

Richtlijnen voor (bouw)ontwikkelingen in Bosch en Duin

1. Inleiding

In de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 zijn – mede gebaseerd op de Wijkvisie Bosch en Duin uit 2006 - de kenmerken van Bosch en Duin en Huis ter Heide/Noord als volgt omschreven:

Bosch en Duin is een geïsoleerd gelegen, in hoofdzaak zeer extensief bebouwde woonwijk met vaak op ruime afstand van elkaar gelegen woningen. Dit zijn villa's en bungalows, maar ook gebouwen op grote tot zeer grote kavels, meestal in gebruik bij instellingen met een maatschappelijke, medische en religieus karakter. (...) Buurtvoorzieningen zoals winkels en scholen ontbreken in Bosch en Duin. Bewoners van het gebied zijn aangewezen op voorzieningen in Zeist, Den Dolder en Bilthoven. Karakteristiek in dit gebied zijn omvangrijke, onbebouwde, veelal bosrijke terreinen. Ze liggen verspreid en zijn vanuit landschappelijk oogpunt waardevol. De terreinen dienen als 'stepping stones' voor de Ecologische Hoofdstructuur.

Deze kenmerken, de (nieuwe) Omgevingswet die naar verwachting in 2018 van kracht zal worden alsmede de constatering dat er de laatste jaren een aantal zeer grote nieuwe woningen in Bosch en Duin zijn verrezen, zijn aanleiding tot het formuleren van de navolgende richtlijnen. Deze zullen dienen als input voor een herziening van het bestemmingsplan (of het opstellen van het Omgevingsplan) en als leidraad voor de gemeentelijke beslissing over wel of niet meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Zij kunnen tevens als inspiratie dienen voor huidige en toekomstige bewoners.

2. Wonen en type woning

Wonen in Bosch en Duin kan worden samengevat als 'wonen in het bos'. In deze visie dient ieder perceel zelf voor het bijpassende boskarakter rond de eigen woning te zorgen, zodat in ieder geval vanaf de straatkant bezien het bos overheerst. Hierbij dienen er goede verhoudingen te bestaan: op het perceel tussen bos en wonen, binnen het wonen tussen versteend en groen, en binnen versteend tussen bebouwd en bestraat. Die verhouding heeft zowel betrekking op de inrichting als op het aanzicht van het perceel.

Dit houdt in dat er geen sprake kan zijn van 'wonen in het bos van een ander', want als iedere bewoner 'parasiteert' op het groen van zijn buurman zou dit tot kaalslag leiden.

Het in Bosch en Duin overheersende type woning is vrijstaand met af en toe een geschakelde of een twee-onder-één kap woning op ruime, beboste kavels.

In het verleden zijn er ook zorginstellingen gebouwd waarvoor een groter bouwvolume acceptabel werd gevonden. Wordt het pand echter geamoveerd ten behoeve van nieuwbouw, dan kunnen vrijstaande woningen (of geschakelde of twee-onder-één kap woningen) teruggebouwd te worden op kavels van vergelijkbare grootte als de omliggende kavels. Randvoorwaarde is dat het gaat om zogeheten 'grondgebonden' woningen (dus geen 'zelfstandige'¹ gestapelde woningen/appartementen).

¹ Indien er sprake is van nieuwbouw bij een zorginstelling en de bestemming niet wordt gewijzigd, bijvoorbeeld in geval van een woonzorglocatie, is er geen bezwaar tegen de bouw van een zorgvilla bestaande uit meerdere woonunits. Voor een dergelijke villa gelden voor het overige wel de voorwaarden voor wonen en type woning.

3. Woningbestand

Uitgangspunt is dat Bosch en Duin 'af' is en dat er dus geen woningen bij komen ten opzichte van de momenteel bestemde woningen. Dat zijn dus de legaal aanwezige woningen en een hele enkele plek waarop wel een woning is bestemd, maar deze nog niet gebouwd is. Dit houdt kort gezegd in dat er geen verder verkaveling zal plaatsvinden². Dit laat de mogelijkheid van nieuwbouw onverlet.

4. Grootte en plaatsing woning

Volgens het huidige bestemmingsplan mag een woning, afhankelijk van de grootte, beperkt uitgebreid worden met 30 of 50%. In een nieuw bestemmingsplan (of het Omgevingsplan) zal dit zodanig worden aangepast dat de uitbreiding in verhouding moet zijn met de grootte van het perceel en de onderlinge afstand tussen de hoofdvolumes. Dit voorkomt verstening van het gebied en borgt het groene karakter ervan.

Als leidraad voor een herziening van het bestemmingsplan (of het opstellen van een Omgevingsplan) alsmede voor (vervangende) nieuwbouw of uitbreiding van een bestaande woning gelden de volgende randvoorwaarden:

- de maximale inhoud, inclusief (de mogelijkheid van) vergunningsvrij bouwen, bedraagt 2000m³;
- de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met inbegrip van het deel dat vergunningsvrij mag worden aangebouwd, bedraagt maximaal 60% van de breedte van het perceel (ter hoogte van die voorgevel) en aan weerszijden wordt een strook van tenminste 7 meter groen behouden (dus geen vergunde uitbreidingen, bijgebouwen of andere bijbehorende gebouwen of overkappingen);
- de afstand van het hoofdgebouw tot de weg is tenminste gelijk aan tweemaal de goothoogte (met een minimum afstand tot de weg van 10 meter);
- de maximale bovengrondse bouwhoogte voor een woning met een kap bedraagt [10] meter en [7] meter voor een woning met een plat dak [het huidige bestemmingsplan Wonen 2 art. 17.2.2 vermeldt een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter] , waarbij wordt uitgegaan van twee bouwlagen al dan niet met een kap, rekening houdend met de wens in Bosch en Duin om extra hoge verdiepingen te bouwen. Er gelden geen begrenzingsen voor de ondergrondse diepte.;
- ondergeschikte bouwdelen bovenop het dak, in het bijzonder schoorstenen, worden c.q. blijven ondergeschikt en worden dus niet veel groter uitgevoerd dan functioneel nodig;
- de voorgevelrooilijn past in het straatbeeld (dus in lijn met de aangrenzende woningen, als die in lijn staan, of juist verspringend, als de voorgevels in deze straat verspringend zijn).

Met uitzondering van hetgeen is bepaald in een eventueel beeldkwaliteitsplan worden er geen aanvullende eisen gesteld aan de architectuur van gebouwen, omdat Bosch en Duin mede wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan verschillende bouwstijlen.

5. Bijgebouwen

² Zie NRC Handelsblad van 2 maart 2016 waarin Coen Teulings, hoogleraar economie aan de universiteiten van Cambridge en Amsterdam met betrekking tot de villadorpen Wassenaar, Aerdenhout en delen van het Gooi opmerkt "In dit luxe segment gehoorzaamt de markt speciale wetten. Hoe dichter de bebouwing op het perceel van de buurman, des te lager de prijs van je eigen huis. Strikte bouwbeperkingen zijn daar dus een gemeenschappelijk belang".

Het is mogelijk bijgebouwen te plaatsen met of zonder vergunning (landelijk geldend vergunningsvrij). Vaak bestaat de wens voor een groter oppervlak aan bijgebouwen dan wat toegestaan is. Dit kan (beperkt) worden toegestaan (met vergunning), mits

- het boskarakter niet onevenredig wordt aangetast, bijvoorbeeld door de kap van bomen; en
- er ter hoogte van de eigen woning, inclusief de vergunningsvrije aanbouw, en die van de burens een minimale afstand wordt aangehouden van 7 meter van de erfgrans.

Hierbij geldt dat de voorkeur uitgaat naar (gedeeltelijk) ondergrondse en/of groen afgewerkte uitbreiding.

6. Toegangspoort en hekken

Het beeld van een kavel kan ernstig beïnvloed worden door een toegangshek waar niet doorheen gekeken kan worden. Toegangshekken mogen geen afbreuk doen aan de herkenbaarheid van het groen rond de woning. Derhalve dient men heen te kunnen kijken door hekken hoger dan [1?] meter aan de voorkant van het perceel.

Ten behoeve van de ecologische waarden dienen de hekken rondom het perceel op enige plek gepasseerd te kunnen worden door grotere zoogdieren, zoals reeën. Hierbij passen evenmin hagen, die qua verschijningsvorm gericht zijn op het zo efficiënt mogelijk afschermen van naastgelegen percelen. Dergelijke hagen en hoge hekken die in strijd zijn met bestaande regelgeving dienen verwijderd te worden.

7. Verhardingen

Verhardingen, die het aanzicht zodanig veranderen dat het perceel niet meer de uitstraling van een bos heeft, dienen achterwege te blijven. Bovendien dienen de verhardingen in een [redelijke verhouding?] te staan tot de grootte van het desbetreffende perceel.

Een afwijking mag geen wateroverlast opleveren voor anderen. Manieren om dit te voorkomen zijn om het deel van de grond dat verhard wordt te beperken, het aanbrengen van voldoende waterbergend vermogen op het eigen terrein .

8. Bos

Binnen de bestemming Bos (dus niet Bos-Tuin) zijn geen andere ontwikkelingen toegestaan dan bos (zoals nu in het bestemmingsplan staat).