

Beeldkwaliteitsplan Lindenhorst

ZEIST

juni 2025

Inhoudsopgave

Inleiding

Inleiding	3
Historische context	4
Plangebied De Lindenhorst	5
Huidige situatie	6
Stedenbouwkundig plan	8

Beeldkwaliteit

Programma	11
Architectuur	12
Duurzaamheid	19
Landschap	20

Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan en leeswijzer

Inleiding

De Lindenhorst is gelegen aan de Verlengde slotlaan in Zeist. De stedenbouw van de laan is statig met ruime vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De omgeving kenmerkt zich door de vele bomen die aanwezig zijn. Ook het plangebied omvat meer dan 500 bomen in de huidige situatie. De huidige bebouwing huisvestte een voormalig gesloten jeugdinstelling. De locatie is omheind met hekken die de grens vormen met de omliggende terreinen. In de toekomst zullen de huidige complexen verdwijnen en komen er verscheidene typen woningen.

Het beeldkwaliteitsplan

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt het gewenste eindbeeld van de locatie geschetst. Het omschrijft het gewenste beeld van zowel de architectuur, stedenbouw en landschap. Aan de hand van geschreven beschrijvingen en beeldmateriaal wordt het ruimtelijke plan weergegeven.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit verschillende onderdelen. In het eerste deel wordt de locatie toegelicht. Het start met de historie van het lyceumkwartier, waar de locatie in is gelegen, en een beschrijving van de huidige situatie met behulp van beeldmateriaal. Met behulp van principe tekeningen worden stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden vastgesteld.

Vervolgens wordt het programma en de kwaliteit van de architectuur beschreven en worden de regels voor de gebouwen uitgelegd. In het kopje duurzaamheid zijn verscheidende duurzaamheidsmaatregelen vastgesteld waar in het plan rekening mee moet worden gehouden. Dit gaat verder in Landschap. De locatie huisvest 511 bomen, waar bij de nieuwe ontwikkelingen rekening mee gehouden moet worden. Opties voor nieuw aan te planten groen en gebruik van materiaal worden vervolgens toegelicht.



Historische context

Lyceumkwartier



1910



1960



1990



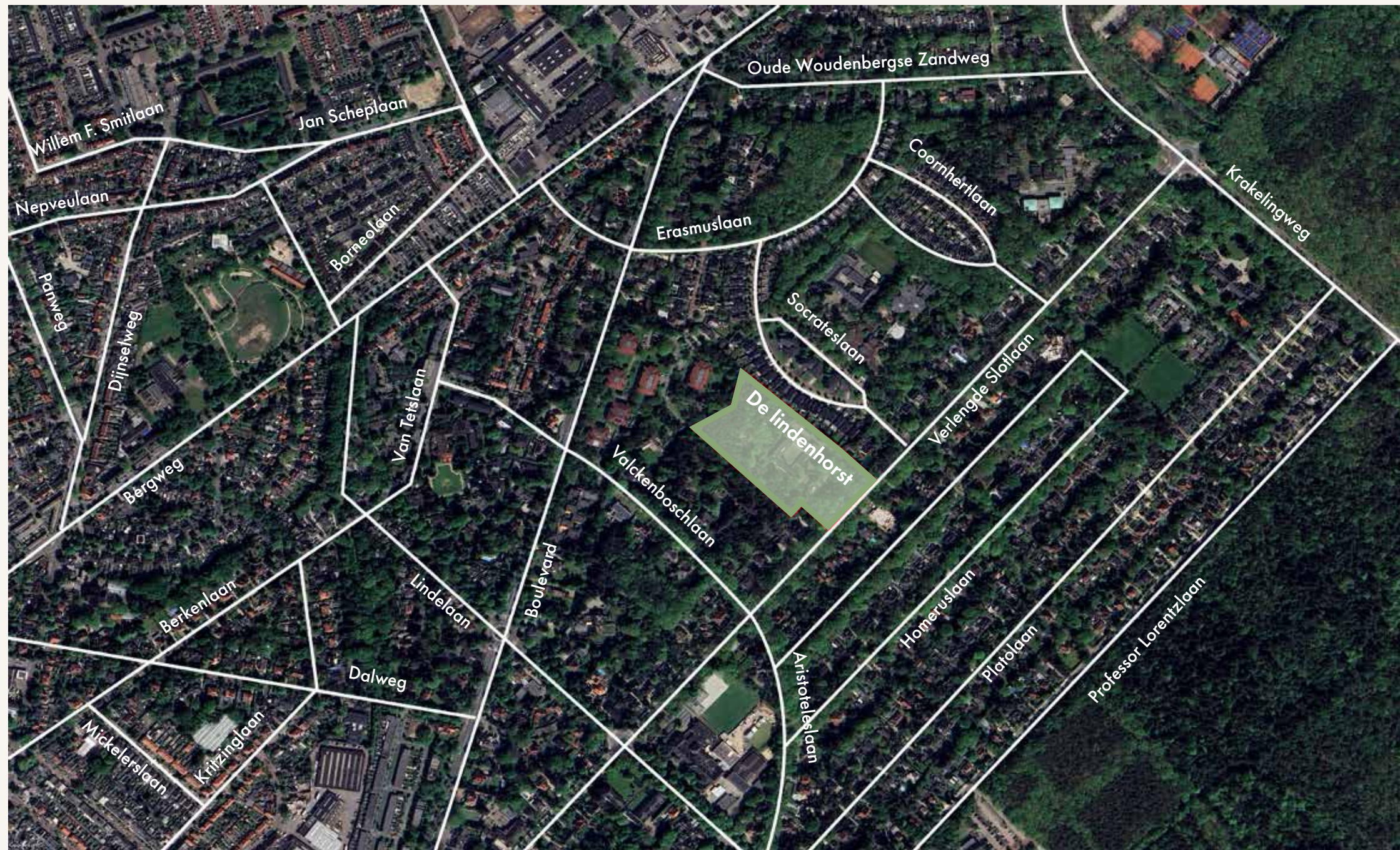
2020

De Lindenhorst is onderdeel van de wijk het Lyceumkwartier. Het is gelegen aan de Verlengde slotlaan, welke aansluit op de Slotlaan, die in het verlengde ligt van Slot Zeist. Eind negentiende eeuw kocht Isaïc D. van de Putte (voormalig minister van Koloniën) het stuk grond op en na zijn dood besloten de erfgenamen om het gebied om te zetten in een villawijk. Voorheen diende het gebied als productiebos. Aan de bestaande structuur van bospaden werden nieuwe wegen toegevoegd. De Verlengde Slotlaan werd hierbij ook verhard en de grond werd in ruime en gelijkmatige kavels verdeeld. De woningen werden in een vrije architectuur ontworpen, waarbij er ook verwijzingen werden gemaakt naar Nederlands Indië.

Tijdens deze ontwikkelingen bleef de Lindenhorst redelijk onaangetast en bleef het bosgebied. In de jaren 50 kwam hier verandering in, het rijksobservatiehuis voor meisjes De Lindenhorst werd namelijk in 1954 opgericht. De oorspronkelijke structuur met bospaden bleef grotendeels behouden tijdens de bouw. Tot het einde van de jaren tachtig bleef het rustig qua gebiedsontwikkeling op de Lindenhorst, hierna werden er nog enkele bijgebouwen gerealiseerd. Vanaf het midden van de jaren negentig werd er een nieuw hoofdgebouw en twee paviljoens ontworpen door Rudy Alewijnse. Tien jaar later werd het hoofdgebouw verbouwd en uitgebreid, waarbij de bestaande woonpaviljoens behouden bleven.

De huidige bebouwing van de Lindenhorst wijkt af van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. In de directe omgeving zijn veelal clusters te zien van vrijstaande woningen op ruime kavels of groeperingen van grotere volumes, zoals scholen. In het geval van de Lindenhorst bevindt de huidige bebouwing zich tussen clusters van woningbouw, waarin de korrel fijnmaziger is dan de huidige bebouwing. In de opzet van het nieuwe plan wordt deze structuur juist doorgezet, door terug te grijpen op de ruime verkaveling met woningbouw.

Plangebied De Lindenhorst



Huidige situatie

Lindenhorst



Parkeerplaats



Bosvak rand



Voorzijde



Centrale ruimte



Bosvak rand



Entree



Bosvak rand



Achterzijde Socrateslaan

Huidige situatie

Kavelpaspoort bomen

Lindenhorst | Kavelpaspoort op basis van toekomstverwachting bomen en bosvakken - Legenda



BURO LUBBERS

Op basis van de conclusies uit de bomen-inventarisatie van Pius Floris in februari 2020 is het volgende kavelpaspoort opgesteld, om zoveel mogelijk bosranden en bomen op de juiste wijze in te passen:

- Boom met kroonprojectie inpassen en in stand houden**
 - Bomen inpassen bestaande lindenlaan
 - Bomen actief beschermen: werken verharding) binnen 1,5m vanaf de kroon wordt Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Maatregelen uit de BEA worden overgenomen om effecten af te zwakken / teniet te doen
 - Indien plan dit toelaat behouden van hoofdentree op deze plek. In dat geval grasbermen herstellen en parkeren bezoekers elders oplossen
 - Parkeren binnen kroonprojectie van (bestaande) bomen, wordt voorkomen door anti-parkeermaatregelen te nemen (paaltjes, liggende boomstam e.d.)
 - Instandhouding borgen in contracten (bestekken en koopcontracten)
- Bosrand met kroonprojecties inpassen en in stand houden**
 - Minstens 15 meter bosrand in stand houden als decor nieuwe buurt,
 - Breedtemaat op perceel Lindenhorst exact bepalen aan de hand van Bomen Effect Analyse (BEA): ≥ 10 meter
 - Onderhoud toepassen en plaatselijk dunnen: hierdoor ontstaat licht op bodem. Hierdoor krijgt onderbegroeiing als hulst, hazelaar en taxus de kans zich te ontwikkelen, wordt de bosrand minder transparant en zorgt deze voor meer afscherming naar de omgeving
 - Instandhouding bosrand ≥ 10 m breed op perceel Lindenhorst borgen in contracten (bestekken en koopcontracten)
 - Instandhouding van bestaande bosrand / bomen of nieuw bos ≥ 5 m breed op aanliggende percelen borgen in contracten
- Nieuwe bosrand aanplanten en in stand houden**
 - Minstens 15 meter bosrand:
 - Aanplanten van strook bos met gebiedseigen soorten als grove den, Amerikaanse eik, zomereik met onderbeplanting van hulst, hazelaar en taxus, breedte rand ≥ 10 m op perceel van Lindenhorst, Instandhouding borgen in contracten (koopcontracten)
 - Instandhouding van bestaande bosrand / bomen of nieuw bos ≥ 5 m breed op aanliggende percelen borgen in contracten
- Bomen inpassen of verplanten**
 - Inpassen op huidige locatie of eventueel verplanten naar plek elders op perceel 4708. Bij inpassing: BEA uitvoeren bij ontwikkelingen binnen 1,5m van de kroonprojectie. Maatregelen worden overgenomen om effecten teniet te doen (soorten, zie bijlage 2)
- Waardevolle boom inpassen indien planontwikkeling dit toelaat,**
 - Bij inpassing: BEA uitvoeren bij ontwikkelingen binnen 1,5m van de kroonprojectie. Maatregelen worden overgenomen om effecten teniet te doen (zie bijlage 2)
- Waardevol bosvak inpassen indien planontwikkeling dit toelaat,**
 - Kapvergunning aanvragen bij noodzakelijke kap. Bij inpassing: BEA uitvoeren bij ontwikkelingen binnen 1,5m van de kroonprojectie. Maatregelen worden overgenomen om effecten teniet te doen (soorten, zie bijlage 1)
- Aan Verlengde Slotlaan waardevol bosvak inpassen indien planontwikkeling dit toelaat of tuinen creëren:**
 - Verwijderen hekwerk
 - Bij het inpassen van het bos: indien gewenst aanvullen met groepen rododendrons (eventueel verplaatsen/hergebruiken vanuit middengebiet)
 - Bij het positioneren van woningen aan de Verlengde Slotlaan: creëren van voortuinen (net als bij kavels 1978 en 1977, zie bestemmingsplan bladzijde 4)
- Locatie nieuwe verharding en inrichting nieuwe toegangswegen**
 - Waar mogelijk bestaande verharding benutten voor locatie van nieuwe verharding en bebouwing ten behoeve van inpassen bomen, indien plan dit toelaat
 - Oppervlakte verharding zoveel mogelijk beperken, door smalle rijbaan / rijbanen (4,80m), zonder aparte voetgangersroutes/trottoirs te voorzien
 - Nieuwe woonstraten en toegangswegen krijgen brede (3-5m) groene bermen met bomen: Nieuwe bomenlaan / woonstraat heeft maatvoering en soort bomen als lanen in het Lyceumkwartier en vormt de ruggengraat / decor van de nieuwe woonbuurt met soorten als beuk, grove den, acacia berk, Amerikaanse eik en/of zomereik, etc

Voor bomen die niet ingepast kunnen worden, zie de boomverordening op de site van de Gemeente Zeist: <https://www.zeist.nl/inwoner/wonen-en-verbouwen/bouwen-en-verbouwen/kapvergunning/>



Stedenbouwkundig plan

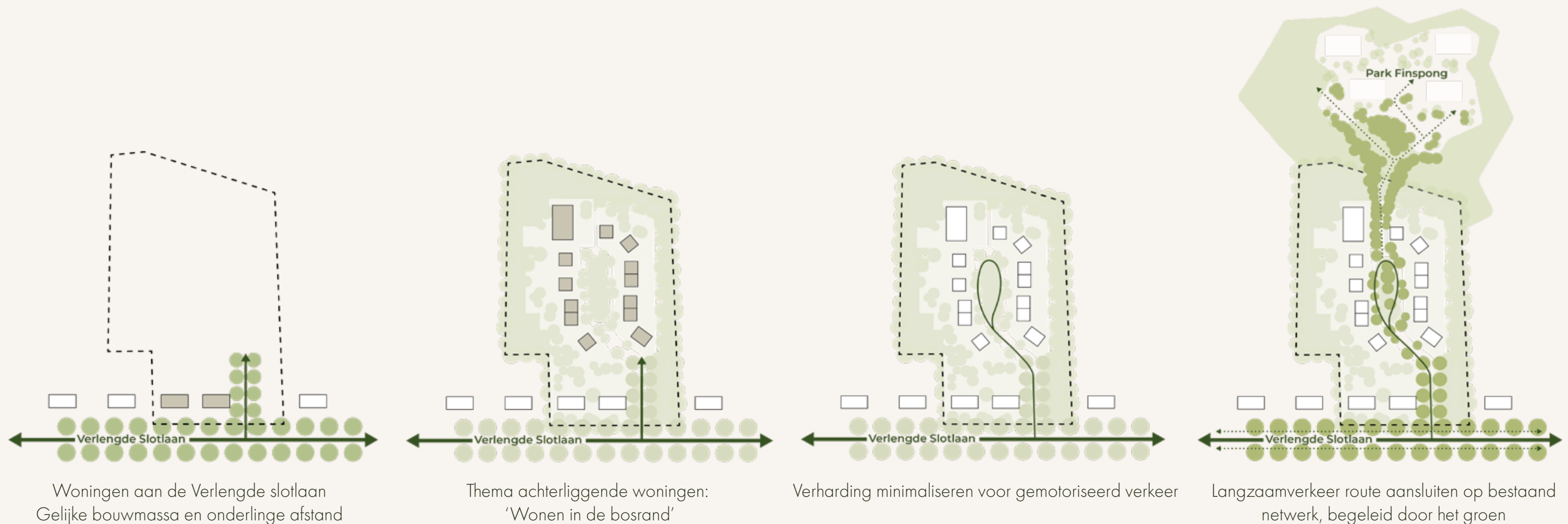


De opzet van het stedenbouwkundig plan is geïnspireerd op de woningtypologie en korrelgrootte uit de directe omgeving. Het gebied heeft een bosachtig karakter door de geschiedenis en de vele bomen die aanwezig zijn op het terrein. Dit karakter zal ook behouden worden door een strook van minimaal 10 meter aan grond tussen de nieuwe kavels en de omringende kavels. Dit minimum wordt aangehouden aan de noordoost zijde van het plangebied. Aan de andere zijden is de scheiding tussen de kavels ruimer. De woningen in het lyceumkwartier zijn royaal opgezet, waardoor het passend is voor de Lindenhorst om grotere woningen te realiseren.

De Lindenhorst zal worden omsloten via de Verlengde slotlaan. De woningen aan de laan hebben een eigen toegang vanaf de Verlengde Slotlaan. Een zijweg vanaf de laan is de toegangsweg voor de woningen binnen het gebied. Deze toegangsweg wordt geflankeerd door een dubbele rij bomen, zodat deze direct herkenbaar is als entree. Parkeren wordt gedaan op eigen terrein. Voor bezoekers wordt er parkeergelegenheid geboden langs de weg.

Stedenbouwkundige planopzet

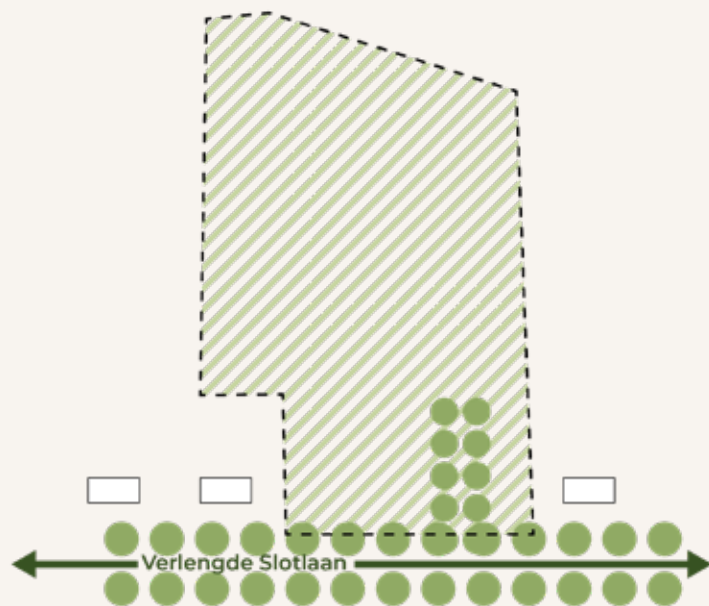
Stedenbouw



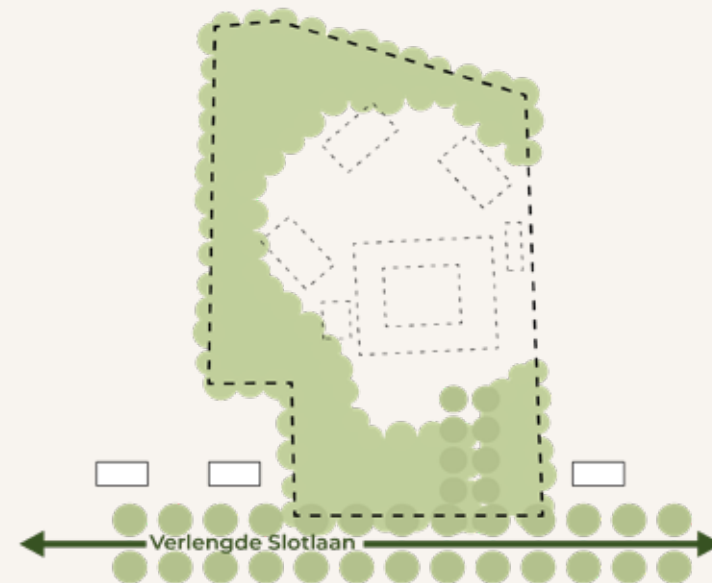
Het plan bestaat uit twee sferen: dat betreft ten eerste het gebied met de woningen aan de Verlengde Slotlaan met een meer statige sfeer en ten tweede het bosgebied daarachter met een meer informele sfeer. De woningen aan de Verlengde Slotlaan voegen zich in het beeld van de bestaande woningen in de laan: qua schaal, uitstraling en onderlinge afstand sluiten ze hierbij aan. In het bosgebied daarachter sluit de sfeer juist meer aan bij het bossige, informele karakter. De woningen staan in een lossere setting op de kavels tussen de bomen. In de openbare ruimte is de hoeveelheid verharding geminimaliseerd zodat er zo veel mogelijk groen kan zijn. In de middenberm en de zijbermen staan de bomen losjes geprojecteerd. Ze begeleiden de wegen en paden vanaf de Verlengde Slotlaan naar Park Finspong, waar aangesloten wordt op het padennetwerk van de omgeving.

Stedenbouwkundige planopzet

Landschap



Locatie bevindt zich op bosrijke zandgronden van de Utrechtse heuvelrug



Open centrale zone door bestaande bebouwing



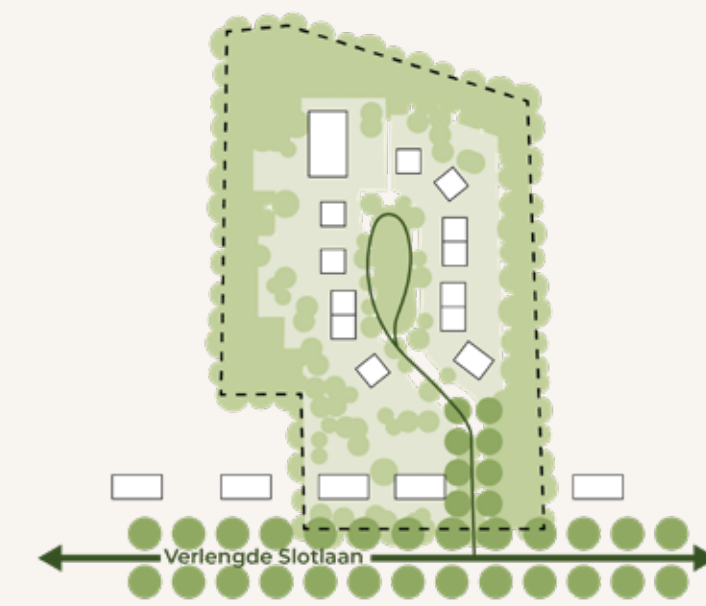
Benutten open zone & bosrand afmaken



Waardevolle bomen op toekomstige percelen behouden



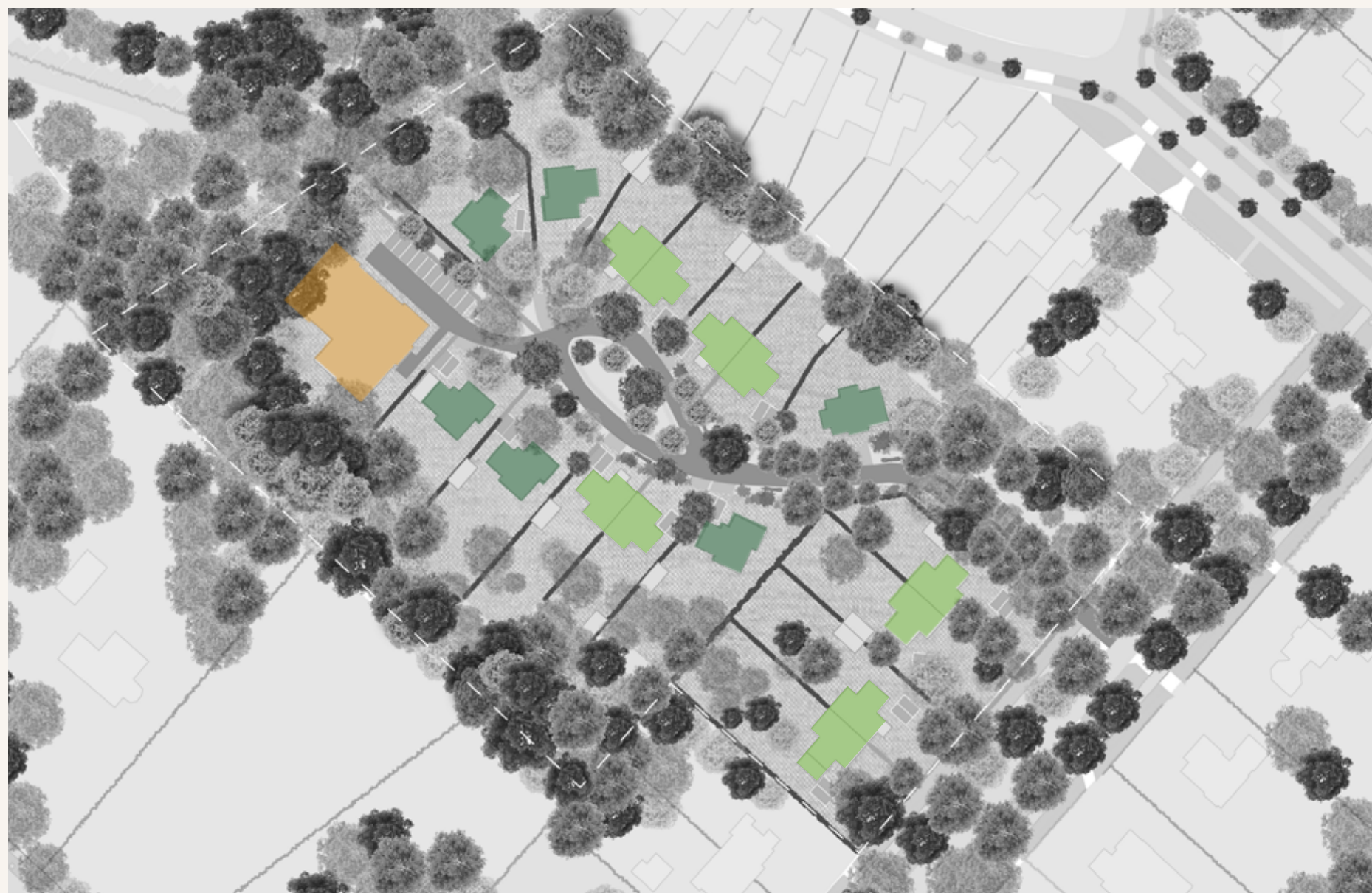
Bos uitbreiden met inheemse bomen. Inzetten op een hoge natuurwaarde



Prettige woonsfeer & waardevolle bijdrage aan de biodiversiteit in het Lyceumkwartier

De locatie bevindt zich op de bosrijke zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug. Het bestaande bos vormt de basis van het plan en vullen we verder aan, zodat bewoners de ervaring krijgen van het wonen in een bos. We zorgen dat de kavel rondom omsloten is met een bosrand. Zo veel mogelijk bomen blijven behouden, ook op de kavels. Nieuwe bewoners krijgen een instandhoudingsplicht om deze bomen te behouden. In de middenberm en zijbermen planten we nieuwe bomen met diverse inheemse soorten die aansluiten bij de soorten van de Utrechtse Heuvelrug. In het bos wordt zelf wordt gelaagdheid aangebracht door het toevoegen van bosheesters. Ook in het middengebiet worden heesters aangebracht. De overgang openbaar-privé is vormgegeven met een wilde gemengde haag met diverse soorten die een wollig karakter mogen vormen. Strak geschoren hagen zijn uit den boze op de overgang openbaar-privé. Zo dragen we bij aan een prettige woonsfeer én aan bevordering van de biodiversiteit.

Programma



- Vrijstaand
- Twee-onder-éénkap
- Zorgcomplex

Op het terrein van de Lindenhorst worden 36 woningen gerealiseerd. Opgedeeld in:

- 6 vrijstaande woningen;
- 10 twee-onder-éénkap woningen;
- 20 appartementen in een zorgcomplex.

Het programma omslaat meerdere doelgroepen. De woningen gelegen aan de Verlengde slotlaan gaan daarbij op in de bestaande structuur van de straat. De woningen aan het hof zijn toegankelijk via de weg vanaf de Verlengde Slotlaan en vormen een eigen woonsfeer, passend binnen de bestaande omgeving. Op de overgang tussen deze twee delen van het plangebied wordt een tweezijdig georiënteerde woning gerealiseerd, deze heeft een eigen karakter en vormt met zijn plaatsing een overgang tussen de twee gebieden. Nutsvoorzieningen worden ondergebracht in het zorggebouw. De grond tussen de nieuwe kavels en de omringende bestaande kavels wordt mandelig gebied. Hierbij wordt een vereniging opgericht om het behoud van het bosgebied te garanderen.

Architectuur

Bebouwde omgeving



De omliggende bebouwing kenmerkt zich door een aantal duidelijke architectonische elementen. De woning(en) bestaan uit 1 hoofdvolume met een kap. Bij de woningen in de omgeving is een variatie in kaprichtingen kenmerkend, waarbij de gootlijn omlaag wordt getrokken tot de eerste verdieping, een variatie in kozijnindeling met roedes wordt toegepast. Ook is er variatie in kleurgebruik en metselwerk accenten.



Welstandsnota 2010 gemeente Zeist

Welstandscriteria Ruime villawijken

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.

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.

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

Plaatsing

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

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

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

Architectuur

Algemeen

Algemeen

De woongebouwen in de Lindenhorst krijgen een architectuurstijl die passend is in de omgeving van de het lyceumkwartier. De klassieke stijl die de wijk kenmerkt wordt ook toegepast als basis van de architectuur voor de nieuwe woningen. De woningen zullen elk een eigen identiteit hebben, maar verbonden worden door een gezamenlijk kleurenpalet.

Plaatsing

- De hoofdgebouwen staan ruim achter de kavelgrens.
- De woningen die grenzen aan de Verlengde slotlaan zijn georiënteerd richting de Verlengde Slotlaan. De woningen aan het hof zijn georiënteerd richting het hof.
- Woningen aan de Verlengde Slotlaan hebben een rooilijn die aansluit op de naastgelegen bebouwing aan de laan.

Massa en vorm

- De vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen bestaan qua hoofdvolume uit maximaal drie bouwlagen, waarvan de derde laag bestaat uit een kap. Het zorgcomplex bestaat uit 2 bouwlagen met een geheel of gedeeltelijke kap. Deze is voor minstens een deel geïntegreerd in de tweede bouwlaag.
- De gebouwen hebben elk een dwarskap en-of langskap.
- De woningen worden gebouwd binnen de maximale bouwhoogte. Voor het zorgcomplex bedraagt dit 10 meter. Voor de grondgebonden woningen geldt als bouwhoogte 12 meter.
- Minimaal één dakvlak van het bouwvolume heeft een lagere goothoogte. Er geldt een maximum goothoogte van 6,5 meter.



Verlaagde goot



Klassieke stijl

Architectuur

Algemeen

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- In de omgeving van de locatie is het basismateriaal van de bebouwing veelal baksteen voor de gevel. Voor de inpassing in de omgeving zal ook voor de bebouwing op de Lindenhorst baksteen worden gebruikt als hoofdmateriaal voor de woningen.
- De kleuren zijn passend binnen het kleurenpalet van het Lyceumkwartier.
- De klassieke jaren dertig stijl vanuit de omgeving wordt doorgezet in het ontwerp van de woningen in de Lindenhorst.
- Variatie in kozijnindeling met roedes, variatie in kleurgebruik en metselwerk accenten.
- In het kleurgebruik wordt bij de kozijnen contrast opgezocht met een donkere en witte tint of worden de kozijnen in een volledige witte tint uitgevoerd, refererend aan de jaren 30 stijl. Hierbij wordt het kleurcontrast toegepast tussen de draaiende delen en het kozijnhout.
- Er worden keramische dakpannen toegepast in het ontwerp.
- Een bakstenen plint wordt toegepast in het ontwerp.

Overgang gebouw - openbare ruimte

- De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is informeel en sluit aan bij het behoud het karakter van het bos.
- De overgang wordt gevormd door toepassing van wilde hagen en bosheesters (zoals hulst, liguster, vuilboom) in een los gestrooide setting.
- Er komt geen gecentraliseerde plek voor vuilcontainers, deze worden aan de voorzijde van iedere kavel in de berm geplaatst bij dagen waarop het vuil opgehaald wordt. De vuilniswagen kan de ronde maken door het gehele gebied.



Contrast in kleur kozijnen



Daken

Architectuur

Grondgebonden woningen

Algemeen

Op het terrein van de Lindenhorst worden 16 ruime tweekappers en vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen zijn geplaatst op ruime kavels en sluiten aan op de architectuur van de woningen in de omgeving, specifiek de Verlengde Slotlaan.

Plaatsing

- De woningen aan de Verlengde slotlaan zijn georiënteerd richting de Verlengde Slotlaan. De woningen aan het hof zijn georiënteerd richting het hof.
- Woningen aan de Verlengde Slotlaan hebben een rooilijn die aansluit op de naastgelegen bebouwing aan de laan.
- De afstand tussen woning en rooilijn in het binnen gebied (het hof) is afwisselend.
- De woning op de kop van de toegangsweg dient als overgang tussen de Verlengde Slotlaan en het binnen gebied. Deze woning heeft een meerzijde oriëntatie.
- Het hoofdvolume wordt op minimaal 3 meter afstand van de onderlinge zijdelingse kavelgrens geplaatst.
- Bijgebouwen worden op minimaal 6 meter achter de rooilijn geplaatst.

Massa en vorm

- De vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen bestaan qua hoofdvolume uit maximaal drie bouwlagen, waarvan de derde laag bestaat uit een kap.
- De gebouwen hebben elk een dwarskap en langskap.
- Goothoogtes kunnen afwisselen in hoogte.
- Er wordt gebruik gemaakt van het principe van doorgeschoten kappen.

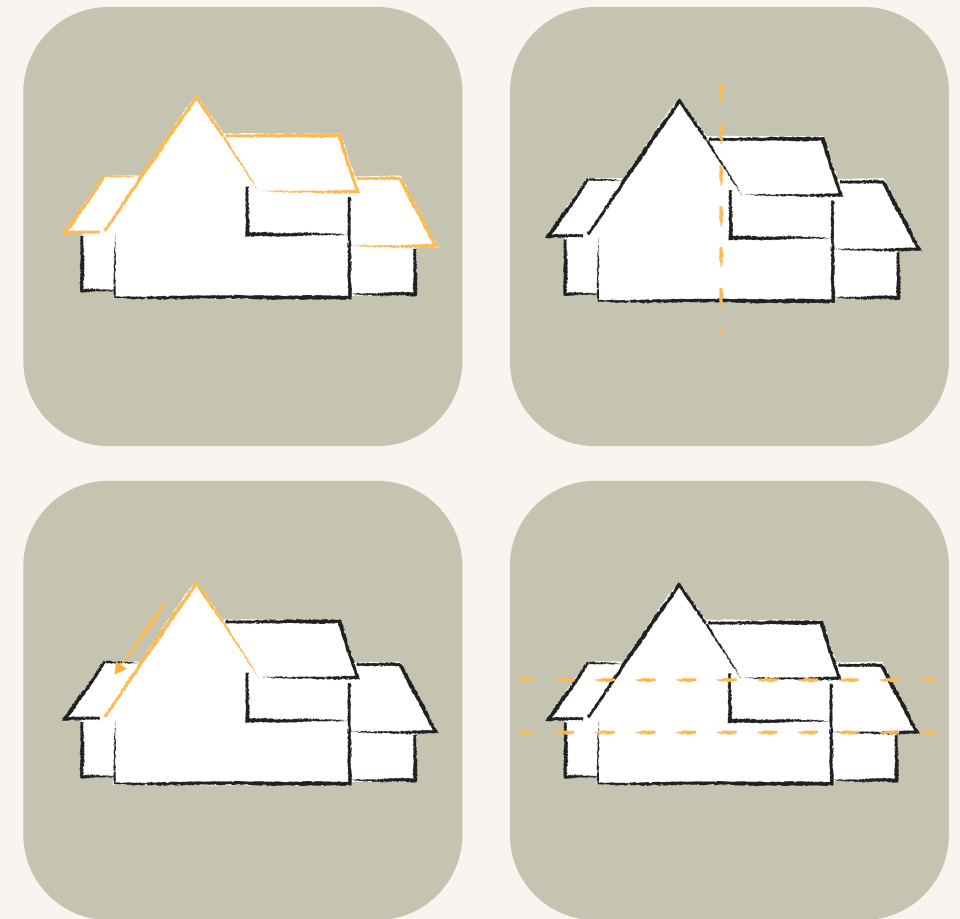
- Eventuele dakkapellen worden mee ontworpen in het ontwerp. Hierbij is men niet gebonden aan een plaatsing enkel aan de voorzijde, dakkapellen mogen op alle zijden toegepast worden.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Daken worden voorzien van zonnepanelen, welke meegenomen worden in de architectuur.
- Het gebruiken van natuurlijke accent materialen als hout kan toegepast worden.
- Kozijnen en ramen worden voorzien van een verticaal georiënteerde fijnmazige roedeverdeling.
- In het kleurgebruik wordt bij de kozijnen contrast opgezocht met een donkere en witte tint of worden de kozijnen in een volledige witte tint uitgevoerd, refererend aan de jaren 30 stijl. Hierbij wordt het kleurcontrast toegepast tussen de draaiende delen en het kozijnhout. Goten worden vormgegeven met overstek.

Overgang gebouw - openbare ruimte

- De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is informeel en sluit aan bij het behoud het karakter van het bos.
- De overgang wordt gevormd door toepassing van wilde hagen en bosheesters (zoals hulst, liguster, vuilboom) in een los gestrooide setting.
- In het geval van het toepassen van balkons/terrassen/loggia's in het ontwerp zullen deze meegenomen worden in het volledige ontwerp. Er zal gerefereerd worden naar de jaren 30 stijl uit de omgeving, waar hout of baksteen wordt opgetrokken als balustrade.



Architectuur

Zorgcomplex

Algemeen

Op het terrein van de Lindenhorst wordt een zorgcomplex met 20 zorg-units gerealiseerd.

Plaatsing

- Het volume wordt geplaatst in de noordwesthoek van het plangebied.
- De gemeenschappelijke tuin is in hoofdzaak georiënteerd op het zuidwesten. De buitenruimte van de bewoners bevat op deze manier de grootste mate aan privacy, gecombineerd met een gunstige zonoriëntatie.

Massa en vorm

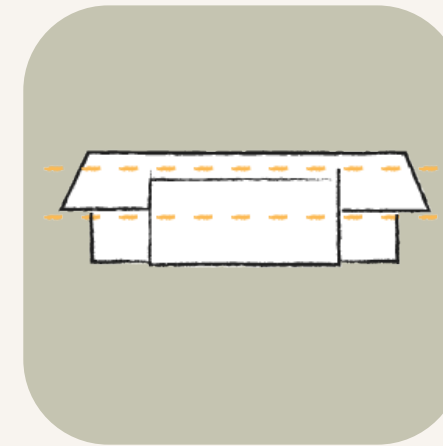
- Het zorgcomplex bestaat uit 2 bouwlagen met een kap.
- Goothoogtes hebben een wisselende hoogte, op minimaal één plek aan de zichtzijde van het gebouw wordt de goothoogte verlaagd.
- Er is een duidelijke hoofdingang.
- Het zorgcomplex wordt vormgegeven als één gebouw. In de plattegrond is enkel zichtbaar dat dit meerdere studio's zijn met gemeenschappelijke ruimtes.
- Berging(en) worden inpandig in hoofdgebouw ondergebracht.
- Ruimte voor een fietsenstalling (bij een overdekte stalling wordt dit inpandig opgelost).
- Het gebouw is alzijdig ontworpen, alle zijden hebben een hoge architectonische kwaliteit.
- Het complex heeft een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

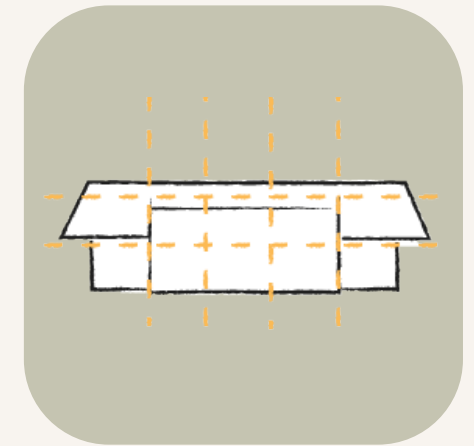
- Architectonisch zal er aangesloten worden op de kwaliteit en compositie van de architectuur van de Verlengde Slotlaan en de architectuur van de andere woningen in het plangebied. Zowel in materiaalgebruik, gevelindeling en daklandschap.
- Kozijnen en ramen worden voorzien van een verticaal georiënteerde roedeverdeling.
- In het kleurgebruik wordt bij de kozijnen contrast opgezocht met een donkere en witte tint of worden de kozijnen in een volledige witte tint uitgevoerd, refererend aan de jaren 30 stijl. Hierbij wordt het kleurcontrast toegepast tussen de draaiende delen en het kozijnhout. Goten worden vormgegeven met overstek.
- Eventuele dakkapellen worden mee ontworpen in het ontwerp. Hierbij is men niet gebonden aan een plaatsing enkel aan de voorzijde, dakkapellen mogen op alle zijden toegepast worden.
- Een bakstenen plint wordt toegepast in het ontwerp.
- Er worden keramische dakpannen toegepast in het ontwerp.

Overgang gebouw - openbare ruimte

- De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is informeel en sluit aan bij het behoud het karakter van het bos.
- De overgang wordt gevormd door toepassing van wilde hagen en bosheesters (zoals hulst, liguster, vuilboom) in een los gestrooide setting.
- In het geval van het toepassen van balkons/terrassen/loggia's in het ontwerp zullen deze meegenomen worden in het volledige ontwerp. Er zal gerefereerd worden naar de jaren 30 stijl uit de omgeving, waar hout of baksteen wordt opgetrokken als balustrade.



goten met overstek

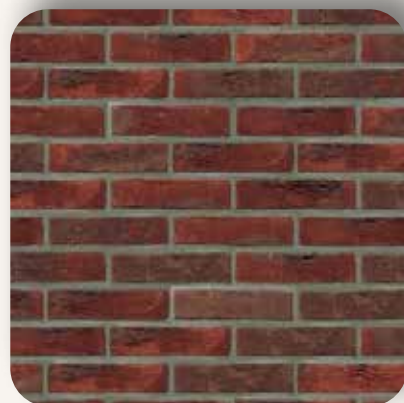


fijnmazige roedeverdeling

Architectuur

Materiaal en kleur

Gevel - basis



Baksteen - gelijkende kleurstelling

Gevel - accenten



Donkere baksteen (plint)



Beton



Hout in beide richtingen toe te passen



Dak



verwerking zonnepanelen op dak meegenomen in de architectuur



keramische dakpan

Architectuur

Materiaal, kleur en detaillering



Houten gevel elementen



Baksteen



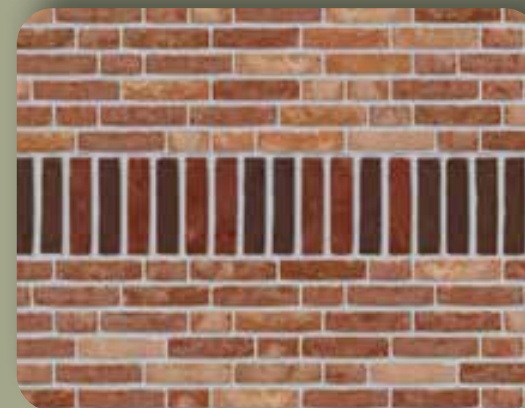
Baksteen plint accent



Roedes ramen



Uitstekende koppen



Staad metselwerk



Betonbanden

Duurzaamheid

De volgende duurzaamheidsingrepen worden toegepast in het plangebied:

Warmtevoorziening:

Er worden woningen met een stille energiezuinige luchtwaterwarmtepomp gerealiseerd. Er wordt aandacht besteed aan de positionering van buitenunit. Deze wordt meegenomen in de architectuur en zorgvuldig weggewerkt.

Energie:

Met name de zuidwest en zuidoost gelegen dakvlakken zullen voorzien worden van PV panelen. Deze worden zorgvuldig ingepast in het ontwerp en zullen zoveel mogelijk dakvlak vullend zijn.

Elke woning heeft een eigen oprit en wordt in de basis al voorzien van een elektrische laadvoorziening.

Materiaalgebruik:

Duurzaam materiaalgebruik is van belang. Hierbij wordt gestreefd naar een MPG van 0,5. De woning voldoet daarmee aan de eisen van 2025.

Biodiversiteit:

Er is bomenonderzoek gedaan op de locatie, het plan is ingepast tussen de waardevolle bomen. Daarnaast worden extra bomen toegevoegd. Naast bomen worden andere struiken/heesters toegevoegd om

de biodiversiteit te versterken. In het ontwerp van de woningen worden nestkasten opgenomen. Voor een aanvulling op de biodiversiteit zie pagina 20.

Water:

In het gebied kan een bui van 1/100 jaar, 70mm neerslag in een uur worden geborgen. Dit kan in het mandelige bos en het mandelige binnen gebied. Regenwater dat op de kap van de woning valt, wordt via de hwa daarnaar toe geleid.

GPR:

Voor de GPR wordt gebruik gemaakt van de DPG methode, waarbij energie en milieu worden samengevoegd. Elke woning heeft een gemiddelde score van 8.

Convenanten:

Bovenstaande regels zijn de project specifieke invulling van de maatregelen uit de beide convenanten en komen daarom in plaats van deze convenanten.

Biodiversiteit & Circulariteit

Duurzaamheidsingrepen die toegepast worden in het plan. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen eisen en wenselijke uitgangspunten.

Vereist

Duurzaam watersysteem

Lokaal infiltreren vult het grondwaterpeil aan, zodat het gebied beter bestand is tegen droogte. Daarnaast wordt het riool ontzien van piekbuien.

Beplantingsplan met aaneengesloten bloeikalender

Hele jaar door diverse voedselvoorziening voor fauna.

Geminimaliseerde verharding

Verharding voldoet aan het ASVV en de nodige draaicirkels van de brandweer en vuilniswagen. Ook zit er geen overmaat in de verharding. Dit komt ten goed van de waterinfiltratie en behoud van de grondwaterstand en de natuurlijke omgeving voor fauna.

Erfafscheiding met openingen

Erfafscheidingen worden uitgevoerd in hagen en takkenrillen. Door openingen in de eerste 10 cm zijn de erfafscheidingen doorloopbaar voor diersoorten zoals egels.

Nestkasten architectonisch verwerken in de gevel

Conform het Besluit Bouwwerk Leefomgeving (BBL) worden per 110m² dicht gevel-/dakoppervlak in het plan een nestplaats voor mus, zwaluw én vleermuis gerealiseerd. Naar verwachting betekent dit dus 3 nest gelegenheden per woning. Daarmee komen er naar verwachting 25 mussenkasten, 25 zwaluwkasten

en 25 vleermuiskasten. De posities zijn zoveel mogelijk op het oosten gericht en worden bepaald samen met een ecooloog, om goed gebruik te maken van oriëntatie en aanvliegroute.

Nestgelegenheden voorzien in de bosrand

Voor soorten zoals: sperwer, grote bonte specht, eekhoorns en egels.

Gelaagdheid aanbrengen in de bosrand

Invasieve Flora verwijderen en vervangen door inheemse beplanting. Deze maatregel versterkt het gehele ecosysteem. Daarnaast fungeert de bosrand als natuurlijke erfafscheiding met omwonenden en voorkomt daarmee onnodige schuttingen.

Ecologisch verantwoorde verlichting

Door dimbaar licht in een lichtspectrum zonder blauwkleur toe te passen, is er minder verstoring voor soorten zoals lichtnachtvlinders en vleermuizen

Wenselijk

Gekapt hout recycleren tot straatmeubilair

Je hebt niet te maken met het importeren van hout en bedrijven met een commercieel oogpunt. Doordat het hout uit het plangebied komt heb je de zekerheid dat het hout op je juiste manier is verkregen en dat de gerooide boom gecompenseerd wordt. Inrichting van openbaar middengebied zal plaatsvinden in overleg met de bewoners.

In overleg met sloopbedrijf puin verwerken en hergebruiken als onderbestrating

Circulaire economie



Duurzaam watersysteem



Beplantingsplan



Nestkasten verwerkt



Nestgelegenheid



Minimale verharding



Openingen erfafscheiding



Recyclen gekapt hout



Hergebruiken puin

Landschap

Bomen

Nieuwe bomen:

- Zijn gebiedseigen; ze passen bij de droge zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug;
- Zorgen voor een verhoging van de biodiversiteit door de toepassing van een grotere verscheidenheid en menging van soorten;
- In het centrale gebied creëren ze uitstraling van een transparant parkbos, passend bij de Verlengde Slotlaan;
- In het omringende gebied vormen een aanvulling en uitbreiding op de bestaande boszone.



Gewone beuk
Fagus sylvatica



Grove den
Pinus sylvestris



Zomer eik
Quercus robur



Gewone linde
Tilia x europaea



Gewone esdoorn
*Acer pseudoplatanus**



Ruwe berk
*Betula pendula**



Zachte berk
*Betula pubescens**



Winter eik
*Quercus petraea**

* Nieuwe soorten binnen plangebied

Landschap

Heesters

Nieuwe heesters:

- zijn gebiedseigen; ze passen bij de droge zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug. De rododendrons vormen hierop een uitzondering, zij passen bij de statige uitstraling van slot Zeist;
- zorgen voor een verhoging van de biodiversiteit door de toepassing van een grotere verscheidenheid en menging van soorten;
- in het centrale gebied sluiten ze aan op de informele bossfeer. Doordat ze in wisselende breedtes en in een losse setting worden geplaatst, wordt deze sfeer versterkt.
- in het omringende gebied vormen ze een aanvulling en uitbreiding op de bestaande boszone.



Gewone hulst
Ilex aquifolium



Taxus
Taxus baccata



Vuilboom
*Frangula alnus**



Liguster
*Ligustrum vulgare 'Lodense'**



Gewone vlier
*Sambucus nigra**



Lijsterbes
*Sorbus aucuparia**

* Nieuwe soorten binnen plangebied

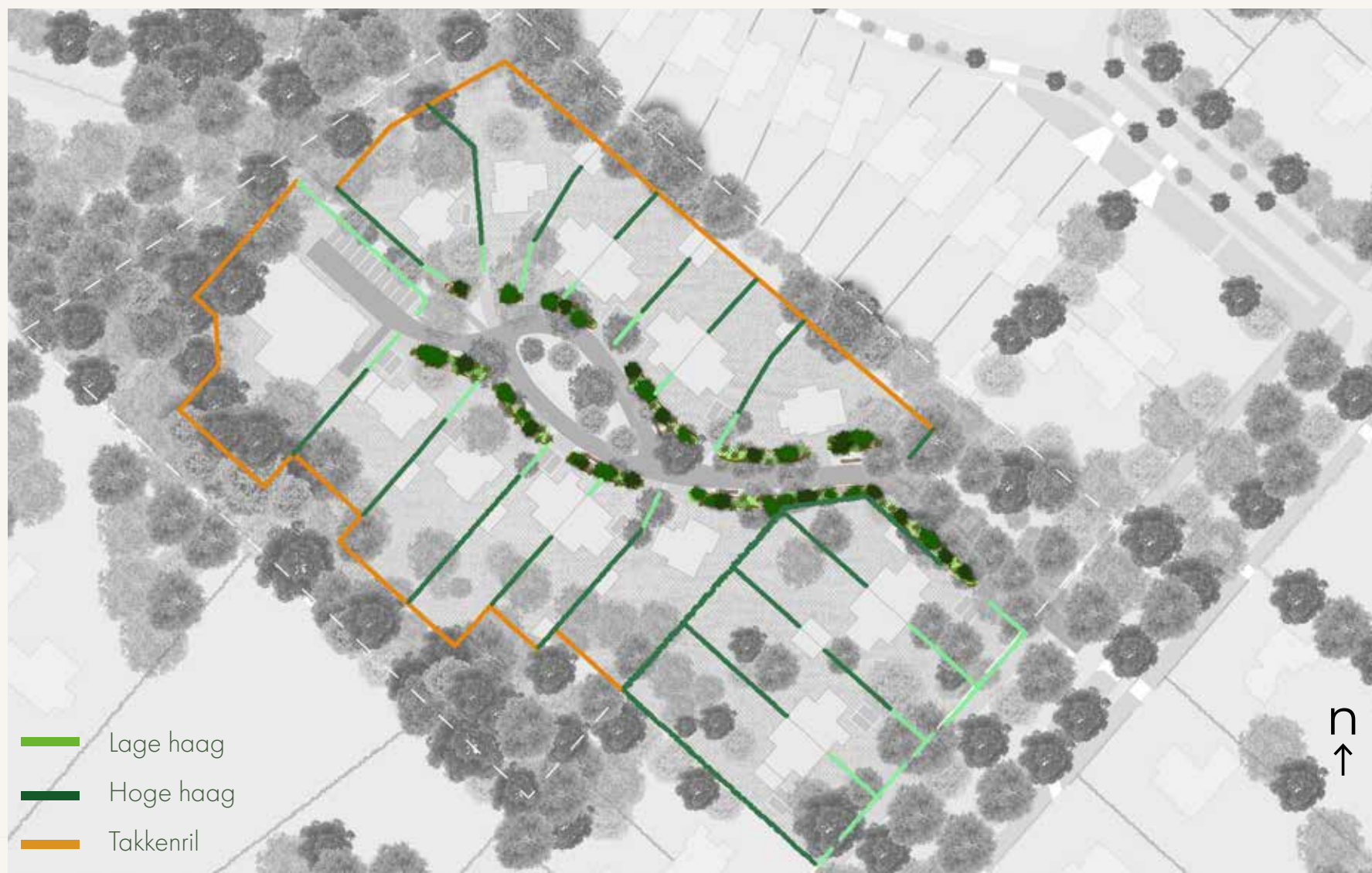
Landschap

Erfafscheiding

- Hagen en takkenrillen markeren de erfgrenzen binnen het gebied. Deze worden vooraf aangelegd.
- De hagen bestaan uit gebiedseigen soorten ten behoeve van de biodiversiteit en een gebiedseigen karakter
- Aan de voorzijde van de percelen, georiënteerd op het centrale gebied, wordt een bossig en informeel karakter gecreëerd door een wilde haag van bosheesters (soorten als hulst, liguster, vuilboom, haagbeuk). Door de wisselende

breedtes en een los gestrooide setting wordt de informele bossfeer benadrukt, er wordt een bostuin gecreëerd.

- Aan de zij- en achterzijden van de percelen worden wintergroene hulsthagen toegepast.
- Takkenrillen worden toegepast op erfgrenzen binnen de boszone waar de gunstige groeiomstandigheden bestaan voor hagen



Boszoom



Gewone hulst
Ilex aquifolium

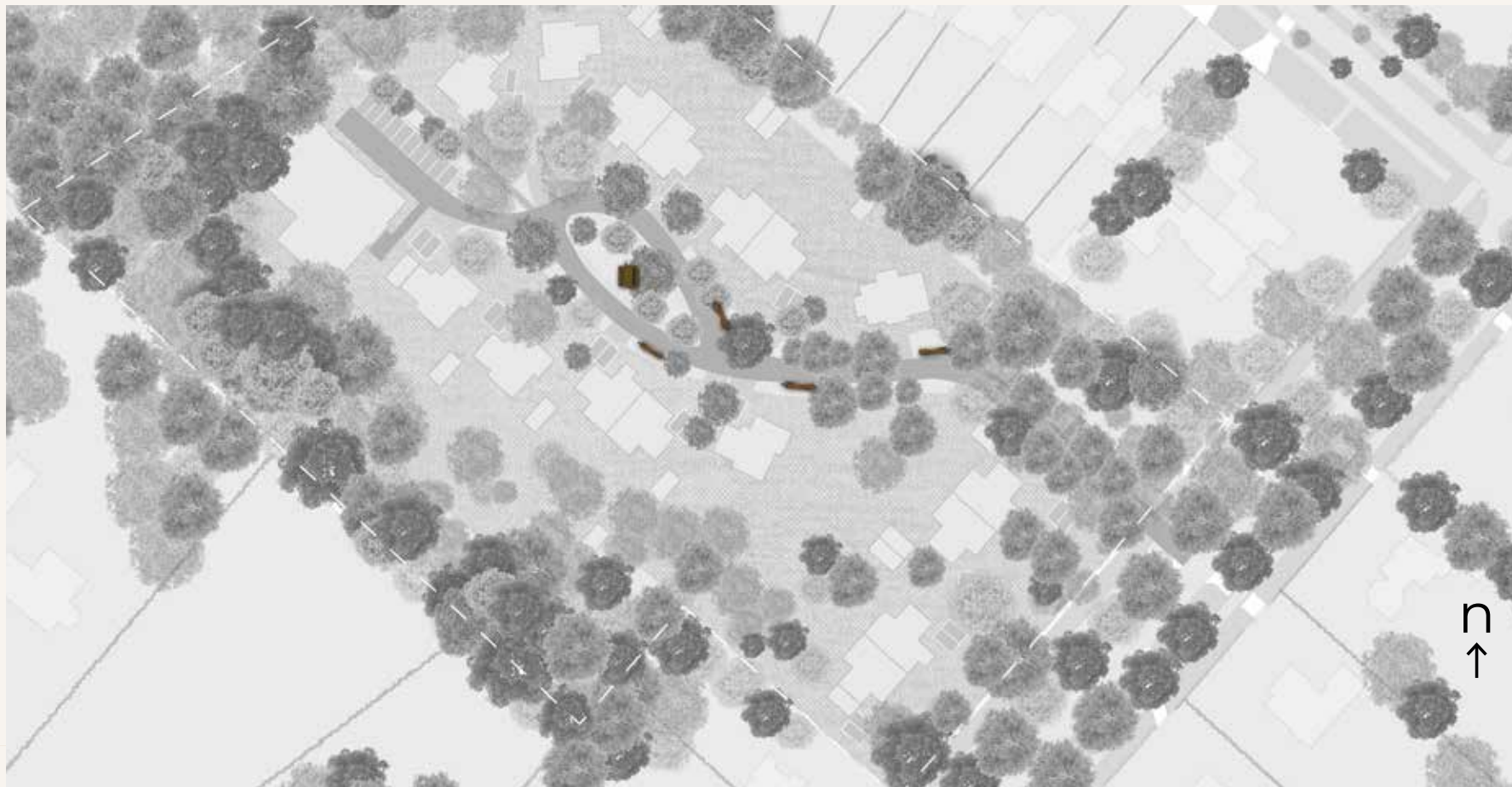


Takkenril

Landschap

Verharding en meubilair

- Voor de verharding zijn er verscheidende materialen aangeduid. Er is gekozen voor een gebakken klinker in een aarde tint. Door de neutrale kleur van de klinker worden de bomen, hagen, heesters en onderbeplanting benadrukt. Op die manier is de verharding ondergeschikt aan de beplanting. De baksteen sluit aan bij de openbare inrichting van Zeist.
- Door de opritten in de berm uit te voeren in open verharding wordt de groene berm optisch minimaal onderbroken. Wel is er een smalle strook dichte verharding aangebracht vanuit praktische overwegingen. Een rustig beeld wordt bereikt door open en gesloten verharding uit dezelfde serie/familie toe te passen. Om langsparkeren in de openbare ruimte te voorkomen aan de voorzijde van de percelen, worden de losse hagen gecombineerd met boomstammen. Om aan te sluiten bij het informele karakter van de hagen worden hierbij diverse soorten en verschillende breedtes toegepast.
- Om het bosgebied achter de kavels te bereiken wordt er naast het zorgcomplex een wandelpad aangelegd. Dit wordt uitgevoerd in halfverharding, om aan te sluiten bij de omgeving en het bossige karakter te behouden.
- Het middengebied, binnen de lus, wordt een ontmoetingsplek voor de Lindenhorst. Deze wordt voorzien van een picknicktafel om uit te nodigen tot ontmoeting. Er worden geen formele speeltoestellen geplaatst, om het rustige karakter te behouden. De ruimtelijkheid van het gebied en het verkeersluwe karakter in de Lindenhorst biedt kinderen de mogelijkheid om fijn buiten te spelen.
- De open plek wordt door een wadi omgeven. Deze laagte bergt bij hevige regenval water, zodat de centrale ontmoetingsplek droog blijft. Daarnaast ontmoedigt de greppel langsparkeren aan de middencirkel. De ontmoetingsplek blijft ook wanneer er water in de wadi staat bereikbaar via een verhoogde toegang aan de westzijde, en aan de oostzijde via een stapsteen.



Inrichtingselementen

De Lindenhorst
Beeldkwaliteitplan

verharding



Stabilizer halfverharding



Gebakken klinker in keperverband
Toegangsweg straat



Open beton klinker
Halverharding parkeren

referentiebeelden inrichtingselementen



picknickbank



boomstammen

