zich goed te ontwikkelen met de aanleg van de villaparken Bosch en Duin en Zandbergen. Daarnaast werd in 1910 de Prins Alexanderstichting gebouwd. Daarnaast ontstond een meer geclusterde en kleinschalige bebouwing in Huis ter Heide. Men treft verschillende soorten panden aan: villa's, arbeiderswoningen, middenstandswoningen, (voormalige) landgoederen en een enkele boerenwoning. Huis ter Heide valt op door de relatief hoge dichtheid aan woningen te midden van villawijken.

Aan de stedenbouwkundige structuur is goed de geleidelijke ontwikkeling van Huis ter Heide te zien binnen de bestaande wegenstructuur. De oudste bebouwing bestaat uit enkele boerenwoningen uit 1900 aan de Prins Alexanderweg. Later zijn er in de eerste twee decennia villa's en arbeiderswoningen bijgekomen. Bebouwing aan de Korte Bergweg is van later datum, namelijk vanaf 1920. De grotere bouwwerken hebben diepere voortuinen dan de overige bebouwing. Recente (projectmatige) nieuwbouwinvullingen komen ook voor.

Bebouwing

Alle bouwwerken zijn centraal op de kavels geplaatst en hebben hun hoofdgevels gericht op de publieke ruimte. De parcellering varieert van zeer breed, bijvoorbeeld het instituut voor slechtzienden aan de Prins Alexanderweg tot smal (tevens aan de Prins Alexanderweg). Scheidingen tussen openbaar en privé bestaan uit grote tuinen, groen en lage hekjes.

De villa's hebben twee bouwlagen met een schilddak of met een samengesteld zadeldak. Aan- en uitbouwen komen veel voor aan zowel voor- als achterkanten in de vorm van erkers en balkons. Deze villa's staan vooral aan de Prins Alexanderweg.

Overige bebouwing, zoals aan de Korte Bergweg, heeft een bouwlaag met mansarde-, zadell- en stolpdaken die haaks, dan wel evenwijdig op de straat georiënteerd zijn. Er komen zowel enkelvoudige en geometrische vormen voor als expressieve vormen. Gevelgeledingen zijn afwisselend horizontaal en verticaal. Veel bebouwing, en dan met name de villa's, hebben gestileerde gevelindelingen die zorgvuldig op elkaar afgestemd zijn. Dit beeld komt vooral terug langs de Prins Alexanderweg. Hier is de massaopbouw ook gevarieerder door het voorkomen van grotere bouwwerken afgewisseld met een enkele oude boerderijwoning. Bijgebouwen zijn voornamelijk achter op het erf geplaatst. Aan- en uitbouwen komen veelvuldig voor in de vorm van erkers en garages. Dakkapellen zijn ook ruim vertegenwoordigd.



Typisch vooroorlogse bebouwing met passende dakkapellen aan de Prins Alexanderweg.



Het voormalige instituut voor slechtzienden aan de Prins Alexanderweg. Thans is het een appartementencomplex.



Gemêleerd straatbeeld aan de Prins Alexanderweg.



Nieuwbouw rijtjeswoningen aan de Willen Versteeghstraat.

In het gehele gebied is de woonbebouwing opgetrokken in rode of bruine baksteen. Enkele oudere bouwwerken zijn opgetrokken in wit pleisterwerk. Op daken liggen veelal donker gekleurde pannen. Villa's en complexen van arbeiderswoningen hebben rijke detailleringen op de (top)gevels in de vorm van (geglazuurde) baksteenbanden, speklagen, pilasters en afwisselende gevelbekledingen. Luiken en overstekken worden ook veel toegepast. De kleur van de kozijnen en ornamenten is veelal wit en vormen daarmee een contrast met de kleurtinten van de gevels. Hierop zijn echter vele uitzonderingen.

Zo staat aan de Korte Bergweg een woning met rieten kap, bruine kozijnen en houten afwerkingen. Vele detailleringen in Huis ter Heide zijn terug te voeren naar bouwstijlen, zoals neo-Hollandse barokstijl.

Ontwikkelingen en beleid

Huis ter Heide is een aparte enclave in de gemeente Zeist. Met haar relatief dichte bebouwing vormt het een contrast met de villawijken rondom. De bebouwing heeft dezelfde bouwperiode, vanaf het begin van de twintigste eeuw, met de vroegste bebouwing aan de Prins Alexanderweg en de meest recente bouw aan de Kardinaal Alfrinkhof. De bebouwing heeft op hoofdlijnen weinig veranderingen ondergaan. De kwaliteit in architectuur en detailleringen van de villa's en complexen van arbeiderswoningen maken het gebied waardevol en geeft het een eigen karakter.

De aanwezige architectonische kwaliteiten en bebouwingsdichtheid geven Huis ter Heide een eigen identiteit. Handhaven van deze kwaliteiten zijn bij de welstandstoetsing uitgangspunt. Voor de bebouwing zichtbaar vanaf de Amersfoortseweg gelden, vanwege de openbaarheid van de bebouwing, aanvullende welstandscriteria.

Welstandscriteria Huis ter Heide*Algemeen*

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Plaatsing

- de hoofdvorm past binnen de oorspronkelijke parcellering;
- oriëntatie van de representatieve gevel op de straat.

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van bestaande ornamentiek en specifieke details.

Aanvullende welstandscriteria Amersfoortseweg*Algemeen*

- de bestaande (gebouwde) omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

Massa en vorm

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- ritmiek en variatie in de gevels komen voort uit vormgeving en detaillering van gevels en gevelopeningen;
- de massa bevat expressionistische vormen, het gebouw moet zich 'tonen';

- de gevelindeling is gestileerd en geordend. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

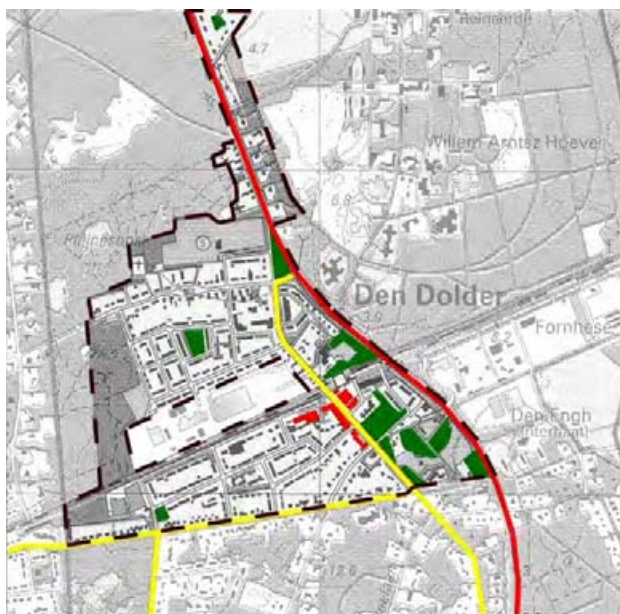
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detailleringen kunnen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties;
- respecteren van de bestaande ornamentiek en detaillering;

7.18 Woonbebouwing Den Dolder



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Tot ver in de negentiende eeuw was de omgeving van het huidige Den Dolder heidegebied. Dit veranderde na de bouw van een station langs de spoorlijn naar Zeist en de vestiging van zeepfabriek 'De Duif' in 1902. Een andere impuls was de vestiging van de Willem Arntsz Stichting ten oosten van de Dolderseweg in 1906. In de jaren daarop vestigden zich in Den Dolder uitsluitend mensen die door hun werkkring verbonden waren aan de zeepfabriek of aan de Willem Arntsz Stichting. Voor de oorlog beperkte de bebouwing zich tot woningen aan de Dolderseweg en de Pleineslaan.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde de bebouwing zich flink uit met voornamelijk laagbouw rijtjeswoningen tussen de Pleineslaan en het fabriekcomplex en tussen de Paduaweg en de Paltzerweg. Aan de Paltzerweg staan, in aansluiting op de villabebouwing van Bosch en Duin, meer landhuizen en bungalows. Aan de Wilhelmina van Essenlaan en de Willem Coxlaan staan nieuwbouwwoningen uit de jaren negentig. Daarnaast zijn er de ondersteunende voorzieningen als scholen en winkels. De winkelvoorzieningen zijn geclusterd in het centrumgebied, aan de kruising Paduaweg en de Dolderseweg, nabij het treinstation.

De belangrijkste ontsluitingsroutes bestaan uit twee wegen en de spoorlijn. De twee wegen lopen beide in noord-zuidelijke richting. De Dolderseweg is de oude verbinding tussen Zeist en Baarn/ Soest en loopt door de bebouwde kom. De Nieuwe Dolderseweg is de nieuwe doorgaande route die ten oosten van de bebouwde kom en enigszins evenwijdig aan de oude route loopt. Deze heeft ter hoogte van Den Dolder een verdiepte ligging. De Paltzerweg is een doorgaande oost-westverbinding met Bilthoven. De Pleineslaan vormt in het noordelijk deel de (historische) verbinding met Bilthoven. De spoorlijn Utrecht-Amersfoort loopt dwars door de bebouwde kom in oost-westelijke richting.

Bebouwing

De woonbebouwing van Den Dolder is in het algemeen jong te noemen. Zij (de bebouwing) is grofweg in te delen in twee verschillende sferen, de vooroorlogse gevarieerde bebouwing langs de linten en de naoorlogse uitbreidingswijken. De vooroorlogse bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen die op pandniveau van elkaar verschillen. Naoorlogse woningbouw bestaat hoofdzakelijk uit rijtjeswoningen die complexmatig zijn ontworpen. Per straat of buurt vertonen deze grote overeenkomsten in verschijningsvorm.

De relatief korte ontstaansgeschiedenis van Den Dolder is goed terug te zien in het bebouwingspatroon. De bebouwing staat recht op de kavels en de hoofdgevels zijn op de straat gericht. Er is nauwelijks sprake van een organische ontwikkelingsgeschiedenis. De naoorlogse woonbuurten kennen een strakke en orthogonale opzet. De woonblokken en wegen worden afgewisseld met parkjes, zoals aan de Johannes Wierlaan. De opzet is ruim te noemen. Woningen zijn op enige afstand van de straat geplaatst zodat er veel ruimte is voor voortuinen. Rijtjeswoningen hebben kleinere voortuinen met af en toe vrij hoge afscheidingen in de vorm van heggen en houten schuttingen. Grootschaliger bebouwing, zoals de etagewoningen aan de Fornheselaan staat enigszins verborgen en vormt een uitzondering.

De woonbebouwing heeft voor het grootste deel twee bouwlagen met kap. Aan de linten komen tevens enkele woningen voor met één bouwlaag. Sporadisch komt hogere bebouwing in de vorm van etagewoningen. Aan de Fornheselaan gaat de bebouwing bijvoorbeeld tot vijf bouwlagen. Kappen bestaan voor het grootste deel uit evenwijdig aan de straat lopende zadeldaken. Aan de linten komen echter ook andere dakvormen en nokrichtingen voor. Kappen bij vooroorlogse bebouwing hebben een meer samengesteld karakter door verschillende aan- en uitbouwen. De massa's van de hoofdgebouwen hebben voornamelijk een eenvoudige en rechte plattegrond. Per straat of cluster is de massaopbouw in evenwicht. De vooroorlogse woonbebouwing verschilt van woning tot woning in detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Donkere kleuren van baksteen overheersen het beeld. Naoorlogse woningen zijn projectmatig opgetrokken in donkerrode, lichtbruine en beige baksteen. Daken zijn voorzien van rode of donkere pannen.

Detailleringen komen, vooral bij de naoorlogse woningen, nauwelijks voor. Gevels van woningen ten zuiden van de spoorlijn zijn vaak voorzien van donkergeschilderde houten delen. Het naoorlogse woongebied ten noorden van het spoor heeft door individueel aangebrachte dakkapellen en schilderwerk aan de voorzijde een rommelig karakter (bijv. Johannes Wierlaan). Ook de relatief hoge erfafscheidingen aan de voorkanten versterken dit beeld. Hoofdmaterialen bestaan uit baksteen en pannen met afwerkingen van hout of volkernplaat.



Voormalige directeurswoning aan de Dolderseweg.



Uitbreidingslocatie aan de Willem Coxlaan.



Naoorlogse woningbouw met veel groen aan de Hermelijnlaan.



Erfafscheidingen en verschillende afwerkingen zorgen voor een rommelig beeld. Hier de Johannes Wierlaan.

Ontwikkelingen en beleid

In het centrumgebied aan de Dolderseweg zijn onlangs appartementen gebouwd met op de begaande grond winkelvoorzieningen. Dit complex is opgetrokken in bruine bakstenen en vier bouwlagen, een afwijkend beeld van de overige bebouwing. Voor de voorgenomen bouw van 150 woningen ten noorden van het dorp zullen te zijner tijd projectcriteria worden opgesteld.

Kenmerkend voor de woonbebouwing in Den Dolder is het kleinschalige karakter. Door het hoge aandeel huurwoningen is te verwachten dat toekomstige ingrepen vooral complexgewijs en door de verhuurder tot stand zullen komen. Overige ingrepen zullen vooral van individuele aard zijn, waarvoor tegen de bovengenoemde achtergrond de nodige (welstands-)ruimte kan worden geboden. Aanvullende criteria gelden voor bebouwing langs de Dolderseweg en de Nieuwe Dolderseweg. Het verbeteren van de beeldkwaliteit staat hier voorop. Dit brengen aanvullende welstandscriteria met zich mee.

Welstandscriteria Woonbebouwing Den Dolder

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Plaatsing

- bijgebouwen staan achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of beperkt naast het hoofdgebouw in de achterste zone daarvan (B) .

Massa en vorm

- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omringende kwaliteiten;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- het kleurgebruik is traditioneel.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

Aanvullende criteria Dolderseweg en Nieuwe Dolderseweg

Ruimtelijke structuur

- gevarieerde plaatsing die globaal binnen de rooilijnen van de belendende bebouwing blijft;

Plaatsing

- de bebouwing is met de representatieve zijde naar de straat gekeerd.

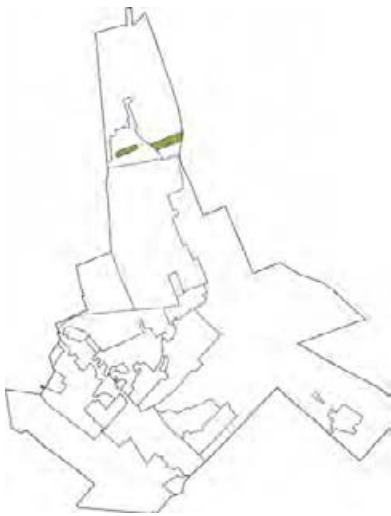
Massa en vorm

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande ornamentiek en specifieke details worden bij verbouwing zo veel mogelijk gerespecteerd;
- gebruik van staal en grote glasoppervlakken zijn niet toegestaan;
- gevels met toepassing van baksteen.

7.19 Bedrijventerrein Den Dolder



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Den Dolder beschikt over twee bedrijventerreinen die beide tegen de spoorlijn liggen. Op het terrein ten westen van het station en ten noorden van de spoorlijn ligt het complex van de Remiafabriek op de plaats waar ooit de zeepfabriek stond. Op het terrein staan nog enkele bouwwerken die hier ooit toe behoorden. Het terrein ten oosten van het station en ten zuiden van de spoorlijn ligt aan de Fornheselaan. Dit terrein biedt o.a. plaats aan sloopbedrijven, een bouwmarkt en een containerbedrijf. Het is vanaf 1975, na de aanleg van de Nieuwe Dolderseweg, tot ontwikkeling gekomen. De terreinen hebben beide een besloten karakter. Het terrein van Remia is beperkt toegankelijk en Fornhese heeft een geïsoleerde en besloten ligging ten opzicht van de rest van Den Dolder. Het terrein is nauwelijks vanaf doorgaande routes waarneembaar. Beide terreinen zijn extensief bebouwd.

Beide terreinen hebben één ontsluitingsroute. Remia heeft de ingang gelijk aan de Dolderseweg en Fornhese heeft deze aan de Nieuwe Dolderseweg. De ontsluitingsroute binnen Fornhese is de Fornheselaan. De structuur op het terrein is ingericht op functionaliteit. De architectuur op het terrein van Remia verschilt van tijdsbeeld. Midden tussen de moderne panden staan enkele honderdjarige panden. Deze bouwwerken zijn voorzien van een typische metselwerkdetailering. De panden op Fornhese hebben een individuele uitstraling.

Bebouwing

De bouwwerken op de bedrijventerreinen hebben een verschillende plaatsing op de kavels. Het ene bedrijf staat midden op de kavel en bijna aan de straat, terwijl een naastliggend bouwwerk achter op de kavel staat. Op Fornhese komen tevens bedrijfsverzamelgebouwen voor. Gevels zijn tevens verschillend ten opzichte van de straat georiënteerd. De parcellering is breed.

De bouwwerken bestaan uit relatief grote massa's die tot vijftien meter hoog zijn. De meeste zijn voorzien van een plat dak, een enkel zadeldak wisselt dit beeld af. Aan- en uitbouwen komen veelvuldig voor, met name bestaande uit stallingen. Hoofdmassa's hebben een enkelvoudige samenstelling. De vorm van de massa's is meestal gericht op functionaliteit. Dit betekent rechte en eenvoudige vormen. Een bedrijf bij de entree van Fornhese (de bouwmarkt) heeft vrijere vormen. De massaopbouw per terrein is in samenhang, er zijn geen grote hoogte- en breedteverschillen.

De oude, enigszins verborgen, gebouwen op het terrein van Remia hebben detailleringen in de vorm van naar voren springende vensters, segmentbogen en klossen. De nieuwbouw op dit terrein kent geen opvallende/ bijzondere detaillering.

De bouwmarkt op Fornhese is hier met zijn ronde vormen een uitzondering op. Deze beschikt over detailleringen als dwarsmuren en geïntegreerde looprekken langs de gevel. Het hoofdgebouw van Remia heeft blauwe verticaal lopende gevelbanden. Het kleurgebruik vertoont binnen het terrein overeenkomsten. Hier voert wit de boventoon. Op Fornhese wordt gebruik gemaakt van donkere en ingetogen kleuren zoals groen, blauw grijs en beige. De materialen bij de moderne gebouwen bestaan veelal uit beton, kunststof en glas.



Beeld op het bedrijventerrein Fornhese.



Representatieve bebouwing bij de entree van het bedrijventerrein aan de Fornheselaan.



Recent pand van de Remiafabriek.



Historische bebouwing staat besloten op het terrein. Detailleringen zijn nog duidelijk te zien.

Ontwikkelingen en beleid

Op bedrijventerrein Fornhese zal de beschikbare ruimte opgevuld worden met de nieuwvestiging van bedrijven. De historische bedrijfspanden op het terrein van Remia hebben ingeboet aan cultuurhistorische kwaliteit als gevolg van wijzigingen in het recente verleden.

De beeldkwaliteit op de bedrijventerreinen wordt bepaald door de grote bouwmassa's. De architectonische karakteristieken zijn, met uitzondering van een paar bouwwerken, weinig bijzonder.

Op Fornhese wordt het bebouwingsbeeld verstoord door rommelige opslag op de kavels aan de oostzijde van het terrein. Aangezien dit deel van Fornhese nagenoeg niet zichtbaar is vanaf de openbare weg, gelden hier geen welstandscriteria. Wel is het beleid van de gemeente gericht op een verbetering van de beeldkwaliteit.

Welstandscriteria Remia-terrein en toegang Fornhese

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- aan de hoofdontsluitingswegen staan de gebouwen in een zelfde rooilijn (B) :

Plaatsing

- opslag op een afgeschermd deel van het terrein (B) ;
- kantoor/ entree in de representatieve gevel.
- representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen;
- de parcellering van bijgebouwen past binnen de parcellering van het hoofdgebouw.

Massa en vorm

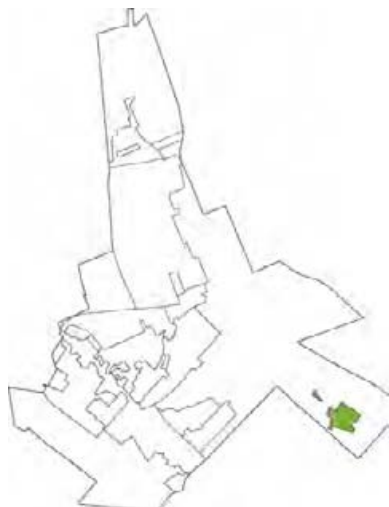
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen;
- de indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

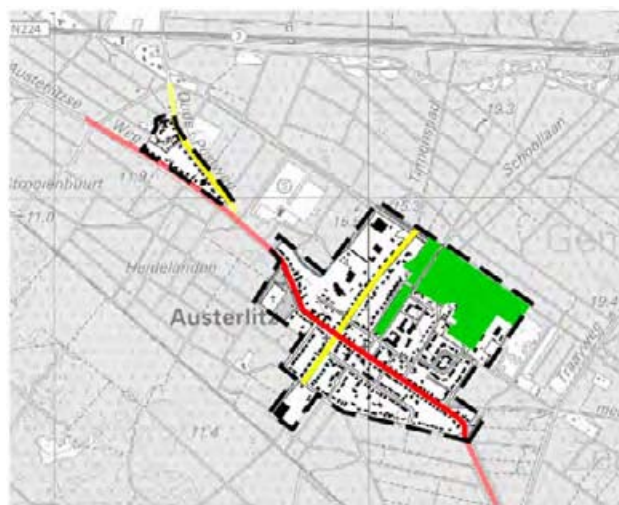
- Bij nieuwbouw dient gebruik te worden gemaakt van baksteen in de onderbouw.
- per bouwblok is er eenheid in detaillering, kleur- en materiaalgebruik;
- er wordt gebruikgemaakt van een voornamelijk architectuur met een representatieve uitstraling;
- reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

7.20 Austerlitz



Ligging in de gemeente



Hoofdstructuur deelgebied

Ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur

Het dorp Austerlitz ligt in de oosthoek van de gemeente Zeist en wordt in zijn geheel omgeven door het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug. Het deelgebied beslaat de gehele bebouwde kom van Austerlitz, bestaande uit de lintbebouwing langs de Oude Postweg, Austerlitzseweg en de Gramserweg en de geclusterde bebouwing hieromheen.

Het dorp ontleent zijn ontstaansgeschiedenis aan het kamp Austerlitz in de Franse Tijd. Aan het begin van de negentiende eeuw vestigde zich in de omgeving een militair kamp onder leiding van generaal De Marmont. Deze generaal besloot een dorp te stichten vlak bij dit kamp. Het dorp kreeg twee kernen: tussen de Austerlitzseweg en de Oude Postweg, en tussen de Gramserweg en de Weideweg. Langs deze wegen kwam halverwege de negentiende eeuw de eerste lintbebouwing welke in de loop der tijd geleidelijk aan opgevuld zijn met andere woonbebouwing.

Thans wordt de bebouwing langs deze wegen gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen. Vanaf de Tweede Wereldoorlog werden achter de bestaande bebouwing enkele projectmatige uitbreidingen gerealiseerd, zoals aan de De Beaufortweg in de jaren zestig en de D.J. van Barneveldweg in de jaren negentig.

Centraal punt in het dorp is het Dorpsplein. In de buurt van dit pleintje zijn enkele kleinschalige voorzieningen gevestigd. In het buitengebied, net buiten de bebouwde kom ligt een sportpark, een manege en een begraafplaats.

De belangrijkste routes worden gevormd door de doorgaande wegen Oude Postweg en Austerlitzseweg. Vanaf deze routes zorgen buurtwegen voor de ontsluiting van de overige woonbebouwing. De Gramserweg behoort tot de oudste wegen. Het wegenpatroon wordt gekenmerkt door een typisch rechthoekig patroon welke refereert aan het militaire kamp.

Binnen de bebouwde kom vormt het Dorpsplein, samen met de bomenrijen tussen de Weideweg en de Schoolweg een belangrijk en waardevol ensemble. Het benadrukt dat Austerlitz midden in een bosgebied ligt. Dit karakter is belangrijk voor de nederzetting.

Bebouwing

Binnen het deelgebied is een tweedeling te maken in architectuurkenmerken, namelijk de individuele bouw langs de linten en de projectmatige bouw hierbuiten. Langs de linten wordt het kleinschalige beeld bepaald door (voormalige) boerderijen, vrijstaande en geschakelde woningen. Deze bouwwerken zijn vanaf het midden van de negentiende eeuw gebouwd. Waardevolle historische bebouwing is echter weinig aanwezig. Tussen deze bebouwing staan ook enkele (projectmatige) inbreidingen. Deze zijn zowel voor als na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd.

De naoorlogse uitbreidingsgebieden buiten de linten bestaan uit complexgewijze ontwerpen van voornamelijk rijtjeswoningen. Voor een dorp van dit formaat is de bebouwingsdichtheid relatief hoog.

In Austerlitz is goed te zien dat het stratenpatroon zorgvuldig ontworpen is en dat de bebouwing zich vanaf deze routes heeft ontwikkeld. Langs de linten is de bebouwing midden op de kavels geplaatst, waarbij sprake is van gelijke rooilijnen die evenwijdig aan de straat lopen. Hoofdgevels zijn, ook bij de projectmatige bebouwing met de voorkanten aan de straat georiënteerd. De afstanden tot de straat zijn minimaal vijf meter. Woningen zijn voorzien van voortuinen met lage erfafscheidingen in de vorm van muurtjes, houten hekken of beplantingen.

Een opvallend groot deel van de bebouwing heeft één bouwlaag met een hoge kap. Aan de linten zijn verschillende kapvormen (zadeldak, schilddak, mansardedak e.d.) die een gevarieerde nokrichting hebben. Aan- en uitbouwen komen veel voor en verschillen per woning. Massa's zijn opgebouwd uit eenvoudige en kleinschalige vormen. Gevelgeleding verschillen.

In de naoorlogse gebieden zijn woningen voorzien van zadeldaken die evenwijdig ten opzichte van de straat staan. Enkele accenten in rijen zijn aangebracht door middel van haakse zadeldaken. Enkele individueel aangebrachte aan- en uitbouwen bestaan uit luifels en erkers. Ze vormen geen storende elementen. De bebouwing bestaat uit eenvoudige en rechte vormen. In sommige delen zijn accentueringen aangebracht in de hoofdvorm. Zo hebben woningen aan de Johannes Stoopweg ingekorte dakvlakken. De indeling van de gevels is neutraal.

Bebouwing langs de linten wordt gekenmerkt door uitlopende detailleringen, kleur- en materiaalgebruik. In het algemeen zijn deze ingetogen en beantwoorden hiermee aan het kleinschalige en rustige karakter van het dorp. Er worden voornamelijk donkere kleuren (zoals bruin en rood) en natuurlijke basismaterialen (zoals baksteen en hout) gebruikt. Grote afwijkingen treft men niet aan. Detailleringen zijn ingetogen en worden in verschillende mate toegepast in de vorm van gevelbanden en overstekken.

De detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn in de naoorlogse gebieden per cluster gelijk. Er wordt gebruik gemaakt van zandgele bakstenen gevel en rode dakpannen. Detailleringen zijn tevens complexgewijs aangebracht en per cluster overeenkomstig. Deze bestaan uit een accentuering van hoekwoningen door middel van een rond raam en delen van gevels in een andere kleur.



Historische bebouwing aan het Dorpsplein.



Typische vooroorlogse arbeiderswoning aan de Oude Postweg.



Projectmatige uitbreidingswijk aan de Johannes Stoopweg.



Naoorlogse invullingen aan de Oude Postweg.

Ontwikkelingen en beleid

Austerlitz is een rustig dorpsgebied waar de bebouwing zich geleidelijk aan de linten ontwikkeld heeft. Er staan enkele historische bouwwerken die omgeven worden door (individuele en projectmatige) invullingen uit verschillende bouwperiodes. Het dorpsplein vormt samen met het groengebied tussen de Schoolweg en de Weideweg een belangrijk ensemble binnen Austerlitz. De geleidelijke toevoegingen van bebouwing geven de linten een divers, maar kleinschalig beeld.

Recente ontwikkelingen zijn onlangs gerealiseerd in de vorm van vervangende nieuwbouw van woningen aan de Gramserweg. Deze zijn in dezelfde stijl als de omliggende bebouwing, dus rijtjeswoningen in overeenkomstige kleurstellingen. Het behouden van het dorps- en kleinschalige karakter is uitgangspunt van beleid. Door de ligging in het bos is het van groot belang dat de bouw geen te groot contrast vormt met de omgeving. Dit betekent dat aangesloten dient te worden aan de kleuren en materialen die bij een bosgebied passen. Ook qua schaal van de bebouwing mogen geen afwijkingen bestaan. Een moderne vormgeving wordt echter toegestaan. Voor bebouwing langs de Oude Postweg en de Austerlitzseweg gelden aanvullende criteria.

Welstandscriteria Austerlitz

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Ruimtelijke structuur

- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de bestaande omgeving;
- handhaving van bestaande, strakke rooilijnen(B) ;
- respecteren van de historische wegenstructuur en het bebouwingspatroon en -beeld in het gebied.

Plaatsing

- oriëntatie van de bebouwing op de straat, woonblokken hebben de nokrichting evenwijdig aan de as van de straat;

Massa en vorm

- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits van een hoog architectonisch niveau en mits rekening wordt gehouden met de bestaande morfologie;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- detailtering, kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten bij de aanwezige bebouwing.

Aanvullende criteria Oude Postweg en Austerlitzseweg*Massa en vorm*

- bijgebouwen zijn achter de hoofdmassa geplaatst (B);
- de bebouwing is voorzien van een kap;
- hoofdvormen dienen te passen binnen de oorspronkelijke parcellering.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- respecteren van de bestaande ornamentiek en specifieke details;
- het kleurgebruik bestaat uit ingetogen kleuren. Hiermee worden kleuren bedoeld als bruin en donkerrood.

· Dit criterium geldt alleen indien het bestemmingsplan hiervoor de ruimte biedt.

8 Algemene welstandscriteria

Er is een vangnet vereist voor die gevallen waarin de object- en gebiedscriteria niet toereikend zijn: de algemene welstandscriteria. Voor het 'inkleuren' van deze aspecten met de algemene principes die de beoordeling van een bouwplan op kwaliteit (of het ontbreken daarvan) mogelijk maken, is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir. Tj. Dijkstra waarin de aspecten in 5 punten worden uitgewerkt. Deze welstandsnota maakt gebruik van vier algemene criteria welke hieronder zijn samengevat. Het vijfde criterium, welke gaat over de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving, is reeds als algemeen criterium bij de verschillende gebieden genoemd. Dit criterium legt namelijk de koppeling met de gebiedsbeschrijvingen. Hieraan zal ook worden getoetst.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

- verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context).
- er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht tussen helderheid en complexiteit).
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen).
- materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

9 Nieuwe projecten

Zodra een (her-)ontwikkelingslocatie aan de orde is, zal de gemeenteraad de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria daarvoor vaststellen, als aanvulling op deze welstandsnota.

Het opstellen van welstandscriteria bij nieuwe projecten is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld *in overleg met de Welstandscommissie en waar nodig de Monumentencommissie*. Tegelijk kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt, dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de planvoorbereiding. Na vaststelling wordt het plangebied als nieuw deelgebied met gebiedsgerichte criteria aan de welstandsnota toegevoegd.

De welstandscriteria voor deze nieuwe projecten moeten zijn vastgesteld door de gemeenteraad voordat vergunningen zijn verleend en worden bekend gemaakt.

Aanvragen die worden ingediend voordat de aanvullende gebiedscriteria door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zullen steeds aan de Welstandscommissie worden voorgelegd. Daarbij wordt getoetst aan de van toepassing zijnde criteria voor kleine plannen, objectgerichte criteria en de bestaande gebiedscriteria. Voor zover die niet (meer) van toepassing zijn, worden de algemene welstandscriteria en de gebiedscriteria gehanteerd.

10 Excessenregeling

Op grond de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate is strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze zogeheten excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van een excès naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een gesloten bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan één van de hoofdwegen.

Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- inferieur materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria);
- ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.

Deel C: Bijlagen

Bijlage a: Begrippenlijst

Aanbouw	Een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en dat architectonisch ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van dat hoofdgebouw.
Achtergevellijn	Denkbeeldige dan wel op een plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen
Afgewolfd	Zie wolfdak.
Ambachtelijk-traditioneel	Inheemse of 'streekeigen' bouwtrant die niet aan een bepaalde stijl of periode gebonden is, maar gebruik maakt van traditionele vormen en motieven zoals vlechtingen, banden of ruitvormen in contrasterende kleuren e.d.
Amsterdamse School	In Amsterdam ontwikkelde, maar ook elders voorkomende expressionistische stijl (circa 1910-1930) in bouwkunst en kunstnijverheid met plastische, fantasierijke vormtaal en kleurig materiaalgebruik, met gebeeldhoude of in siersmeedwerk uitgevoerde ornamenten; kenmerkend is het veelvuldig gebruik van siermetselwerk en een vrije roedeverdeling van de vensters; veel toegepast bij woningbouw, scholen en bruggen; zie ook Expressionisme.
Arbeiderswoning	Klein type woonhuis voor arbeiders en ambachtslieden; kan zelfstandig gesitueerd zijn, maar staat veelal twee-aan-twee of in een rijtje.
Art Nouveau (Jugendstil)	Internationale decoratieve stijl in bouwkunst en nijverheid (circa 1895-1910), gericht op vernieuwing van de vormtaal; vaak met gebruik van destijds moderne materialen als (giet)ijzer en grote glas-oppervlakken, en toepassing van golvende lijnen en grillige patronen, deels geïnspireerd op de plantenwereld; vooral in zwang bij winkels en woonhuizen, waarbij vaak asymmetrische gevels soms zijn voorzien van kleurige, figuratieve tegeltableaus.
Balkonhek	Een hekwerk rondom een balkon of een dakterras.
Band	Horizontale laag van natuursteen, enkel of in veelvoud, aangebracht ter verlevendiging van een meestal bakstenen gevel.
Bedrijfswoning	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
Blinde gevel	Gevel zonder openingen.

Blokverkaveling	Eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch profiel en bomen op de trottoirs; aan weerszijden woonblokken, dubbele en/of vrijstaande woningen; straathoeken zijn veelal open.
Bouwblok	Door wegen en groen begrensde stedenbouwkundige eenheid, waarop geheel of gedeeltelijk bebouwing staat. <ul style="list-style-type: none"> - gesloten: aan alle zijden door gevelwanden omsloten bouwblok, waarbij het binnenterrein vaak bestaat uit tuinen. - halfopen: door open ruimten, poorten of doorgangen onderbroken blokbebouwing, soms met particuliere binnentuinen, soms met (half)openbaar binnenterrein, al dan niet met groen. - open: zie Strokenbouw.
Bouwperceel	Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
Bouwlaag	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
Bouwwerk	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die direct of indirect met de grond verbonden is en die direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bijgebouw	Een vrijstaand gebouw dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.
Cataloguswoning	Standaard woningtype zonder regionale kenmerken uit een woningcatalogus.
Chaletstijl	Vooraf bij villa's, hotels en gestichten in bosrijke omgeving voorkomende, op Zwitserse chalets geïnspireerde bouwtrant (circa 1870-1910), waarbij vaak overstekende daken met houtsnijwerk, vakwerk, houten erkers en veranda's worden toegepast, soms volledig in hout uitgevoerd, doch veelal in combinatie met (gepleisterde) baksteen en eclectische elementen.
Classicisme	Bouwstijl in de zeventiende eeuw in Nederland ontstaan onder invloed van nieuwe architectonische inzichten uit Italië symmetrie en proportie werden benadrukt; kenmerkend zijn een eenvoudige hoofdvorm, kolossale pilasters en een fronton boven het middenrisaliet.
Dakkapel	Bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten

Dakopbouw	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam	Een dakraam vervangt een gedeelte van het gesloten dakvlak door een in hetzelfde vlak liggend venster, ter vergroting van de lichtinval.
Dakschild	Elk der hellende en elkaar snijdende vlakken van een dak, ook wel dakvlak genoemd.
Dakvlak	Zie Dakschild.
Damwandprofiel	Metalen beplatingmateriaal
Delftse School	Traditionalistische sobere bouwstijl (circa 1925-1955) ontstaan rondom de Delftse hoogleraar bouwkunde ir. Granpré Molière; inspiratiebronnen waren de Nederlandse baksteenbouwtraditie, Scandinavische raadhuisen en Romaanse kerken; kenmerkend zijn vlechtingen, hoekschoorstenen, inheemse metselverbanden, hoge daken en natuursteen accenten.
Detailering	Een klein toegevoegd onderdeel wat een bijzonderheid aangeeft.
Dienstwoning	Zie Bedrijfswoning.
Duplexwoning	Woning, hetzij een ééngezinwoning, hetzij een woning in een meergezinshuis, die tijdelijk is gesplitst in twee deelwoningen voor een klein gezin; deze splitsing is een methode die na de Tweede Wereldoorlog in verband met de grote woningnood werd toegepast om op korte termijn meer gezinnen aan afzonderlijke woonruimte te helpen; de tijdelijkheid vindt haar oorzaak in het feit, dat deelwoningen niet geheel voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening; als termijn voor splitsing werd tien jaar genomen.
Dwarshuisboerderij	Boerderij waarbij het woonhuisgedeelte dwars op het achterhuis van de boerderij is geplaatst; beide delen zijn voorzien van een eigen dak.
Eclecticisme	Verzamelnaam voor de in vele varianten voorkomende bouwstijl (circa 1850-1910) met gemengde toepassing van diverse historische stijlmotieven, aanvankelijk vooral aan de klassieke vormtaal ontleend, vaak met pleisterwerk; vanaf circa 1875 met een grotere invloed van de Renaissance (topgevels, torentjes, kleurig siermetselwerk) en een steeds vrijere op schilderachtige effecten gerichte vormtaal.
Eigentijds	Hedendaags, modern.
Engelse landschapsstijl	Naar Engelse voorbeelden bij parken, plantsoenen, begraafplaatsen en tuinen toegepaste romantische tuinstijl (circa 1800-1880), gekenmerkt door slingerende paden en vijvers en afwisseling van besloten beplanting en vergezichten.

Ensemble	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
Erf- of perceelafscheiding	Tuilmuren, schuttingen van beton of hout, vlechtschermen en andere kant-en-klare afscheidingen.
Erker	Rond, vierkant of veelhoekig uitkragend gedeelte van de gevel dat zich over één of meerdere verdiepingen uitstrekt en voorzien is van vensters.
Expressionisme	Internationale kunststroming (circa 1910-1930) die in de bouwkunst heeft geleid tot een fantasierijke, vaak plastische vormtaal en eigenzinnig materiaalgebruik (zoals bij de Amsterdamse School), soms in een meer verstrakte vorm met meer aandacht voor functionele aspecten (zakelijk expressionisme) of met gebruik van in- en uitspringende blokvormen (kubistisch expressionisme).
Façade	Gevel.
Forumbeweging	Als reactie op de stedenbouw van het Nieuwe Bouwen ontstaan in de jaren zeventig van de vorige eeuw, waarbij de menselijke schaal en maat centraal stond; kenmerkend zijn een grillig stratenpatroon met weinig doorgaande wegen, clustering van de bebouwing rondom woonerven, het ontbreken van het onderscheid tussen voor- en achtergevel en veel variaties in de vormgeving van openbare en privé-ruimte.
Fronton	Driehoekige of segmentvormige bekroning van een gebouw of onderdeel daarvan (venster of ingang).
Functionalisme	Internationale bouwtrant (circa 1920-1940), waarbij het ontwerp is gebaseerd op een analyse van de functie(s) van het gebouw (met name de indeling en situering van de verschillende ruimten), veel aandacht wordt besteed aan de toetreding van licht en lucht (lintvensters, balkons, dakterrassen), en gebruikt wordt gemaakt van moderne materialen (glas, staal, beton), blok- en cilindervormen, platte daken en witgepleisterde gevels zonder ornament. Zie ook Nieuwe Bouwen.
Galerijflat	Hoogbouw, waarbij de woningen worden ontsloten door middel van (half)open gangen die over de hele breedte aan een buitenzijde van het gebouw liggen.
Gesloten bouwblok	Zie Bouwblok.
Gevelgeleding	Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, gevelbanden, vensterpartijen etcetera.
Gevelindeling	Compositie van de gevel.

Hallehuisboerderij	Boerderij naar het Saksische type, het 'los hoes'; zware gebinten die een middenbeuk begrenzen, vormen het geraamte, waarbij aan weerszijden de lagere zijbeuken aansluiten; de plattegrond bestaat uit een langwerpige rechthoek, aan de ene smalle zijde de inrit naar de middenbeuk of deel, links en rechts hiervan de lage veestallen in open verbinding met de deel.
Herenhuis	Het herenhuis is te beschouwen als het basistype voor de vele buitenplaatsen die in de 18 ^{de} en 19 ^{de} eeuw zijn gebouwd; kenmerkend is de blok- of kubusvormige hoofdvorm met een symmetrisch ingedeelde voorgevel en plattegrond; in verschillende varianten is dit type woonhuis tot in de 20ste eeuw gebouwd; door zijn statige uiterlijk was het herenhuis bij uitstek geschikt voor gebouwen met een representatieve functie.
Historiserende stijl	Ook wel nieuw historiserende stijl genoemd, ontstaan als reactie op de Art Nouveau en het rationalisme (circa 1905-1925); ook wel Um 1900-stijl genoemd; op traditionele wijze toegepaste historische stijlmotieven uit de barok en het classicisme werden gecombineerd met moderne constructies in bijvoorbeeld gewapend beton; vooral toegepast bij warenhuizen, kantoorpanden en landhuizen.
Hoofdgebouw	Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
Hoogbouw	Toepassing van meer dan vier bouwlagen boven elkaar.
Jaren zestig architectuur	Rationele bouwstijl uit de jaren zestig van de vorige eeuw voortvloeiend uit het Nieuwe Bouwen die zich kenmerkt door het laten zien van de constructie in de gevel, wat voortvloeide uit de industriële bouwmethoden: vloeren van beton worden afgewisseld door gevels van baksteen, borstweringen onder de vensters zijn van een afwijkend materiaal (hout, trespas); vensters zijn zo groot mogelijk en beslaan zo veel mogelijk de gehele gevelbreedte (doorzonwoning).
Jaren zeventig architectuur	Bouwtrant uit de jaren zeventig van de vorige eeuw die in reactie op de jaren zestig de strakke, functionele vormgeving verlaat; kenmerkend zijn doorgetrokken gevelgedeelten en dakschilden en afwisselende venstervormen die zorgen voor een gevarieerde gevelopbouw en het toepassen van semi-ambachtelijke materialen: gevels zijn opgetrokken uit baksteen en vaak gedeeltelijk bekleed met hout.
Jugendstil	Zie 'Art Nouveau'
Kaprichting	Richting waarnaar de lange zijde van een kap georiënteerd is.

Klos	Uit de muur stekend houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw, zoals de dakgoot e.d.
Kozijn	Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaand uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen
Kroonlijst	Horizontale uitspringende en meestal geprofileerde band, die de bekroning vormt van een muur onder het dak of boven een ander belangrijk bouwonderdeel is geplaatst, zoals een venster, portiek of dakkapel; in oorsprong de bovenste, uitspringende lijst van een hoofdgestel, een element uit de Klassieke bouwkunst.
Kwalitatief	Gewaardeerd beeld, waarnaar men zijn handelen of denken kan richten.
Laagbouw	Eén of twee bouwlagen tellende bebouwing, veelal bestaande uit eengezinswoningen.
Landgoed	Een geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak – daaronder begrepen die manier waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen - voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristiek verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.
Landhuis	Royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of als twee-onder-één-kap gebouwd.
Langhuisboerderij	Boerderij waarbij het woonhuis en het achterhuis onder een dak in elkaars verlengde liggen.
Latei	Houten, stenen of ijzeren balk die een venster, ingang of andere opening van enige breedte overspant en bovendien het bovenliggende muurwerk draagt, tenzij er een ontlastingsboog over is geslagen.
Lessenaardak	Een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar.
Lintbebouwing	Langgerekte reeks van, veelal vrijstaande gebouwen aan een of beide zijden van een weg en/of waterloop.
Loggia	Een soort balkon, dat ingebouwd is en zich binnen het geveldak van een gebouw bevindt; als decoratief en schaduwrijk element is de loggia vooral via de Renaissance in het noorden bekend geworden.

Mansardedak	Gebroken dak waarbij de dakschilden van goot tot nok niet uit een plat vlak, maar twee platte vlakken vormen die elkaar onder een stompe hoek ontmoeten; door de Fransman Mansard (circa 1660) ontwikkeld ten behoeve van meer zolderruimte voor slaapvertrekken; in eenvoudige vorm veel toegepast bij kleine woningen vanaf de tweede helft van de 19de eeuw.
Middenstandswoning	Middelgroot woonhuis gebouwd ten behoeve van een middenstander hetzij op particulier initiatief, hetzij complexmatig tot stand gekomen; meestal vrijstaand of twee-aan-twee voorkomend.
Morfologie	Vormopbouw.
Natuurlijk materiaal	Bouwmateriaal dat met zo weinig mogelijk bewerking is gewonnen en daarna zo min mogelijk is bewerkt. Het materiaal is door de natuur voortgebracht, dit in tegenstelling tot niet-natuurlijke materialen als beton, kunststof, staal en golfplaat. Enkele voorbeelden van natuurlijke materialen zijn: hout, baksteen, riet en stenen dakpannen.
Neoclassicisme	Internationale, maar in Nederland weinig verbreide stijl in bouwkunst en kunstnijverheid (circa 1780-1840) die geïnspireerd is op de voorbeelden van de klassieke tempels en gebruik maakte van strakke, symmetrisch ingedeelde (witgepleisterde) gevels, (driehoekige) frontons en zuilorden.
Neorenaissance	Wijdverbreide, in vele varianten ontwikkelde en langdurig toegepaste bouwstijl (circa 1870-1915) waarbij motieven van de Renaissance-bouwkunst zijn verwerkt, vooral van de 'Oud-Hollandse' voorbeelden (met o.a. trapgevels, speklagen, blokken en kruiskozijnen), maar ook wel van de Franse en Italiaanse voorbeelden.
Nieuwe Bouwen	Nederlandse variant van het Functionalisme vooral geconcentreerd rond de leden van de Amsterdamse groep 'De 8' en de Rotterdamse groep 'Opbouw', die vanaf 1932 (tot 1942) gezamenlijk het tijdschrift <i>De 8 en Opbouw</i> uitgegeven hebben.
Nok	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak.
Nokvulling	De in een topgevel onder de nok aanwezige houten schoren opgevuld met decoratief uitgezaagde panelen.
Ondergeschikt	Voert niet de boventoon.
Ornamentiek	Versieringskunst aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk.
Orthogonaal stratenpatroon	Patroon waarbij de straten elkaar onder een rechte hoek kruisen.
Overkapping	Een overkapping is een bijgebouw (zie Bijgebouw) dat het aan twee of meerdere zijden open is; bij overkappingen gaat het vrijwel altijd om carports.

Overstek	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel.
Parcellering	De mate van indeling van percelen; deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld.
Pilaster	Iets vooruitspringende muurpijler, dienend ter ondersteuning van een boog of hoofdgestel; zie Kroonlijst.
Pleisteren	Een muur of plafond bedekken met een laag metselspecie van kalk en zand of portlandcement.
Plint	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Portiek	Naar de straatzijde geopend overdekt (trap)portaal, leidend naar de deur van een huis (trapportiek).
Portiekflat	Hoogbouw, waarbij de woningen worden ontsloten door middel van (uitgebouwde) portieken die zich over de gehele lengte van de gevel uitstrekken.
Pui	Gevel.
Pijler	Zware in metselwerk of (gewapend) beton uitgevoerde, al dan niet vrijstaande ondersteuning voor liggers, muren, bruggen e.d.
Revolutiebouw	In het laatste kwart van de 19de eeuw door speculerende aannemers in de steden gebouwde reeksen etagewoningen voor de arbeidersklasse, vaak van minder solide kwaliteit.
Rolhek	Zie Rolluik.
Rollaag	Reeks van gemetselde stenen op hun kant, bijvoorbeeld als strek- of ontlastingsboog boven vensters, als kantlaag van een punt- of tuitgevel of als afdekking van een muur.
(Rol)luik	Voorziening om vensters van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beveiligen.
Rooilijn	Richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg; ook wel de plaats die de lijn van de voorgevel bepaalt.
Rijtjeshuis	Serie aaneengeschakelde eengezinswoningen gedekt door een kap.
Rijzig	Zo groot dat een bouwwerk boven de omgeving uitsteekt.

Samengesteld	Uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters.
Samengesteld dak	Uit verschillende kapvormen, bijvoorbeeld zadel- en schilddak, gevormd dak.
Schilddak	Dak dat uit vier schuine dakvlakken bestaat.
Serre	Uitbouwsel aan een (woon)huis voornamelijk uit glas bestaand en met deuren in direct contact met de tuin; in de loop van de 19de eeuw was de serre – het Franse woord voor broeikas – een zeer geliefd onderdeel van zomerhuizen.
Situering	Plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
Sluitsteen	Bovenste steen in een boog, vaak een versierd stuk natuursteen in een bakstenen boog.
Spant	Overspannend constructie-element dat meestal dient voor het ondersteunen van daken (kapsant) en van hout, ijzer of gewapend beton is gemaakt.
Speklaag	Natuurstenen band ter verlevendiging van bakstenen muurwerk.
Strokenbouw	Alleen langs twee zijden bebouwd blok, meestal met in het midden een gemeenschappelijke tuin; zie ook Bouwblok.
Strokenverkaveling	In evenwijdige rijen of stroken gegroepeerde reeksen eengezins- of etagewoningen, bij voorkeur noord-zuid gericht voor een gunstige bezonning en met veel (half-)openbaar groen rondom. Zie ook Nieuwe Bouwen.
Stucwerk	In pleisterkalk uitgevoerd werk.
Tentdak	Dak waarvan de vier dakschilden in een punt bijeenkomen en waarbij de nok ontbreekt.
Textuur	De voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Thematische stedenbouw	Trant in de stedenbouw van de jaren negentig van de vorige eeuw, waarbij woongebieden een duidelijk imago wordt gegeven dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur; kenmerkend zijn een helder onderscheid tussen openbaar en privé en het opnieuw toepassen van bouwblokken, waarbij de voorzijde naar de straat is gericht en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen; verschillende architectuurthema's (er wordt teruggegrepen op

	architectuurstijlen uit het verleden b.v. het Expressionisme) worden door middel van enkele grote lijnen visueel met elkaar verbonden.
Timpaan	Het in een fronton besloten veld; zie Fronton.
Topgevel	Gevel aan de korte zijde van een gebouw, zodat de gevellijn het min of meer driehoekige dak volgt.
Traditionalisme	Verzamelnaam voor naar historische bouwtradities teruggrijpende, conservatieve bouwstijlen (circa 1900-1940), uitgevoerd in vele varianten (vergelijk Um 1800-stijl en Delftse School).
Traditioneel	Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher; onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen (crème)witte en donkere tinten verstaan, zoals donkergroen, donkerbruin, donkerrood, antraciet e.d.
Tuinwijk	Ruim opgezette uitbreidingswijk met open (arbeiders- en middenstands)bebouwing en betrekkelijk veel groen in de vorm van plantsoenen en tuinen.
Tuitgevel	Puntgevel, waarbij de top eindigt in een smalle rechthoekige hals, al dan niet door een fronton gedekt.
Uitbouw	Bouwwerk dat in een directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw, waaraan het is gebouwd, en dat een vergroting van een bestaande ruimte betreft.
Villa	Aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning; de stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de 19 ^{de} eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen.
Vlechting	Metselwerk, toegepast bij puntgevels ten behoeve van een versteviging van het verband; loodrecht op de schuine zijanten van een bakstenen puntgevel worden wigvormige stukken – meestal vier tot acht lagen breed – in horizontale laging ingelaten.
Voorgevellijn	Denkbeeldige dan wel op een plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de (zijdelingse) perceelsgrenzen
Wederopbouwarchitectuur	Bouwtrant in de periode 1940-1965 ten tijde van de Wederopbouw die werd gekenmerkt door woningnood; rationalisatie, systeembouw en efficiënte plattegronden waren de nieuwe beginselen, alsmede strokenbouw en stempelen; moderne, voorkomend uit het Nieuwe Bouwen, en traditionele, voorkomend uit de Delftse School, varianten bestonden naast elkaar.

Windveer	Plank bevestigd langs de kanten van een rieten of pannendak ter afdekking van de voorrand; de windveer is vaak decoratief uitgesneden.
Wolfdak	Zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop is afgeknot (= wolfeind).
Wolfeind	Zie Wolfdak.
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
Woonblok	Een aantal aaneen gebouwde woningen, veelal onder een doorlopende nok.
Woonerf	Een autoluwe woonstraat met een meanderend verloop, vaak eindigend in een hofje of doodlopend; kwam in de jaren zeventig in zwang als voortvloeisel van het gedachtegoed van de Forumbeweging in reactie op de strokenbouw; aan weerszijden bebouwing met verspringende rooilijnen. Zie ook Forumbeweging.
Woonervenstructuur	Verkaveling op basis van woonerven, kenmerkend zijn autoluwe woonstraten met een grillig verloop die door middel van een lusvormige buurtweg op een wijkring worden ontsloten; zie Woonerf.
Zadeldak	Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken die samenkomen in een nok.
Zonnecollector	Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt die via een warm wateropslag meestal gebruikt wordt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik.
Zonnepaneel	Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt voor de elektriciteitsvoorziening.
Zonwering	Voorziening om gebouwen tegen zonlicht en warmte te beschermen, zoals markiezen en uitvalschermen.
Zuil	Vrijstaande dragend bouwdeel, waarvan de doorsnede rond is, rust op een basement en wordt bekroond door een kapiteel.

Bijlage b: Rijks Monumentenlijst

Adres	Mon.nr.	Kad. nr	Bijzonderheden
Acacialaan 18a	510271	H2328	Tuinhuis
Amersfoortseweg 11a	40410	K2923	Villa Henny
Amersfoortseweg 13-13a	510250	K53	Villa 'Løvdalla'
Amersfoortseweg 17	511567		Complex 'Huis Ter Wege'
Amersfoortseweg 17	511568	K3308	Landhuis
Amersfoortseweg bij 17	511569	K3309	Koetshuis
Amersfoortseweg bij 17	511570	K3308	Hekpijlers
Amersfoortseweg 18	511550		Complex 'Zandbergen'
Amersfoortseweg 18	511551	C1268- 973	Landhuis
Amersfoortseweg bij 18	511552	C1173-1174-1175-1268- 1269- 678- 679- 973	Tuin- en parkaanleg
Amersfoortseweg bij 18	511553	C1268	IJskelder
Amersfoortseweg 59	510258	A3249	Landhuis Beukbergen
Arnhemse Bovenweg 31a-31b	510240		Complex 'Kerckebosch'
Arnhemse Bovenweg 31a	510241	E2264	Landhuis
Arnhemse Bovenweg 31b	510242	E2267- 2268	Koetshuis
Nic. Beetslaan 2	510259	M3346	Voorm. lagere school
Bergweg 21-23	510195		"1 ^{ste} Algemene Begr.Plaats."
Bergweg 21-23	510196	H3597- 3598- 4368	Parkaanleg
Bergweg 21-23	510197	H3596	Poortgebouw
Bergweg bij 21-23	510198	H3597	Grafmon. vak E, nr. 81
Bergweg bij 21-23	510199	H3598	Grafmon. vak A15a-b
Bergweg bij 21-23	510200	H3598	Grafmon. vak A, nr.31-32
Bergweg bij 21-23	510201	H3598	Grafmon. vak N1
Bergweg 24	510273	H2770	Watertoren
Blikkenburgerlaan	520074		Complex 'Blikkenburg'
Blikkenburgerlaan 2b-2c	40343	F635	Boerderij
Blikkenburgerlaan 4	520075	F636	Hoofdhuis
Blikkenburgerlaan 4a	520077	F636	Koetshuis
Blikkenburgerlaan bij 4	520076	F1071-1072-1094-1095- 45-46-47-635-636-835-- G1794- L1080-L198	Tuin- en parkaanleg
Blikkenburgerlaan bij 4	520078	F636	Toegangshek
Boulevard 16	510276	H1089	Villa 'Berkenhof'
Broederplein			Zie slot Zeist
Bunsinglaan 4	510237		Complex 'T Olde Nest'
Bunsinglaan 4	510238	F889	Boerderij
Dolderseweg 148a	40409	A2442	Spoorwegstation
Dolderseweg 164	510222		Complex 'Willem Arntz Stichting'
Dolderseweg 164	510223	A3812	Kantoorgebouw
Dolderseweg 166	510224	E3812	Gehoorzaal
Dolderseweg bij 164	510225	A3748	Werkplaatspaviljoens
Dolderseweg bij 164	510226	A3748	TBC-paviljoen
Dolderseweg 164a (Vijverhof)	510227	A3810-3811	Vier zusterhuizen type A
Dolderseweg 164b (Vijverhof)	510228	A3811	Twee zusterhuizen type B
Dolderseweg 164c (Vijverhof)	510229	A3810	Zusterhuis type C

Dolderseweg 256	510230	A3430	T-Huisboerderij
Dolderseweg bij 256	510231	A3430	Wagenloods, annex paardenstal
1 ^{ste} Dorpsstraat 1	40368	M41	Kerkgebouw
1 ^{ste} Dorpsstraat 15	510281	M4316	Voormalig raadhuis
2 ^{de} Dorpsstraat 50-52	40369	L557	Pand
2 ^{de} Dorpsstraat 54	40370	L555	Pand
2 ^{de} Dorpsstraat 56	40371	L1001	Pand
2 ^{de} Dorpsstraat 58	40372	L456	Pand
2 ^{de} Dorpsstraat 65	40373	L623	Pand
Driebergseweg 1-1a	510232		Complex 'Hoog Beek en Royen'
Driebergseweg 1	510233	L1045	Landhuis
Driebergseweg 1	510234	L1153	Park
Driebergseweg bij 1	510235	L1045	Speelhuisje
Driebergseweg 1a	510236	L1045	Koetshuis
Driebergseweg 2 a	40377	L1044	Voorm. oranjerie
Driebergseweg 3	40375	L538	Landhuis Sparrenheuvel
Driebergseweg 7-7a-7b	510243		Complex 'Molenbosch'
Driebergseweg 7	510244	E2235	Landhuis
Driebergseweg bij 7	510245	E2235	Tuinprieel
Driebergseweg bij 7	510246	E2522	Kippenpaleis
Driebergseweg 7b	510247	E2433	Herenhuis
Driebergseweg 7c	510248	E2434	Tuinmanswoning
Driebergseweg bij 7a-c	510249	E2434-2435-2522-2563	Park
Driebergseweg 17	405935		Buitenplaats de Breul
Driebergseweg 17	405944	E2430	Landhuis
Driebergseweg 17	405945	E2430	Tuin- en parkaanleg
Driebergseweg 17	405946	E2429	Koetshuis
Driebergseweg bij 17	405947	E2499	IJskelder
Driebergseweg bij 17	405948	E2498	Brug
Driebergseweg bij 17	405950	E2499	Stenen hekpijlers in zuidhoek
Driebergseweg bij 17	405973	E2499	Stenen hekpijlers in westhoek
Driebergseweg 24	510254	F825	Villa 'Noordbergh
Duinweg 21	510277	K567	Villa 'Hoog Duin'
Duinweg 31-33	510263	K3546	Koetshuis
Duinweg 66	510265	K2455	Villa 'De Uilenhorst'
Henriette v. Lijndenlaan 1	510253	N5061	Voormalig schakelstation
Huydecoperweg ongenummerd	510266	I313	Gedenkteken
Karpervijver 1b	40378	L179	Pand
Karpervijver 3	40379	L178	Pand
Karpervijver 5	40380	L177	Pand
Karpervijver 7	40381	L175	Pand
Karpervijver 9	40382	L174	Pand
Karpervijver 11a - 13	40383	L171-170	Reeks woningen
Karpervijver 17	510255	L1109	Kantoorgebouw
Krakelingweg 10	510279	I1644	Christelijk internaat
Kroostweg 7			Zie Utrechtseweg 82
Laan v. Beek en Royen 45	510202		Buitenplaats 'Pavia'
Laan v. Beek en Royen 45	510203	E1451	Landhuis
Laan v. Beek en Royen bij 45	510204	E1451	Duiventoren
Laan v. Beek en Royen bij 45	510205	E2597	Brug met hekwerken
Laan v. Beek en Royen bij 45	510206	E1451-2435-2597	Park

Lageweg 9	40385	L180	Huis
Lageweg 27	40386	L289	Huis
Lageweg 37-39-41-43	40387	L124	Huis
Lageweg 45	510274	L123	Voormalige smederij
Park Rodichem 110-111-112-113-114-115-116-116A	510251	K2418 K3124 A 1t/m8	Landhuis 'Overplaats Zandbergen'
Prins Alexanderweg 78	510272	H5082- H5121 A 1t/m 28	Voorm. Blindeninstituut
Prins Hendriklaan 10	510260	I1217	Villa
Prof. Lorentzlaan 64	510252	I525	Villa
Het Rond 1	510275	M4226	Raadhuis
Het Rond 5	510256	L414	Postkantoor
Rozenstraat 22	510278	H3631	R.K. St. Josefkerk
Ruysdaellaan, Blookerpark	510191		Complex 'Blookerpark'
Ruysdaellaan, Blookerpark	510192	K2378	Theekoepel
Ruysdaellaan, Blookerpark	510193	K1249-1542-1928-2378-655	Park met zichtlaan
Ruysdaellaan, Blookerpark	510194	K2378	Tuinbeeld
Slotlaan ongenummerd	510269	M4226	Walkartpark
Soestdijkerweg 3	510267	A3436	Boerderij 'Staalbergen'
Soestdijkerweg 12B e.a.	529893		Complex 'Ewijckshoeve'
Soestdijkerweg 12B	529894	A414	Landhuis
Soestdijkerweg bij 12B	529895	A2240-2377-2378-2379-2380-250-251-252-3689-3690-3691-399-401-402-404-406-407-408-414-416-417-418-419-737-738-739-740-741-742-745-746	Historische tuin- en parkaanleg
Soestdijkerweg bij 12B	529896	A413	Koetshuis
Soestdijkerweg bij 12B	529897	A3690	Duiventil
Soestdijkerweg 15-17	510211		Complex Prins Hendriksoord
Soestdijkerweg 17	510212	A2848	Landhuis
Soestdijkerweg bij 17	510213	A2848	Tuinmanswoning
Soestdijkerweg bij 17	510214	A2848	Brug
Soestdijkerweg ongenummerd (hoek Embrachementsweg)	526384	A2373	Historische tuin- en parkaanleg 'Pijnenburg'
Soestdijkerweg bij 15-17	510215	A2848-3388-3389-3392-3435	Landschapspark
Soestdijkerweg bij 15	510216	A3389	Bloementuin
Soestdijkerweg bij 15	510217	A3389	Boogbrug
Van Tetslaan bij 2	510268	H3451	Dieptetuin 't Valckenbosch'
Tiendweg 3	510218		Complex 'Wulperhorst'
Tiendweg 3	510219	F917	Landhuis
Tiendweg bij 3	510220	F917	IJskelder
Tiendweg bij 3	510221	F1084-1092-1093-204-212-341-484-759-821-839-885-886-914-915-916	Parkaanleg
Tiendweg 5b	510261	F654	Voormalig jachthuis
Utrechtseweg 46-46a	510207		Complex 'Nuova'
Utrechtseweg 46	510208	N2266	Landhuis
Utrechtseweg bij 46	510209	2266-5718-5969-5970	Parkaanleg

Utrechtseweg 46a	510210	N2266	Koetshuis
Utrechtseweg bij 60	510280	N5989	Grafmonument L.F. de Bruyn
Utrechtseweg 64	40391	N4202	Landhuis Lenteleven
Utrechtseweg 67	510262	M4373	Landhuis 'Ma Retraite'
Utrechtseweg 69	510257	M2208	Landhuis 'Veldheim'
Utrechtseweg 82	520110		Complex 'De Brink'
Utrechtseweg 82	520111	N4433	Landhuis
Utrechtseweg bij 82	520112	N1923-2523-4432-4433-6304-6433-6434	Tuin- en parkaanleg
Kroostweg 7	520113	N6304	Boerderij
Utrechtseweg bij 82	520114	N6433	Toegangshek (2x)
Utrechtseweg 89-89A	40393	M4091	Landhuis Bloemheuvel
Utrechtseweg 121	40390	M4239-4244 A1t/m44	Landhuis Lommerlust
Woudenbergseweg 5	510270	I378	Villa 'Gurnigel'
Woudenbergseweg 44	510264	L1101	Kerkgebouw (Oosterkerk)
Zinendorflaan 1	529904		Complex Slot Zeist
Broederplein ongenummerd	529951	L1192-L558	Stenen boogbrug
Broederplein 1-1a-1b- Lageweg 23	40346	L59	Hoekpaviljoen en aansluitende gevels
Broederplein 3	40347	L60	Pand haaks op nr. 1
Broederplein 5-7	40348	L62	Pand
Broederplein 9	40349	L63	Pand
Broederplein 11	40350	L64	Pand
Broederplein 13-15	40351	L65-66	Pand
Broederplein 17	40352	L67	Winkelpand haaks op nr. 15
Broederplein 19 - 19a	40353	L69	Pand
Broederplein 21	40354	L70	Pand
Broederplein 23	40355	L444	Pand
Broederplein 25	40356	L75	Pand
Broederplein 27	40357	L75	Pand
Broederplein 29	40358	L75	Pand
Broederplein 31-31a	40359	L446	Pand
Broederplein 33	40360	L78	Pand
Broederplein 35	40361	L558	Pand
Broederplein 37	40362	L558	Pand
Broederplein 39	40363	L558	Pand haaks op 37
Broederplein 41-41a	40364	L558	Pand
Broederplein 43	40365	L558	Winkel
Broederplein 45	40366	L558	Pand
Zusterplein 2	40394	L114	Schuur
Zusterplein 4-4a	40395	L112	Huizen
Zusterplein 6	40396	L110	Huis
Zusterplein 8	40397	L108	Pand
Zusterplein 10	40398	L107	Pand
Zusterplein 12-12a	40399	L105	Kerk
Zusterplein 14	40400	L103	Pand
Zusterplein 16	40401	L101	Pand
Zusterplein 18	40402	L100	Huis
Zusterplein 22	40403	L97	Pand, haaks op nr. 18
Zusterplein 22a	40404	L97	Pand
Zusterplein 24	40405	L96	Pand, haaks op nr. 22a

Zusterplein 26	40406	L96	Pand
Zinzendorflaan 1	40407	L147-148-149-150	Hoofdgebouw Slot Zeist
Zusterplein bij 20	40408	L449	Begraafplaats
Zinzendorflaan bij 1	529955	G1158-1794-1872-1877-1878; L49-50-51-52-53-54-55-59-60-61-62-63-64-65-66-67-69-70-75-76-78-80-87-90-93-96-97-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-118-119-122-123-124-131-132-137-142-144-145-147-148-149-150-151-152-194-198-203-288-289-305-316-317-318-359-401-442-444-445-446-448-449-459-468-469-487-489-490-494-498-499-507-530-531-532-542-543-558-992-993-994-1014-1015-1041-1067-1079-1080-1110-1111-1184-1185-1186-1192-1372-1373; N73-411-415-422-741-733-5233;	Parkaanleg (incl. zichtas)
Zinzendorflaan bij 1	529950	L532	Tuinmuur achter Broederplein
Zinzendorflaan bij 1	529951	L588-1192	Stenen boogbrug Broederpl.
Zinzendorflaan bij 1	529952	L530-1192	Stenen boogbrug Zusterpl.
Zinzendorflaan bij 1	529953	L318-1192	Boogbrug rechts van hoofdas
Zinzendorflaan bij 1	529954	L144-1192	Boogbrug links van hoofdas
Zinzendorflaan bij 1	529956	L147	Tuinvaas op sokkel
Zinzendorflaan bij 1	529957	L147	Tuinvaas op sokkel
Zinzendorflaan bij 1	529958	L151	Beelden "Europa en Afrika"
Zinzendorflaan bij 1	529959	L150	Theekoepel
Zinzendorflaan bij 1	529960	L1192	Toegangshek hoofdas Lageweg
Zinzendorflaan bij 1	529961	L449	Tuinmuur achter bebouwing Zusterpln.

Van rijkswege beschermde stadsgezichten:

Stadsgezicht 'Wilhelminapark en omgeving':

Bethanielaan
Bethanieplein
Boslaan
Prins Hendriklaan
Huydecoperweg
Prof. Lorentzlaan (gedeelte tussen Woudenbergseweg en Boslaan)
Parklaan
Slotlaan (gedeelte tegenover Steijnlaan tot hoek Stationslaan)
Stationslaan
Vijverlaan
Pauw van Wioldrechtlaan (gedeeltelijk)

Wilhelminalaan
Wilhelminapark
Woudenbergseweg (gedeeltelijk)

Stadsgezicht 'Het Slot en omgeving':

Blikkenburgerlaan (gedeeltelijk)
Broederplein
Brouwerij
Filosofenlaantje
Herrnhuttersingel
Karpervijver
Lageweg
Koelaan (gedeeltelijk)
Nassau Odijklaan
Het Rond (gedeeltelijk)
Waterigeweg (gedeeltelijk)
Zinzendorflaan (gedeeltelijk)
Zusterplein

Bijlage c: Gemeentelijke Monumentenlijst

De gemeentelijke monumentenlijst wordt – gefaseerd – herzien. Daarom wordt de lijst vooralsnog niet in de welstandsnota opgenomen. Voor de juiste informatie over gemeentelijke monumenten wordt verwezen naar de meest actuele gemeentelijke monumentenlijst.

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Zeist
Contactpersoon en uitwerking:
de heer Ir. ing. J.T.A. Beumer

Welstandsnota Zeist

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding:

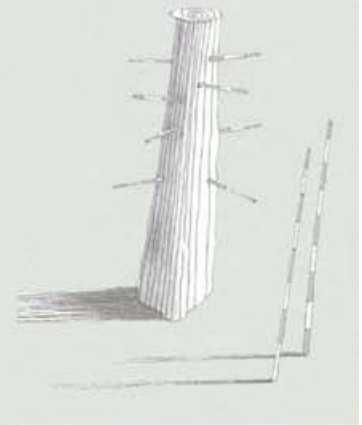
mevrouw Ir. E. van Beek-
Vlaanderen Oldenzeel
BügelHajema Adviseurs

Tekst en foto's:

de heer drs. ing. H.J.D. Nienhuis
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer:

289.00.01.17.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
**Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu** bnSP

Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort

Telefoon (033) 465 65 45
Telefax (033) 461 14 11

www.bugelhajema.nl
E-mail:
amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort