



Stedenbouwkundige visie

# Bilthoven Noord

Gemeente De Bilt

30 september 2013



Soestdijkseweg Zuid 173

3721 AB Bilthoven

Tel.: (030) 228 94 11 TELEFOON

Fax: (030) 228 94 57 FAX

E-mail: [info@debilt.nl](mailto:info@debilt.nl) E-MAIL

[www.debilt.nl](http://www.debilt.nl) INTERNET



George Hintzenweg 85

Postbus 8520

3009 AM Rotterdam

+31 (0)10 443 36 66 TELEFOON

+31 (0)10 443 36 88 FAX

[info@rhdhv.com](mailto:info@rhdhv.com) E-MAIL

[www.royalhaskoningdhv.com](http://www.royalhaskoningdhv.com) INTERNET

# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Inventarisatie</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Ruimtelijke structuur Bilthoven Noord</b>	<b>9</b>
<b>2.2 Primaire structuren</b>	<b>13</b>
2.2.1 Hoofdas Soestdijkseweg Noord	13
2.2.2 Hoofdas Gezichtslaan	19
2.2.3 Structurerende lijnen van ‘Sterrenbos’	25
2.2.4 Lijn Sweelincklaan	31
2.2.5 Lijn Lassuslaan	37
2.2.6 Lijnen Nicolailaan - Obrechtlaan en Haydnlaan	43
2.2.7 Lijnen van Drakenstein en Biltsche Duinen	49
2.2.8 Lijn Bilderdijklaan en Gregoriuslaan	55
2.2.9 Lijnen Biltsche Duinen en Ridderoord	61
2.2.10 Lijnen van Ridderoord	67
<b>2.3 Secundaire structuren</b>	<b>73</b>
<b>3. Stedenbouwkundige Visie</b>	<b>75</b>
<b>3.1 Inleiding</b>	<b>77</b>
<b>3.2 Algemene randvoorwaarden/richtlijnen</b>	<b>85</b>
<b>3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren</b>	<b>89</b>
3.3.1 Hoofdas Soestdijkseweg Noord	91
3.3.2 Hoofdas Gezichtslaan	95
3.3.3 Structurerende lijnen van ‘Sterrenbos’	99
3.3.4 Lijn Sweelincklaan	103
3.3.5 Lijn Lassuslaan	107
3.3.6 Lijnen Nicolailaan - Obrechtlaan en Haydnlaan	111
3.3.7 Lijnen van Drakenstein en Biltsche Duinen	115
3.3.8 Lijn Bilderdijklaan en Gregoriuslaan	119
3.3.9 Lijnen Biltsche Duinen en Ridderoord	123
3.3.10 Lijnen Van Der Helstlaan en Hobbemalaan	127
<b>3.4 Randvoorwaarden Secundaire structuren</b>	<b>131</b>
<b>3.5 Vertaling naar bestemmingsplan</b>	<b>135</b>



# 1. Inleiding

---

De gemeente De Bilt werkt aan de herziening van het bestemmingsplan voor het gebied Bilthoven Noord. Het bestemmingsplan Bilthoven Noord heeft begin 2009 als voorontwerp ter inzage gelegen. Onder meer door de reacties van de bewoners is naar voren gekomen dat de beleidsmotivering van een aantal onderdelen van de bestemmingsplanregeling onvoldoende is. De gemeente heeft daarom in eerste instantie besloten een cultuurhistorische analyse uit te laten voeren. Na het bezien van de aangewezen ontwikkellocaties in het voorontwerpbestemmingsplan Bilthoven Noord is duidelijk geworden dat het noodzakelijk is om het gehele plangebied van Bilthoven Noord stedenbouwkundig te beschouwen.

Op verzoek van de gemeente De Bilt is ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan voor Bilthoven Noord een stedenbouwkundige inventarisatie uitgevoerd en is een visie opgesteld. Hierin zijn de bestaande kwaliteit en stedenbouwkundige opzet van de wijk leidend geweest. Er is specifiek gezocht naar het huidige karakter, waarop vervolgens de visie gebaseerd is. In deze visie wordt beschreven welke percelen ontwikkelruimte hebben en aan welke voorwaarde deze dan zouden moeten voldoen, zonder dat de kernkwaliteiten van Bilthoven Noord worden aangetast.

Een vertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden naar het bestemmingsplan moet leiden tot een heldere beleidskeuze ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Bilthoven Noord.

In de analyse wordt uitgegaan van de huidige situatie. De clusters met bijzondere en gestapelde bebouwing worden op kaarten aangegeven en benoemd, maar verder niet geanalyseerd. Het huidige karakter is opgenomen tijdens een veldinventarisatie welke heeft plaats gevonden in de zomer van 2011.

Bij het maken van de visie is gebruik gemaakt van de volgende achterliggende informatie:

- Welstandsnota.
- Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (wordt opgesteld).
- Cultuurhistorische analyse.

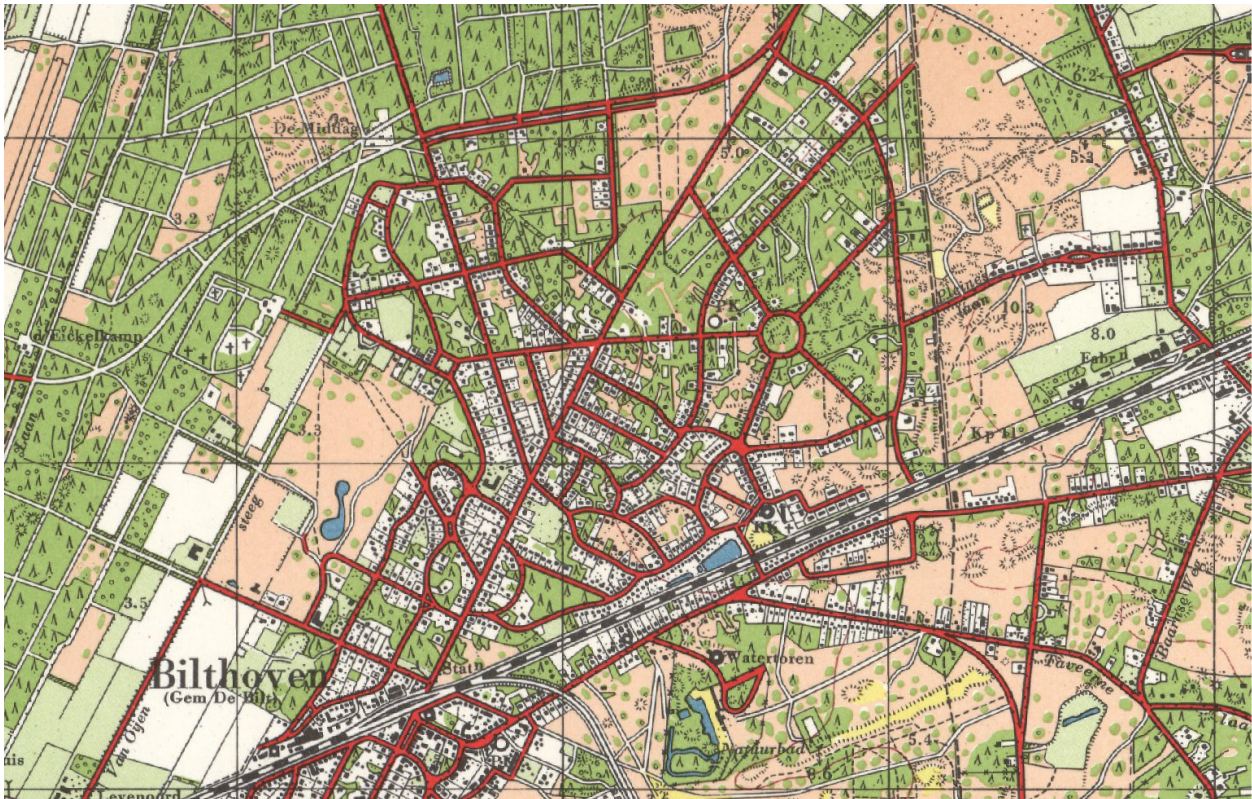
## Leeswijzer

De stedenbouwkundige visie is verdeeld in twee delen. Het eerste deel gaat in hoofdstuk 2 in op de huidige ruimtelijke structuur. Vervolgens worden in 2.2 en 2.3 primaire en secundaire structuren onderscheiden en per onderdeel beschreven. Hoofdstuk 3 gaat verder in op de stedenbouwkundige visie op Bilthoven Noord. In 3.1 wordt een korte uitleg gegeven over de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. In 3.2 worden algemene randvoorwaarden en richtlijnen benoemd.

De randvoorwaarden voor primaire en secundaire structuren zijn afzonderlijk uitgewerkt in 3.3 en 3.4. Tenslotte wordt in 3.5 uitgelegd hoe de bovengenoemde visie in het bestemmingsplan is vertaald.

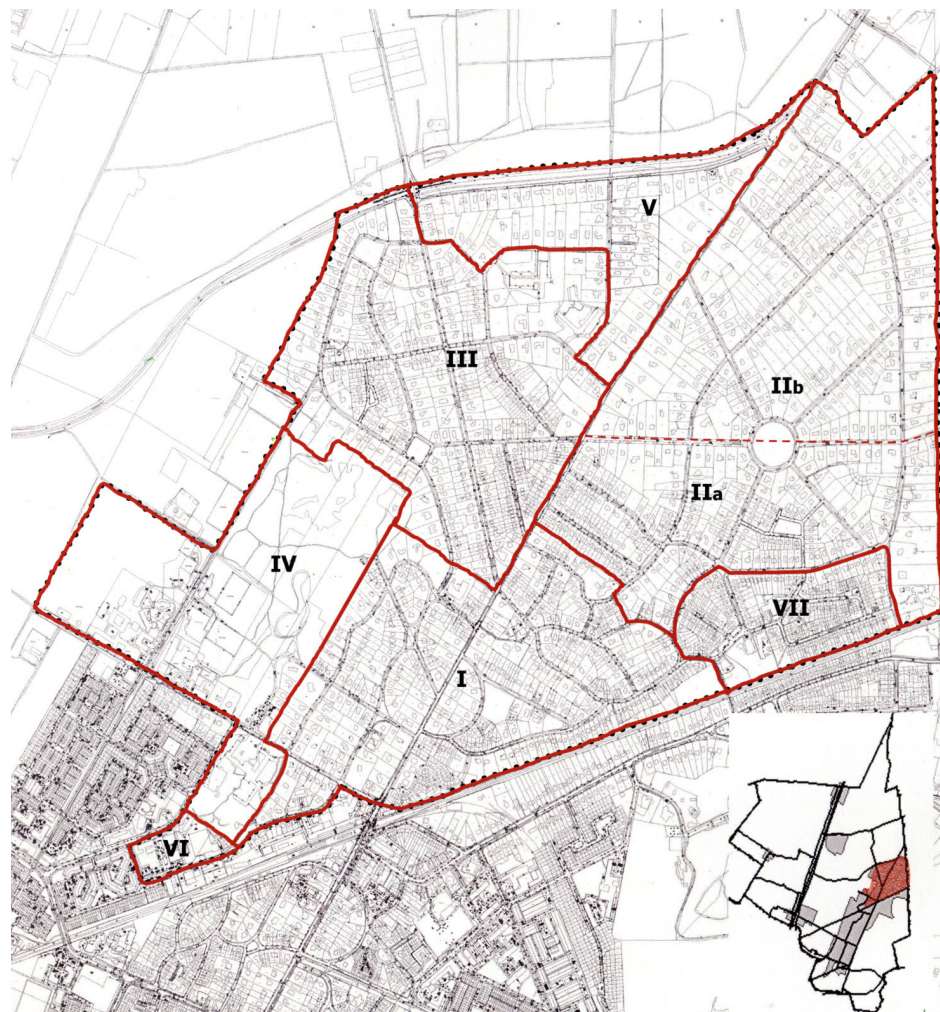


## **2. Inventarisatie**



*Bilthoven Noord rond 1953*

- I** = Deelgebied Biltsche Duinen/Drakenstein
- II** = Deelgebied Oosterpark
- III** = Deelgebied Ridderoord
- IV** = Deelgebied Heidepark
- V** = Deelgebied Phanta Rhei e.o.
- VI** = Deelgebied Rembrandtlaan e.o.
- VII** = Deelgebied Gregoriuslaan e.o.





## 2. Inventarisatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur Bilthoven Noord

#### Algemeen

Bilthoven Noord is opgebouwd uit diverse lanen en pleinen. Het hele gebied is vanaf een centrale as, de Soestdijkseweg Noord ontwikkeld. Vanaf deze weg loopt een fijn netwerk van diverse lanen de wijk in.

Bilthoven Noord vormt een ensemble van verschillende villaparken met elk een eigen tijdsgeest. Het grootste deelgebied wordt gevormd door villaparken uit 1910 en 1920.

In Bilthoven Noord zijn de volgende buurten te onderscheiden:

- Biltsche Duinen/Drakenstein
- Oosterpark
- Ridderoord
- Heidepark
- Panta Rhei e.o.
- Rembrandtlaan e.o.
- Gregoriuslaan e.o.

Ondanks de verschillende villaparken vormt het gebied toch een samenhangend geheel. Deze villawijk heeft een landelijke uitstraling met een sfeer van het buitengebied, doordat het oorspronkelijke bosrijke karakter behouden is gebleven.

Kwaliteit ontleent zich in de grote mate aan het onderliggende landschap en aan de bestaande structuur van wegen en bomenlanen. Dit lanen patroon bepaalt in sterke mate de organisatie en de opbouw van het gebied. Daarom is gekozen om de laanstructuren als leidend principe en uitgangspunt te hanteren in de inventarisatie en de stedenbouwkundige visie.

De lanenstructuur is kunstmatig aangelegd en vervolgens planmatig ingevuld met bebouwing. Ongeacht verschillende bouwperiodes en uiteen lopende vormgeving van bebouwing, wordt de hele wijk als een samenhangend gebied ervaren.

Het noordelijke deel van het plangebied heeft een meer royale opzet met betrekking tot de verkaveling en kavelmaten. Het noordelijke deel van het Oosterpark is het meest groen en lommerrijke deel van Bilthoven Noord. Ten zuiden van de Beethovenlaan verandert het karakter. De Nicolailaan en Obrechtlaan hebben meer een dorpskarakter doordat de maat van de kavels en woningen iets kleiner worden.

Deze lijn is de denkbeeldige grens tussen de ruime bosvillawijk

en het meer verdichte deel van Drakenstein en Biltsche Duinen. De kruisingen, driesprongen en pleinen zijn beeldbepalende plekken in de stedenbouwkundige structuur. De bebouwing reageert op de kruispunten door een kwartslag gedraaide ligging of oriëntatie op twee straten van de kruising.

Verspreid over het hele gebied zijn er een aantal clusters met hoge bebouwing en bijzondere (niet woon-)functie gebonden gebouwen, die fraai zijn ingepast in groen.

#### Karakter

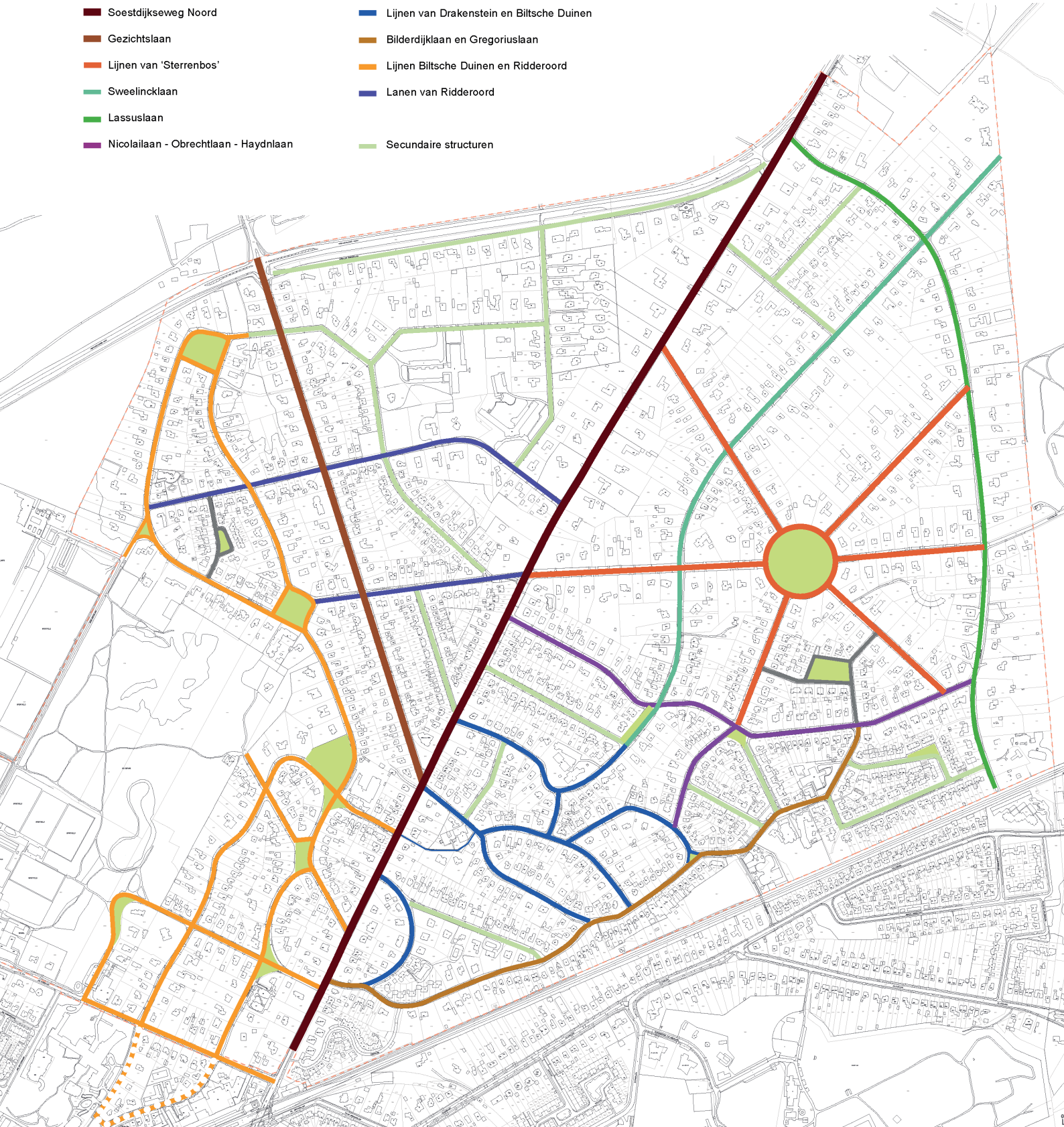
Karakteristieke eigenschappen van het gebied zijn:

- Groen karakter met een laag bebouwingspercentage.
- Dragende landschappelijke structuren zijn bos en bomenlanen.
- Bebouwing is ondergeschikt aan de groenstructuur.
- Beslotenheid (bos).
- Ontspannen woonmilieu door veel groen en ruime straatprofielen.
- Woningen staan op ruime kavels. In het zuidelijke deel zijn de kavels wel kleiner dan in het noordelijke deel van de villawijk.
- Positie van een woning op de kavel:
  - Op afstand van een naastgelegen woning, met een (groen) doorzicht tussen de woningen;
  - Op afstand van de laan gelegen door diepe een voortuin, of zelfs verstopt achter een groenstructuur.
- Perceelsgrenzen tussen de kavels zijn voornamelijk groen (hagen/groene erfafscheiding of transparant hek) vormgegeven.
- Alle lanen hebben een boombeplanting, de meeste lanen worden gevormd door grote, volwassen bomen, wat een statig, verzorgd en samenhangend beeld creëert.
- Verlichting is niet dominant, nagenoeg geen straatmeubilair, alleen straatnaamborden.
- Alle straatprofielen zijn eenduidig en hebben hetzelfde ruimtelijke principe als het openbare deel:
  - De rijbaan is relatief smal, variërende breedte, zachte bermen, in zuidelijk deel van het gebied is dat een stoep met bomen in de berm en stoep;
  - Per laan varieert de boomsoort, de meeste lanen hebben een soort;

## Structuren

### legenda

- |   |  |
|---|--|
| ■ Soestdijkseweg Noord                  | ■ Lijnen van Drakenstein en Bilsche Duinen |
| ■ Gezichtslaan                          | ■ Bilderdijklaan en Gregoriuslaan          |
| ■ Lijnen van 'Sterrenbos'               | ■ Lijnen Bilsche Duinen en Ridderoord      |
| ■ Sweelincklaan                         | ■ Lanen van Ridderoord                     |
| ■ Lassuslaan                            | ■ Secundaire structuren                    |
| ■ Nicolailaan - Obrechtlaan - Haydnlaan |  |



## 2. Inventarisatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur Bilthoven Noord

---

- Flauwe bochten of knikken in de lanen zorgen voor een intieme sfeer;
- Doordat de bewoners nagenoeg allemaal parkeren op eigen terrein, domineert de auto de openbare ruimte niet. Met uitzondering van het meest zuidelijke deel ten oosten van de Soestdijkseweg Noord.
- De overgang van openbaar naar privé is eveneens zeer karakteristiek te noemen. Het totaal profiel inclusief de groene voortuinen is beeldbepalend.
- De vorm van de hoekkavels en de erfafscheiding begeleiden het verloop van het openbare wegprofiel. De hoekkavels hebben twee gelijkwaardige kanten naar het kruispunt en in sommige gevallen reageert het pand op de stedenbouwkundige situatie, waardoor het een kwartslag is gedraaid naar de kruising.
- Rijke afwisseling in architectuur en bouwstijl van individuele woningen, waarbij niet zo zeer de hoogte, maar de breedte en de massa van woningen in relatie tot de afstand ertussen bepalend is voor het karakter van het gebied.
- Het lommerrijke beeld wordt gecreëerd door:
  - De afstanden tussen woningen, hier is ook grotendeels dichte groene massa aanwezig of minstens groene erfafscheidingen. Hierdoor ontstaan groene doorzichten tussen woningen naar achtertuinen, vaak met volwassen bosbeplanting;
  - De (diepe) groene voortuinen met volwassen bomen;
  - Massa en hoogte van het groen ten opzichte van woningen. Veelal wordt een bouwvolume met overwegend 2 lagen en kap makkelijk overschreden in hoogte door volwassen bomen in de tuin.

#### Indeling in structuren

Omdat de wijk geen harde overgangsgrenzen kent en de lanen in grote mate bepalend zijn voor de ruimtelijke beleving, is hierop geanalyseerd en wordt niet afgekaderd binnen het deelgebied van een villapark.

Voor het hele plangebied van Bilthoven Noord is de ruimtelijke structuur in beeld gebracht door een indeling te maken in verschillende stedelijke elementen (typologieën). Deze ruimtelijke eenheden kunnen bijvoorbeeld doorlopende lanen zijn, een schakeling van een aantal lanen of een compo-

sitie van gelijkwaardige lanen en pleinen.

Naast de structuurdragers Soestdijkseweg Noord en de Gezichtslaan bepalen deze lange doorlopende lijnen en de samenhangende bijzondere structuren het beeld van de wijk. Zo is het Sterrenbos met de centrale Beethovenlaan een zeer kenmerkende stedenbouwkundige structuur binnen Bilthoven Noord.

Verder onderscheiden we op basis van hetgeen hiervoor is beschreven nog primaire- en secundaire structuren.

#### 1. Primaire structuren

- Zijn hoofdassen.
  - Karakteristieke lanen en lange lijnen met geaccentueerde kruispunten.
  - Bijzondere plekken, gekoppeld aan de lijnstructuren.
- Deze structuren zijn beeldbepalend voor het hele plangebied.

#### 2. Secundaire structuren

- Overige lanen.

Deze structuur omvat een aantal kortere lijnen of tussenlanen.

In het volgende deel wordt het karakter per structuur beschreven.



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.1 Hoofdas Soestdijkseweg Noord

---

#### Algemeen

Soestdijkseweg Noord is een historische lijn, een verbinding tussen Utrecht en Amersfoort. Deze dient als een lokale ontsluiting.

#### Karakter

Voor een belangrijke ontsluiting heeft de Soestdijkseweg Noord een relatief smal profiel voor de hoeveelheid verkeer die van deze weg gebruik maakt. De bomen staan dicht op de rijbaan en omkaderen de weg.

- Deze lijn is een rechte lijn met laanbeplanting en een lichte knik ter hoogte van de Hobbemalaan.
- Langs deze as ontstaan lange zichtlijnen en openingen bij de kruispunten. Hier krijgt het besloten gebied meer een open karakter.
- De diepe voortuinen en breedte van de kavels bieden veel ruimte voor groen en bomenmassa.

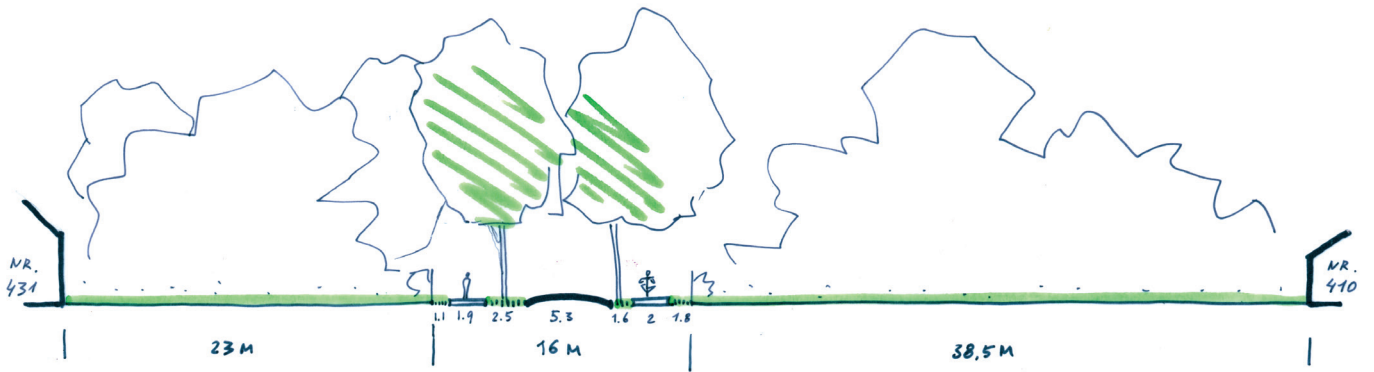
Vanaf de Provinciale weg tot het kruispunt met de Van Der Helstlaan domineert het groene boskarakter van het gebied. Bebouwing is af en toe zichtbaar in diepe voortuinen, sommige woningen staan in een open groene setting. De doorzichten met een bosachtig karakter van de tuinen lopen tot aan de laan.

De bebouwing staat in boskamers. Bij de hoekkavels bepaalt voornamelijk de beboste hoek het beeld. Incidenteel is er meer open groen op een hoek met een doorzicht tussen de bomen naar een woning of via een open groene voortuin (bv. nr. 329).

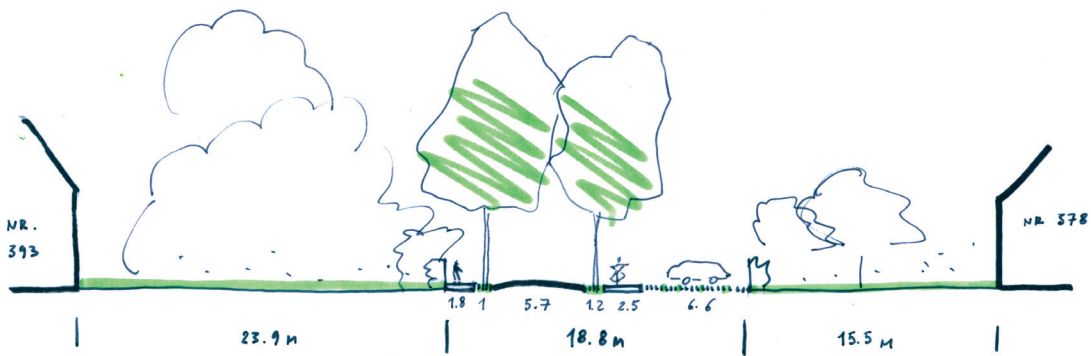
Vanaf de kruising met de Van Der Helstlaan tot ongeveer de kruising met de Paulus Potterlaan verandert de dichtheid van bebouwing, de panden staan dicht bij elkaar. Hier verandert de opbouw van het profiel in een groene berm met aan weerszijden opritten.

De voortuinen zijn nog steeds vrij diep, maar hier is meer afwisseling tussen open en besloten voortuinen.

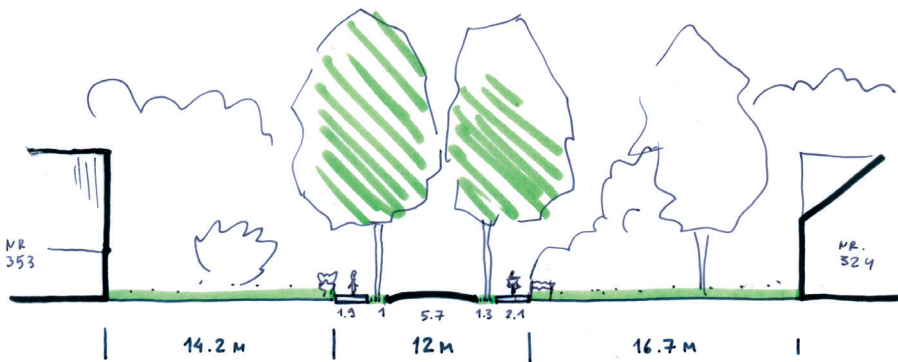
Vanaf het kruispunt met de Laurillardlaan krijgt de verkaveling de ruimere opzet terug. Het beeld van de voortuinen en de ruimte tussen de panden is weer dicht beplant met bomen. Dit groene beeld wordt versterkt door twee grote onbebouwde kavels tussen de Van Ostadelaan en Jan Steenlaan.



profil 1



profil 2



profil 3

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.1 Hoofdas Soestdijkseweg Noord

---

#### Profielopbouw

De laan heeft continu doorlopende smalle bermen met bomen, een rijbaan en fietspaden.

Karakteriserend zijn, vanaf het noorden richting zuiden, vanaf de Provinciale weg tot het kruispunt met de Van Der Helstlaan:

- Een voortuin, zachte bermen, smal fietspad aan de oostzijde en een rijbaan;
- Een voortuin, zachte bermen, smal fietspad aan de oostzijde met een voetpad aan de westzijde vanaf nr. 433 en een rijbaan;
- Na nr. 429 wordt de westelijke berm smaller, zijn de bermen verhard met fietspad en voetpad.

Vanaf de Van Der Helstlaan tot circa de Paulus Potterlaan:

- Een voortuin, zachte bermen, smal fietspad aan de oostzijde en een groene berm met opritten voor haaks parkeren en het voetpad aan de westzijde.

Vanaf de Paulus Potterlaan tot aan de Jan Steenlaan:

- Een voortuin, verharde berm en smal fietspad aan de oostzijde, zachte berm en voetpad aan de westzijde.

Vanaf de Provinciale weg tot het kruispunt met de Van Der Helstlaan is de afstand tussen de voorgevels van bebouwing met circa 70 meter ruim, vanaf de Van Der Helstlaan tot na de kruising met de Van Dycklaan versmalt de breedte van het profiel van circa 60 meter tot circa 40 meter. Verder naar het zuiden, vanaf de Tollenslaan tot aan de Jan Steenlaan, is deze afstand met circa 50 meter nog steeds ruim.

Het profiel is verder opgebouwd uit een geasfalteerde weg met losliggende fiets- en voetpaden aan beide zijden.

De rijbaan varieert tussen 5,3 tot 6 meter breed met zachte smalle bermen aan beide zijden van circa 1 meter breed.

Ten noorden zijn de zachte bermen ruim 4,5 meter (thv nr. 420). Verder richting het zuiden, thv nr. 400 zijn de bermen versmald naar circa 3 meter.

Beuken (*Fagus sylvatica*) van verschillende leeftijden staan in de berm en begeleiden de rijbaan over de gehele lengte.

#### Overgang privé – openbaar

De erfgrenzen bestaan voornamelijk uit verschillende groenelementen, zoals hagen afgewisseld met bosplantsoen, waardoor het zicht op woningen vaak is ontnomen vanaf de straatzijde. Zeker ten noorden van de Van Der Helstlaan staan er veel bomen op en rond de erfgrens.

#### Voortuinen

De voortuinen zijn veelal verscholen achter verschillende groenstructuren. Dit geeft een besloten karakter vanaf de kruising met de Gezichtslaan richting het noorden.

#### Ontsluiting kavels en parkeerwijze

De kavels worden ontsloten vanaf de Soestdijkseweg Noord. Parkeren gebeurt op eigen terrein met uitzondering van het deel van de Van Der Helstlaan tot aan de Paulus Potterlaan.

#### Verkaveling en bebouwing

Vanaf de Provinciale weg tot het kruispunt met de Van Der Helstlaan:

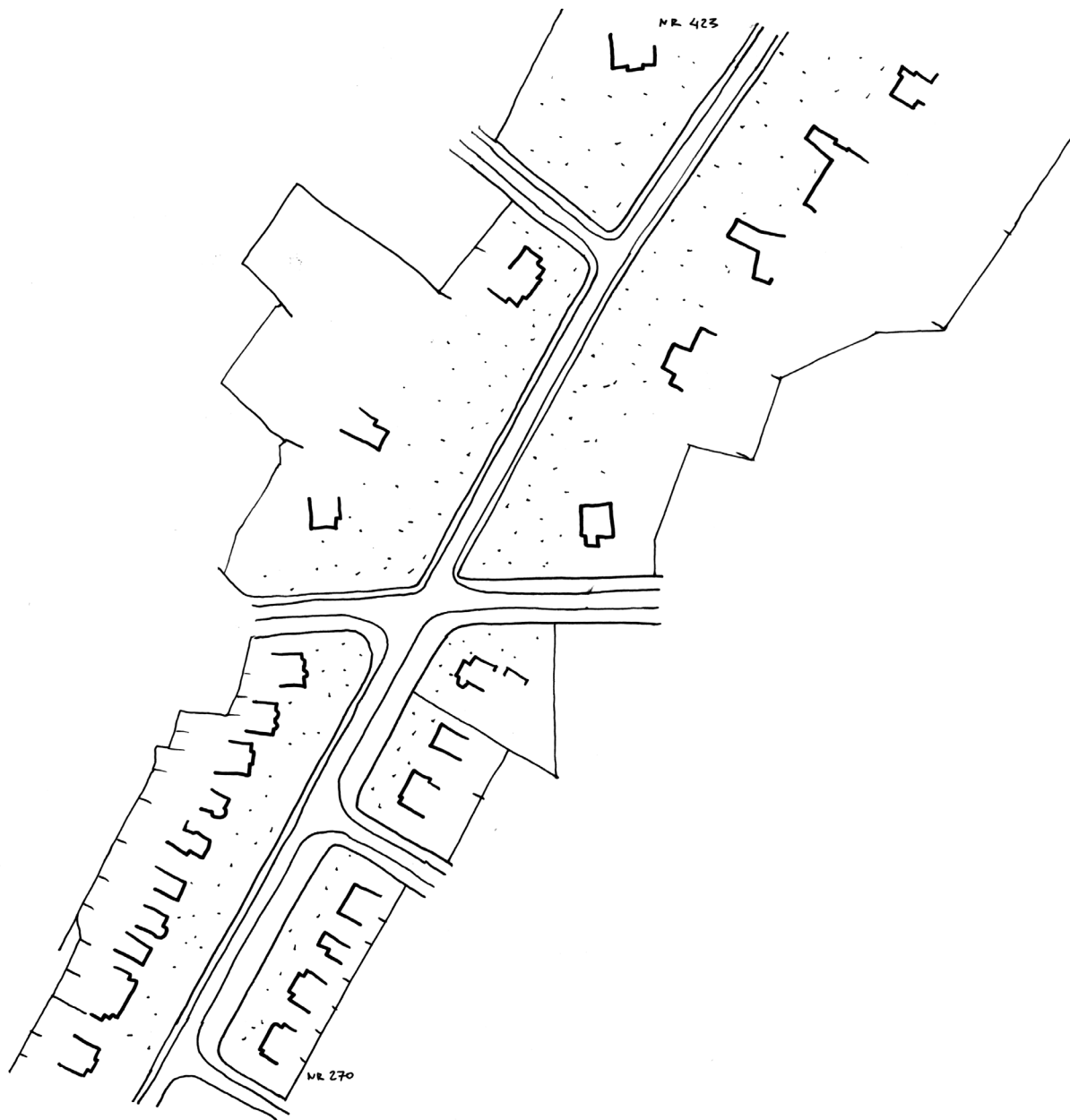
Groote boskavels:

- De breedte varieert tussen circa 40 en circa 60 meter (uitzondering kavel nr. 423, circa 98 meter in de lengterichting aan de Soestdijkseweg Noord);
- De diepte van de kavels varieert tussen de 60 en 135 meter.

Woningen staan vrij centraal gepositioneerd op de kavel. De afstand tussen de bebouwing van twee naastgelegen kavels is minstens zo breed als de breedte van een woning.

Met uitzondering van een viertal grotere kavels tussen de Van Der Helstlaan en de Van Dycklaan/ Laurillardlaan (nr. 358-360 en hoekkavels 363 en 375). Hier zijn de kavels minder diep en tot 3 keer zo smal als de kavels ten noorden de Van Der Helstlaan. Door de schakeling van de panden op smallere kavels is er ruimte voor hoge groene erfafscheidingen en wordt het groene doorzicht naar achteren gewaarborgd.

De bebouwing varieert tussen vrijstaande villa's, bungalows en 2 onder-een-kap woningen, die in één bouwvolume zijn gerealiseerd.



Soestdijkseweg Noord





## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.1 Hoofdas Soestdijkseweg Noord

#### Bijzondere plekken/kruisingen langs de lijn:

Vanaf de Provinciale weg heeft de Soestdijkseweg Noord veertien kruispunten met de verschillende lanen van de villawijk.

Bij de haakse T-kruispunten ontstaan geen veranderingen in de verkaveling.

De kruispunten met de Van der Helstlaan/ Beethovenlaan en de scherpe hoekkavels bij de kruising met de Gezichtslaan en Ruysdaellaan reageert de bebouwing op de kavel met een hoekverdraaiing.

Bij de kruising met de Gezichtslaan bepaalt de dicht beboste puntige kavel met haag het beeld. De bebouwing van de hoekkavel is niet zichtbaar vanaf het kruispunt.

#### Rooilijn principes

De vrijstaande bebouwing op de grotere kavels staat niet in een rooilijn. De afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de kavelgrens is minimaal 23 meter en maximaal 40 meter, met uitzonderingen van een paar kavels, waar de bebouwing verder op de kavel ligt (afstand voorgevelrooilijn tot aan de rand rijbaan is tot circa 56 meter).

De bebouwing die dicht bij elkaar staat heeft minder verspringingen ten opzichte van elkaar. De rooilijn heeft een

logisch verloop: de voortuinen versmallen tot circa 14 meter. Dit verloop creëert een strook met doorlopende voortuinen, zonder contrasterende veranderingen.

De bebouwing is georiënteerd op de Soestdijkseweg Noord. De meeste voorgevels liggen parallel aan deze weg. De bebouwing op de hoekkavels is op de hoek georiënteerd, sommige panden markeren het kruispunt door een verdraaiing. Incidenteel staat een aantal villa's iets verdraaid op een grote kavel. De meeste woningen staan achter opgaand groen in de voortuinen.

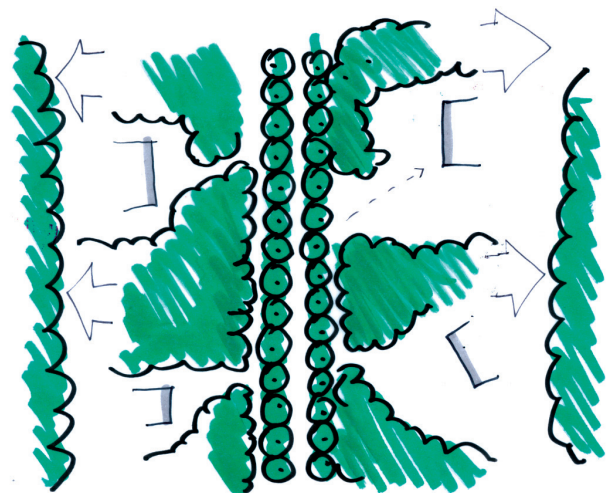
#### Opvallende uitzonderingen

Het hoekpand nr. 419/421 staat opvallend dicht bij de weg en in het zicht. Het accentueert de kruising met de Hobbema-laan met een opvallend volume.

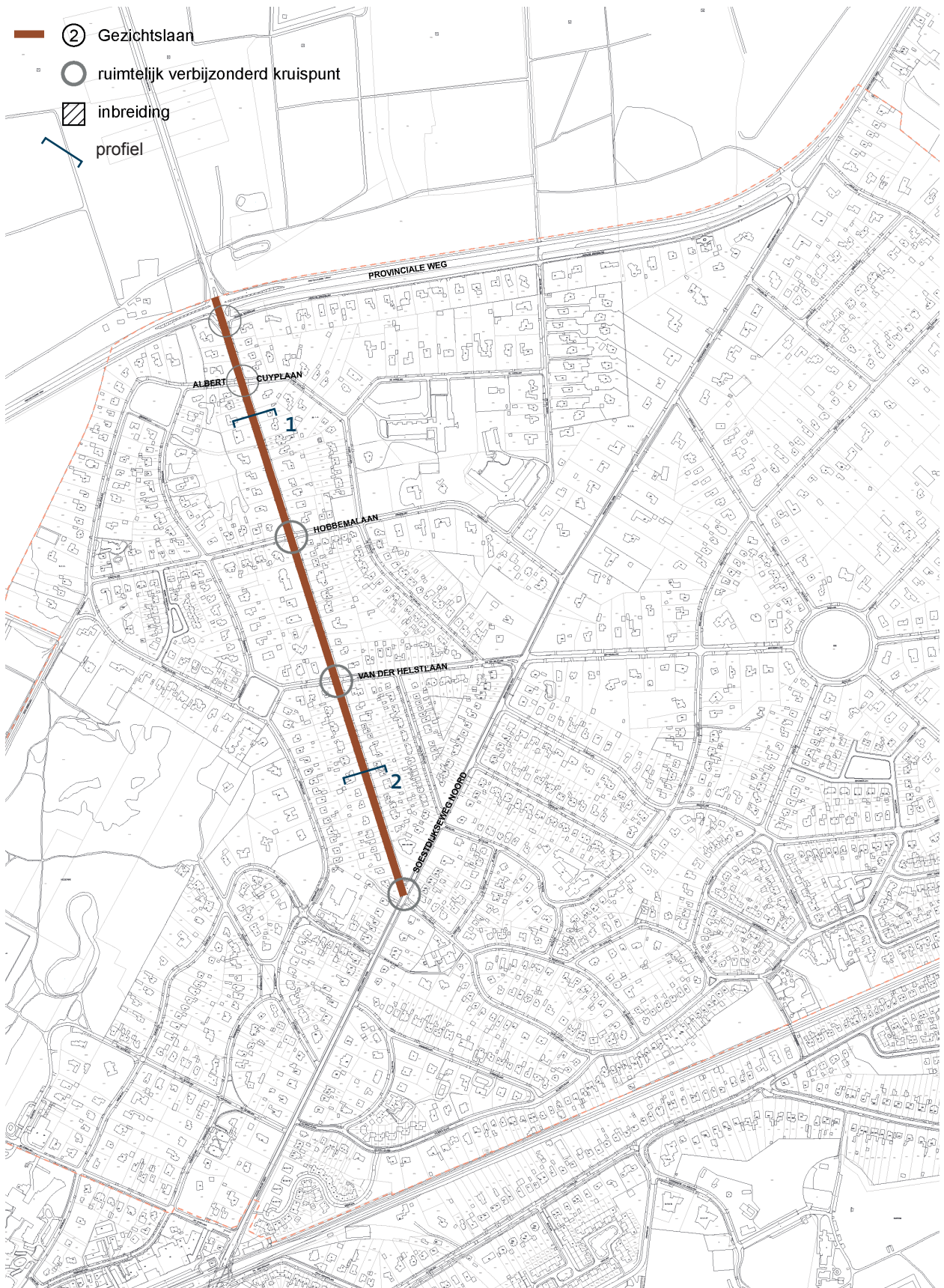
Het hoekpand bij het kruispunt met de Gezichtslaan is een nieuw appartementsgebouw van drie woonlagen. De vier appartementsgebouwen (Ensaahlaan) aan de Soestdijkseweg Noord hebben een grotere bouwmassa dan de vrijstaande villa's, maar staan dicht bij elkaar.



Soestdijkseweg Noord



Principe voortuinen en groene doorzichten



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.2 Hoofdas Gezichtslaam

---

#### Algemeen

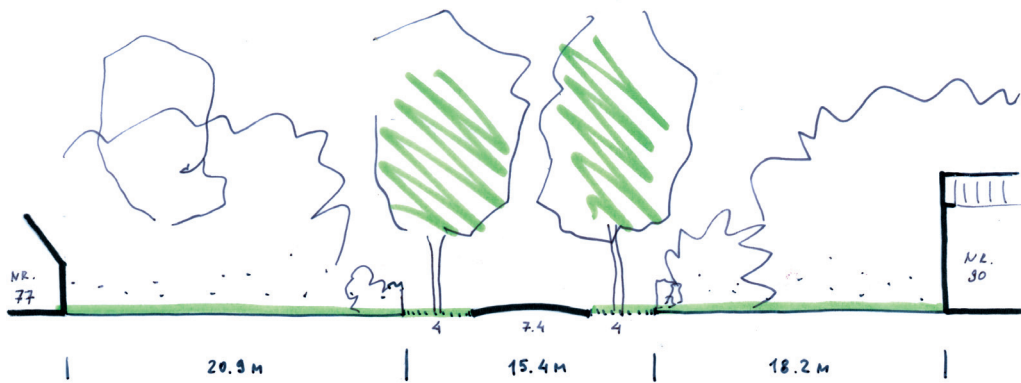
De Gezichtslaam is een historische oprijlaan naar het landgoed Eyckenstein. Vanaf de Soestdijkseweg Noord loopt deze kaarsrechte laan richting de Ridderoordse Bossen.

In de huidige situatie fungeert de Gezichtslaam als een lokale ontsluitingweg. Tot aan de Provinciale weg is de Gezichtslaam een woonlint.

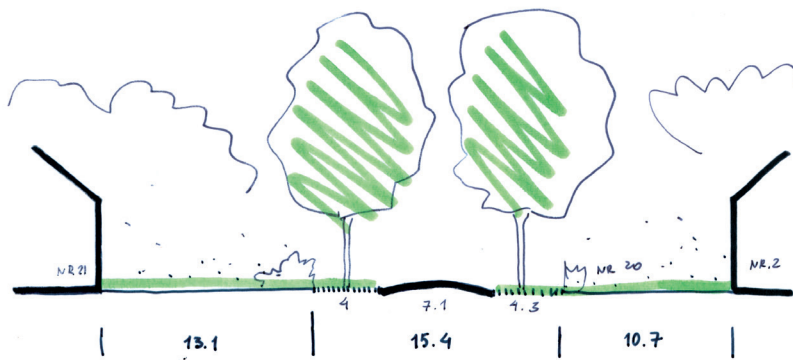
#### Karakter

De Gezichtslaam heeft een samenhangend karakter. Het profiel van de laan loopt continu door, met openingen op kruisingen waar geen bomen staan. Door het grote verkeersaanbod en de breedte van de rijbaan heeft deze laan een minder ontspannen karakter dan de overige lanen in de woonwijk. Het groene beeld domineert door de rij bomen en diepe groene voortuinen in combinatie met een rechte zichtlijn. Op de kruispunten domineert het groen in de voortuinen met daarachter verscholen woningen.

Vanaf de kruising met de Van Der Helstlaam komt de bebouwing wat meer in zicht tussen de bomen en wordt het beeld iets minder bosachtig tussen en achter de bebouwing.



profil 1



profil 2

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.2 Hoofdas Gezichtslaan

---

#### Profielopbouw

Het profiel heeft een riante maat van ruim 55 meter tussen de voorgevels.

In de zuidelijke richting, vanaf de Van Der Helstlaan richting de Soestdijkseweg, versmalt de ruimte in het profiel naar circa 40 meter. Het deel van openbare ruimte in het profiel is ruim 15 meter.

Het is verder opgebouwd uit een geasfalteerde weg met fietssuggestie-stroken aan beide zijden.

De rijbaan is ruim 7 meter breed met zachte bermen aan beide zijden van circa 3 meter breed.

Beuken (*Fagus sylvatica*) van verschillende leeftijden staan in de berm en begeleiden de rijbaan over de gehele lengte.

#### Overgang privé – openbaar

Veelal voorzien van verschillende soorten hagen en diverse bosplantsoen. Lage tuinmuren en houten hekwerken komen minder voor.

#### Voortuinen

Van circa 20 tot minimaal 10 meter diep, hoofdzakelijk met een groen karakter. Enkele tuinen openen zich meer naar de laan, wat zorgt voor wat afwisseling.

#### Ontsluiting kavels en parkeerwijze

De kavels hebben allemaal een eigen oprit waarop geparkeerd wordt. Enkele auto's staan ook langs de laan, in de berm geparkeerd.

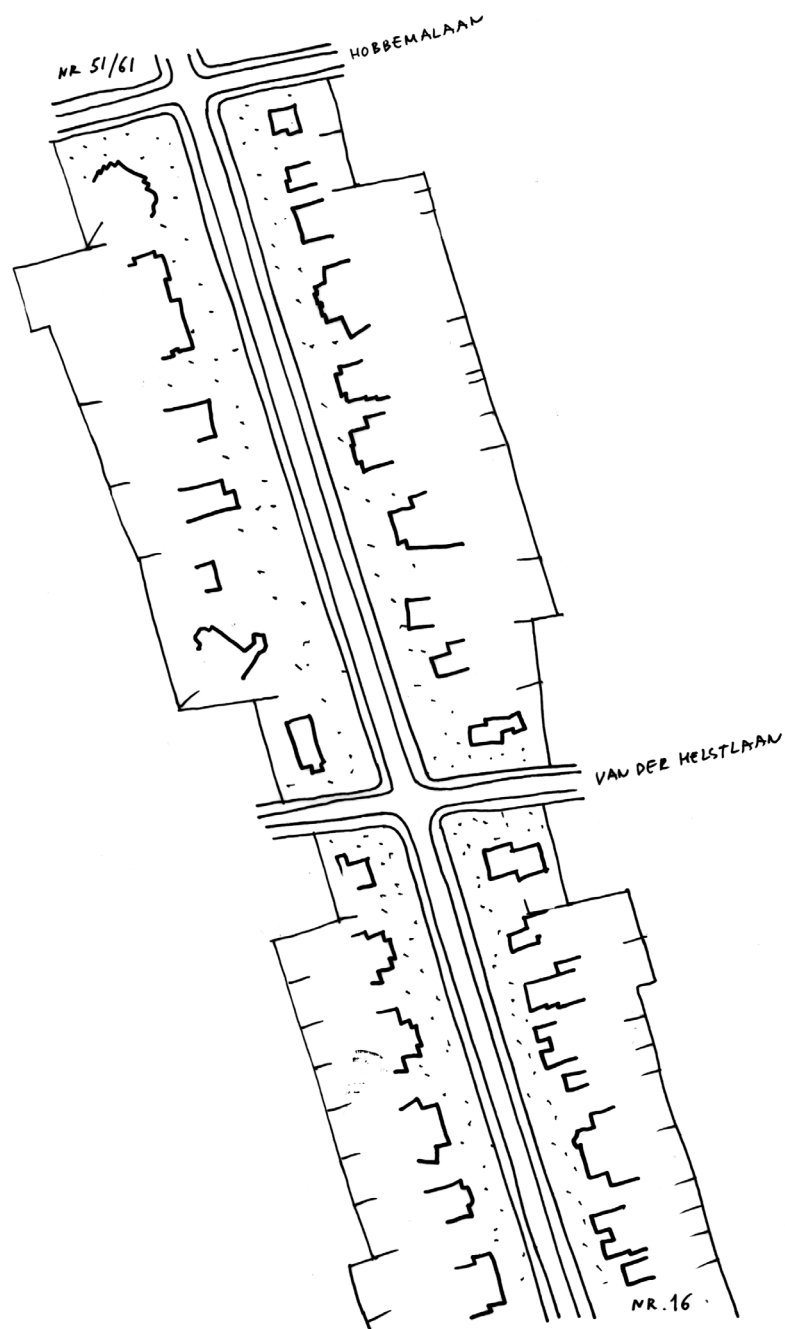
Uitzondering zijn 3 woningen die hun erfbeplanting ter plaatse van de oprit terug hebben gezet, waardoor de auto in het zicht van de laan staat (nr. 80).

#### Verkaveling en afstanden tussen de bebouwing

De kavels met een diepte tussen 55 en 65 meter en een kavelbreedte van 40 tot 10 meter sluiten met de achterkanten aan op diepe kavels waar veel bosbeplanting aanwezig is.

Tussen de Van Der Helstlaan en de Soestdijkseweg Noord is de verkaveling iets fijnmaziger en de kavels zijn met ca 50 meter minder diep. De breedte van de kavels versmalt van 30 tot minimaal 10 meter. Op smallere kavels worden woningen aan elkaar gekoppeld.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande villa's, kleinere vrijstaande huizen, incidenteel geschakeld, en 2 onder-een-kap woningen. De maten van woningen zijn zeer variabel.



Gezichtslaan



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.2 Hoofdas Gezichtslaam

#### Bijzondere plekken/kruisingen langs de lijn

Vanaf de provinciale weg wordt de Gezichtslaam 3 keer, nagenoeg haaks, gekruist door de lanen van het villapark Ridderoord. De bebouwing verbijzondert maar 1 keer op de hoek door een verdraaiing (huisnummer 51/61). De voortuinen van de hoekkavels hebben voornamelijk vrij dichte groene beplanting en de bebouwing is niet heel goed zichtbaar op deze plekken.

#### Rooilijn principes

De bebouwing staat niet in een strakke rooilijn. Met name woningen aan de westzijde van de laam staan op langere stukken bijna in een lijn. Met een aantal kleine verspringingen in rooilijn geeft dit een samenhangend beeld.

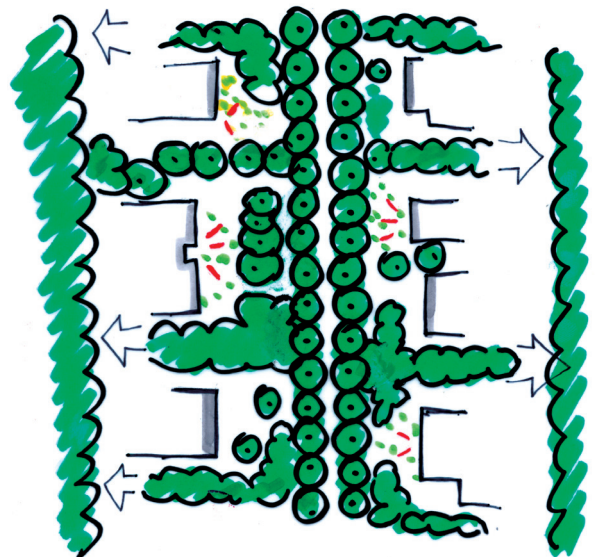
De bebouwing is georiënteerd op de Gezichtslaam, de meeste voorgevels liggen ook parallel aan deze weg. Bebouwing op de hoekkavels is naar de hoek georiënteerd, sommige panden markeren het kruispunt door een verdraaiing. Incidenteel staan een paar villa's iets verdraaid op een grote kavel.



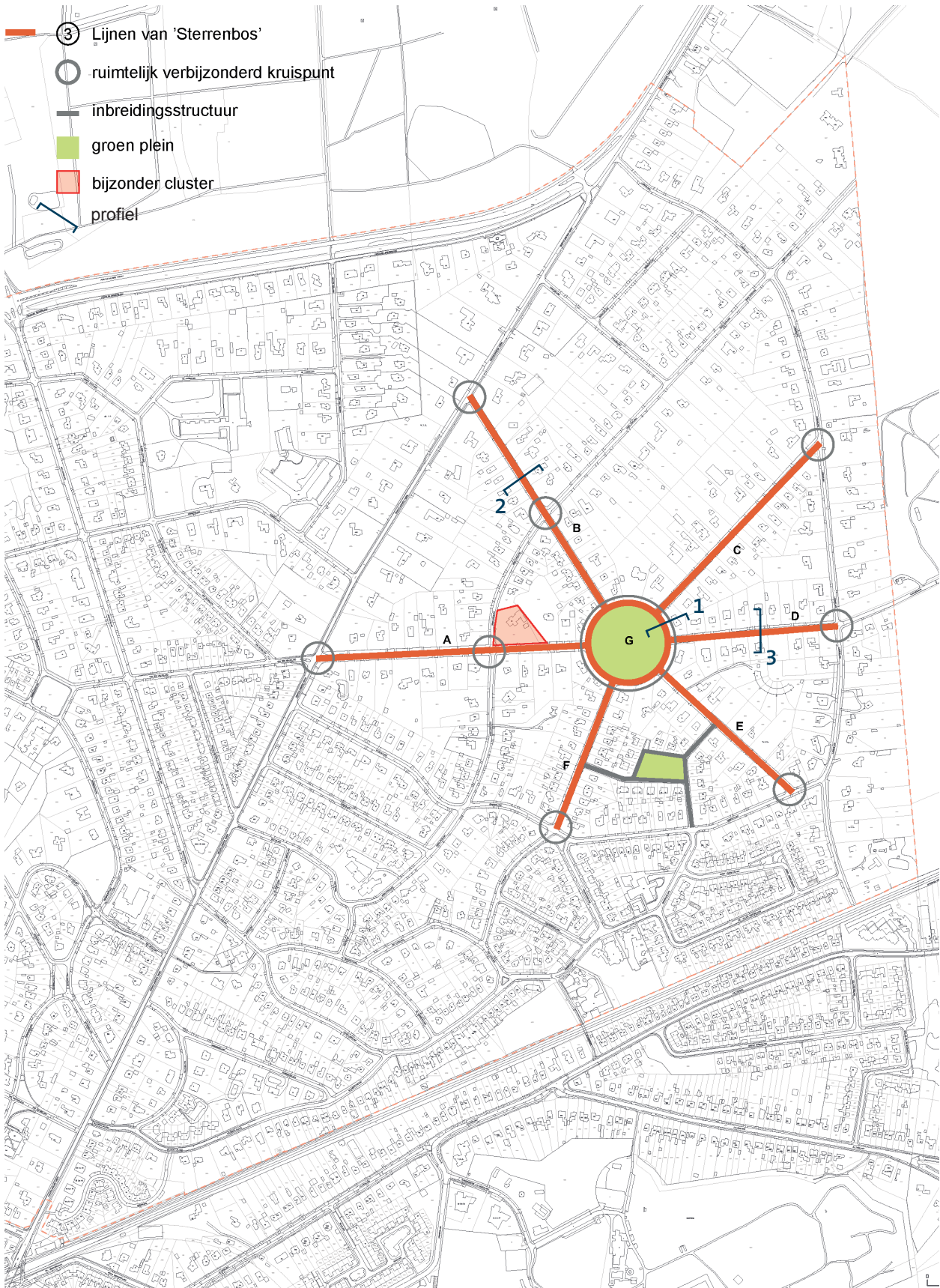
Gezichtslaam

#### Opvallende uitzonderingen

Het nieuwbouw pand nr. 59 valt op door een uitzonderlijke lengte van de gevel van ruim 30 meter aan de laanzijde. De brede voortuin van het pand met nummer 35 is compleet verhard vanaf de kavelgrens en doet een afbreuk op het totaal beeld. Het nieuwbouw appartementenblok op het kruispunt met de Soestdijkseweg Noord 363 wijkt af van de meeste bebouwing door de functie en grote bouwmassa. Haakspareren op eigen terrein, maar vóór de erfafscheiding. Bij huis nr. 82-84 wordt vóór de erfafscheiding geparkeerd.



Principe voortuinen en groene doorzichten





## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.3 Structurerende lijnen van 'Sterrenbos'

---

#### Algemeen

De ruimtelijke structuur is in sterke mate bepaald door de rechte radiale lanen, uitmondend in een grote ronde bosruimte.

De lijnen bestaan uit:

- A. Beethovenlaan
- B. Mozartlaan
- C. Wagnerlaan
- D. Händellaan
- E. Schubertlaan
- F. Haydnlaan
- G. Bachlaan

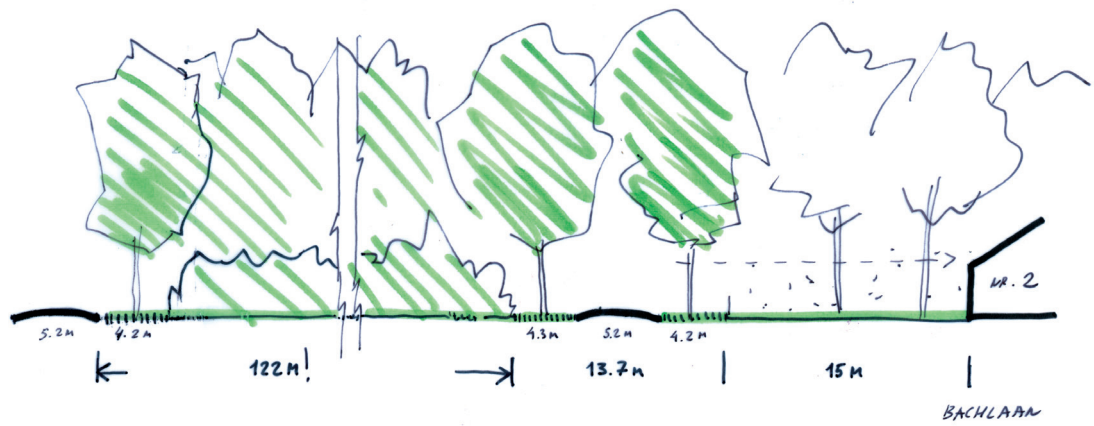
#### Karakter

Deze structuur heeft een zeer groen karakter en bestaat uit (grote) kavels in een bosgebied. De kavels zijn langs kaarsrechte bomenlanen gesitueerd.

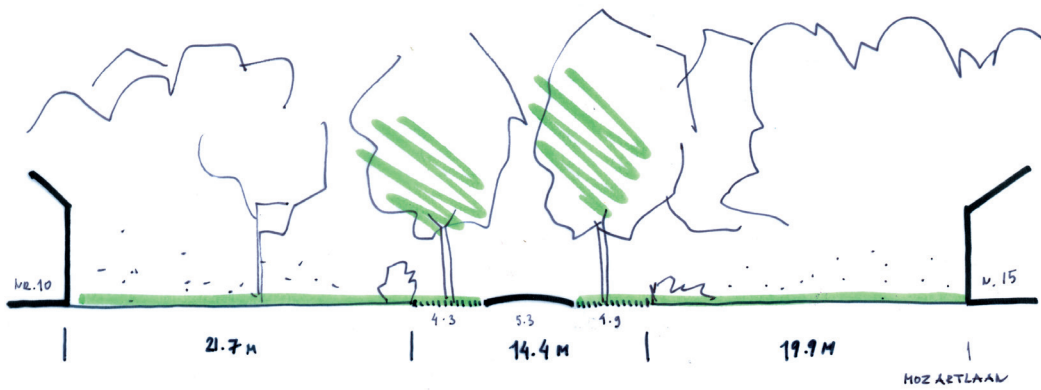
De stedenbouwkundige structuur van het 'Sterrenbos' is in zijn totaliteit beeldbepalend. De rechte zichtlijnen komen uit in de dichte bosruimte van de Bachlaan. De rondlopende weg omringt de ruimte. Deze ronde ruimte, met een doorsnede van circa 150 meter is niet te overzien door de bosachtige beplanting en het hoger liggende centrale punt.

De bebouwing is af en toe zichtbaar tussen en achter de bomen, maar de zichtbaarheid is beperkt door opgaande beplanting en groene erfafscheidingen in de voortuinen.

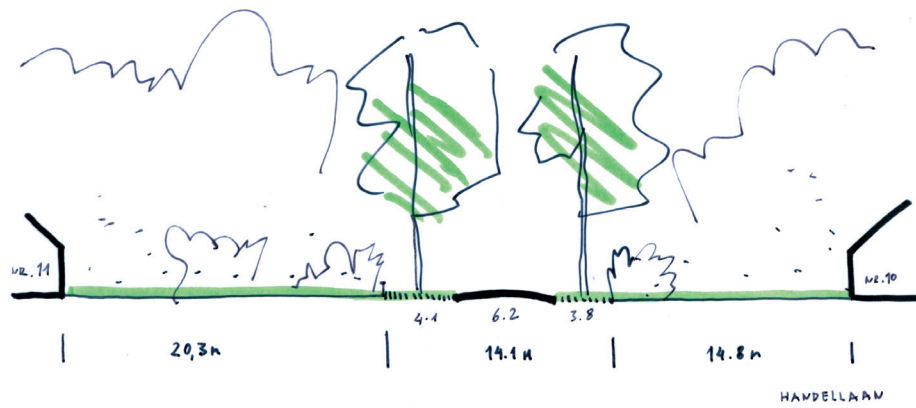
De verkaveling wordt iets compacter in het zuidelijke gedeelte van deze structuur.



profiel 1



profiel 2



profiel 3

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.3 Structurerende lijnen van ‘Sterrenbos’

---

#### Profielopbouw

Alle laanprofielen hebben dezelfde opbouw.

Het profiel van voorgevel tot voorgevel heeft een riante maat variërend tussen circa 45 en 55 meter. Aan de Beethovenlaan tussen de Sweelincklaan en de Bachlaan liggen de panden aan de noordzijde ver van de weg in vrij open groene voortuinen. Dit vormt een royale open ruimte.

Het wegprofiel is circa 14 meter breed met een rijbaan van 5,2 meter voorzien van gebakken klinkers en zachte bermen aan beide zijden van circa 4,5 meter.

Het profiel van de Beethovenlaan fungeert als ontsluiting tussen de Bachlaan en de Soestdijkseweg Noord, waardoor deze een ruimere maat van circa 18 meter heeft. De rijbaan is ook iets breder, circa 5,7 meter met brede zachte bermen van ruim 6 meter.

Elke laan heeft zijn eigen boomsoort.

#### Overgang privé – openbaar

Grote verscheidenheid aan lage houten hekwerken en tuinmuren afgewisseld met (groenblijvende) hagen.

#### Voortuinen

Van 15 tot ruim 20 meter diep. Een gevarieerd beeld van open en besloten tuinen. De ontsluiting vindt plaats vanuit de diverse lanen. Op het eigen terrein wordt er geparkeerd.

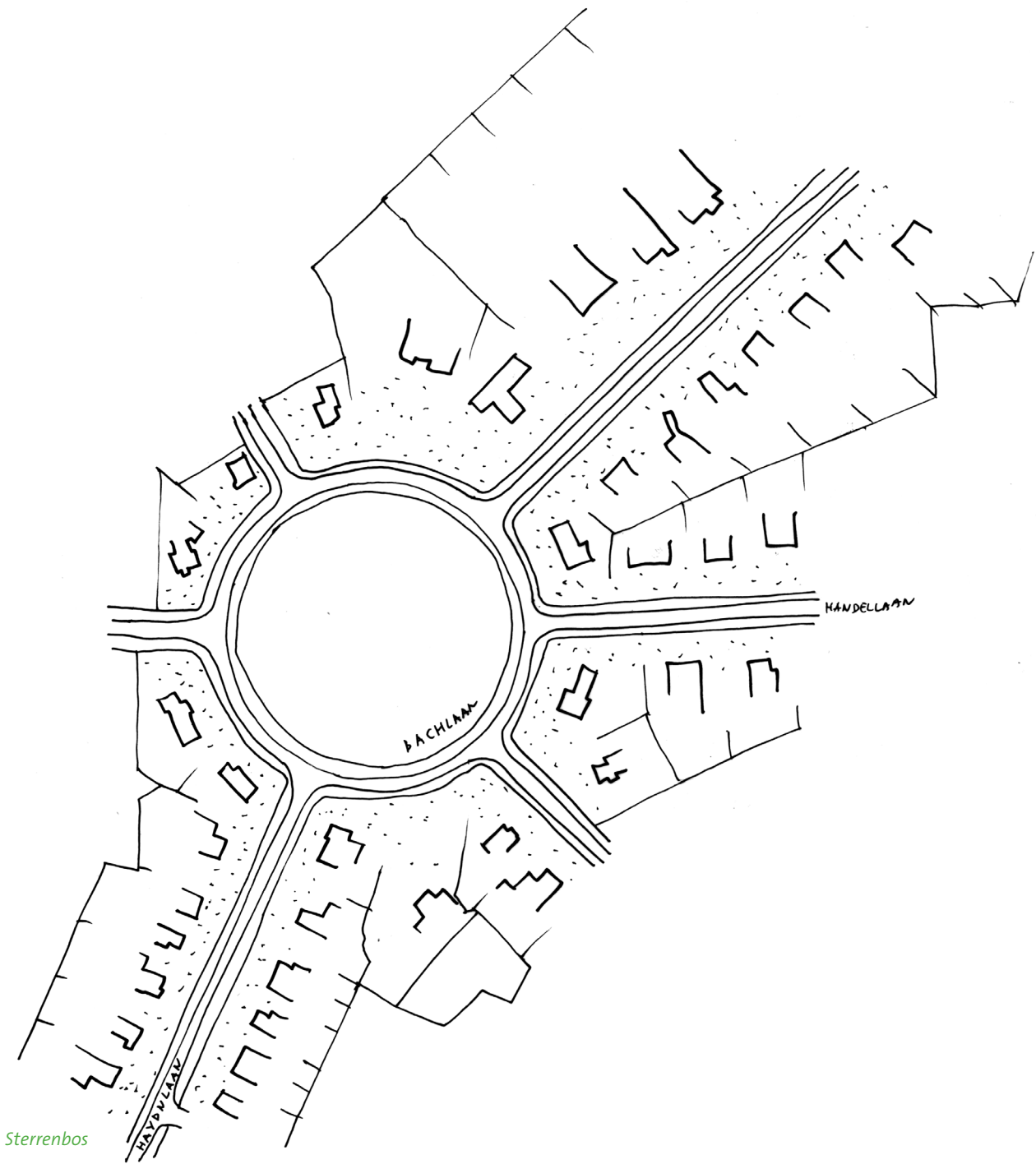
#### Verkaveling en bebouwing

Door de uitlopende radiale structuur ontstaan in de verkaveling grote ruimten bij de binnentuinen. Hier is veel ruimte voor bosbeplanting. De diepte van de kavels aan de sterrenbos-lanen variëren sterk van 35 tot ruim 100 meter. De kavelbreedte van de percelen varieert gemiddeld tussen de 20 meter en 40 meter breed. De ruimte tussen woningen is minimaal zo breed als woningen zelf, met uitzondering van de bebouwing langs de Haydnlaan. De open ruimte ertussen biedt smallere doorzichten naar het groen achter op de percelen. Af en toe is een hoge groene erfafscheiding aanwezig tussen woningen.

De ruimte op het achterterrein tussen de twee zuidelijke lanen, de Schubertlaan en de Haydnlaan, is benut voor een latere inbreiding (Ockgehemplaan).

#### Bijzondere plekken/kruisingen langs de lijn

- Uitmonding van de lanen in de Bachlaan.  
De meeste woningen reageren op de ronde centrale ruimte van het ‘Sterrenbos’ en begeleiden de korte zichtlijnen langs de Bachlaan.
- Twee kruisingen met de Sweelincklaan.  
Evenwichtig beeld van de royale hoekkavels met veel bomen in de voortuinen. Sommige bebouwing, waaronder een monumentale kapel, reageert op het kruispunt met een gedraaide positie.



Sterrenbos



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.3 Structurerende lijnen van 'Sterrenbos'

#### Rooilijn principes

De rooilijn van woningen varieert. De grote sprongen in de rooilijn zijn er voornamelijk naar achteren, waardoor de voortuinen een royale dieptemaat blijven houden.

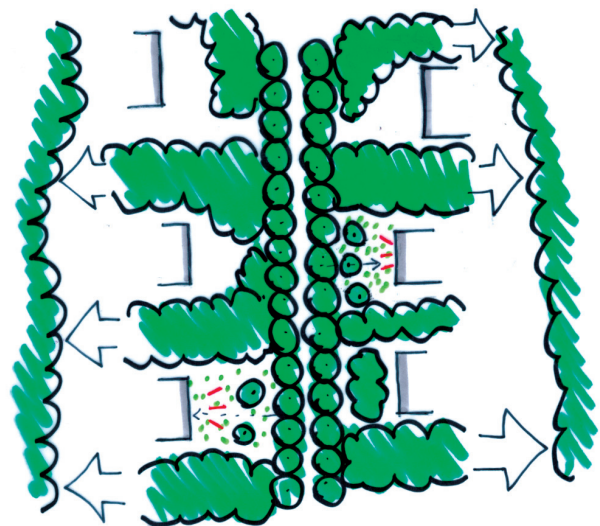
De bebouwing aan de Bachlaan reageert op de ruimte en op de hoeken, twee van de drie woningen positioneren zich verder op de kavel. De andere woningen begeleiden de ruimte, onder andere ook door de dwarsligging (verhouding lengte x breedte) op de kavel. Hier zijn woningen in de lengterichting naar de laan geïoriënteerd.

#### Opvallende uitzonderingen

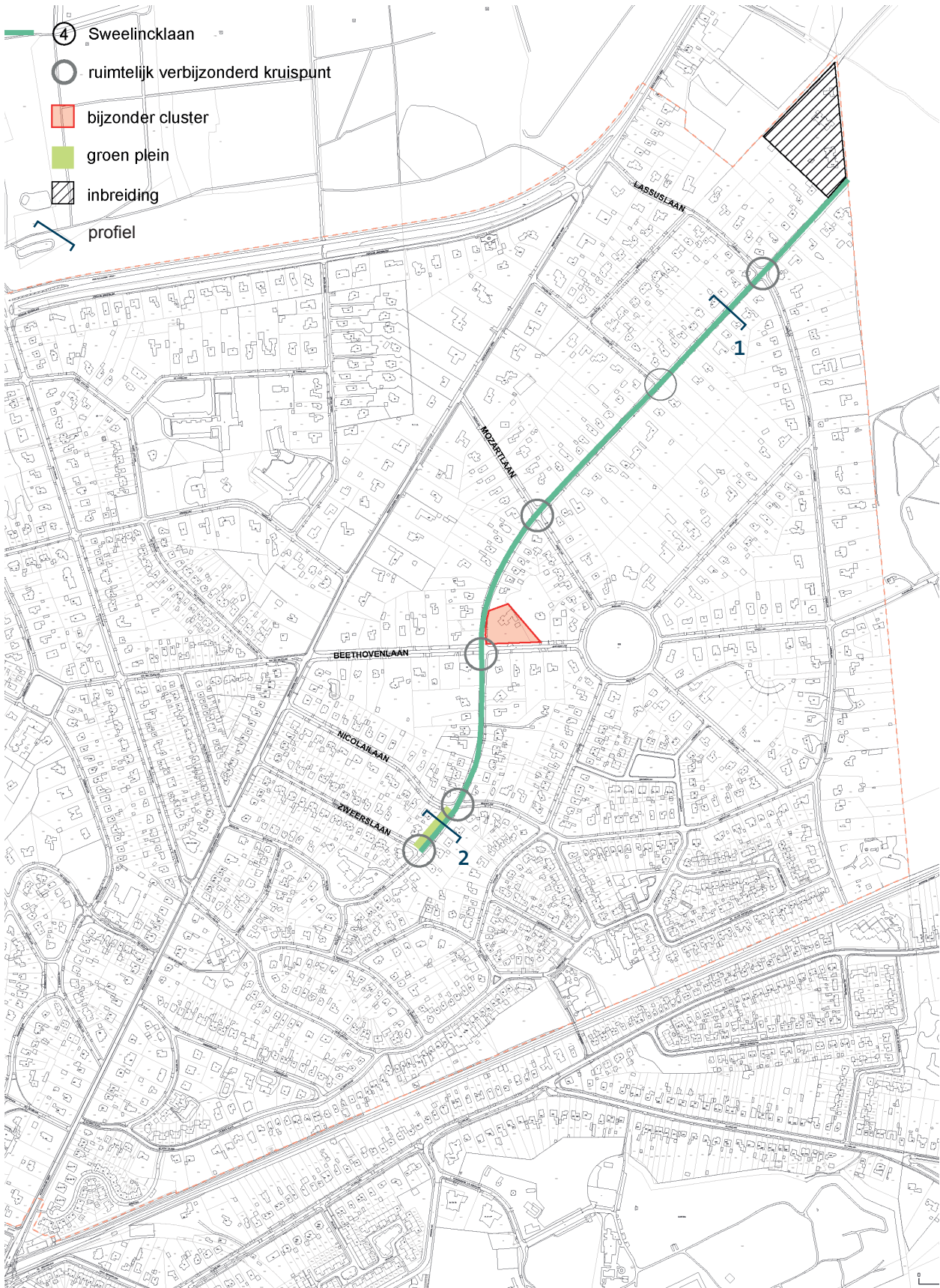
- de Ockeghemlaan is op de achterkanten van de originele kavels, rond 1970 toegevoegd. Hier zijn twee-onder-een-kap woningen op relatief kleine kavels gebouwd.



Wagnerlaan



Principe voortuinen en groene doorzichten



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.4 Lijn Sweelincklaan

---

#### Algemeen

De Sweelincklaan loopt met een recht en een gebogen deel door de villawijk Oosterpark, min of meer parallel aan de Soestdijkseweg Noord.

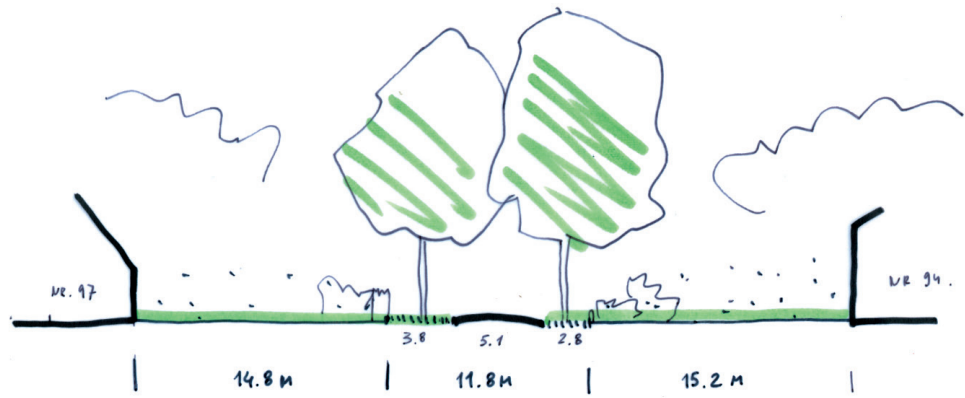
#### Karakter

De Sweelincklaan is te karakteriseren als een lijn met een samenhangend karakter welke gerelateerd is aan het Oosterpark tot ongeveer de kruising met de Zweerslaan.

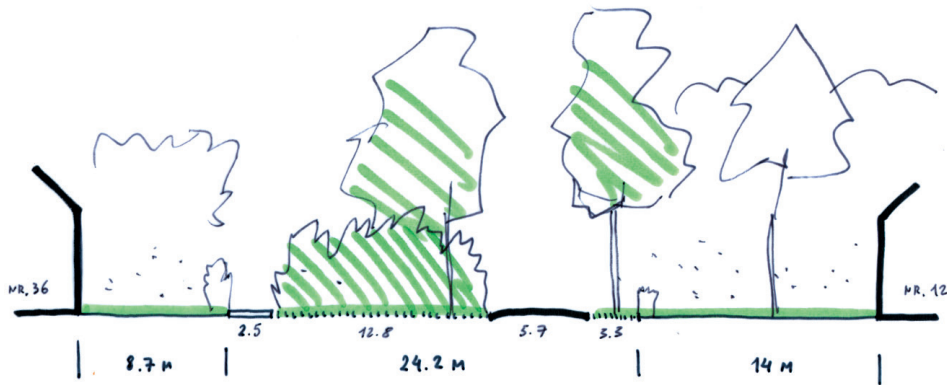
Na dit kruispunt is de bocht de overgang naar de Beetslaan en behoort de ruimtelijke structuur bij de lanen van de Drakenstein.

Overige eigenschappen:

- Het karakter van deze laan sluit aan bij de Lassuslaan en loopt continu door in rechte en ook licht gebogen stukken;
- De laan heeft zeer groene uitstraling, weids en met een landelijk karakter;
- De verkaveling wordt iets compacter in het zuidelijke deel van deze structuur. Nabij de kruising Nicolailaan/Obrechtlaan wordt het bebouwingsbeeld wat dichter.



profil 1



profil 2



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.4 Lijn Sweelincklaan

---

#### Profielopbouw

- Het profiel loopt continu door en heeft van gevel tot gevel een royale maat van ruim 40 meter.
- De veranderende rooilijnen en de afwisseling van groene open en dichte voortuinen leveren tussen de Strauslaan en de Mozartlaan een gevarieerd beeld op. Hier heeft het profiel soms een maat van circa 70 meter.

De laan bestaat voor het grootste deel uit oude karakteristieke gebakken klinkers. Ter hoogte van de Zweerslaan loopt deze over in een asfaltverharding.

De breedte van de weg varieert van 5,1 meter tot 5,5 meter in het zuidelijk deel met grazige bermen van circa 3,5 meter.

- Tussen de Nicolailaan en de Zweerslaan: verbreding van een berm tot een plantsoen van 13 meter.

Ten zuiden staan karaktervolle Acacia bomen (*Robinia pseudoacacia*) aan weerszijde van de weg in de berm en zijn redelijk uniform. Meer ten noorden staan er hoofdzakelijk Lindes (*Tilia cordata*).

#### Overgang privé – openbaar

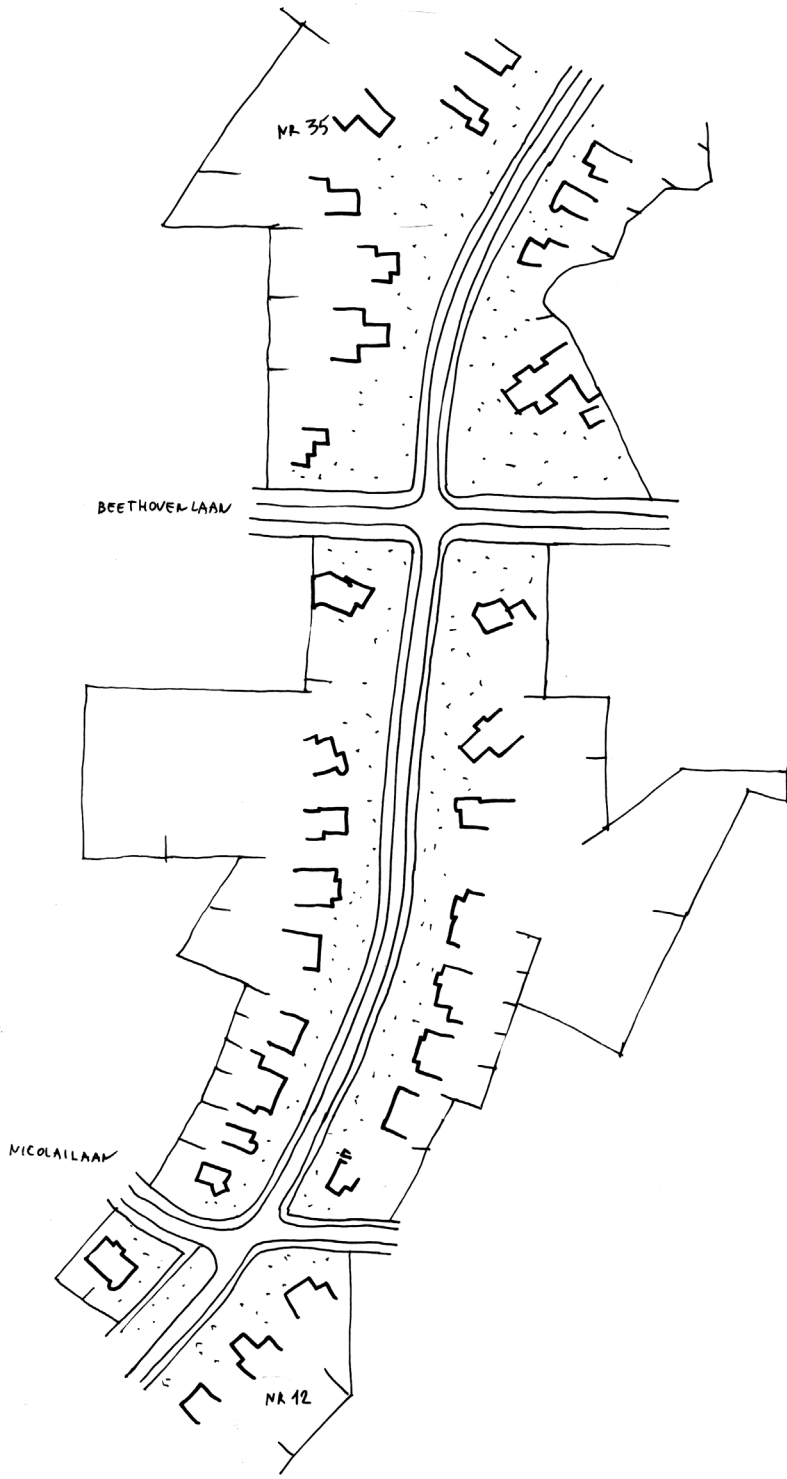
- Grote verscheidenheid aan lage houten hekwerken en tuinmuren afgewisseld met (groenblijvende) hagen.

#### Ontsluiting kavels en parkeerwijze

Ten zuiden wordt regelmatig in de berm geparkeerd. Aan de noordkant is dit minder en staan de auto's meer op het eigen erf. Alle kavels zijn bereikbaar vanaf de laan.

#### Verkaveling en bebouwing

- De kavels hebben gemiddeld een breedte tussen de 20 tot 30 meter.
- De diepte van kavels is op sommige delen 120 meter en in andere delen circa 40 meter.
- De verkaveling is grootschalig, achter de minder diepe kavels liggen royale achtertuinen van de andere woningen. De ruimte tussen woningen is iets groter dan de breedte van woningen zelf. Bij de bebouwing op de hoekkavels zijn deze afstanden groter.
- In het zuidelijk gedeelte dicht bij de Nicolailaan/Obrechtlaan wordt de verkaveling kleinschaliger, op de smallere kavels wordt de bebouwing per 2 kavels geschakeld
- De woonbebouwing varieert tussen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen in één bouwvolume.



Sweelincklaan



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.4 Lijn Sweelincklaan

#### Bijzondere plekken/kruisingen langs de lijn

- De kruising met de Lassuslaan (zie Lassuslaan).
- De kruisingen met de Mozartlaan, een woning reageert op de hoek met een kwartslag draai en staat prominent in het zicht, de andere drie woningen staan ver van de weg en verborgen achter de opgaande beplanting.
- De kruising met de Beethovenlaan wordt bepaald door een monumentale kapel in een open bosachtige tuin, twee woningen reageren op het kruispunt met een gedraaide positie.
- Bij het verspringende kruispunt met de Nicolailaan/Obrechtlaan staat de bebouwing dicht bij het kruispunt.
- Bij de T-kruising met de Zweerslaan draaien 2 woningen kwartslag naar het kruispunt.

#### Rooilijn principes

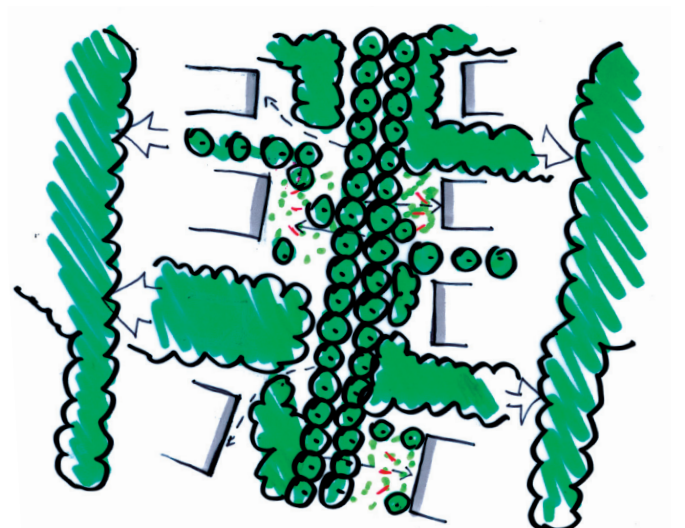
- Er is geen sprake van een vaste rooilijn.  
De bebouwing begeleidt de laan bij het bochtige verloop.
- Waar de bebouwing op minder brede kavels gelegen is, komt deze min of meer in een lijn te staan.

#### Opvallende uitzonderingen

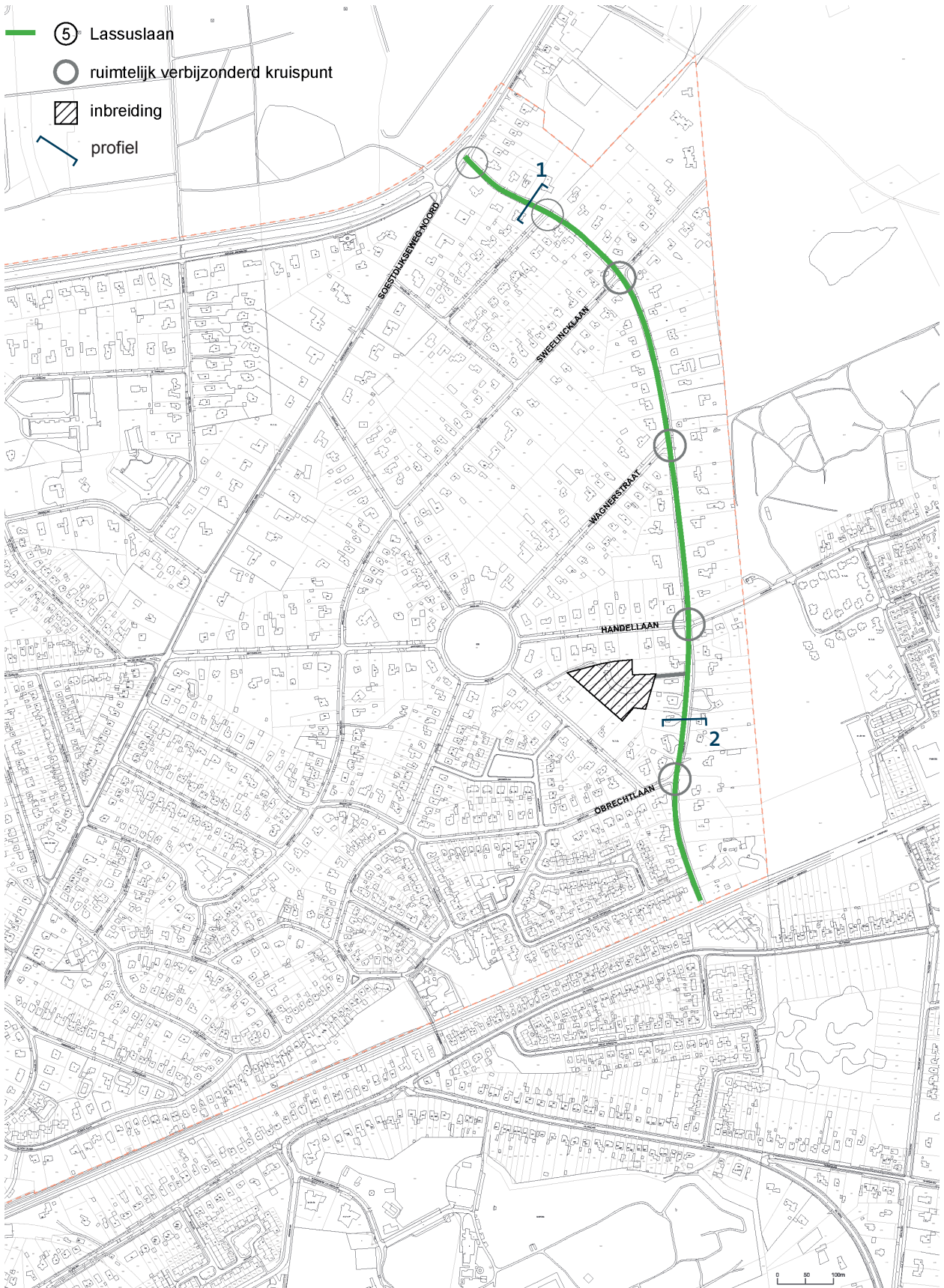
- Monumentale kapel op de kruispunt van de Sweelincklaan en de Beethovenlaan .
- Inbreiding aan het einde van de laan met twee grote volumes die zorgvuldig in het groen zijn ingepast.



Sweelincklaan



Principe voortuinen en groene doorzichten



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.5 Lijn Lassuslaan

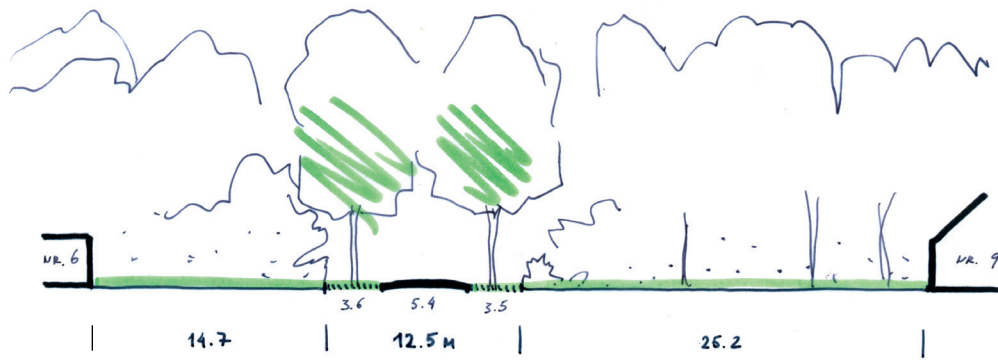
---

#### Algemeen

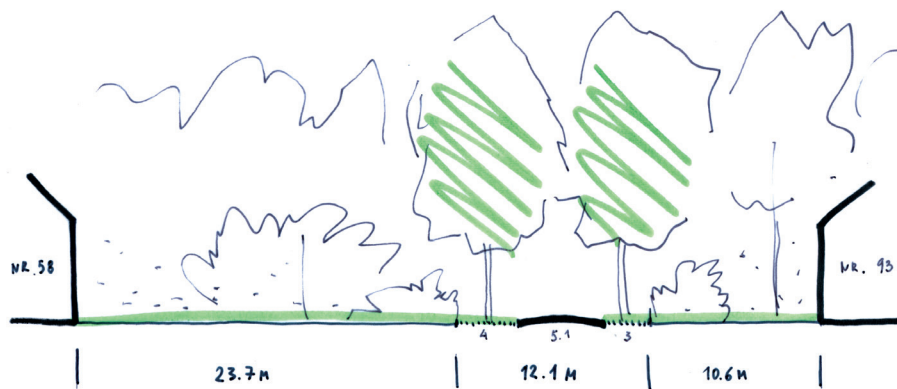
De Lassuslaan loopt aan de oostelijke rand van Bilthoven Noord vanaf de Provinciale weg tot aan de spoorlijn, door de villawijk Oosterpark en langs de Gregoriuslaan e.o.

#### Karakter

- De Lassuslaan loopt continu door met een lichte boog en heeft een groene uitstraling, weids en grootschalig landelijk karakter.
- Na de kruising met de Wagnerlaan, in zuidelijke richting, wordt het groene karakter wat opener en transparanter.
- De omgeving verandert vanaf het kruispunt met de Obrechtlaan, vanaf hier richting de spoorlijn wordt de bebouwing compacter.
- Tussen de panden is veel groene ruimte, bos loopt tussen woningen door in diepe voortuinen.
- Groene doorzichten naar de achtertuinen met bos.
- Veel woningen die verder van de weg staan, tot circa 55 meter vanaf de erfgrans, zijn aan het oog onttrokken vanaf de openbare weg.
- Af en toe wordt het dichte groene karakter onderbroken door enkele open voortuinen, in het bijzonder bij nieuwe woningen.



profil 1



profil 2

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.5 Lijn Lassuslaan

---

#### Profielopbouw

Het profiel van gevel tot gevel is in de meeste gevallen riant met een maat van circa 50 meter. De panden nr. 12 - 16, tussen de Verhulstlaan en de Sweelincklaan komen dicht bij de weg te staan, hier versmalt het profiel met enkele meters. Woningen nr. 33, 49, 93 staan als uitzondering dicht bij de weg maar hebben een dichte massa groen in de voortuin. De laan is voorzien van gebakken klinkers met een rijbaan breedte van circa 5,2 meter en grazige bermen aan weerszijde van circa 3 meter. In de berm staat een diverse bomenstructuur van verschillende typen bomen en maten.

#### Overgang privé – openbaar

- Duidelijke groene erfafscheidingen in voortuinen. Een enkele met een laag houten hekwerk.

#### Voortuinen

- Voornamelijk diepe voortuinen tussen 14 en 25 meter, met een groen karakter en veel bomen.
- Aan de westzijde ondiepere voortuinen, waarbij de ondiepste een maat heeft van circa 7- 8 meter.

#### Ontsluiting kavels en parkeerwijze

De kavels hebben allemaal een eigen oprit waarop geparkeerd wordt. Enkele auto's staan ook langs de laan, in de berm geparkeerd.

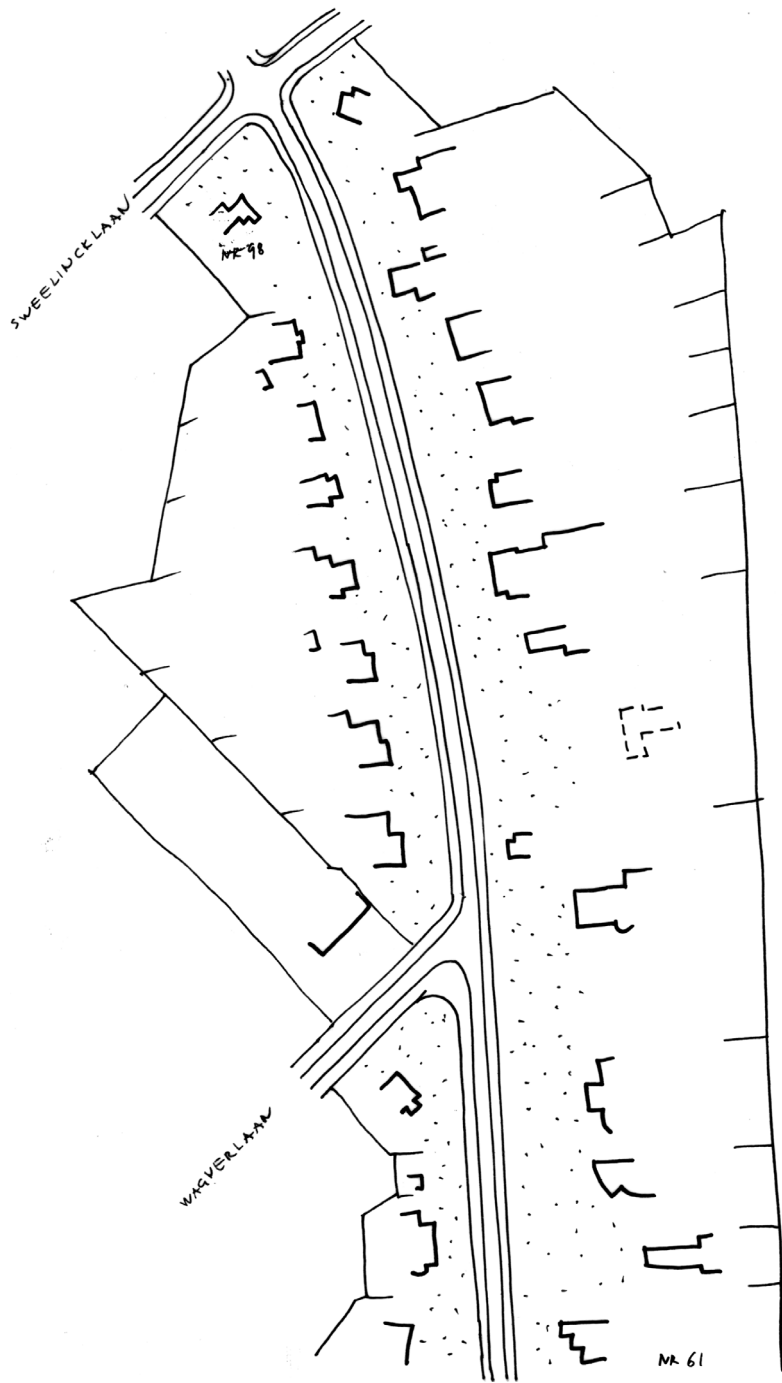
#### Verkaveling en afstanden tussen de bebouwing

- De kavels hebben een gemiddelde breedte tussen de 25 en 50 meter. Er zijn een paar kleinere kavels met een breedte van circa 20 meter.
- Aan de oostzijde van de laan zijn kavels heel diep, met ongeveer dezelfde diepte tot ruim 100 meter.
- Aan de westzijde varieert de diepte van de kavels sterk.
- De meeste hoekkavels hebben kleiner afmetingen, de breedte maat wordt ook een diepte maat.

De ruimte tussen woningen is groter dan de breedte van woningen zelf, regelmatig staan woningen ook ver uit elkaar met groene doorzichten van circa 30-40 meter.

#### Bijzondere plekken/kruisingen langs de lijn

- Kruising met de Sweelincklaan. De bebouwing reageert op het kruispunt en wordt een kwartslag gedraaid op drie hoekkavels. De woningen nr. 25 en 98 staan iets verder van het kruispunt dan de woningen nr. 16 en 27. Achter de opgaande beplanting en hoge hagen is de zichtbaarheid van woningen beperkt.
- Driesprong bij de Wagnerlaan. Een woning op de hoek is nauwelijks zichtbaar door de bomen.
- Kruising met de Händellaan heeft een hele groene uitstraling. Twee hoekkavels verbergen bebouwing achter de beplanting. Een hoek is een onbebouwde bos kavel. De oorspronkelijke hoekkavel aan de Händellaan/de Lassuslaan is al in drie kavels gesplitst. De hoekkavel staat te koop. Nadat hier een woning wordt gebouwd, krijgt deze hoek een 'verdicht' karakter.
- Driesprong bij de Obrechtlaan. Vrij open voortuinen met hoge bomen, uitstraling bebouwing op de hoek is beperkt. Het gebouw nr. 62 begeleidt de bocht.



Lassuslaan





## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.5 Lijn Lassuslaan

#### Rooilijn principes

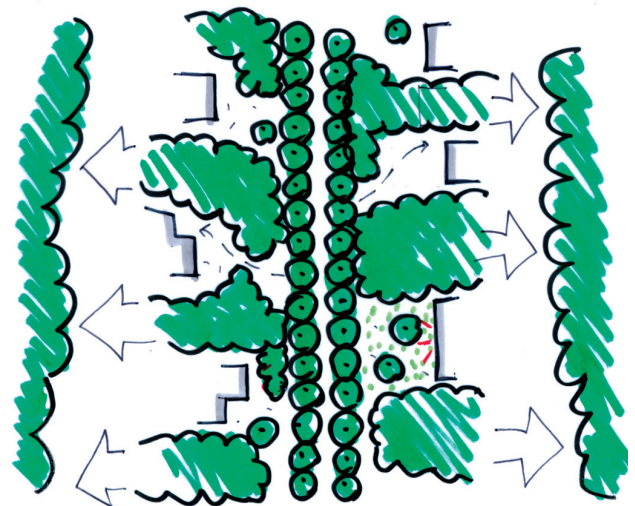
- Er is geen sprake van een vaste rooilijn.
- Aan de westzijde van de laan staat de bebouwing meer in een lijn, met een paar uitschieters. 4 panden nr. 12 - 16, tussen de Verhulstlaan en de Sweelincklaan staan wel in een rooilijn.
- Aan de oostzijde van de weg verspringt de bebouwing veel meer ten opzichte van elkaar.

#### Opvallende uitzonderingen

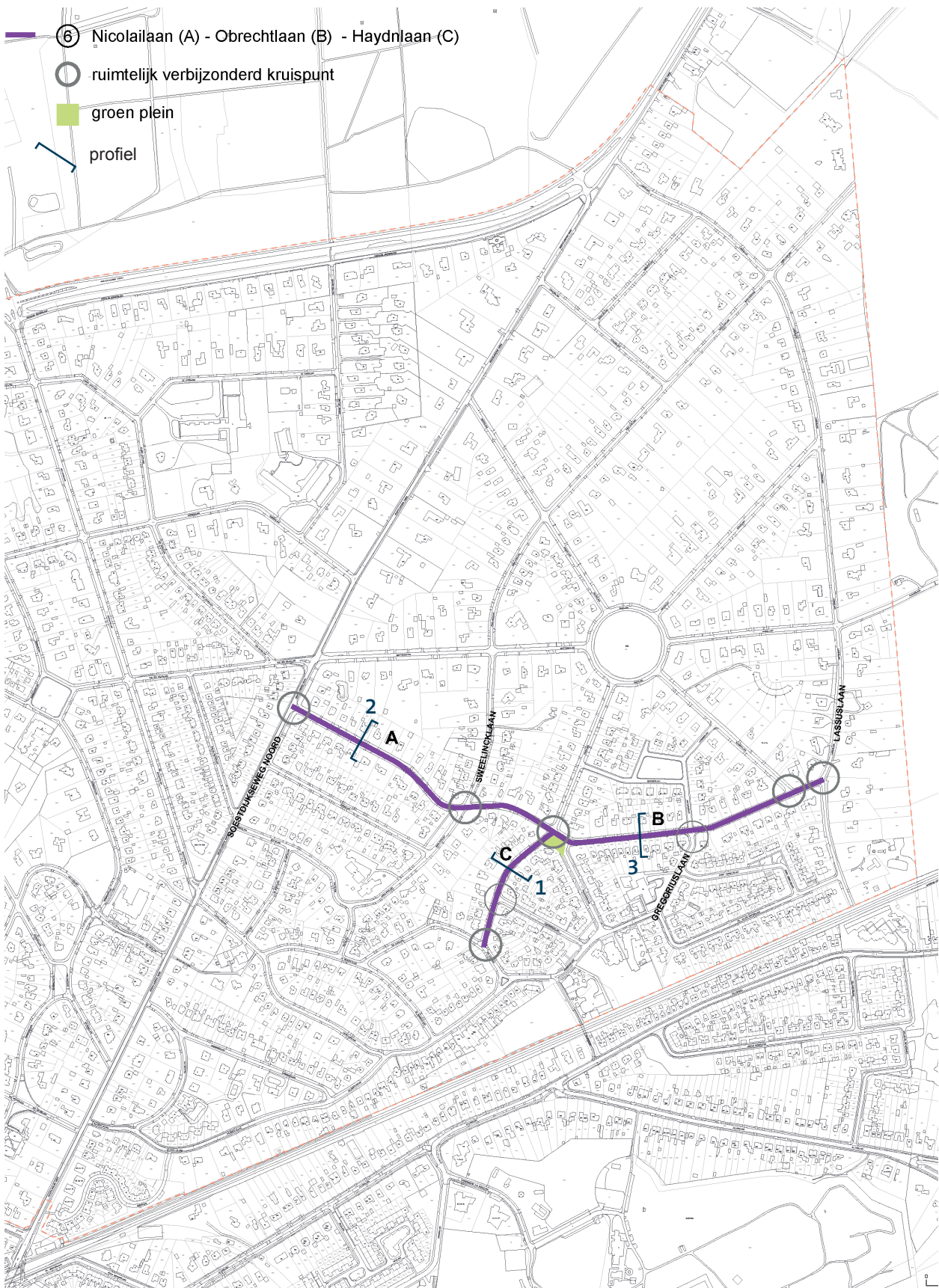
Bij de nieuwe bebouwing wordt te veel verharding in de voortuinen gerealiseerd. Deze voortuinen krijgen een meer stenig dan groen karakter.



Lassuslaan



Principe voortuinen en groene doorzichten



- ⑥ Nicolailaan (A) - Obrechtlaan (B) - Haydnlaan (C)
- ruimtelijk verbijzonderd kruispunt
- groen plein
- ↙ profiel

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.6 Lijnen Nicolailaan - Obrechtlaan en Haydnlaan

---

#### **Algemeen**

Deze lijn is de denkbeeldige grens tussen de ruime bosvijl-  
lawijk en het meer verdichtte deel van de Drakenstein en  
Biltsche Duinen.

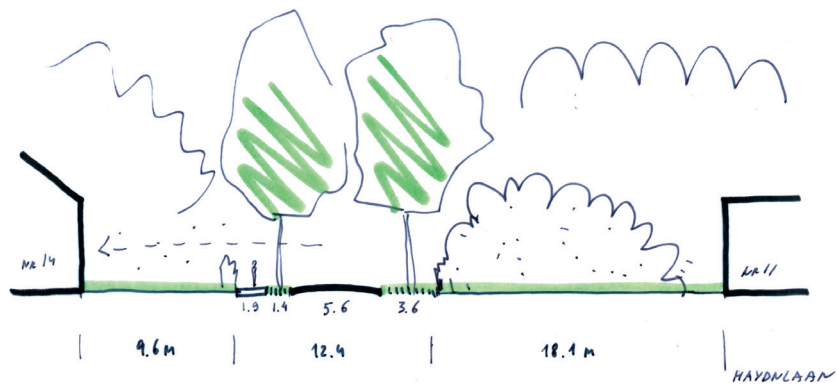
#### **Karakter**

De lijn kronkelt met licht gebogen en rechte delen, de bebou-  
wing is zichtbaar in de buitenbochten, bij de kruising van 5  
lanen op de hoek Haydnlaan-Palestrinalaan, verandert het  
profiel van groen en besloten naar iets opener.

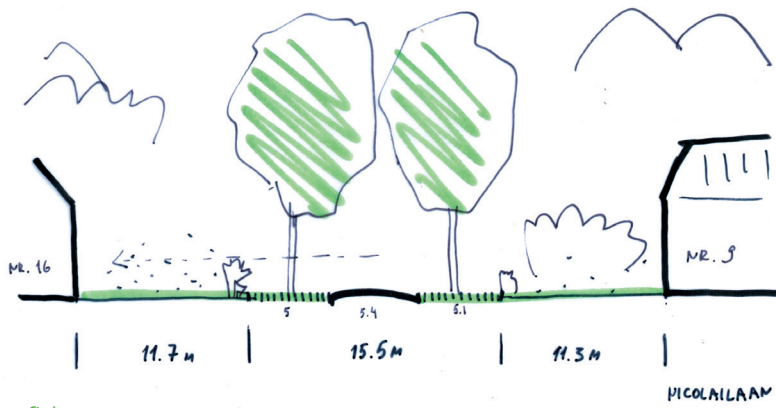
Door de bochten en twee bijzondere kruispunten heeft deze  
lijn een meer speels karakter dan de statige lanen van het  
'sterrenbos'.

De voortuinen zijn erg groen, maar hebben toch een open  
karakter door hoge naaldbomen. De sfeer is die van een trans-  
parant bos gebied, op zijn mooist in de Nicolailaan.

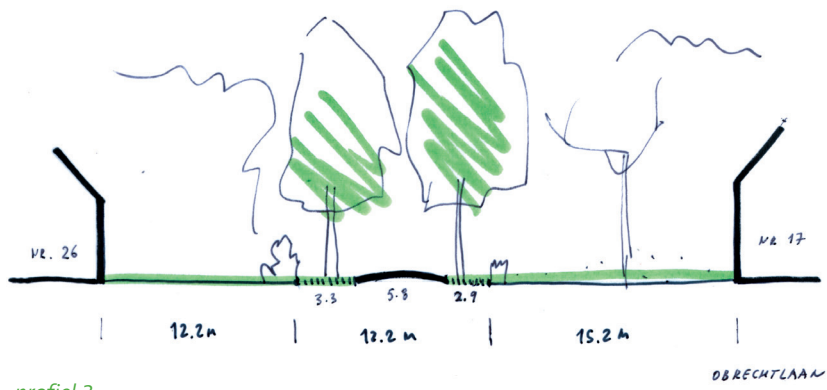
De bebouwing is goed zichtbaar tussen en achter de bomen.  
Incidenteel is de zichtbaarheid beperkt door opgaande  
beplanting in de voortuinen.



profiel 1



profiel 2



profiel 3

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.6 Lijnen Nicolailaan - Obrechtlaan en Haydnlaan

---

#### Profielopbouw

Van gevel tot gevel is de ruimte continu en overwegend tussen 35 en 40 meter, incidenteel versmalt deze ruimte en tussen de Gregoriuslaan en de Lassuslaan naar circa 40 meter. De lanen zijn ook hier voorzien van oude gebakken klinkers met een wegbreedte van 5,4 meter met zachte bermen van circa 4 meter. Op de Obrechtlaan is de wegbreedte circa 5,8 meter met zachte bermen van ruim 3 meter.

In de Haydnlaan staan in de bermen met een vrij onregelmatige afstand volwassen Eiken (*Quercus div*). In de Obrechtlaan zijn dit Lindes (*Tilia cordata*) en in de Nicolailaan staan Acacia's (*Robinia pseudoacacia*).

#### Overgang privé – openbaar

- Diverse lage houten hekwerken en tuinmuren worden afgewisseld met (groenblijvende) hagen. Bosplantsoen is amper toegepast.

#### Voortuinen

- Gemiddeld tussen 12 en 15 meter diep.
  - Een gevarieerd beeld van open en besloten tuinen.
- De ontsluiting vindt plaats vanuit de diverse lanen. Op het eigenterrein wordt er geparkeerd, maar vooral langs de Obrechtlaan parkeert men ook in de berm.

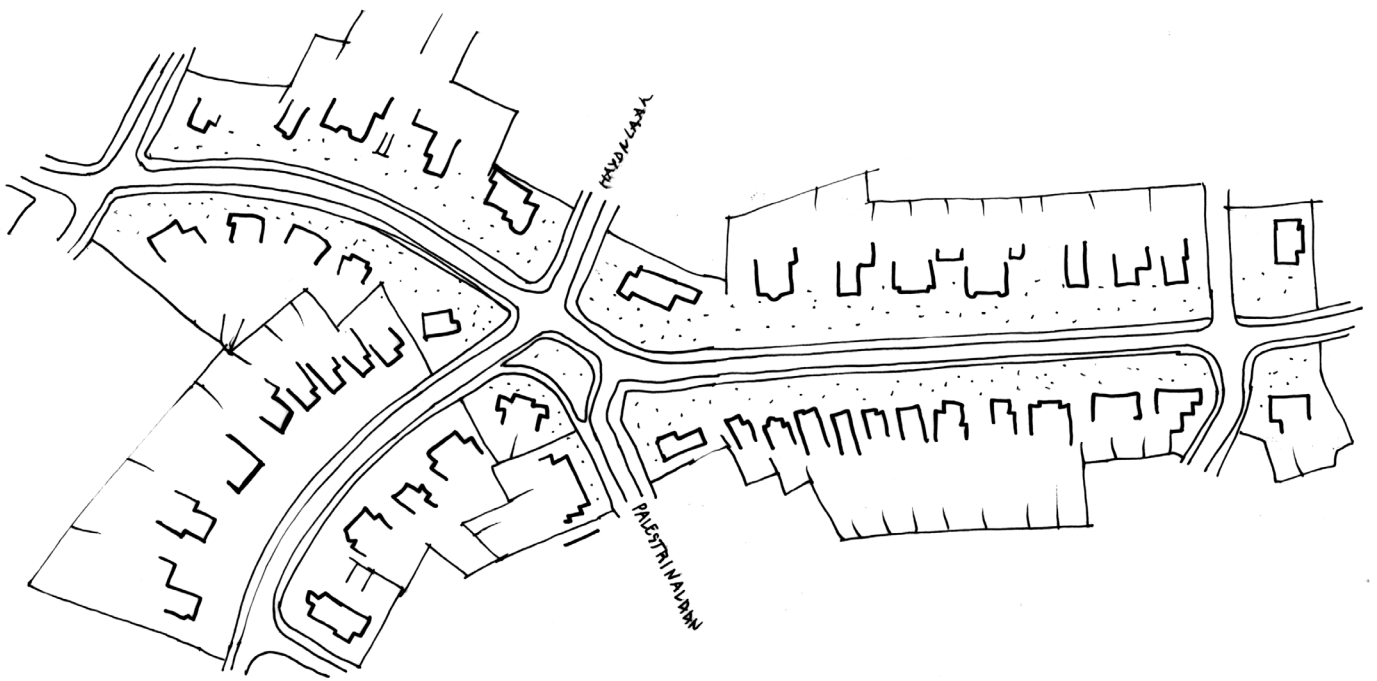
#### Verkaveling en bebouwing

De breedte van de kavels varieert tussen circa 12 meter voor twee-onder-een-kap woningen tot 40 meter breedte, verspreid langs de laan. De doorzichten zijn niet smaller dan een woningbreedte. Alleen tussen de Palestrinalaan en de Gregoriuslaan, aan de zuidzijde van de Obrechtlaan en deels langs de Haydnlaan worden de breedtes van de kavels krapper met een breedte tussen circa 12 en 17 meter, ook van vrijstaande huizen. De ruimte tussen woningen is krapper dan de breedte van woningen zelf. Hetzelfde ruimtelijk beeld, maar dan met een flauwe bocht heeft de Haydnlaan ten zuiden van de Obrechtlaan.

#### Bijzondere plekken/kruisingen langs de lijn

Bij de kruising met de Palestrinalaan komen 5 lanen bij elkaar en is een groen pleintje (plantsoen) vormgegeven. Hier draaien twee panden een kwartslag (kopschip) naar de ruimte.

Bij de kruising met de Sweelincklaan ontstaan twee kavels met scherpe hoek en twee brede hoekkavels. Op de brede hoekkavels zijn woningen een kwartslag gedraaid naar het kruispunt.



Obrechtlaan - Haydnlaan



46 Haydnlaan



Obrechtlaan

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.6 Lijnen Nicolailaan - Obrechtlaan en Haydnlaan

#### Rooilijn principes

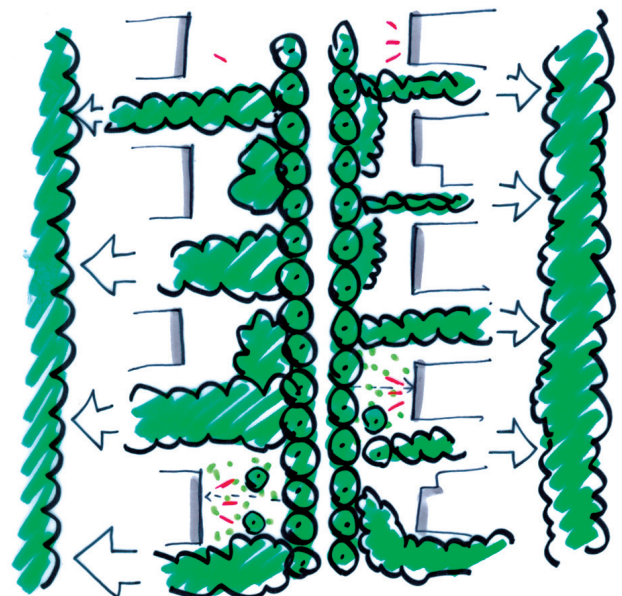
De bebouwing volgt het verloop van de laan, bij de rechte stukken staat de bebouwing in een lijn, bij de gebogen lanen verspringt de rooilijn met een maximum van circa 5 meter voor naastgelegen woningen. In de bochten is deze dan visueel meer aanwezig.

#### Opvallende uitzonderingen

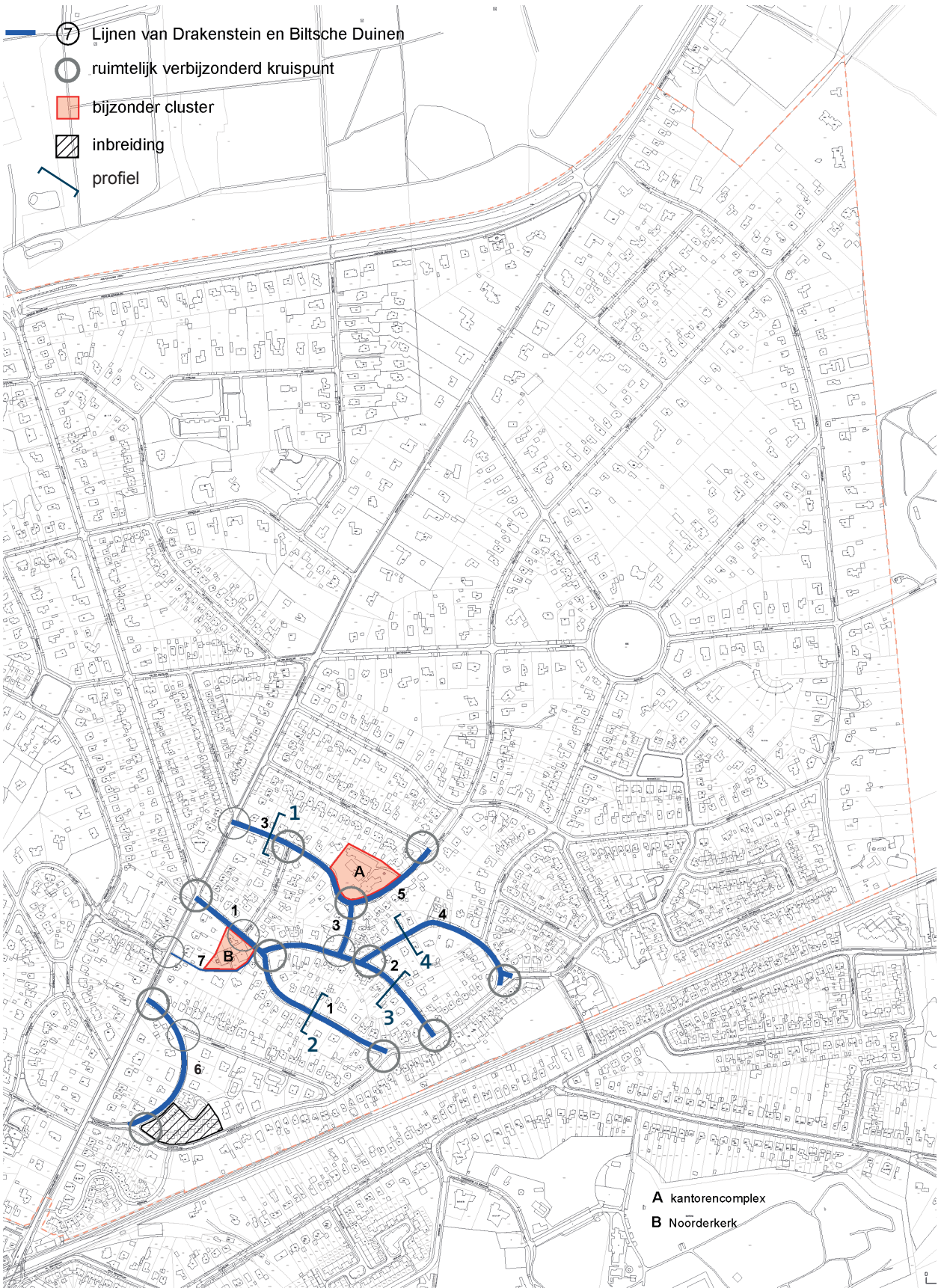
Door de bochten en twee bijzondere kruispunten heeft deze lijn een meer speels karakter dan de statige lanen van het 'sterrenbos'.



Obrechtlaan



Principe voortuinen en groene doorzichten





## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.7 Lijnen van Drakenstein en Biltsche Duinen

---

#### Algemeen

Het geheel wordt gevormd door het organische stratenpatroon uit 1910.

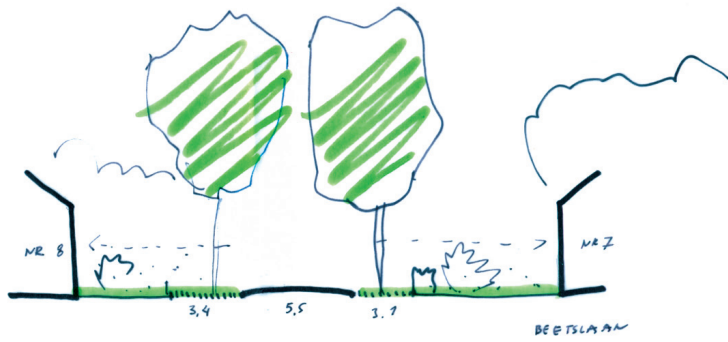
Deze eenheid bestaat uit bijzondere structuren:

1. Laurillardlaan
2. De Genestetlaan
3. Beetslaan
4. Ten Katelaan
5. Sweelincklaan
6. Tollenslaan

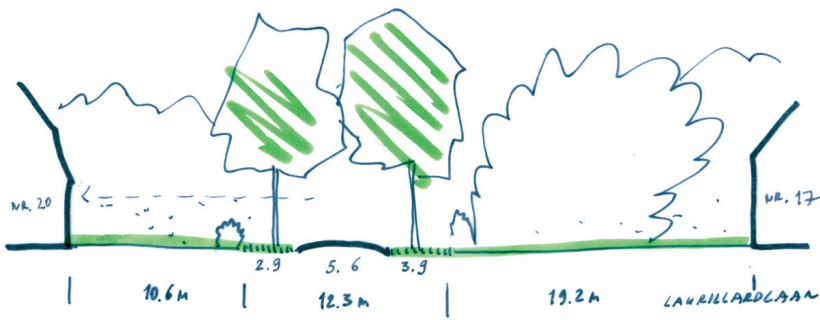
#### Karakter

De korte zichtlijnen in combinatie met meer reliëf zijn karakteristiek voor dit gebied. Door de kronkeling van de gebogen lanen ligt de bebouwing van de buiten bocht in zicht en begeleidt de bochten. De lanen zijn speels gekromd en hebben verschillende splitsingen van de lanen in aansluiting op de bochten. De halve cirkelvormige Tollenslaan komt minder sterk in beeld door het ontbreken van grote bomen in het profiel.

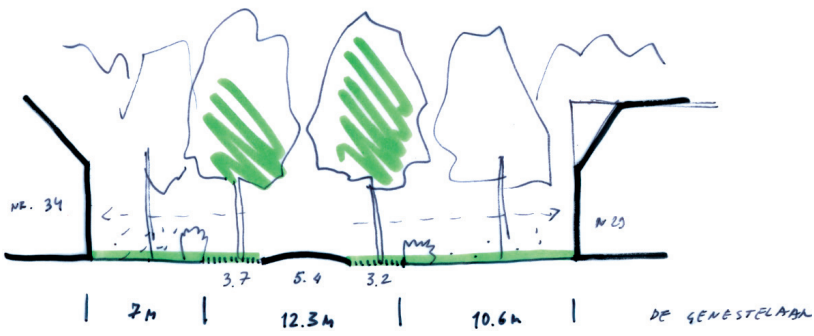
De bebouwing, met name het begeleidende verloop van de voorgevels, maakt sterk onderdeel uit van de beeldbepalende ingrediënten uit dit villapark.



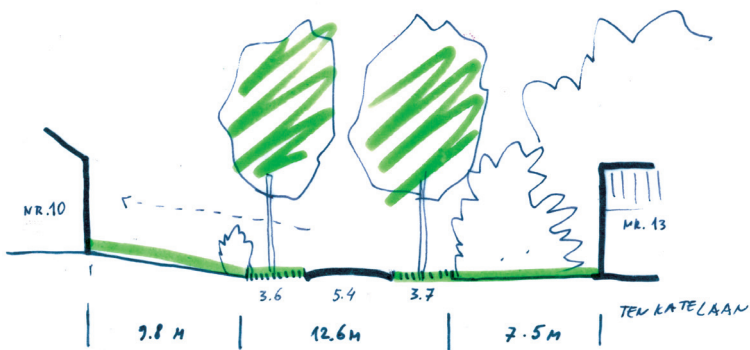
profiel 1



profiel 2



profiel 3



profiel 4

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.7 Lijnen van Drakenstein en Biltsche Duinen

---

#### Profielopbouw

De profielopbouw van deze structuren zijn hetzelfde. Het gemiddelde profiel van gevel tot gevel is met circa 30 meter smaller dan in het Oosterpark.

De lanen zijn opgebouwd met een nieuwe asfalt verharding. De wegbreedte is circa 5,5 meter met zachte bermen van circa 3,5 meter breed.

Elke laan wordt begeleid met een eigen boomsoort.

In de Beetslaan staan Kastanjebomen (*Aesculus hippocastanum*) en een enkele Berk (*Betula pendula*) in de berm.

De Genestetlaan wordt getypeerd door volwassen *Acacia's* (*Robinia pseudoacacia*)

In de Laurillardlaan staan zuilvormige zomer Eiken (*Quercus robur* 'Fastigiata')

#### Overgang privé – openbaar

- De erf grenzen zijn in de meeste gevallen voorzien van (groenblijvende) hagen.

#### Voortuinen

De tuinen hebben over het algemeen een open karakter, hierdoor vallen de beplante kavelgrenzen direct op.

De kavels zijn allemaal te bereiken vanaf de lanen, waarop wordt geparkeerd.

Incidenteel wordt er langs de laan in de berm geparkeerd.

#### Verkaveling en bebouwing

Het organische straten patroon zorgt voor een afwisselende verkaveling. De kavels zijn soms relatief diep maar zeker ondieper dan in de 'Sterrenbos'-verkaveling. Bijvoorbeeld in de stratenblok van de Ten Katelaan en De Genestetlaan zijn ruime kavels vanaf 20 á 30 meter breed en ruim 60 meter diep. Hier liggen de kavels ook hoger ten opzichte van de laan. De afstand tussen woningen is niet minder dan de breedte van woningen.

Hierdoor is er veel ruimte voor bomen en ontstaan lange groene doorzichten naar de achtertuinen.

Op de verschillende kruisingen van de lanen versmallen de kavels en staat de bebouwing dicht op elkaar. De kavels variëren in diepte tussen circa 15 meter breed en 24 meter.

#### Bijzondere plekken/kruisingen langs de lijn

De organische structuur geeft alle lanen en kruisingen dezelfde hiërarchie.

In de bocht van de Beetslaan/Sweelincklaan staat bebouwing met kantoor functie (A op pag. 48) van een grotere schaal dan de overige woningen. Deze bebouwing heeft echter geen afwijkende hoogte en staat op een grotere afstand vanaf de laan. De bebouwing is fraai ingepast in een glooiend landschap met een halfopen naaldbos.



*Drakenstein / Biltse Duinen*



*Beetslaan*



*Genestetlaan*

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.7 Lijnen van Drakenstein en Biltsche Duinen

#### Rooilijn principes

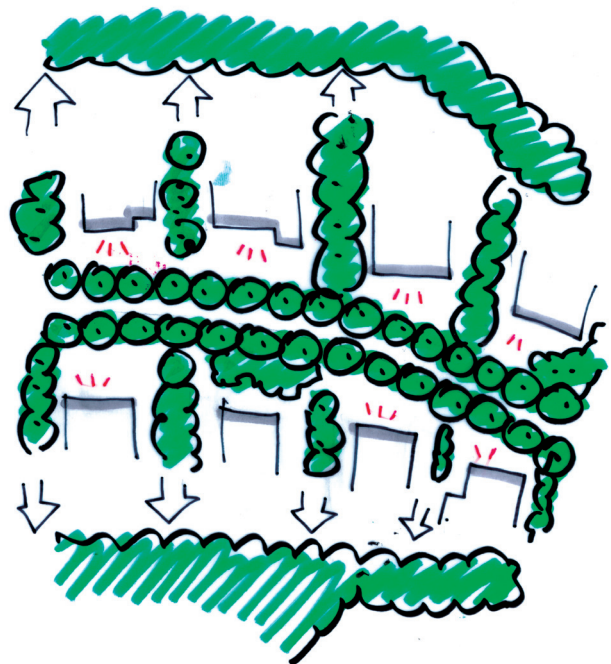
De rooilijnen volgen sterk het verloop van de lanen. De afstanden van de bebouwing tot aan de openbare weg veranderen heel geleidelijk. Soms komt de bebouwing dicht bij het openbaar profiel, bijvoorbeeld een voortuin van 5 meter diep in de Beetslaan en af en toe verspringt een woning als uitzondering naar achteren. De bebouwing is naar de lanen georiënteerd.

#### Opvallende uitzonderingen

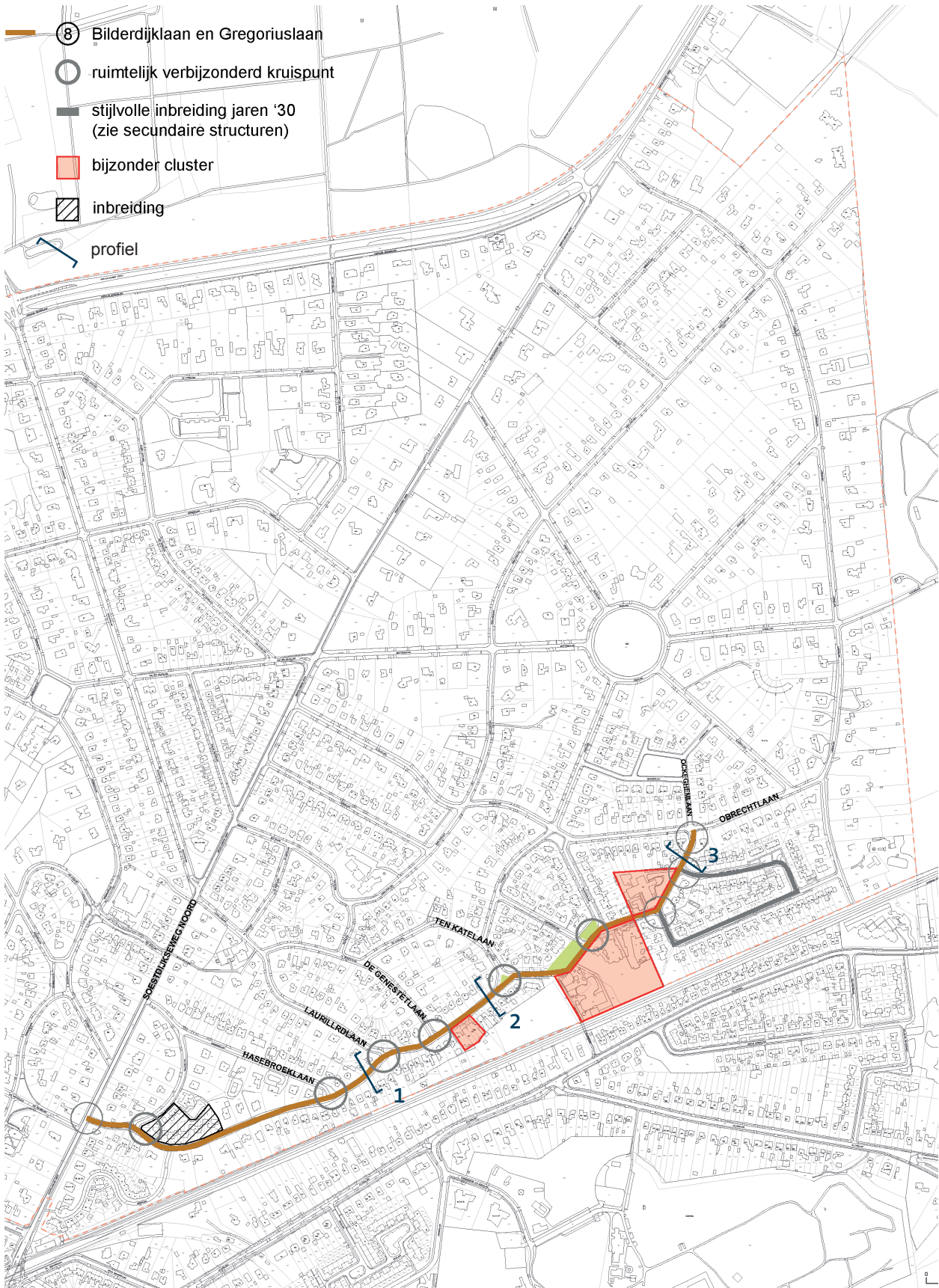
- De locatie van de Noorderkerk aan de Laurillardlaan/Betje Wolfiaan (B op pag. 48).  
Dit is een minder bijzondere stedenbouwkundige plek. Dit kerkgebouw past in de bebouwingslijn van de Laurillardlaan, maar heeft een afwijkende functie en volume. Het kerkgebouw ligt in het zicht vanaf de Da Costalaan. Deze locatie is een toekomstige inbreidingslocatie indien het kerkgebouw wordt gesloopt.
- Het kantorencomplex (A op pag. 48, zie bijzondere plekken).



Laurillardlaan



Principe voortuinen en groene doorzichten



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.8 Lijn Bilderdijklaan en Gregoriuslaan

---

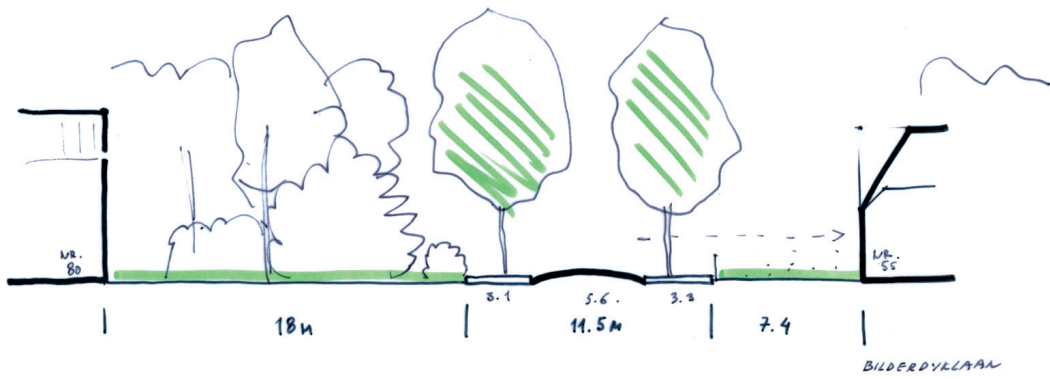
#### Algemeen

Deze lijn loopt tussen de Soestdijkseweg Noord en de Obrechtlaan. De Bilderdijklaan loopt vanaf de Soestdijkseweg Noord min of meer parallel aan de spoorlijn en na de kruising met de Ten Katelaan gaat deze over in de Gregoriuslaan die meer naar het noorden afloopt.

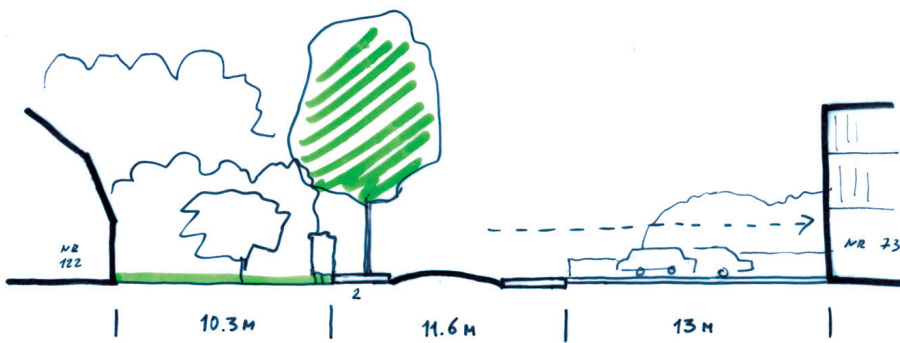
#### Karakter

In vergelijking met de overige onderdelen van de villaparken is dit de meest verstedelijkte lijn met een stenig karakter van het straatprofiel. Dicht bij de Soestdijkseweg Noord is er nog de sfeer van groene kavels, meer naar het oosten wordt het een echt dorps lint. De Bilderdijklaan heeft een lichtkronkelig verloop wat bij het laankarakter ten noorden ervan aansluit. Aan de zuidzijde van de Bilderdijklaan, rondom het kruispunt met de Hasebroeklaan, neemt de dichtheid sterk toe. Aan de noordzijde van de Bilderdijklaan is de bebouwing luchtiger opgezet. Aan deze zijde monden ook de gebogen lanen van de Biltsche Duinen en de Drakenstein uit. Het gesloten ruimtelijke profiel van de lijn wordt hier 'opengeboken' en de bebouwing reageert op deze kruisingen. Door de qua dichtheid veranderende boombeplanting is het laankarakter van het openbaar gebied hier niet heel sterk.

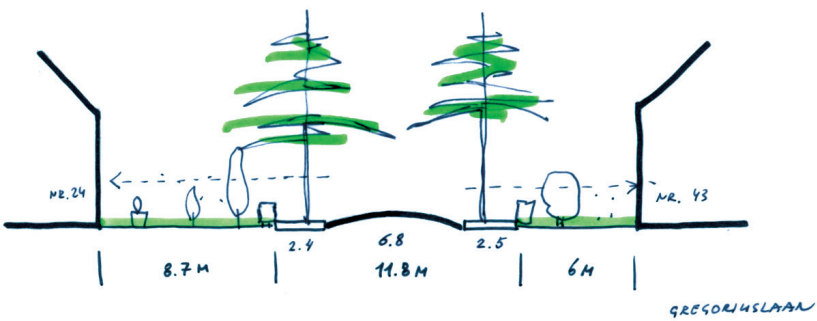
De Gregoriuslaan heeft een slingerend verloop door het knikken tussen de rechtlopende stukken. Het karakter van de lijn wordt anders door afwijkende grootschalige bebouwing. De naaldbomen geven aan het gebied een bosachtige sfeer. Visueel loopt de Gregoriuslaan over in de Ockeghemlaan.



profiel 1



profiel 2



profiel 3



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.8 Lijn Bilderdijklaan en Gregoriuslaan

---

#### Profielopbouw

De profielopbouw bij de kleinschalige woningen is gemiddeld tussen de 30 en 35 meter van gevel tot gevel. De voortuinen zijn ruim en (dorps)groen. Waar clusters met afwijkende bijzonder bebouwing liggen verandert het profiel. Voor het schoolgebouw en kerk wordt het straatprofiel verbreed met een plantsoen door een pleinachtige ruimte.

De rijbaan van de Bilderdijklaan bestaat uit asfalt en is circa 5,6 meter breed met stoepen aan weerszijde en verharde bermen ertussen. In de bermen staan verschillende bomen waartussen wordt geparkeerd.

De rijbaan van de Gregoriuslaan bestaat uit beton klinkers. De weg wordt breder tot circa 6,8 meter met een stoep van circa 2,5 meter met bermen die afgewisseld zacht en verhard zijn. Er staat een afwisselende bomen structuur van Berken (*Betula pendula*) en naaldbomen (*Picea* en *Larix*).

#### Overgang privé – openbaar

- Stalen hekwerken en verschillende gemetselde tuinmuurtjes scheiden de erven af. Hagen worden ook veel toegepast.

#### Voortuinen

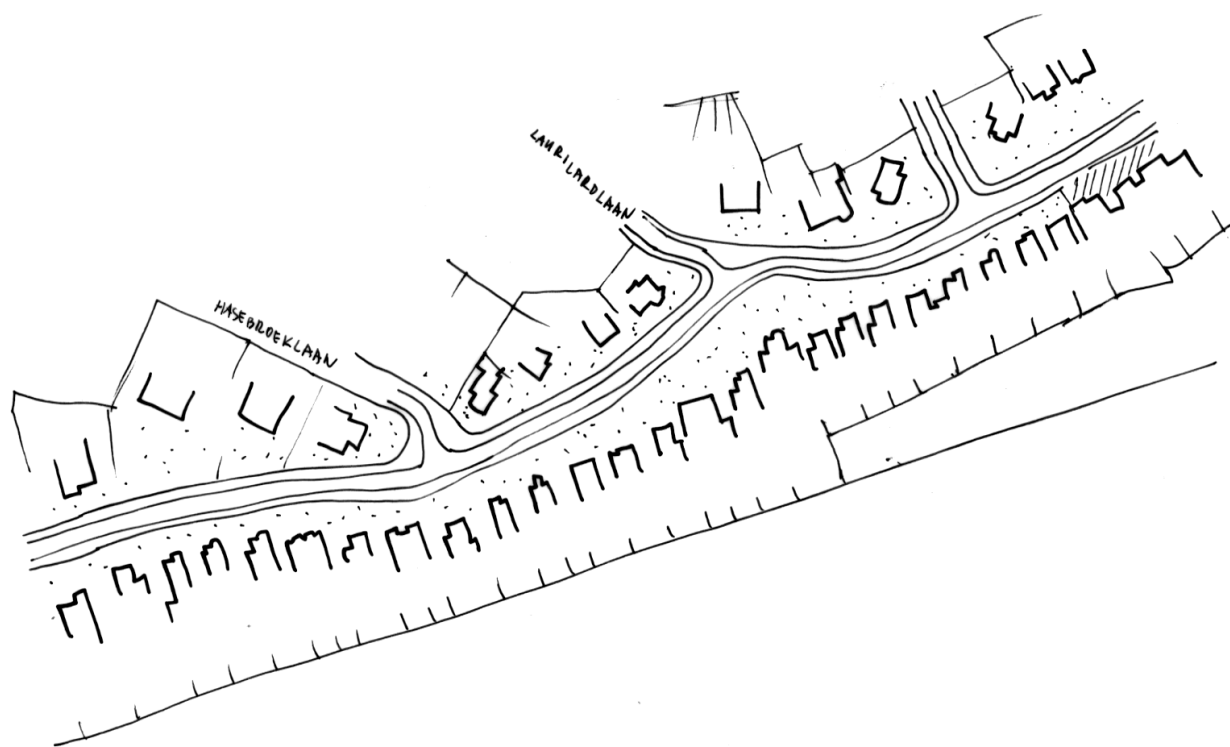
De voortuinen hebben veelal een open karakter en zijn sterk gecultiveerd. Er is weinig boskarakter.

Parkeren gebeurt meestal in de verharde bermen, tussen de bomen. Sporadisch wordt er op het eigen erf geparkeerd.

#### Verkaveling en bebouwing

Voornamelijk aan de zuidzijde staat de vrijstaande bebouwing heel dicht bij elkaar op relatief smalle kavels voor vrijstaande woningen. Door de zeer kleine afstand tussen woningen, wijkt deze lijn van het villapark karakter af. De diepte van de kavels is circa 60 meter en met hoge bomen zeer groen achter woningen.

De verkaveling aan de noordzijde van de Bilderdijklaan sluit aan bij de verkaveling aan de structurerende lijnen van de Biltsche Duinen en de Drakenstein. De oorspronkelijke gevarieerde vrijstaande bebouwing wordt afgewisseld met een reeks van planmatige, identieke woongebouwen. Aan de Gregoriuslaan worden de kavels kleiner en ondieper. Woningen hier zijn voornamelijk 2-onder-een kappers en zelfs rijtjes van 4 woningen (tegenover het schoolgebouw en de kerk).



Bilderdijklaan - Gregoriuslaan



58 Bilderdijklaan



Gregoriuslaan

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.8 Lijn Bilderdijklaan en Gregoriuslaan

#### Bijzondere beeldbepalende plekken/kruisingen langs de lijn

Bij de kruispunten reageert bebouwing op de stedenbouwkundige situatie.

Op het kruispunt van de Bilderdijklaan met de Genestetlaan en de Ten Katelaan reageert de bebouwing met een kwartslagdraai op het kruispunt. Bij de kruising met de Ten Katelaan ontstaat een klein pleintje met een groen eilandje met een boom in het midden.

#### Rooilijn principes

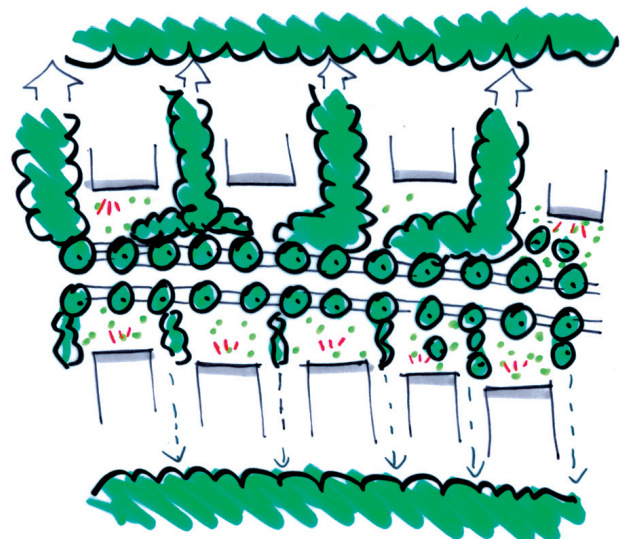
Er is geen strakke rooilijn maar de rooilijn van de voorgevels volgt het verloop van de laan. Door de kronkeling verspringen woningen ten opzichte van elkaar. Bij de kruisingen van de lanen oriënteren woningen zich op deze ruimten.

#### Opvallende uitzonderingen

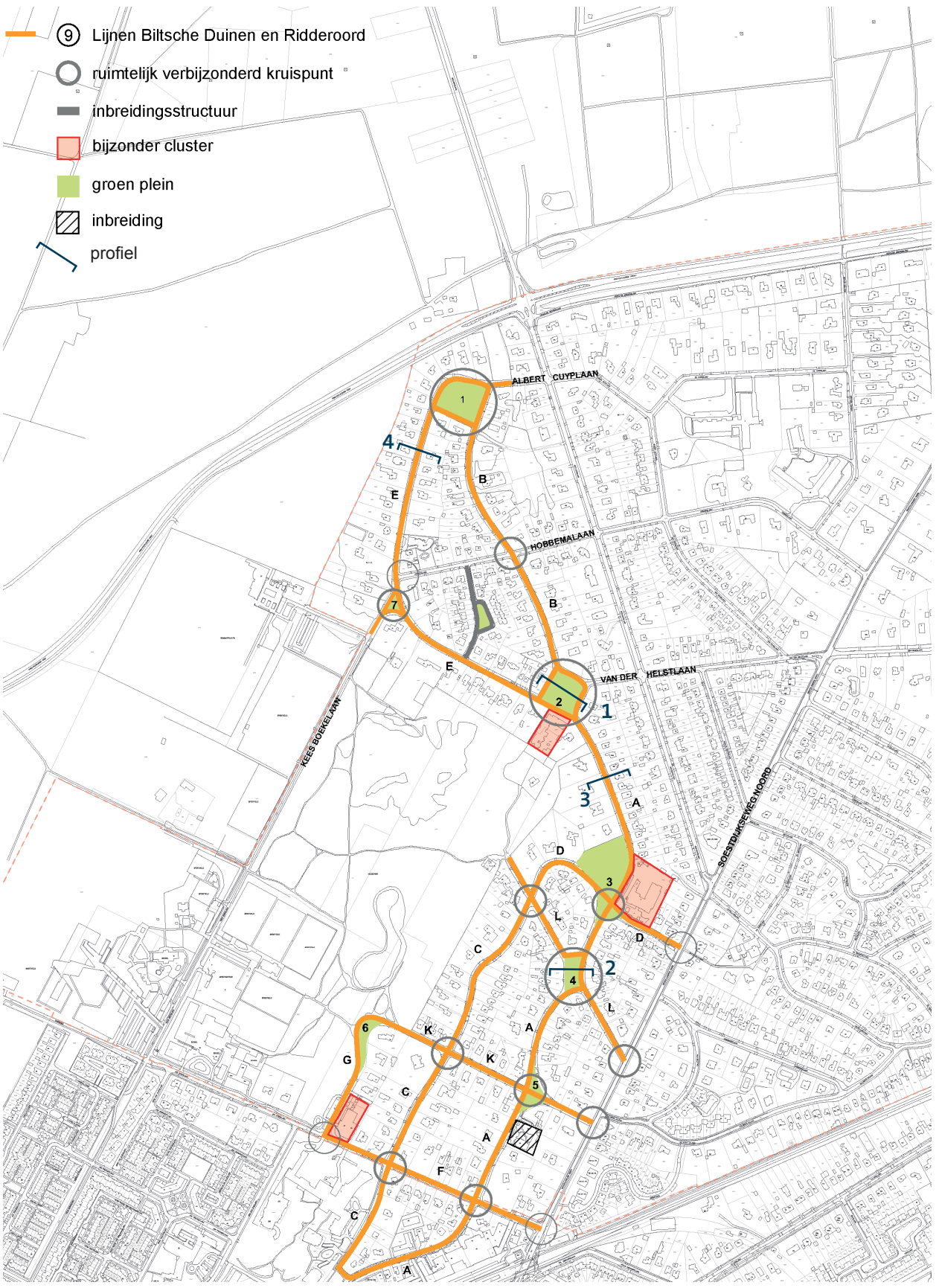
Aan de Bilderdijklaan is in de geschakelde bebouwing een aantal winkelvoorzieningen gerealiseerd. Hier is een wijkwinkelcentrum ontstaan. De kerk en het nieuwe schoolgebouw aan de Gregoriuslaan vormen naast de 7 lagen bouw van het zorgcentrum twee bijzondere afwijkende bebouwingsclusters.



Bilderdijklaan



Principe voortuinen en groene doorzichten



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.9 Lijnen Biltse Duinen en Ridderoord

---

#### Algemeen

Organisch stratenpatroon uit 1910 die door loopt van de Schildersbuurt in de Ridderoord ten westen van de Gezichtslaan.

De eenheid bestaat uit bijzondere structuren:

- A. Lijn Rembrandtlaan
- B. Lijn Vermeerlaan
- C. Lijn Rubenslaan
- D. Lijn Van Dycklaan
- E. Lijn Frans Halslaan
- F. Lijn Jan Steenlaan
- G. Lijn Heidepark
- K. Lijn Van Ostadelaan
- L. Lijn Ruysdaellaan

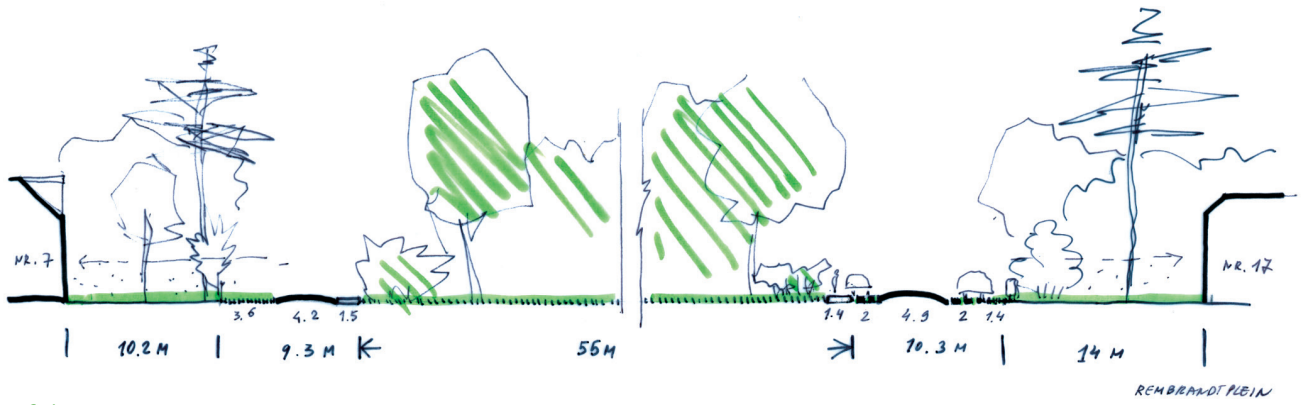
Bijzondere plekken die deze lijnen met elkaar verbinden:

1. Vermeerplein
2. Rembrandtplein
3. Hoekpunt Rembrandtlaan-Van Dycklaan
4. Ruysdaelplein
5. Van Ostadeplein
6. Bocht Heidepark
7. Driesprong Frans Halslaan

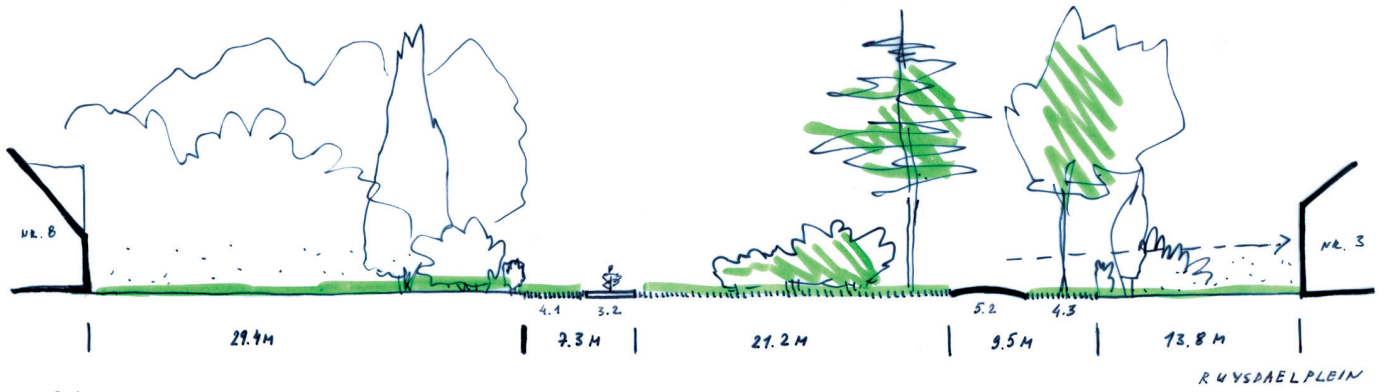
#### Karakter

De gebogen doorlopende lanen ten westen van de Soestdijkseweg Noord en de Gezichtslaan zijn in twee lussen met elkaar verbonden. Bij een aantal kruispunten is een structuur van groene ruimtes gecreëerd. In de Ridderoord is deze structuur doorgezet in twee royale groene pleinen. Deze ruimtes zijn als een 'parelsnoer' aan elkaar geschakeld wat een eigen specifieke kwaliteit opleverd. De ruimtes hebben een vrij open groen karakter met grote bomen en af en toe een bossige struikbeplanting. Deze structuur van lanen en pleinen heeft een sterk samenhangend geheel. De sfeer is groen, rustig en lommerrijk, maar heeft ook een parkachtig boskarakter. Aan de Vermeerlaan is het bosachtige karakter heel sterk vanwege de beboste achterliggende kavels aan de Gezichtslaan. Ook dicht bij de westelijke rand is het karakter van het heidepark voelbaar in de villawijk.

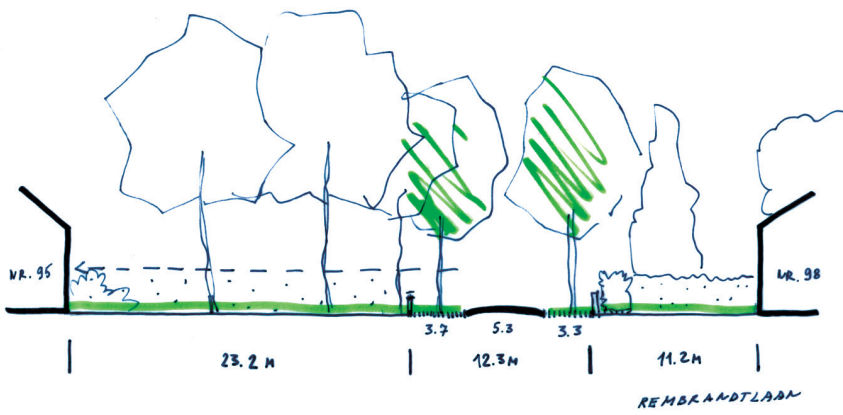
De bebouwing is in het algemeen meer aanwezig tussen het groen dan in het Oosterpark. Dit komt mede door de onderliggende verkaveling. Door de bossige voortuinen zijn woningen niet nadrukkelijk aanwezig. Dit beeld wisselt met de bebouwing in de meer open groene voortuinen. Bij de gebogen lanen komt de bebouwing van de buiten bocht in zicht en begeleidt deze bochten.



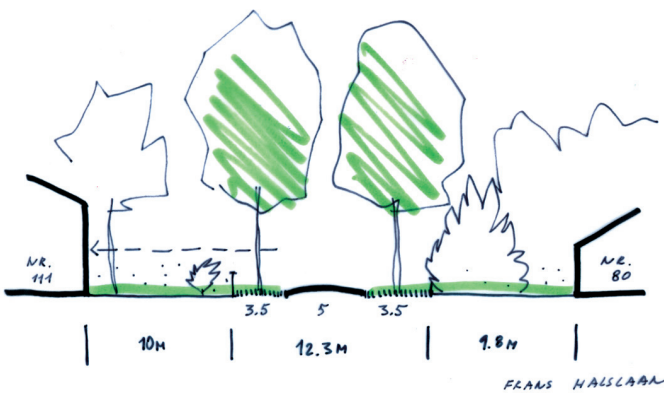
profiel 1



profiel 2



profiel 3



profiel 4

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.9 Lijnen Biltse Duinen en Ridderoord

---

#### Profielopbouw

De profielopbouw van alle lanen is nagenoeg dezelfde.

Tussen woningen is de ruimte gemiddeld tussen 30 en 40 meter van gevel tot gevel. Maar deze is ook af en toe royaler.

De voortuinen zijn ruim en groen.

De afstand tussen de kavelgrenzen is circa 12 meter. De rijbaan bestaat uit asfalt en is tussen de 5 en 5,5 meter breed met zachte bermen van circa 3,5 meter.

Langs de Jan Steenlaan ligt een eenzijdig voetpad van 1,8 meter langs de noordzijde.

#### Overgang privé – openbaar

- De erfgronden zijn veelal afgeschermd door verschillende hagen, wat het groen beeld versterkt.

#### Voortuinen

De voortuinen hebben veelal een open karakter en zijn af en toe gecultiveerd. Er is door de diepe tuinen, waar verspreid grote bomen staan, toch een bosachtig karakter.

Parkeren gebeurt meestal op eigen terrein. Sporadisch wordt er in de berm geparkeerd.

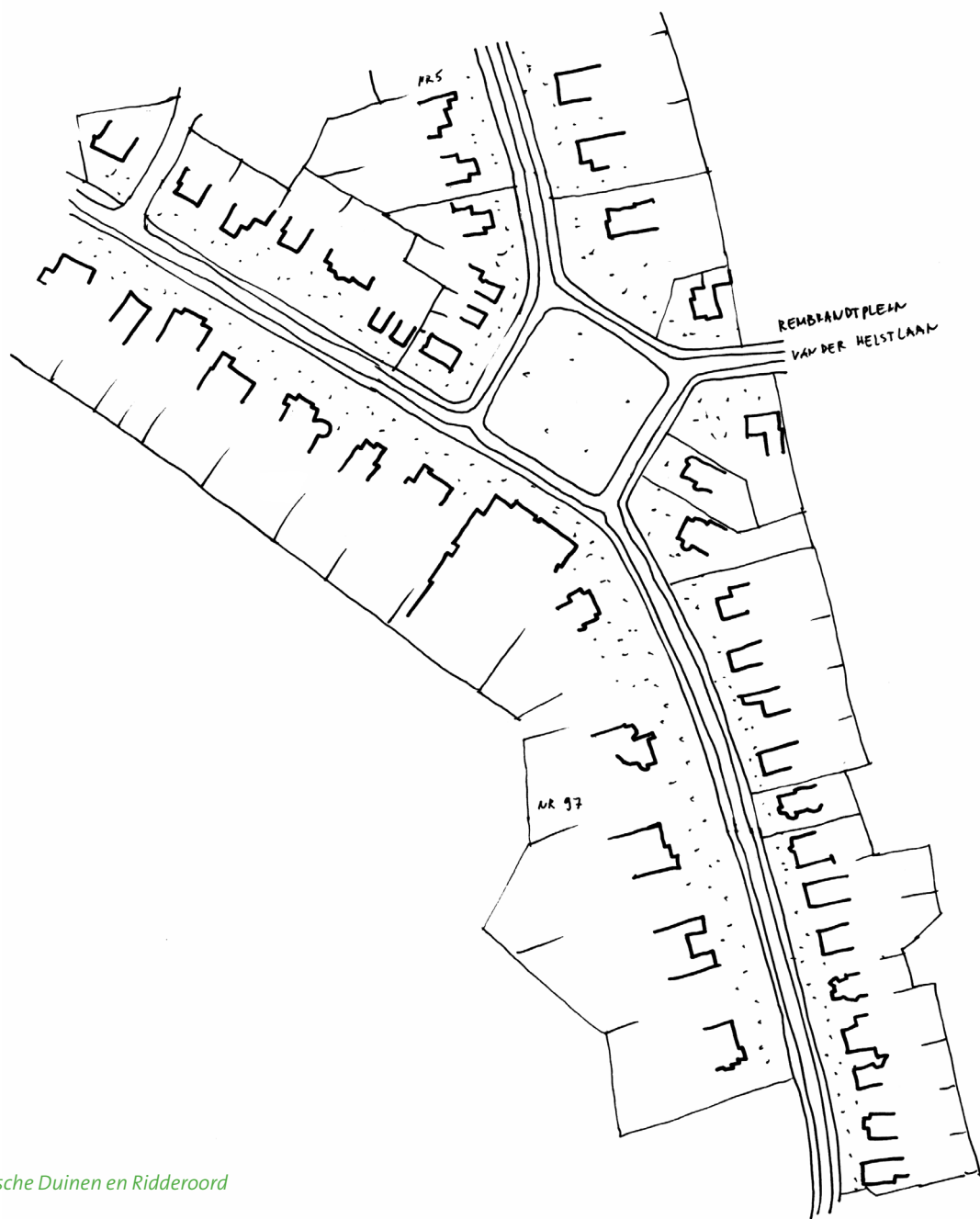
#### Verkaveling en bebouwing

Het organische stratenpatroon zorgt voor afwisselende verkaveling. Grotere kavels met grotere woningen liggen voornamelijk langs de rand van het plangebied, aan de westzijde van de Rembrandtlaan en de Frans Halslaan. Hier varieert de breedte van de kavels gemiddeld tussen 20 en 40 meter en de diepte van de kavels loopt tot ruim 100 meter uit.

De afstanden tussen woningen hier zijn ook ruim voor de groene massa en groene doorzichten naar het achteren.

Aan de oostzijde van de Vermeerlaan, tussen de Hobbe-malaan en het Rembrandtplein is de verkaveling ook ruim opgezet.

De kavelbreedte langs de overige delen van deze lijn is de maat van de verkaveling wat fijnmaziger. Sommige kavels zijn ook maar 10 meter breed met een gemiddelde diepte van circa 50 meter. Vooral door de minder brede kavels staan woningen dicht bij elkaar. Langs de meeste straten is de verkaveling fijnmazig aan de ene zijde en ruimer aan de andere zijde. De variatie en afwisseling in de verkaveling levert een groen ontspannen beeld op. Een bredere kavel tussen smallere kavels verrijkt het groen karakter van de laan. Incidenteel worden vrijstaande woningen in een volume geschakeld.



*Lijnen Biltsche Duinen en Ridderoord*



64 *Ruysdaellaan*



*Vermeerlaan*



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.9 Lijnen Biltse Duinen en Ridderoord

#### Bijzondere beeldbepalende plekken/kruisingen langs de lijn

Bij de kruispunten reageert de bebouwing op de stedenbouwkundige situatie. Bij de beeldbepalende Vermeer-, Rembrandt- en Ruysdaelplein ligt de bebouwing in een ruime context. Bijna alle woningen zijn zichtbaar vanaf het plein, maar sommige liggen ook meer naar achteren. Visueel krijgt het plein hierdoor nog meer ruimte.

Het Van Ostadeplein en de kruising de Rembrandtlaan-Van Dycklaan zijn gevormd door open groene ruimtes tussen de wegen en de terug liggende grens van kavels. De bebouwing op de hoekkavels kadert hier de ruimte van het plein af. De noordelijke hoek van de kruising is een grote ruimte met een dichte bosachtige beplanting.

Het schoolgebouw aan de Van Dycklaan valt op door de lange gevel, maar past stedenbouwkundig op deze plek.

Bij de driesprong langs de Frans Halslaan is een woning op de prominente hoek nauwelijks zichtbaar door de begroeiing.



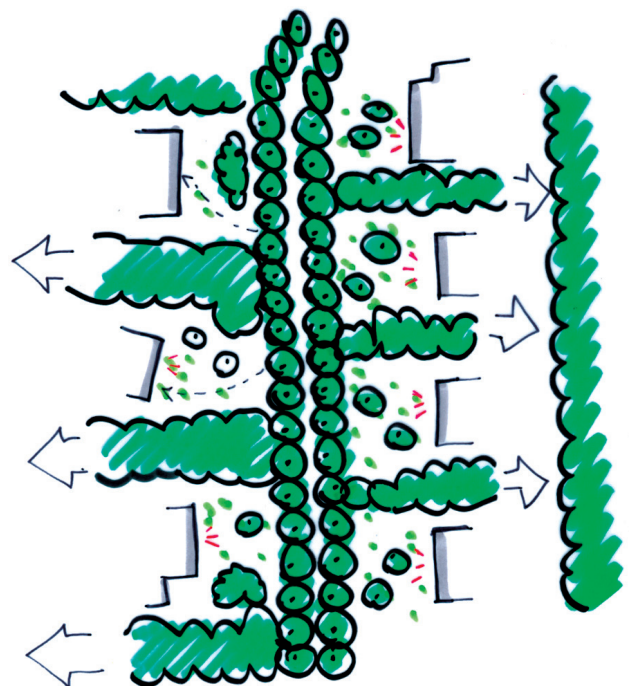
Vermeerlaan

#### Rooilijn principes

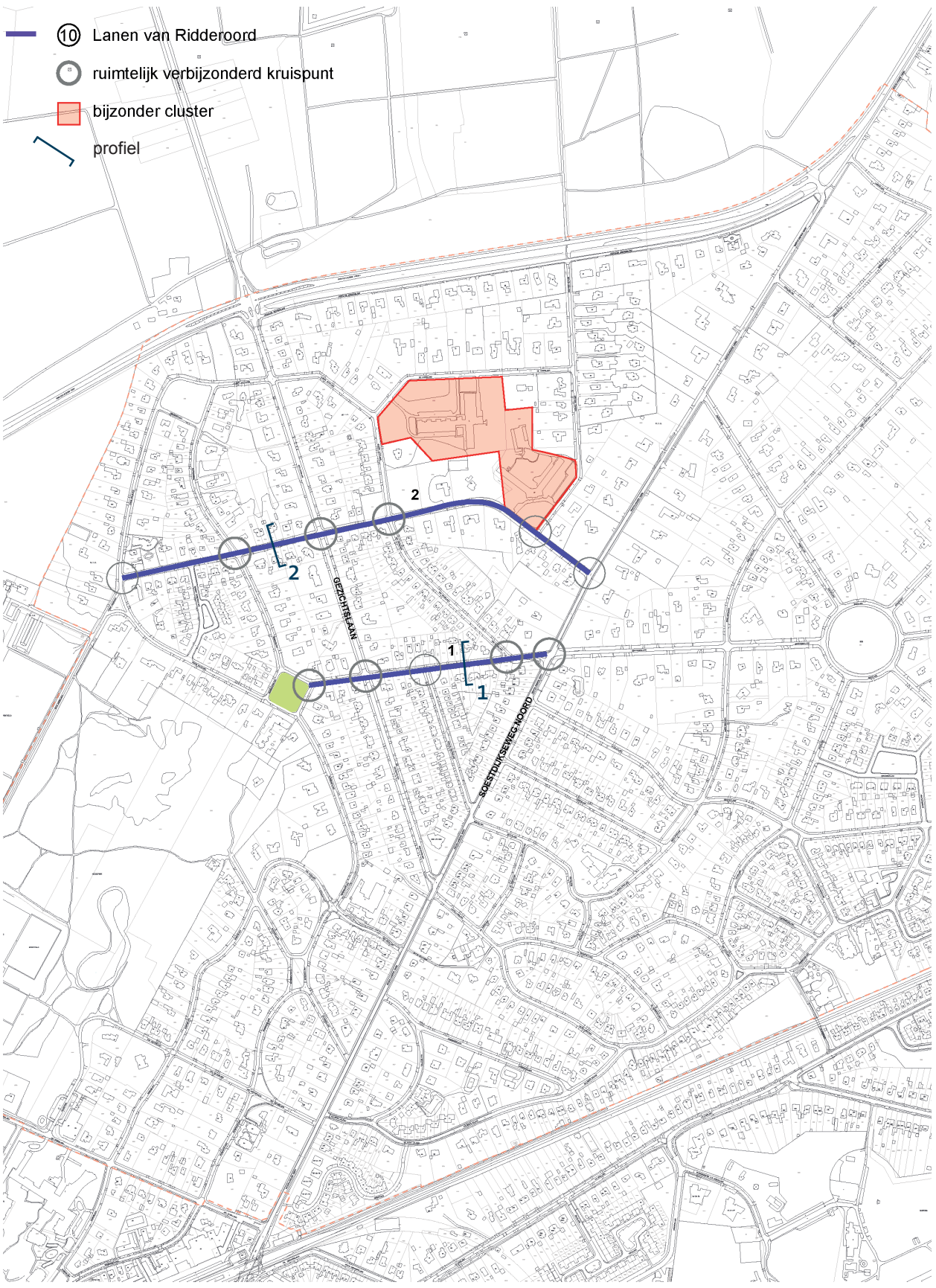
De rooilijn van de bebouwing meandert met de lanen mee en de bebouwing verspringt ten opzichte van elkaar. Bij de bochten volgt de bebouwingslijn het lanenprofiel.

#### Opvallende uitzonderingen

- Twee nieuwe appartementsgebouwen aan de Rembrandtlaan hebben een afwijkende hoogte en bouwmassa.
- De uitbreiding op de Gerard Terbochlaan. Twee-onder-een-kap woningen op relatief kleine kavels. De meeste afbreuk aan het homogeen beeld van het villapark doet het afwijkend straatprofiel met brede geasfalteerde rijbaan en stoep.
- Op de kruising Vermeerlaan – Hobbemalaan is een nieuwe woning gebouwd op de hoekkavel, deze woning staat te dicht bij een woning op de kavel ernaast.
- Het leegstaand voormalig hotel. Het gebouw neemt bijna de volledige kavel in beslag.



Principe voortuinen en groene doorzichten



## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.10 Lijnen van Ridderoord (Van Der Helstlaan en Hobbemalaan)

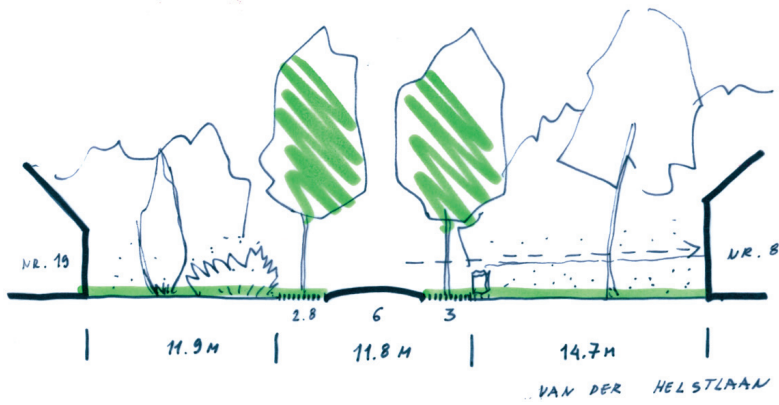
---

#### **Algemeen**

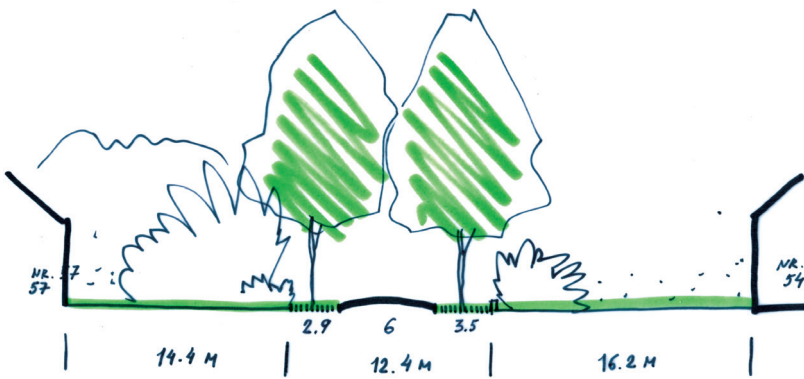
De Van Der Helstlaan (1) en de Hobbemalaan (2) verbinden de structuur van de Ridderoord met de Soestdijkseweg Noord.

#### **Karakter**

Deze twee lanen maken een onderdeel uit van de lanen van de Ridderoord. Door hun vrij lange lengte en rechte karakter, met uitzondering van een gebogen knik in de Hobbemalaan, die hebben een eigen afzonderlijke karakter. Door de hoeveelheid van de dichte begroeiing en weinig inritten lijkt een deel van de Hobbemalaan meer op een parkgebied zonder woningen. De Van Der Helstlaan loopt visueel door in de Beethovenlaan. De Van Der Helstlaan wordt gekenmerkt, juist door dichtere bebouwing dicht bij de Soestdijkseweg Noord. In de afwisselende bebouwing komen ook een aantal identieke woningen voor.



profiel 1



profiel 2

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.10 Lijnen van Ridderoord (Van Der Helstlaan en Hobbemalaan)

---

#### Profielopbouw

De profielopbouw is met gemiddeld 40 meter vrij ruim.

Open groene ruimte wordt afgewisseld met besloten groene tuinen.

De maat tussen de kavelgrenzen is circa 12,5 meter waarin de rijbaan is voorzien van asphalt. Deze is circa 6 meter breed met bermen van circa 3 meter.

Langs de Vermeerlaan staan volwassen Lindes (*Tilia cordata*).

De bodemstructuur van de Van Der Helstlaan is diverser.

#### Overgang privé – openbaar

In de Vermeerlaan worden veel groene struikachtige beplantingen toegepast met een enkel stalen hekwerk.

De Van Der Helstlaan is minder uniform. Verschillende typen hekwerken en hagen worden gebruikt.

#### Voortuinen

De kavels worden meestal vanaf de lanen ontsloten en er wordt veelal op eigen terrein geparkeerd.

#### Verkaveling en bebouwing

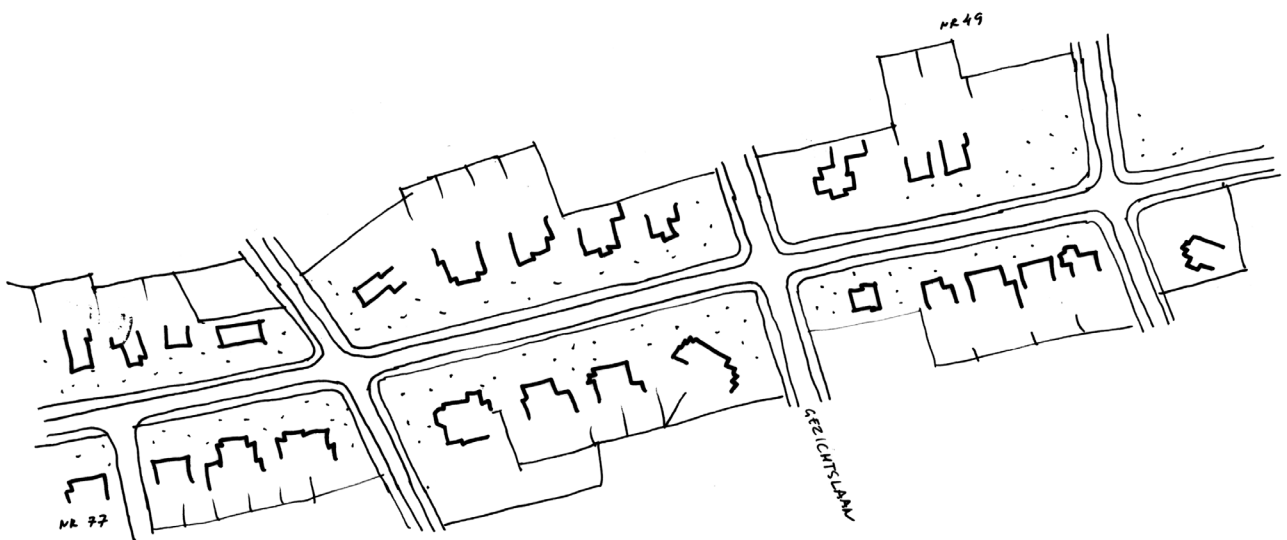
Kleinere kavels is te vergelijken met de fijnmazige verkaveling langs gebogen lanen van de Ridderoord. Op de smalle kavels worden twee woningen in een volume geschakeld. Langs de Hobbemalaan, ter hoogte van het bijzondere cluster met zorgflats, is een aantal kavels heel royaal, met de breedte tot 40 meter. De doorzichten tussen woningen bepalen hier het groene karakter.

Echter varieert de afstand tussen woningen langs deze lanen zeer sterk. Er zijn ook delen waar de afstand tussen naastgelegen woningen kleiner is dan woningen zelf. Bij de meeste hoekkavels is de diepte van de kavel aan tweede kanten vergelijkbaar. Hierdoor hebben de hoekpanden bredere doorzichten aan twee kanten. Achter op de kavels zijn veel grote bomen aanwezig, die tussen woningen en achter de daken zichtbaar zijn.

#### Bijzondere beeldbepalende plekken/kruisingen langs de lijn

De Hobbemalaan kruist de Vermeerlaan, de Gezichtslaan en de Van Goyenlaan. Bebouwing reageert op de kruising incidenteel met een verdraaiing. De Van Der Helstlaan kruist de Gezichtslaan (zie Gezichtslaan). Bij de kruising met de Van Goyenlaan wordt de driesprong met een mooie hoekkavel gemarkeerd. De hoekwoning presenteert zich naar het kruispunt in een halfopen voortuin met hoge bomen.

Open groen kavel met een laag half rond monumentaal gebouw achter op de kavel (Frans Halslaan nr. 68).



Lijnen Van Der Helstlaan en Hobbemalaan



70 Hobbemalaan



Van Der Helstlaan

## 2.2 Primaire structuren

### 2.2.10 Lijnen van Ridderoord (Van Der Helstlaan en Hobbemalaan)

#### Rooilijn principes

Tussen de Frans Halslaan en de Gezichtslaan staat de bebouwing aan de zuidzijde nagenoeg in een rooilijn en verspringt aan de noordzijde. Bij de knik in de Hobbemalaan volgt de bebouwingslijn het lanenprofiel. Bij de Van Der Helstlaan is er geen sprake van een rooilijn en de bebouwing verspringt sterker ten opzichte van elkaar, met uitzondering van drie brede twee-onder-een-kap woningen naast elkaar.

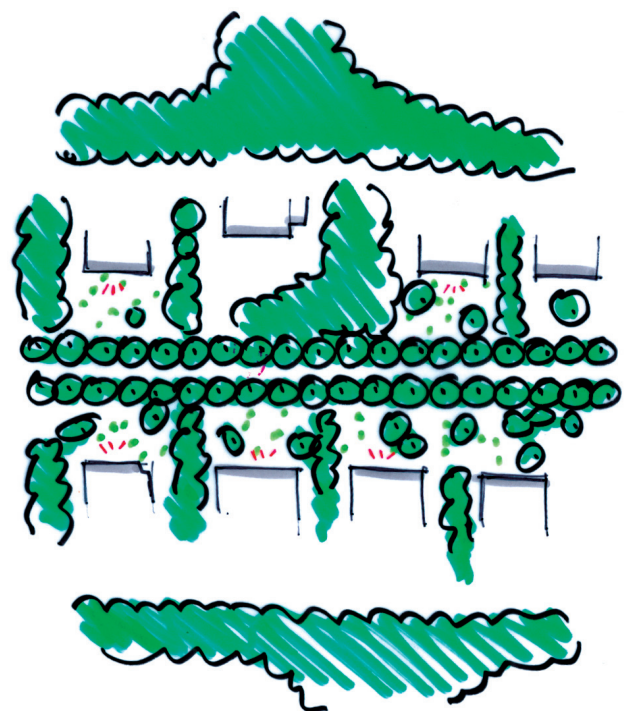
#### Opvallende uitzonderingen

- De Hobbemaflat (zie secundaire lijnen).
- Voortuinen van een woningen 22 en 22a aan de Van Der Helstlaan.

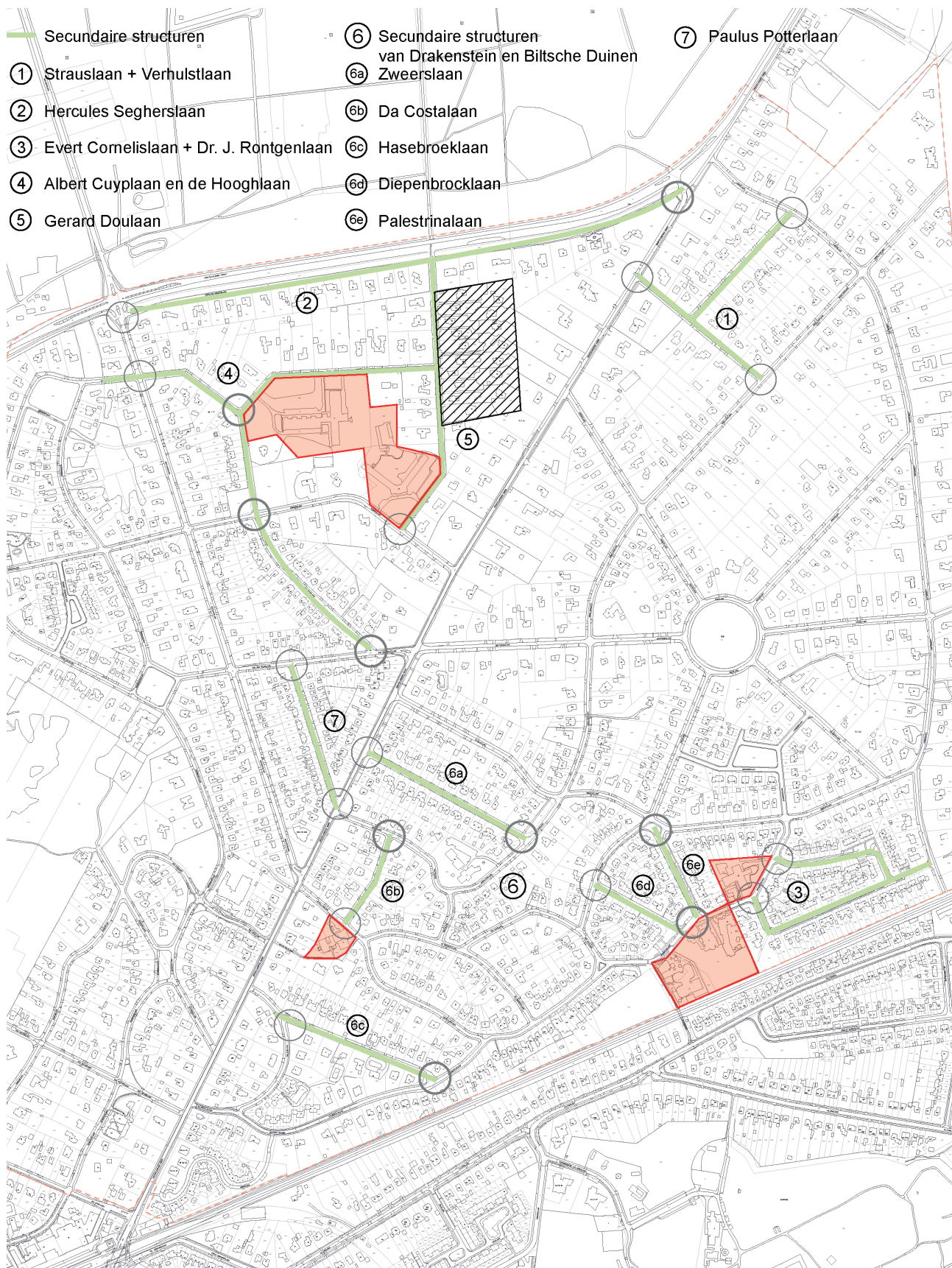
De parkeeroplossing van de nieuwe woningen 22 en 22a aan de Van Der Helstlaan verstoort het continue beeld van de laan. Hier is een verhard voorterrein gekoppeld aan het laanprofiel voor de erfafscheiding.



Hobbemalaan



Principe voortuinen en groene doorzichten





## 2.3 Secundaire structuren

### Overige lijnen

De secundaire structuren maken onderdeel uit van de villawijken, maar zijn minder karakteristiek voor de uitstraling dan de primaire structuren.

#### **Strausslaan en Verhulstlaan in het Oosterpark (1)**

Twee korte rechte lanen.

Het karakter sluit aan bij de Sweelincklaan.

#### **Hercules Segherslaan (2)**

Eenzijdige bebouwingslint parallel aan de Provinciale weg, ruimtelijk afgesloten van de doorgaande route door een dichte beplanting strook. De bebouwing oriënteert zich niet op de weg en ligt voornamelijk verborgen achter de bosachtige beplanting.

#### **Evert Cornelislaan en Dr. J. Röntgenlaan (3)**

Buurtje van 2-onder-1-kap woningen, rijtje van 3 en 4 woningen op relatief kleine en smalle kavels, in een tuindorpachtige setting. De jaren dertig bebouwing bepaalt het straatbeeld.

#### **Albert Cuyplaan en De Hooghlaan (4)**

Het karakter is vergelijkbaar met de Hobbemalaan. Twee complexen, de Hobbemaflat en de Pieter de Hooghflat zijn door uitstraling en bouwvolumes zeer afwijkend van de overige bebouwing. Door de ruime setting en zorgvuldige

inpassing in het groen is dat een karaktervolle aanvulling in het gebied.

De hoekkavel op de driesprong van deze twee lanen is al in tweeën gesplitst. De kwartslag verdraaide woning is gesloopt. De hoekkavel staat te koop. Nadat hier een tweede woning gebouwd zal worden, krijgt deze hoek een 'verdicht' karakter. De stedenbouwkundige opzet wordt hiermee verzwakt.

#### **Gerard Doulaan (5)**

Laan met twee verschillende karakters:

- Westzijde: verkaveling en bebouwing vergelijkbaar met Hobbemalaan, naast de Hobbemaflats;
- Oostzijde: jaren '80 uitbreiding met bijna identieke vrijstaande woningen aan de laan en in de tweede rij op de achterkavels. Dit gebied is een opvallende uitzondering qua bouwen in de tweede rij.

#### **Secundaire lijnen van Drakenstein en Biltsche Duinen (6):**

**Zweerslaan (6A), Da Costalaan (6B), Hasebroeklaan (6C).**

**Diepenbrocklaan (6D) en Palestrinalaan (6E)**

Korte lanen aan met iets dichtere karakters, langs de laatste twee lanen worden tot 4 woningen geschakeld in een rijtje.

#### **Paulus Potterlaan (7)**

Een korte rechte laan tussen de Gezichtslaan en de Soestdijkseweg Noord.



G. Doulaan



Dr. J. Röntgenlaan



# 3. Stedenbouwkundige **Visie**



*Structuur van openbare ruimten in samenhang met voortuinen*

# 3. Stedenbouwkundige visie

## 3.1 Inleiding

Het beeld van Bilthoven Noord als een villapark met landelijke lommerijke uitstraling is vrij uniek en waardevol.

De ontwikkeling van de wijk nam een toevlucht door een combinatie van maatschappelijke welvaart en na de komst van station Bilthoven in 1900. Hierdoor werd het oude bosrijke gebied bereikbaar en aantrekkelijk voor de stadse elite en goeude burgerij die naar Scandinavisch voorbeeld in een gezonde omgeving wilde wonen.

De ruimtelijke kwaliteit van Bilthoven Noord ontleed haar identiteit aan het onderliggende (bos)landschap en de stedenbouwkundige (deels organische) opbouw van een lanenstructuur.

Het karakter is groen, open en samenhangend en kent geleidelijke overgangen tussen privé en openbaar gebied. Een samenspel tussen groen en bebouwing op kavelniveau is gekoppeld aan de krachtige, robuuste structuur van continue en eenduidige lanen met grote bomen.

Hieronder worden de kwaliteiten benoemd die beschermd moeten worden om het huidige beeld van Bilthoven Noord te behouden.

### Typologie woningen en onbebouwde ruimte tussen de bebouwing

De individuele bebouwing is niet dominant aanwezig dankzij de hoeveelheid volwassenen grote bomen/groenmassa en lage dichtheid van de bebouwing.

Door de aanwezigheid van voornamelijk vrijstaande woonhuizen, villa's en niet planmatige twee-onder-een-kap woningen is er een samenhang in schaal van een menselijke maat. De maximale hoogte van woningen bedraagt 2 lagen met kap.

Wat zeer belangrijk is in relatie tot de bouwvolumes van woningen is de verhouding tussen bebouwd oppervlak en de onbebouwde ruimte er tussen. De groene doorzichten tussen woningen, waarbij de groene massa van het bos domineert of het groen/bos doorloopt tussen woningen is de meest belangrijke karakteristieke eigenschap in dit gebied.

### Relatie openbaar - privé

Het principe van een voorkantsituatie, waarbij de bebouwing

altijd vanaf de openbare ruimte wordt benaderd is typerend. Hier is de bebouwing of duidelijk naar de openbare ruimte georiënteerd of ligt verscholen in het groen. Langs de belangrijkste openbare ruimtes (knooppunten) zoals kruispunten en pleinen is de ligging en de oriëntatie van de bebouwing op deze ruimtes zeer essentieel voor het beeld.

Langs de lanen, achter de goed gemarkeerde overgangen tussen openbaar en privé loopt het groene karakter met grote bomen in de voortuinen door tot aan de bebouwing. Hiermee is het private deel een belangrijk onderdeel van de groenbeleving in het openbaar gebied.

### Boslandschap

Het oorspronkelijke (bos)landschap is volop aanwezig achter de bebouwing in de achtertuinen. Tussen en achter de woonbebouwing zijn de grote bomen nadrukkelijk aanwezig. Hoe dieper de kavels hoe meer groene bosmassa zichtbaar is achter op de kavels. De diepte van de bebouwing in relatie tot de diepte van de kavels speelt hier een belangrijke rol.

De stedenbouwkundige visie voor Bilthoven Noord gaat uit van het bestaande karakter en de bestaande kwaliteit van een lommerrijke villawijk. Om het waardevolle beeld van dit gebied te handhaven zullen alle veranderingen en mogelijke uitbreidingen in de bebouwde omgeving plaats moeten vinden in de relatie tot het bestaande karakter van het gebied. Dergelijke ontwikkelingen op perceelniveau zijn goed mogelijk, maar moeten op een zorgvuldige manier moeten gebeuren. Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats vanuit de gedachte dat de ruimtelijke kwaliteit verder wordt versterkt op plaatsen die zich hiervoor lenen. Bij het zorgvuldig omgaan met de huidige structuren en het ruimtelijk beeld blijft er ruimte voor het (ver)bouwen volgens wensen en eisen van deze tijd. Op perceelniveau zullen een aantal basisregels/randvoorwaarden gedefinieerd moeten worden om het gewenste beeld van het gebied te behouden.

In het hoofdstuk inventarisatie is het totale gebied in structureenheden verdeeld en zijn hiervan de kenmerken bepaald op basis van de laan structuur. De stedenbouwkundige visie gaat ten eerste uit van algemene richtlijnen voor de ontwik-

---

kelingen voor het totale gebied. De visie gaat specifiek in op de randvoorwaarden voor het bouwen van woningen op kavels op basis van het huidige karakter van desbetreffende structuur.

Per structuur wordt gekeken waar en hoe de toekomstige ontwikkelingen op de kavels mogelijk zijn.

Onderscheid wordt gemaakt in 5 ontwikkelingsmogelijkheden:

1. Woningbouw op bestaande lege kavels (mogelijkheid A)
2. Splitsing bestaande kavel en bouwen van een nieuwe woning naast bestaande woningen (mogelijkheid B).
3. Splitsing bestaande kavel en bouwen van nieuwe woningen na de sloop van een bestaande woning (mogelijkheid C).
4. Sloop en vervangende bouw op een kavel en eventueel mogelijkheid tot de splitsing van een woning (mogelijkheid D).
5. Samenvoegen kavels en eventueel sloop en vervangende nieuwbouw (mogelijkheid E).

Deze 5 ontwikkelingsmogelijkheden worden schematisch in de tekeningen weergegeven. Hiernaast wordt ook een principe voor een hoekkavel schematisch weergegeven, omdat deze kavels bijzondere bijdrage leveren aan de identiteit en aandacht verdienen in de totale structuur.

In deze principe randvoorwaarden worden de belangrijke kenmerken van de verkaveling en situering van bebouwing per kavel aangegeven.

Het betreft:

- De maximale contour van een bebouwd oppervlak (voor hoofd- en bijgebouwen) door:
  - Positie voorgevelrooilijn met minimale afstand tot de kavelgrens;
  - De minimale afstand tot naastgelegen woningen (doorzichten);
  - De maximale diepte van een bebouwd oppervlak.
- Minimale breedte kavel voor een mogelijke verdichting/splitsing;
- De uiterste voorgevelrooilijn;

- De minimale afstand tussen voorgevel rooilijn en aan-/bijgebouwen;
- De maximale breedte van een woning (hoofdvolume);
- De minimale afstand tot de zijdelingsperceelgrens.

In het gedefinieerde bouwoppervlak is er ruimte voor hoofd- en bijgebouwen.

Verder wordt er per (onderdeel) een mogelijke typologie van een woning aangegeven.

Deze principes geven in hoofdlijnen aan wat de maximaal toegestane mogelijkheden zijn voor de bouw van nieuwe of vervangende woningen.

Per structurerende lijn worden de randvoorwaarden voor deze ontwikkelingsmogelijkheden beschreven.

Sommige structurerende lijnen worden in subgebieden verdeeld indien het gewenste karakter niet in één set randvoorwaarden te omvatten valt.

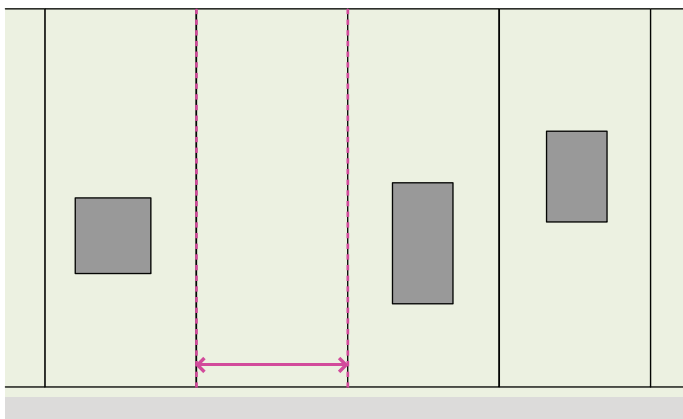
Vanuit deze randvoorwaarden geredeneerd worden per structuur een indicatie van mogelijk logische ontwikkelingslocaties aangetoond vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Ter bewaking van de stedenbouwkundige karakteristieken wordt geadviseerd om ook, naast de stedenbouwkundige visie en het bestemmingsplan, bijvoorbeeld een supervisor aan te stellen en/of een paragraaf over Bilthoven Noord in de welstandsnota op te nemen. Alle ingediende bouwaanvragen zouden dan door deze supervisor kunnen worden beoordeeld op een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woning in de bestaande context. Ook wordt geadviseerd de bewoners te stimuleren de mogelijke bouwinitiatieven aan de gemeente voor te leggen en met een supervisor de kavelspecifieke zaken te bespreken. Het beperkt zich dan niet alleen tot het fysiek bouwen maar ook de vormgeving van de parkeerplaatsen, de bestaande bomen, de wijze van erfafscheiding en de eventuele oprit.

Op de volgende 6 pagina's zijn schematische principes van de ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven.

# Ontwikkelingsmogelijkheid A: lege kavel

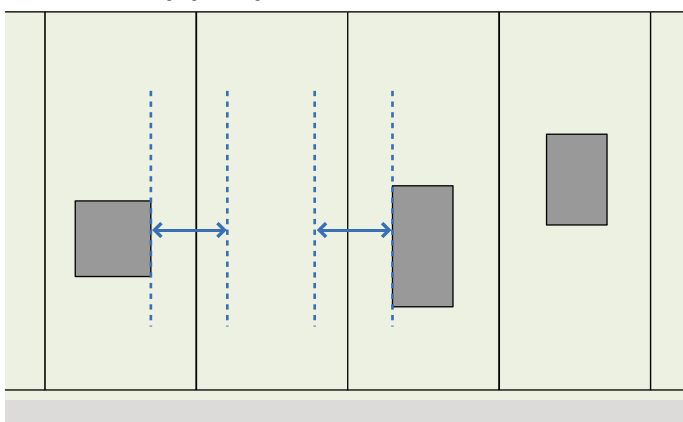
Minimale kavel breedte



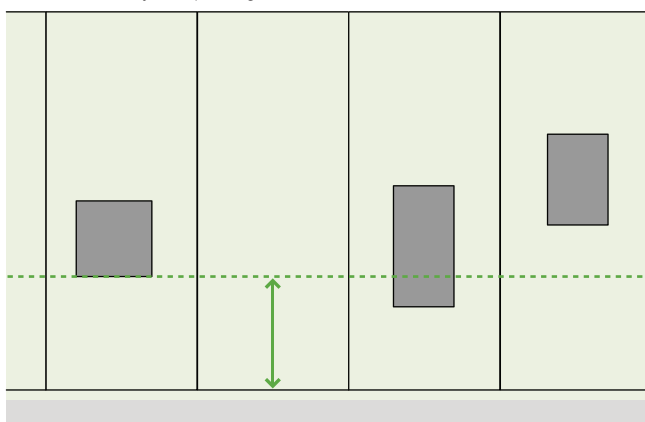
## Legenda

- ↔ Minimale breedte kavel
- ↔ Minimale afstand naastgelegen woning
- ↔ Minimale afstand rooilijn
- ↔ Maximale diepte bebouwd oppervlak
- ↔ Maximale breedte woning
- ↔ Minimale afstand bijgebouw

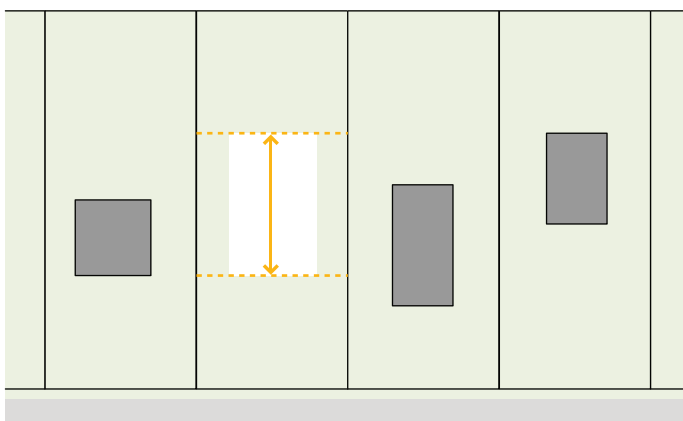
Minimale afstand tot naastgelegen woning



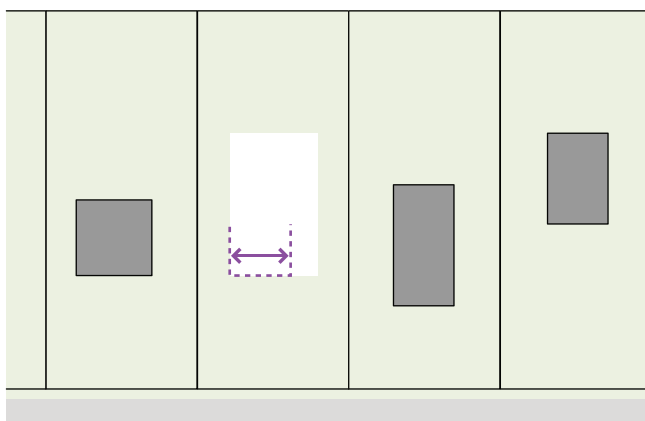
Minimale afstand rooilijn t.o.v. openbaar gebied



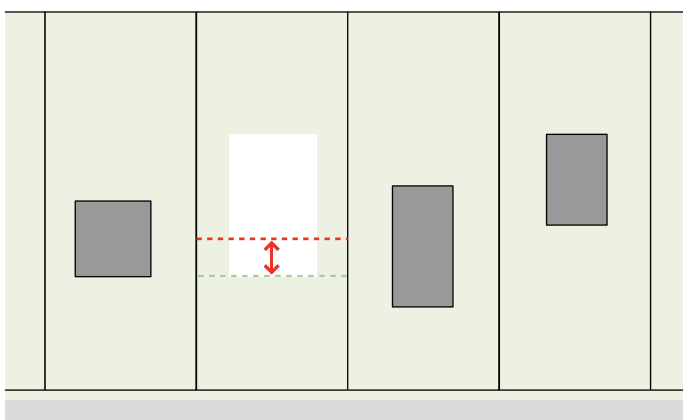
Maximale diepte bebouwd oppervlak



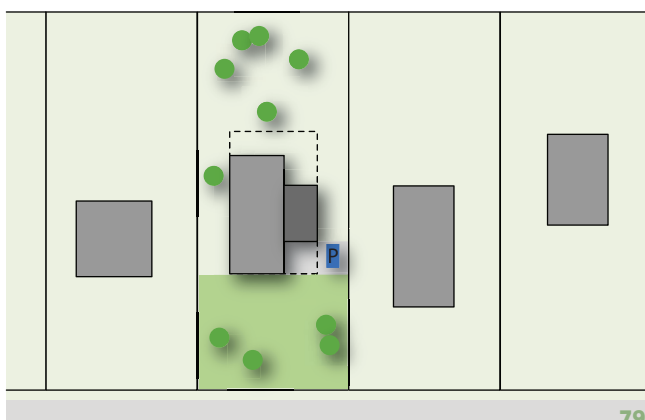
Maximale breedte woning



Minimale afstand bijgebouw t.o.v. rooilijn

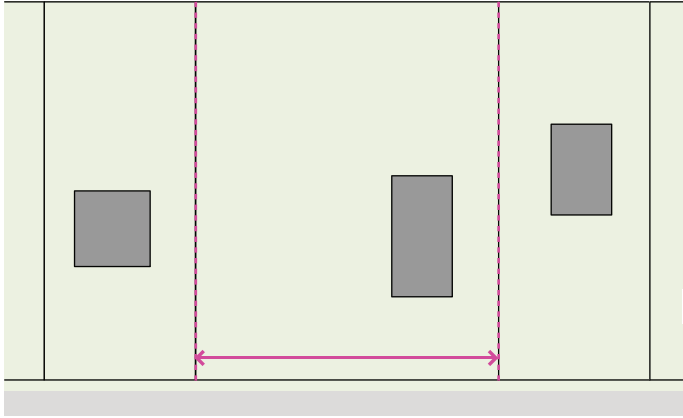


Principe ontwikkelingsmogelijkheid



## Ontwikkelingsmogelijkheid B: splitsing kavel/ bestaande woning

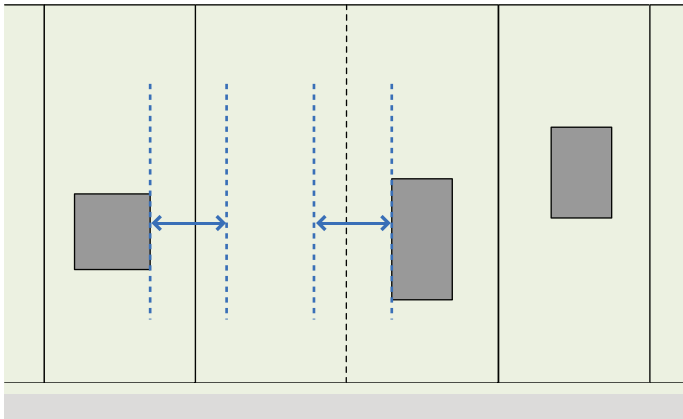
Minimale kavel breedte



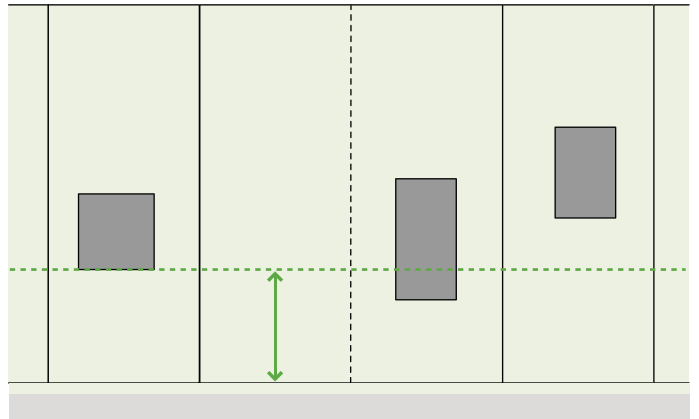
### Legenda

- ↔ Minimale breedte kavel
- ↔ Minimale afstand naastgelegen woning
- ↕ Minimale afstand rooilijn
- ↕ Maximale diepte bebouwd oppervlak
- ↔ Maximale breedte woning
- ↕ Minimale afstand bijgebouw

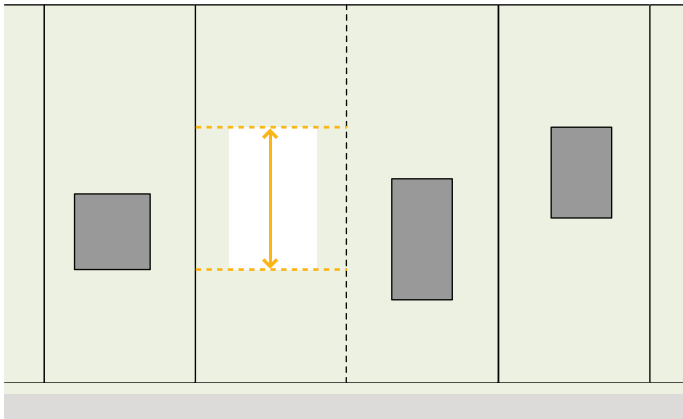
Minimale afstand tot naastgelegen woning



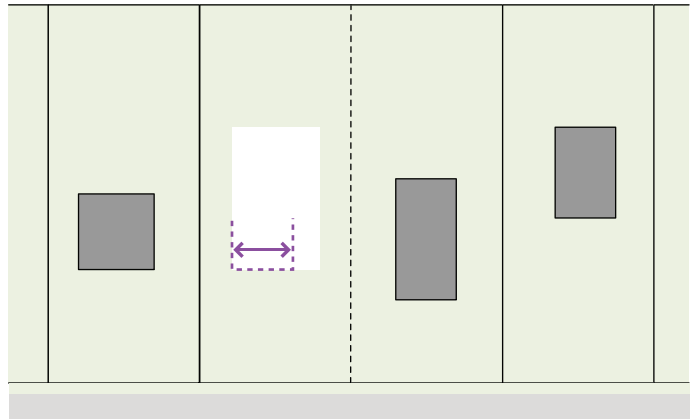
Minimale afstand rooilijn t.o.v. openbaar gebied



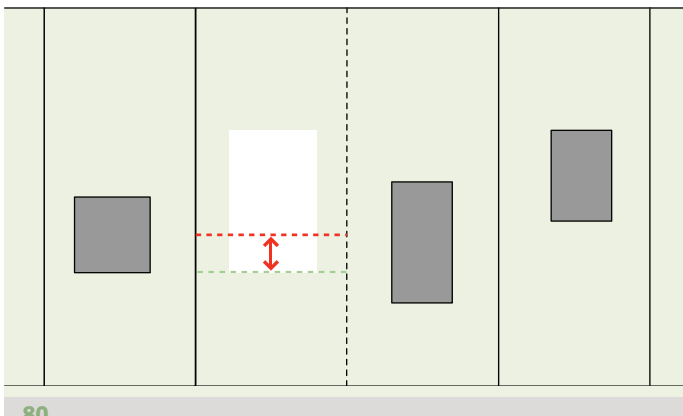
Maximale diepte bebouwd oppervlak



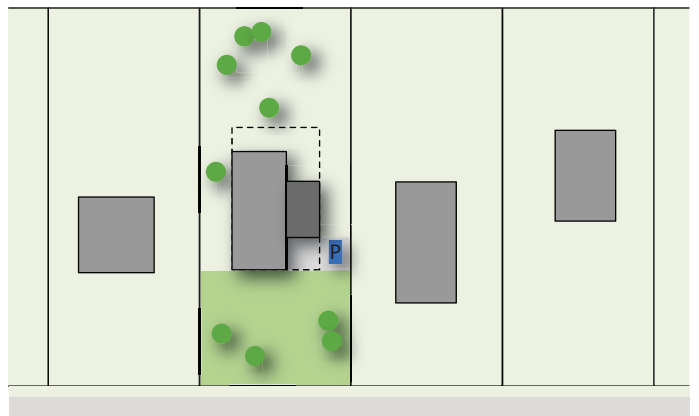
Maximale breedte woning



Minimale afstand bijgebouw t.o.v. rooilijn



Principe ontwikkelingsmogelijkheid

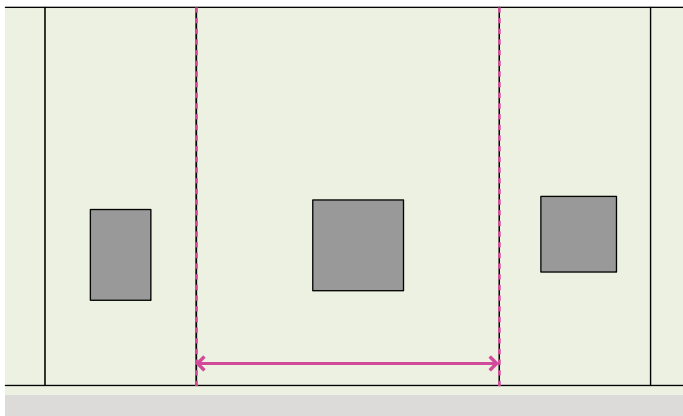




# Ontwikkelingsmogelijkheid C: splitsing kavel/ sloop bestaande woning

Stedenbouwkundige visie Bilthoven Noord 30 september 2013

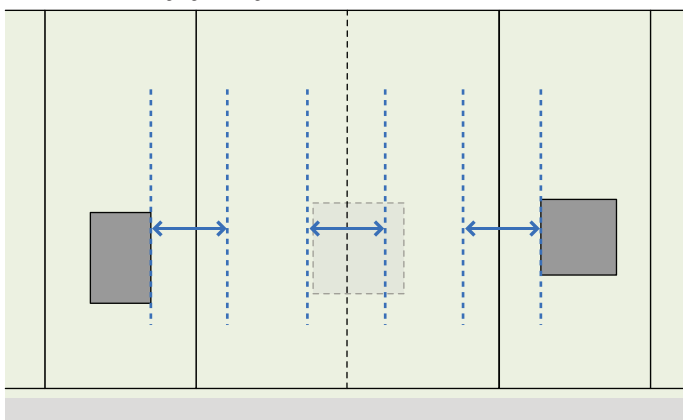
Minimale kavel breedte



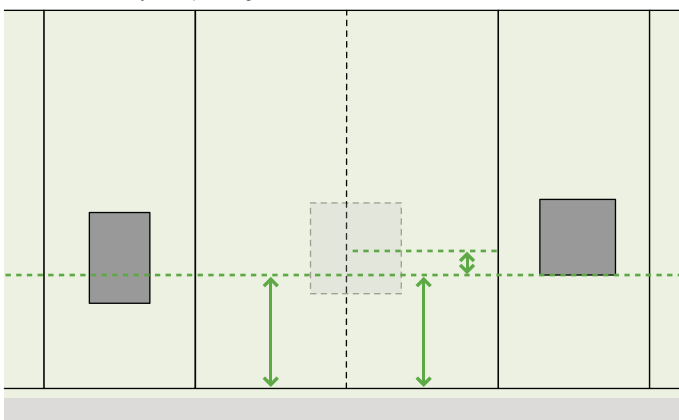
## Legenda

- ↔ Minimale breedte kavel
- ↔ Minimale afstand naastgelegen woning
- ↔ Minimale afstand rooilijn
- ↔ Maximale diepte bebouwd oppervlak
- ↔ Maximale breedte woning
- ↔ Minimale afstand bijgebouw

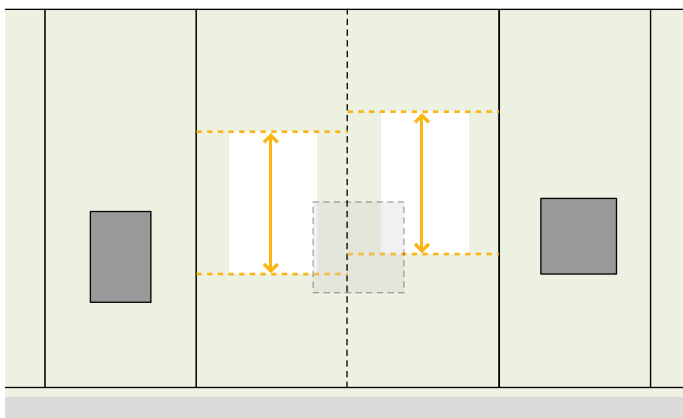
Minimale afstand tot naastgelegen woning



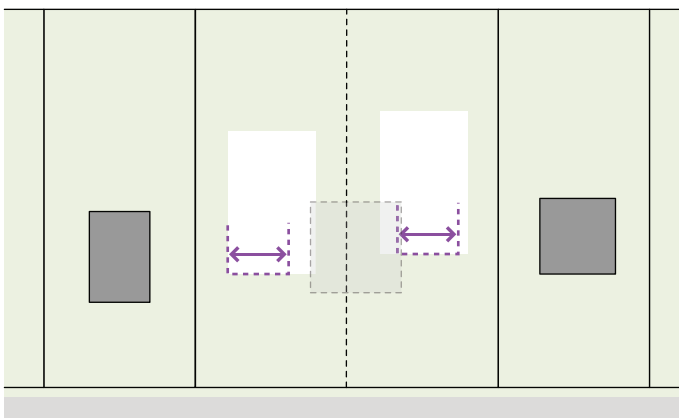
Minimale afstand rooilijn t.o.v. openbaar gebied



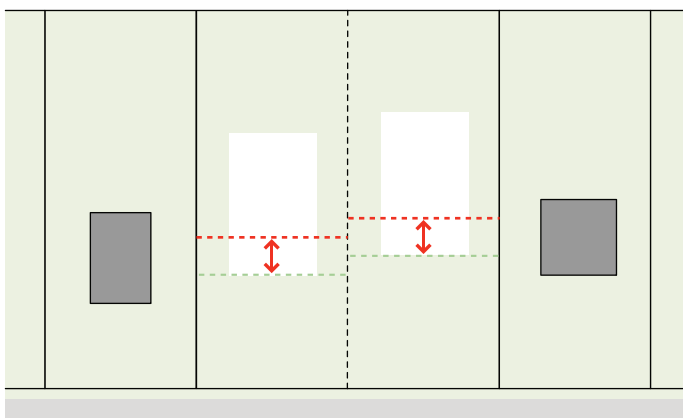
Maximale diepte bebouwd oppervlak



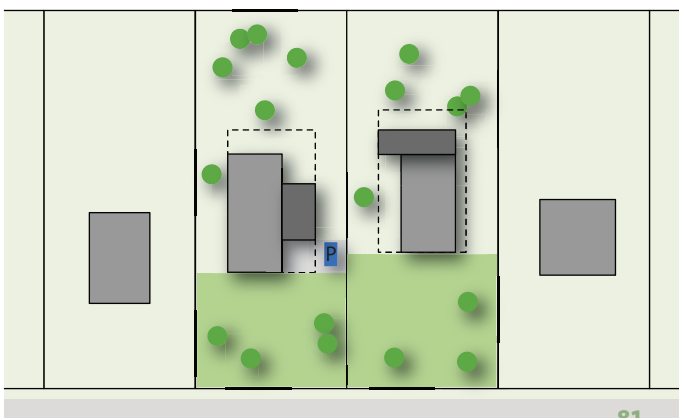
Maximale breedte woning



Minimale afstand bijgebouw t.o.v. rooilijn

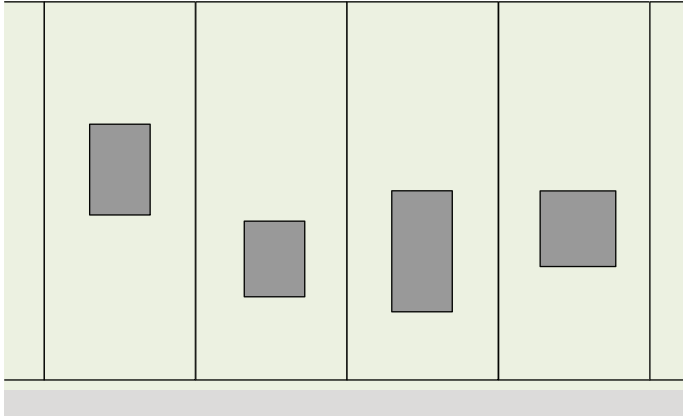


Principe ontwikkelingsmogelijkheid



## Ontwikkelingsmogelijkheid D: sloop en vervangende bouw

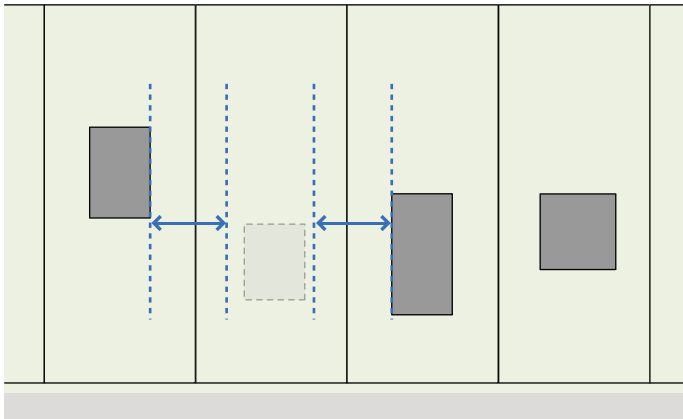
Minimale kavel breedte



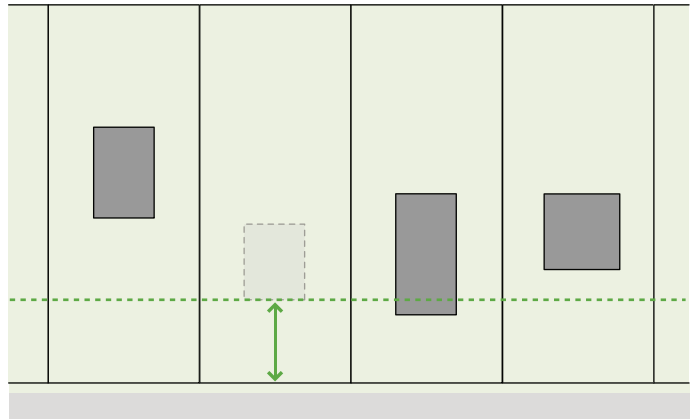
### Legenda

- ↔ Minimale breedte kavel
- ↔ Minimale afstand naastgelegen woning
- ↕ Minimale afstand rooilijn
- ↕ Maximale diepte bebouwd oppervlak
- ↔ Maximale breedte woning
- ↕ Minimale afstand bijgebouw

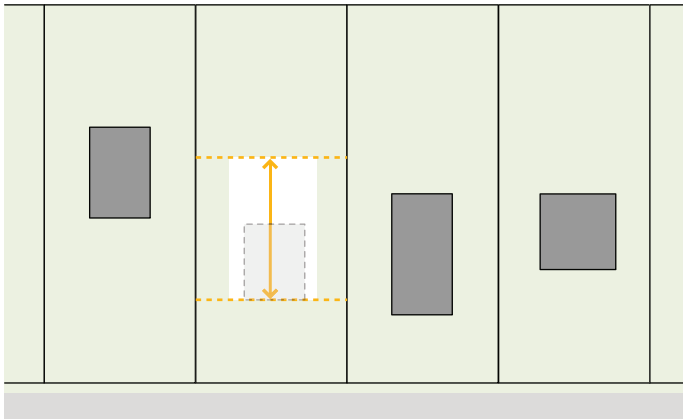
Minimale afstand tot naastgelegen woning



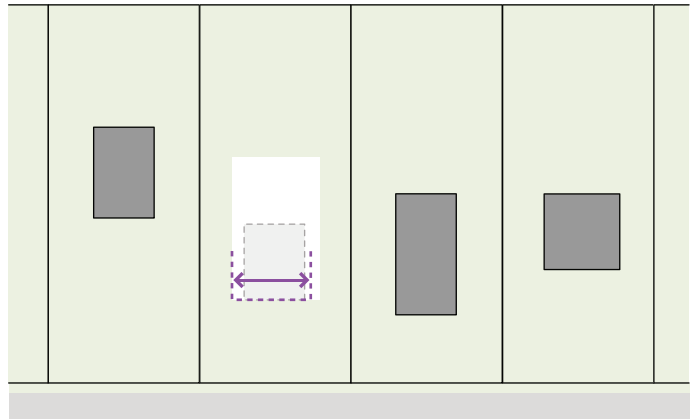
Minimale afstand rooilijn t.o.v. openbaar gebied



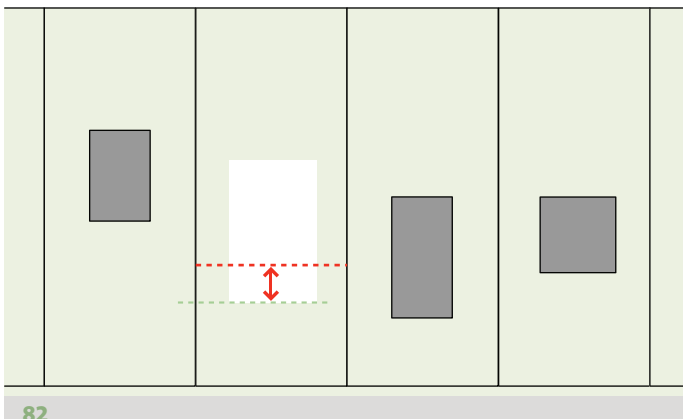
Maximale diepte bebouwd oppervlak



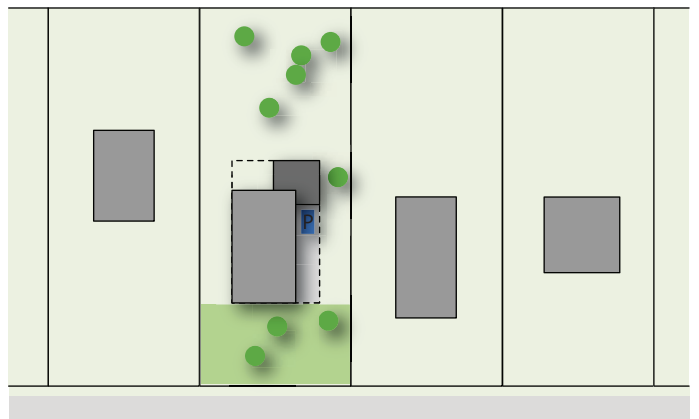
Maximale breedte woning



Minimale afstand bijgebouw t.o.v. rooilijn



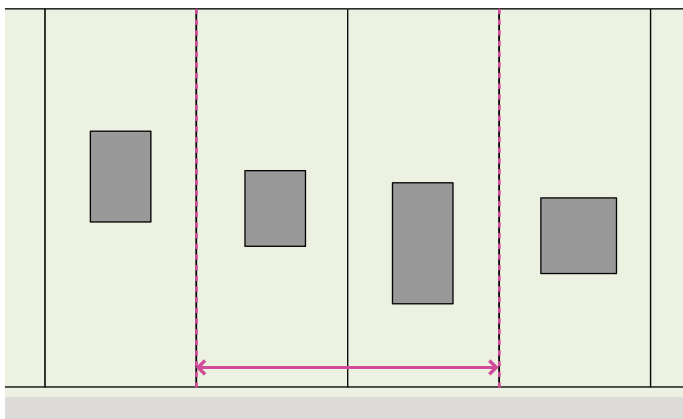
Principe ontwikkelingsmogelijkheid



# Ontwikkelingsmogelijkheid E: samenvoegen kavels/ sloop bestaande woning

Stedenbouwkundige visie Bilthoven Noord 30 september 2013

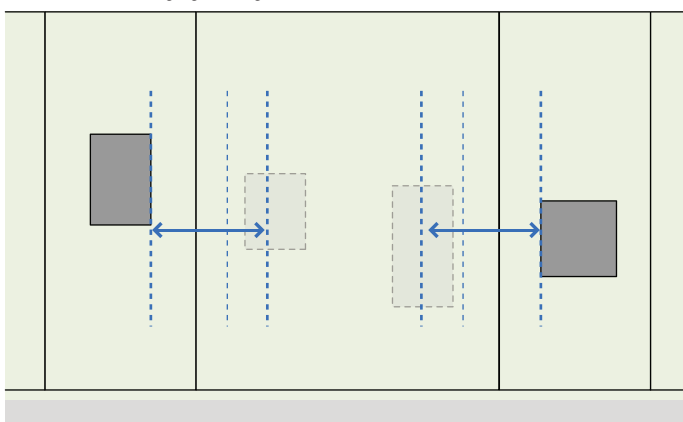
Minimale kavel breedte



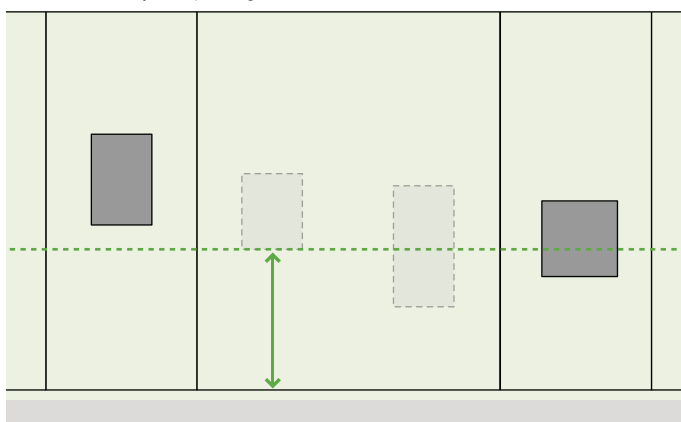
## Legenda

- ↔ Minimale breedte kavel
- ↔ Minimale afstand naastgelegen woning
- ↔ Minimale afstand rooilijn
- ↔ Maximale diepte bebouwd oppervlak
- ↔ Maximale breedte woning
- ↔ Minimale afstand bijgebouw

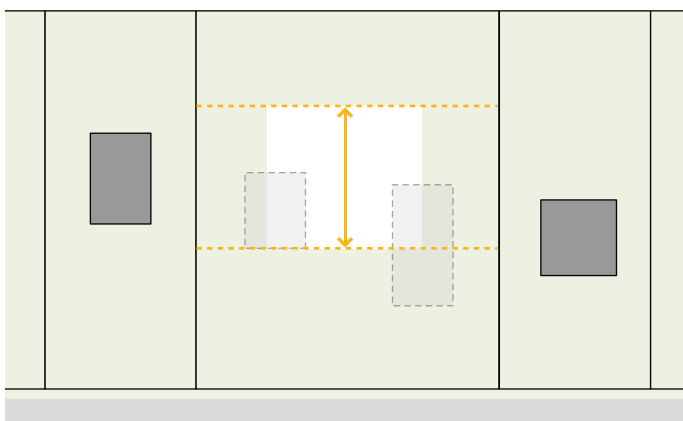
Minimale afstand tot naastgelegen woning



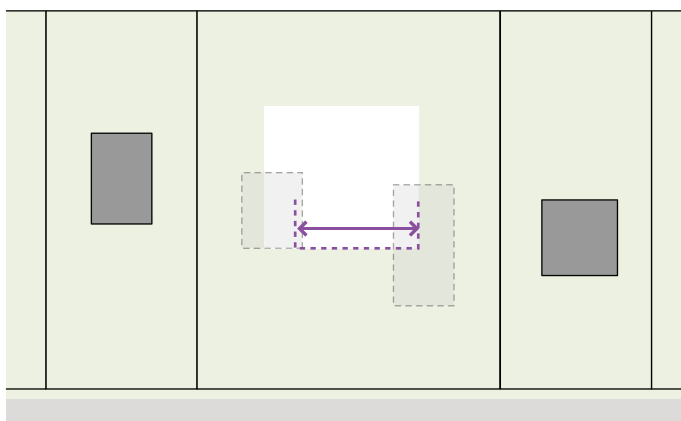
Minimale afstand rooilijn t.o.v. openbaar gebied



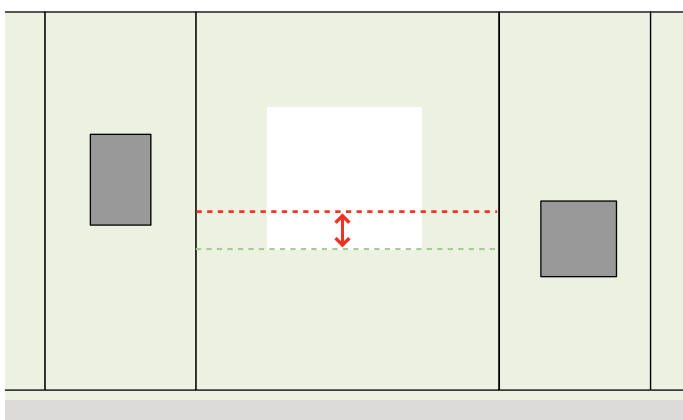
Maximale diepte bebouwd oppervlak



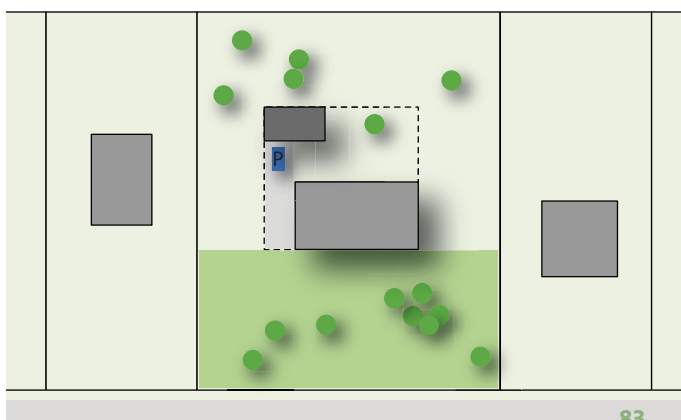
Maximale breedte woning



Minimale afstand bijgebouw t.o.v. rooilijn

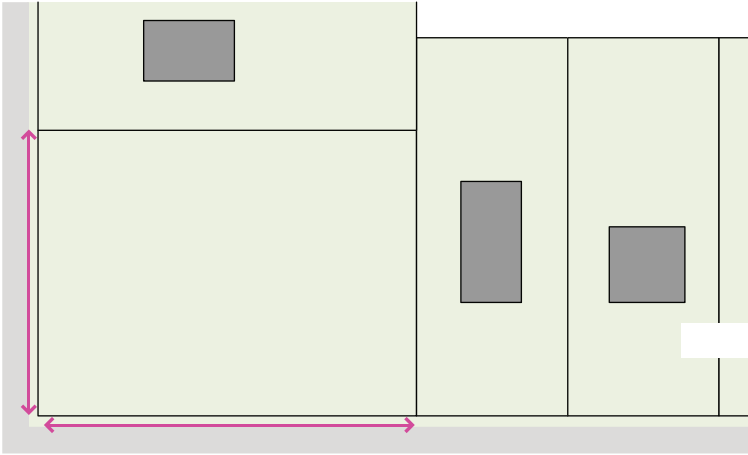


Principe ontwikkelingsmogelijkheid



# Ontwikkelingsmogelijkheid hoekkavel

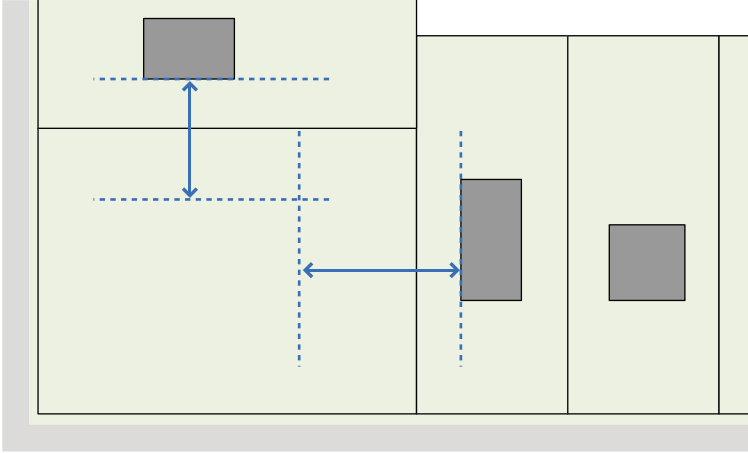
Minimale kavel breedte



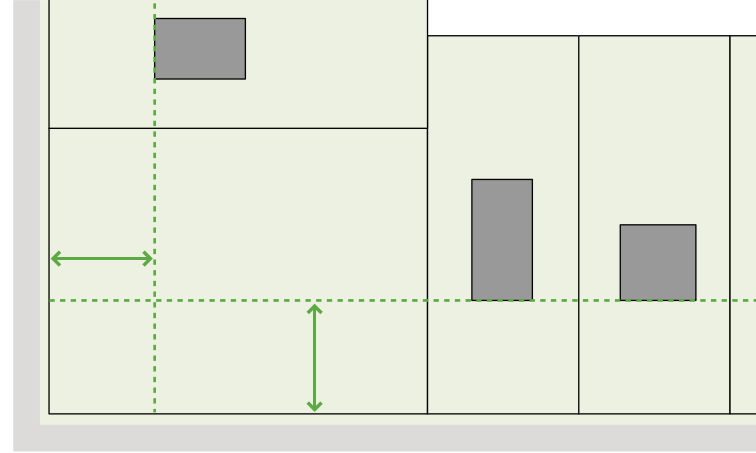
## Legenda

- ↔ Minimale breedte kavel
- ↔ Minimale afstand naastgelegen woning
- ↔ Minimale afstand rooilijn
- ↔ Maximale diepte bebouwd oppervlak
- ↔ Maximale breedte woning
- ↔ Minimale afstand bijgebouw

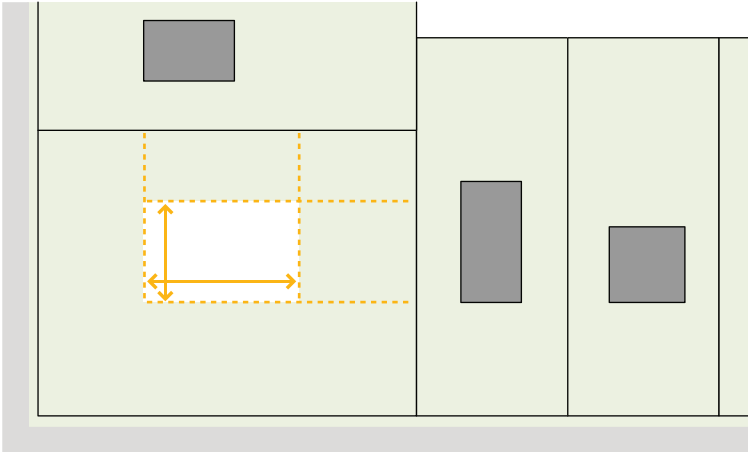
Minimale afstand tot naastgelegen woning



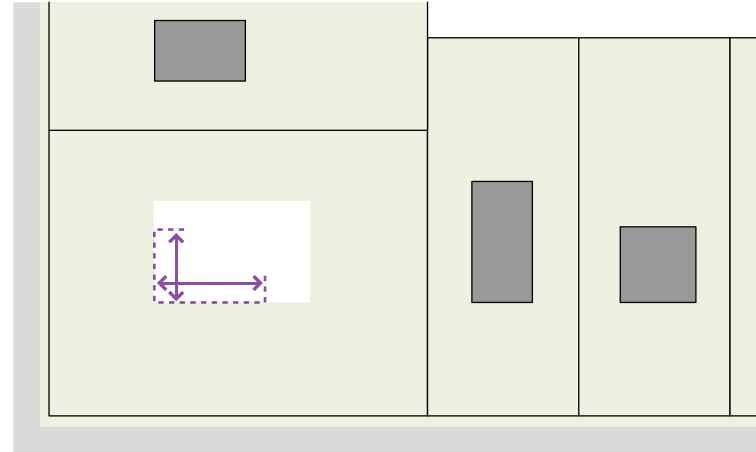
Minimale afstand rooilijn t.o.v. openbaar gebied



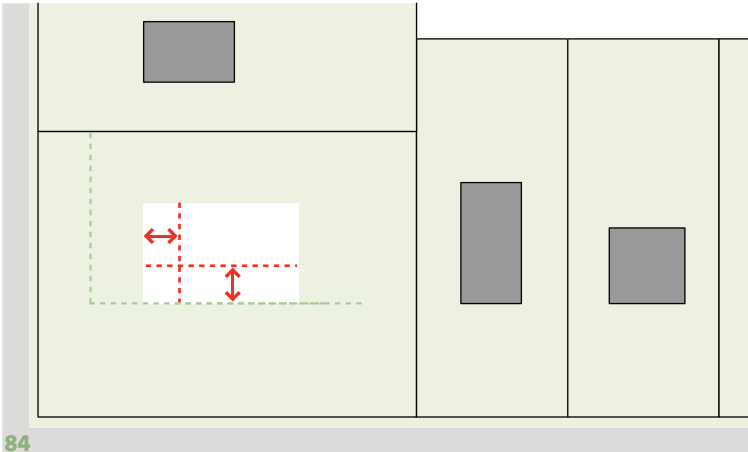
Maximale diepte bebouwd oppervlak



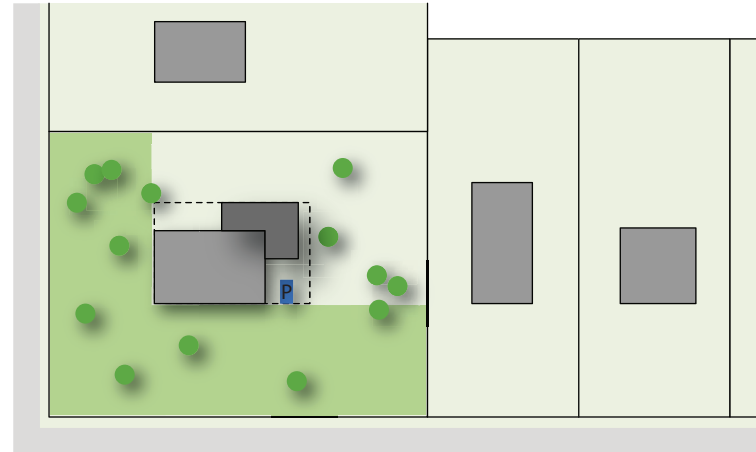
Maximale breedte woning



Minimale afstand bijgebouw t.o.v. rooilijn



Principe ontwikkelingsmogelijkheid



## 3.2 Algemene randvoorwaarden/richtlijnen voor Bilthoven Noord

### Inleiding

De ruimtelijke kwaliteit van Bilthoven Noord ontleed haar identiteit aan het onderliggende (bos)landschap en de stedenbouwkundige (deels organische) opbouw van een lanenstructuur.

In de Cultuurhistorische visie van Vestigia (februari 2010), wordt uitgegaan van ontwikkelmogelijkheden die rekening houden met het effect op de beleving vanuit het straatbeeld en verder zijn afgestemd op de verhouding tussen kavelgrootte in relatie met het bouwvolume.

Dit zijn essentiële principes die bijdragen aan het huidige beeld van Bilthoven Noord.

### Stedenbouwkundig opzet

Bij de ontwikkelingen op de kavels is de stedenbouwkundige opzet gebaseerd op het onderliggend landschap van groot belang. De drager van het gebied is de huidige lanenstructuur met vele beeldbepalende 'knooppunten' in de infrastructuur, zoals kruisingen, driesprongen en pleinen. Daarnaast speelt de gaafheid van de kavels langs deze representatieve plekken een belangrijke rol.

De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte is van essentieel belang voor het straatbeeld per laan(structuur).

*Voor het hele gebied gelden de volgende ruimtelijke principes:*

#### Ruimtelijke structuur

- Huidige structuren dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven;
- Geen nieuwe infrastructuur toevoegen (vervangen / onderhoud huidige wegen wel toegestaan);
- Ontwikkelingen moeten zich conformeren aan het onderliggend landschap: het bosachtige/parkachtige karakter van het groen en restanten van het oorspronkelijk reliëf moeten intact blijven;
- Er mogen geen nieuwe woningen gebouwd worden in een 2e rij;
- Bebouwing op cruciale plekken reageert op de stedenbouwkundig opzet (door bv. tweezijdige oriëntatie op de hoeklocatie, kwartslag gedraaid 'vlaggenschip' op een kruising of driesprong).

### Profielopbouw

Bilthoven Noord kenmerkt zich door het gebruik van zachte bermen naast de rijbaan met per laan een eigen boomsoort. Het gebruik van één soort per laan zorgt voor een herkenbaar straatbeeld en oriëntatie. Ingrepen in de openbare ruimte dienden dit principe te respecteren.

Het totale ruimtelijke profiel van de voorgevel tot de voorgevels per laan vertoont continuïteit met geleidelijke verlopen en openingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen geen afbreuk te doen aan de continuïteit van het totaal profiel.

### Overgang privé – openbaar

De overgangen zijn voor het overgrote deel ingepland met verschillende groentypologieën. Dit draagt in grote mate bij aan de groenbeleving van de wijk. Ook mogelijk zijn lage tuinmuren in combinatie met hagen.

Deze erfafscheidingen dienen op de erfrens tussen privé en openbaar gesitueerd te worden. Hierdoor wordt de continuïteit van het profiel gehandhaafd (de incidentele gevallen van het haaksparkeren op eigen terrein maar vóór de erfafscheiding, die naar achteren wordt verplaatst, verstoren visueel het karakteristieke beeld van een laan).

### Voortuinen

De voortuinen hebben een belangrijke rol in het beleven van de ruimte en draagt bij aan het groene karakter. Wanneer hier afwijkend mee om wordt gegaan, valt dit direct op.

Niet wenselijk is om deze ruimte voor het overgrote deel te voorzien van verharding.

- Het groene karakter en bestaande bomen dienen gehandhaafd te worden;
- Bijgebouwen in de voortuin zijn niet toegestaan;
- De voortuin (gemeten vanaf de kavelgrens tot de voorgevelrooilijn) mag maximaal 25% verhard te worden; Het verharden van een kwart van de voortuin waarborgt het groen beeld en een oprit bij de kleinere voortuinen is nog mogelijk.

---

### Achtere tuinen

Kenmerkend voor Bilthoven is de aanwezigheid van een breed areaal aan volwassen bomen. Woningen zijn veelal omringd door bomen die hoger zijn dan een woning zelf. Vanzelfsprekend spelen ook zij een belangrijke rol in de groenbeleving van Bilthoven Noord.

Om dit beeld te waarborgen dient de bomenmassa op de percelen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven.

### Ontsluiting kavels en parkeren

De percelen zijn toegankelijk vanaf de openbare weg, waarna er op eigenterrein geparkeerd dient te worden. Incidenteel (bezoekers) kan dit ook in de zachte berm aan de straatzijde.

De parkeerplaats op het eigenterrein dient achter de erfafscheiding te geschieden, zodat het straatbeeld vrij blijft van geparkeerde auto's.

Het parkeren achter de voorgevel rooilijn verdient de voorkeur. Een perceel dient ontsloten te worden vanaf de openbare weg waarop een woning is gelegen en georiënteerd.

### Verkaveling

De verkaveling in het hele gebied varieert tussen zeer royale kavels tot een meer fijnmazige verkaveling. In het gebied met ruime en brede kavels domineert de massa van het bos over de bebouwing. Groene doorzichten tussen de bebouwing met een royale maat zijn 'gevuld' met bos dat tot aan de kavelgrens met de openbare laan loopt.

Bij de verkaveling met hogere dichtheden van de bebouwing zijn afstanden tussen de bebouwing smaller maar bieden nog steeds groene doorzichten.

De veranderingen in dichtheden van de verkaveling zijn vrij geleidelijk, per straatdeel te herkennen en niet incidenteel per kavel. De incidentele uitzonderingen in de verkaveling zijn juist de ruimere kavels.

Bij de verdichting, bijvoorbeeld; splitsing van de kavels en toevoeging van woningen, verzwakt de onevenwichtige verhouding (tussen groen en bebouwd oppervlak) het groene karakter. Door te smalle afstanden tussen de bebouwing verdwijnen de groene doorzichten.

- Verdichting vindt subtiel plaats en doet geen afbreuk aan het ruimtelijk beeld;
- De maten van de doorzichten tussen woningen variëren per structuur en zijn beeldbepalend;
- Splitsing van de kavels (verdichting) is alleen acceptabel als de breedte van de nieuwe kavels in het verkavelingsprincipe van de lijn past;
- Aantal karakteristieke grote kavels kunnen uitgesloten zijn voor de splitsing. Deze kavels liggen op de belangrijke, van uit de stedenbouwkundig opzet gezien, locaties zoals rondom een plein of op de hoeken;
- Splitsing van de kavels en verdichting zijn niet toegestaan op twee aangrenzende kavels. (Een mogelijk ruimtelijk beeld van 4 woningen met dezelfde breedte en 5 keer dezelfde minimale afstand ertussen zal afbreuk doen aan de huidige diversiteit en is niet gewenst);
- Splitsing van de bouw (2-onder-1-kap woning in plaats van één vrijstaande woning) op de twee aangrenzende kavels is niet toegestaan.
- Bebouwing staat vrij op de kavel op enige afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Deze afstand is afhankelijk van doorzichten tussen woningen. Dit varieert per karakter.
- In het geval van samenvoegen van 2 percelen en bouwen van 1 grotere woning in plaats van twee woningen moet de verhouding tussen de bebouwing en onbebouwde ruimte in evenwicht blijven. De twee nieuwe doorzichten aan beide zijden van de nieuwbouw (in plaats van 3 doorzichten) moeten een maat hebben van minimaal twee keer 1,5x de minimale afstand voor het doorzicht van de betreffende lijn.

## 3.2 Algemene randvoorwaarden/richtlijnen voor Bilthoven Noord

---

### Schaal en typologie bebouwing

In het gebied domineren vrijstaande en geschakelde (twee-onder-een-kap) woningtypen.

Zij zijn divers in bouwperiode, volume, stijl en materiaalgebruik. De schaal van de bebouwing is wel die van de individuele woning. De hoogte van woningen varieert tussen 3 meter van een éénlaagse bungalow met platdak tot circa 12 meter van een villa met 2 lagen en hoge woonkap. Ondanks de grote variatie aan woontypologieën is het een samenhangend geheel door de groene omgeving.

De diepte van de bebouwing is grotendeels niet waarneembaar. De aanwezige groene massa achter de bebouwing is beeldbepalend. Vooral bij de diepe kavels speelt de diepte van een woning een belangrijke rol.

De meeste speelruimte voor de vergroting van woningen zit in de diepte van een woning achter op de kavel.

- Een woning (volume, hoogte, breedte, stijl) moet passend zijn in het straatbeeld;
- Type woning is een vrijstaande woning (villa of bungalow) of een 2-onder-1-kap woning;
- De situering van een woning houdt rekening met de groene doorzichten, die karakteristiek zijn voor de betreffende lijn;
- De exacte, aan de huidige hoogte gerelateerd of op de locatie passende hoogtes dienen in de relatie met omliggende woningen bepaald worden;
- Een woning is maximaal 2 lagen met kap. Woningen met platte daken mogen maximaal 2 lagen hoog zijn;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- De diepte van een woning moet gerelateerd zijn aan de diepte van het perceel in de relatie tot de aanwezige groene massa. Deze diepte wordt per (deel) structuur aangegeven;
- Incidenteel zijn kleine vrijstaande bijgebouwen in de achtertuinen toegestaan, gerelateerd aan de diepte van de achtertuin en rekeninghoudend met aanwezige groene massa.

---

### Rooilijn principes

De rooilijn varieert in het gebied. Bij ruime kavels verspringt de rooilijn van woningen sterk. Hoe smaller de kavels hoe meer de grens geleidelijk verloopt.

De rooilijn van de bebouwing volgt ook de bochten door verdraaiing of verspringing.

De randvoorwaarden voor de rooilijnen zijn voor alle structuren hetzelfde:

- De rooilijn van een afzonderlijke woning dient gerelateerd te zijn aan de huidige rooilijn;
- Minimale afstand tot de voorgevelrooilijn wordt per gebied aangegeven, zodat er altijd een minimale zone langs openbaar gebied blijft vrij van bebouwing;
- Aan-/bijgebouwen liggen op minimaal 5 meter afstand achter de voorgevelrooilijn;
- De nieuwe bebouwing mag niet nadrukkelijk naar voren komen. De voorgevelrooilijn zoals bij de versterke (met uitzondering van de opvallende uitschieters naar achteren) van de openbare straat gesitueerde woning van de twee naastgelegen kavels maatgevend als minimale afstand;
- Liggen twee naastgelegen nieuwbouw woningen niet op een gelijke rooilijn, dan is een rooilijn verspringing gewenst;
- De bebouwing op de hoekkavels is gerelateerd aan de rooilijn van 2 structuurlijnen en ligt achter twee kruisende rooilijnen.

In het geval van samenvoegen van 2 percelen en het bouwen van een grotere woning in plaats van twee bestaande woningen (ontwikkelingsmogelijkheid E):

- De voorgevelrooilijn dient gerelateerd zijn aan de huidige rooilijn van de meest achterliggende woning.

### Bijzondere plekken/kruisingen langs de lijn

Zeer karakteristiek voor de verkaveling zijn hoekkavels.

Zij hebben een mooie verhouding tussen de bebouwing en buitenruimte. In de oorspronkelijke verkavelingsvorm zijn deze naar twee lanen gericht, waarbij de diepte nagenoeg gelijk is aan de breedte. Hierdoor hebben de doorzichten tussen een hoekwoning en de (twee) naastgelegen tussenwoningen een bredere maat. Een kwartslag gedraaide woning op de

hoek markeert de stedenbouwkundig opzet. Bij verdichting worden de doorzichten behoorlijk verkleind en wordt het beeld sterk veranderd. De afstand tussen de bebouwing op de hoekkavels is groter dan de afstand tussen de bebouwing van de tussenkavels in de lijn.

Bij vervangende nieuwbouw op de hoekkavels gelden de volgende randvoorwaarden:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) is afhankelijk van het subgebied waarin de kavel ligt;
- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 1,5 keer de minimale afstand aan de lange laanzijde en minimaal 1,25 keer de minimale afstand aan de korte laanzijde; wanneer geen lange of korte zijde te onderscheiden is, geldt voor beide richtingen 1,5 keer de minimale afstand van de betreffende laan;
- Maximale diepte van het bebouwd oppervlak wordt gedefinieerd door de maat van de doorzichten, maar is nooit meer dan de maximale diepte van de betreffende laan;
- De minimale afstand voor aan-/bijgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn is hetzelfde als die van de structuurlijnen (minimaal 5 meter).

Bij de verdichte hoekkavels is de huidige situatie maatgevend. Vanwege de grote impact op het stedenbouwkundig karakter is verdichting van hoekkavels (kavelsplitsing) slechts beperkt mogelijk. Hiervoor gelden de volgende randvoorwaarden:

- De afstand tussen een woning op een nieuwe hoekwoning en naastgelegen bebouwing is minimaal 2 keer de minimale tussenruimte van de betreffende structuurlijnen;
- Woning(en) op nieuwe tussenkavel(s) moet(en) voldoen aan de regels voor de minimale afstand tussen de bebouwing van de betreffende structuurlijn;
- Nieuwe tussenkavel(s) moet(en) zo diep zijn, dat de maximale bouwdiepte van de betreffende structuurlijn wordt gehaald;
- Een kwartslag gedraaide woning (vlaggenschip) moet behouden blijven of terugkeren.



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

---

### Inleiding

In de volgende hoofdstukken 3.3 en 3.4 worden de randvoorwaarden per structuur beschreven.

In elke structuur wordt een aantal subgebieden onderscheiden. Elk subgebied heeft een eigen karakter.

Het verschil in de karakters, wat soms heel subtiel is, zorgt voor variatie in een samenhangende wijk.

De verdeling in subgebieden heeft te maken met het karakter en dichtheid van de verkaveling.

Het essentiële verschil zit in:

- De maten van groene doorzichten;
- Diepte van de kavels (ruimte voor groene achtertuinen);
- Diepte van de groene voortuinen;
- Typologie van bebouwing.

De eerste drie karakteristieken worden in de randvoorwaarden vertaald naar:

- De minimale afstand tussen de bebouwing;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak;
- De afstand tussen de erfgrans en de voorgevel rooilijn.

Deze randvoorwaarden worden in maten aangegeven in de tekst. Deze maten staan ook in de legenda op de tekeningen aangegeven in meters, tussen de haakjes: (min afstand tussen de bebouwing - max diepte bebouwing - min afstand tussen erfgrans en voorgevelrooilijn).  
Bijvoorbeeld (20-30-15).

Voor een aantal grotere inbreidingslocaties worden aparte randvoorwaarden opgenomen.

# Subgebieden structuur 1 Soestdijkseweg Noord

- legenda
- kavels karakter 1.1 (20/30/20)
  - kavels karakter 1.2 (15/30/20)
  - kavels karakter 1.3 (15/30/15)
  - kavels karakter 1.4 (10/20/15)
  - kavels karakter 1.5 (06/20/15)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2 /1 volume
  - inbreiding



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.1 Hoofdas Soestdijkseweg Noord

---

#### Algemeen

De karakteristieke verkavelingseenheden van de Soestdijkseweg Noord zijn te verdelen in 5 subgebieden, exclusief belangrijke (hoek)locaties (zie *tekening hiernaast*).

1. Subgebied met zeer royale kavels in het noordelijke deel van deze hoofdas, tot aan de Beethovenlaan (karakter 1.1).
2. Subgebied in de meest noordelijke hoek van Bilthoven-Noord, waar de Soestdijkseweg Noord tegenaan de Provinciale weg komt te liggen. De kavels zijn hier iets smaller (karakter 1.2).
3. Subgebied met grote en brede kavels in het zuidelijke deel van de Soestdijkseweg Noord, voornamelijk aan de west zijde van deze as (karakter 1.3).
4. Subgebied met vrij grote maar minder diepe en brede verkaveling ten opzichte van de kavels in het noorden langs deze as (karakter 1.4).
5. Subgebied met meer fijnmazige verkaveling en de smalste kavels langs deze as (karakter 1.5).

Er liggen nog twee inbreidingslocaties langs deze laan van verschillende omvang. Deze worden verder buiten beschouwing gelaten.

#### Subgebied met karakter 1.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 20 meter;
- Maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevel rooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is ruimtelijk gezien geen verdichting gewenst.

De maximale breedte van een woning die passend is in dit deel, is 30 meter.

Eventuele splitsing van een vrijstaande woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is ook niet wenselijk.

Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

#### Subgebied met karakter 1.2

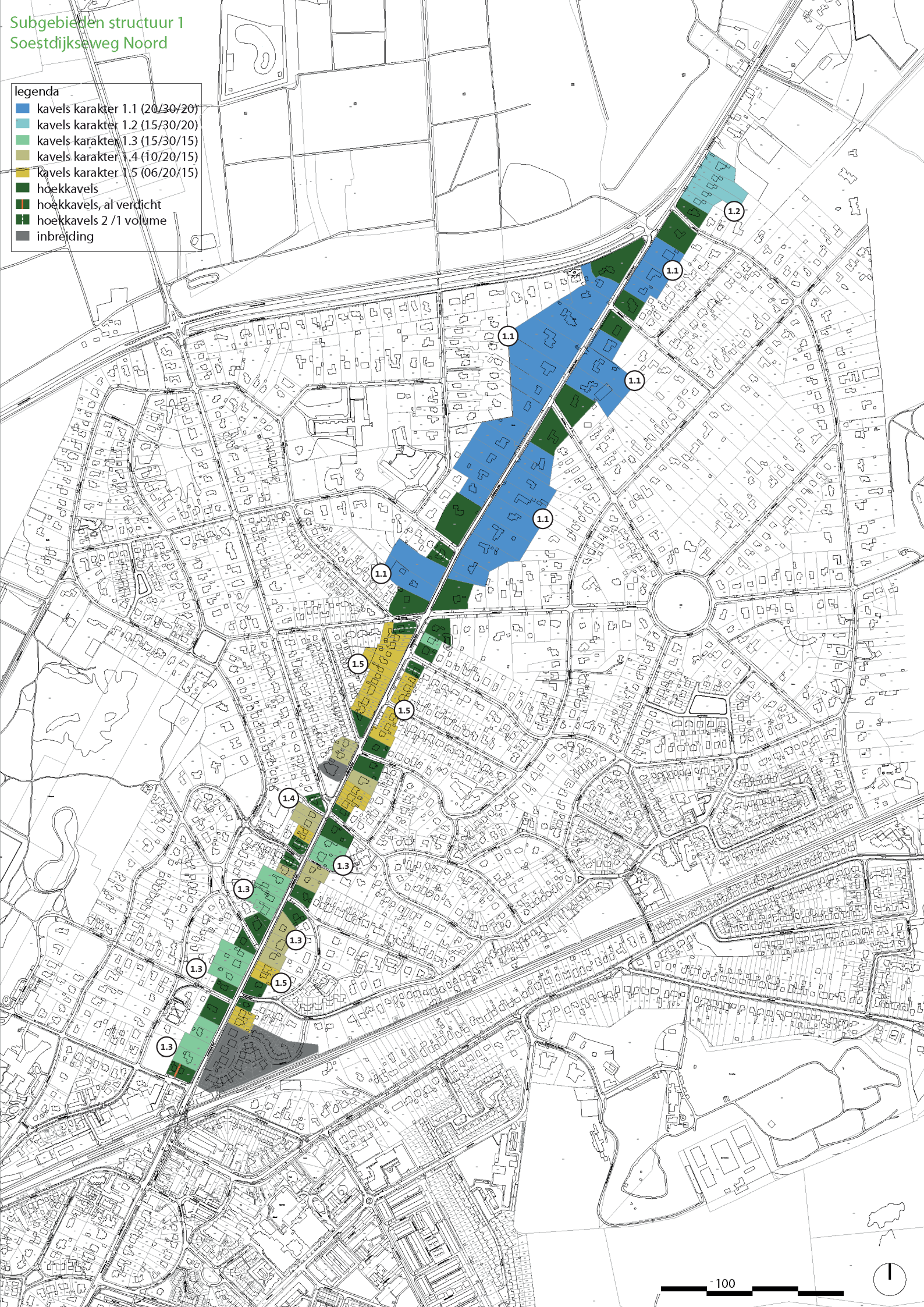
In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van een bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans naar de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 16 meter breed nog passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

# Subgebieden structuur 1 Soestdijkseweg Noord

- legenda
- kavels karakter 1.1 (20/30/20)
  - kavels karakter 1.2 (15/30/20)
  - kavels karakter 1.3 (15/30/15)
  - kavels karakter 1.4 (10/20/15)
  - kavels karakter 1.5 (06/20/15)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2 /1 volume
  - inbreiding



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.1 Hoofdas Soestdijkseweg Noord

---

#### Subgebied met karakter 1.3

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied heeft een woning een gemiddelde breedte van 12 meter en een maximale breedte aan de voorgevelzijde van 20 meter. Dit is nog passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavels (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 24 meter is en die van de te splitsen kavel 48 meter is.

Splitsing van een woning is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 1.4

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met gemiddelde breedte van 12 meter en met maximale breedte aan de voorgevelzijde met 16 meter nog passend in de omgeving.

Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is. Splitsing van een woning is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 1.5

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;

- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

De maximale breedte van een vrijstaande woning aan de voorgevelzijde van 10 á 11 meter past in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 15 meter past in de omgeving. In dit subgebied zijn voornamelijk 2-onder-1-kap woningen aanwezig en is splitsing niet meer gewenst.

#### Hoekkavels

De hoekkavels en kavels op de beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met een eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

Uitzondering zijn de kavels die dieper zijn dan 80 meter.

In deze structuur is dat op 1 locatie in subgebied 1.1.

Deze hoekkavel met een woning dient bij de mogelijke ontwikkeling:

- De kavel in maximaal 2 kavels van gelijke afmetingen gesplitst te worden;
- Daarna worden de randvoorwaarden voor de hoekkavels en subgebieden van toepassing.

De passende maximale breedte van een hoekwoning is 20 meter. In ieder geval niet breder dan het doorzicht tussen deze hoekwoning en een naastgelegen woning in de lijn (laan).

# Subgebieden structuur 2 Gezichtslaan

- legenda
- kavels karakter 2.1 (20/30/20)
  - kavels karakter 2.2 (15/30/20)
  - kavels karakter 2.3 (10/30/20)
  - kavels karakter 2.4 (10/30/15)
  - kavels karakter 2.5 (10/20/15)
  - kavels karakter 2.6 (10/20/10)
  - kavels karakter 2.7 (06/20/10)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2 / 1 volume
  - inbreiding



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.2 Hoofdas Gezichtslaan

#### Algemeen

De verkaveling van de Gezichtslaan is gedifferentieerd en karakteristieke verkavelingseenheden zijn te verdelen in 7 subgebieden, exclusief belangrijke (hoek)locaties (*zie tekening hiernaast*).

1. Subgebied met grote kavels ten noorden van de Van Der Helstlaan aan de westzijde van deze as (karakter 2.1).
2. Klein subgebiedje in het noordelijke deel van deze as, aan de oostzijde tussen de Albert Cuyplaan en het kruispunt met de Provinciale weg, de kavels zijn ondiep hier (karakter 2.2).
3. Subgebied met grote kavels tussen Hobbemalaan en Albert Cuyplaan, aan de westzijde van de Gezichtslaan (karakter 2.3).
4. Subgebied met grote kavels tussen Hobbemalaan en Van Der Helstlaan, de verkaveling is gelijk aan karakter 2.3 maar de voortuinen zijn ondieper (karakter 2.4).
5. Subgebied met vrij grote maar minder diepe verkaveling aan de westzijde van de laan, ten zuiden van de Van Der Helstlaan (karakter 2.5).
6. Een drietal kavels als overgang van karakter 2.5 naar een dichtere verkaveling (karakter 2.6).
7. Subgebied met meer fijnmazige verkaveling tussen Van Der Helstlaan en de Soestdijkseweg Noord, de smalste kavels langs deze as (karakter 2.7).

Er ligt een inbreidingslocatie langs deze laan op het kruispunt met de Soestdijkseweg Noord.

#### Subgebied met karakter 2.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 20 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is ruimtelijk gezien geen verdichting gewenst.

Maximale breedte woning, passend in dit deel, is 20 meter.

Splitsing van een vrijstaande woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is ook niet wenselijk.

Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing zal zijn.

#### Subgebied met karakter 2.2

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 12 meter breed nog passend in de omgeving. Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

#### Subgebied met karakter 2.3

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

In dit gebied is een woning met een voorgevelzijde van 12 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

# Subgebieden structuur 2 Gezichtslaan

- legenda
- kavels karakter 2.1 (20/30/20)
  - kavels karakter 2.2 (15/30/20)
  - kavels karakter 2.3 (10/30/20)
  - kavels karakter 2.4 (10/30/15)
  - kavels karakter 2.5 (10/20/15)
  - kavels karakter 2.6 (10/20/10)
  - kavels karakter 2.7 (06/20/10)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2 / 1 volume
  - inbreiding





## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.2 Hoofdas Gezichtslaam

#### Subgebied met karakter 2.4

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 16 meter breed nog passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is. Splitsing van een woning is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 2.5

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 16 meter breed nog passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is. Splitsing van een woning is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 2.6

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 14 meter breed nog passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is. Splitsing van een woning is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 2.7

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

De maximale breedte van een vrijstaande woning is aan de voorgevelzijde van 10 á 11 meter passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 16 meter past eveneens in de omgeving. In dit subgebied zijn veel 2-onder-1-kap woningen aanwezig en is splitsing niet gewenst.

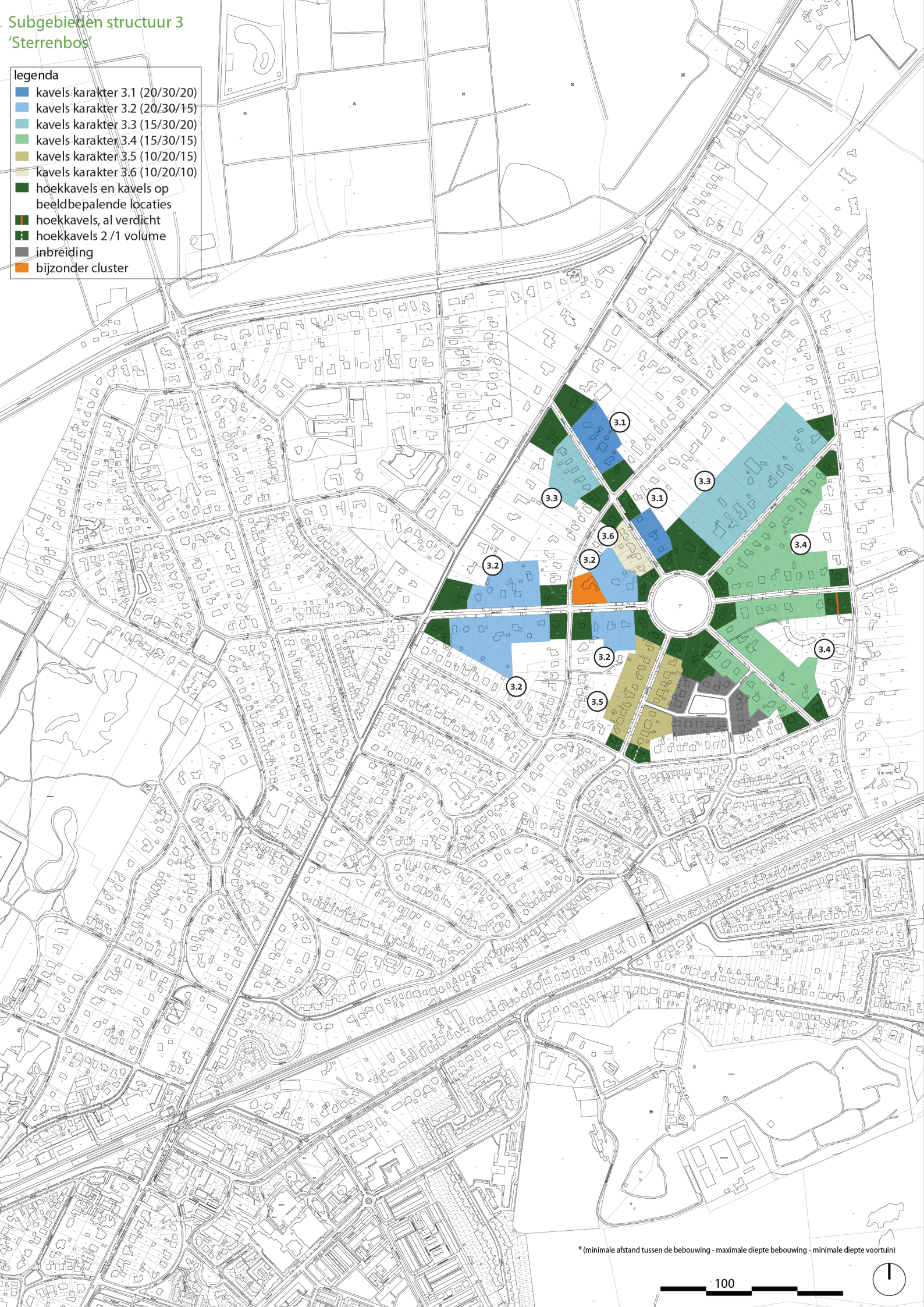
#### Hoekkavels

De hoekkavels en kavels op de beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

Maximaal 1 woning als 2-onder-1-kap woning per één kruispuntlocatie met 4 woningen is passend. Bij elk kruispunt in het gebied heeft al een verdichting of splitsing plaats gevonden. Uitgaande van de huidige situatie is splitsing van een woning niet gewenst op de kruispunten langs de Gezichtslaam.

# Subgebieden structuur 3 'Sterrenbos'

- legenda
- kavels karakter 3.1 (20/30/20)
  - kavels karakter 3.2 (20/30/15)
  - kavels karakter 3.3 (15/30/20)
  - kavels karakter 3.4 (15/30/15)
  - kavels karakter 3.5 (10/20/15)
  - kavels karakter 3.6 (10/20/10)
  - hoekkavels en kavels op beeldbepalende locaties
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2/1 volume
  - inbreiding
  - bijzonder cluster



\*(minimale afstand tussen de bebouwing - maximale diepte bebouwing - minimale diepte voortuin)

## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.3 Structurerende lijnen van 'Sterrenbos'

#### Algemeen

De verkaveling van het 'Sterrenbos' is te verdelen in 6 subgebieden, exclusief de hoekkavels (zie tekening hiernaast).

1. Subgebied met grote en brede kavels aan de noordoostzijde van de Mozartlaan (karakter 3.1).
2. Subgebied met grote en brede kavels aan de Beethovenlaan, gelijk aan het karakter 5.1 maar met minder diepe voortuinen (karakter 3.2).
3. Subgebied met grote en hele diepe kavels aan de westzijde van de Wagnerlaan en aan de zuidwestzijde van de Mozartlaan (karakter 3.3).
4. Subgebied met grote kavels in het oostelijke deel van deze structuur en aan de westzijde van de Mozartlaan (karakter 3.4).
5. Subgebied aan de Haydnlaan, met minder brede en minder diepe kavels, dan in het noordelijke en het oostelijke delen van het 'Sterrenbos' (karakter 3.5).
6. Subgebied met meer fijnmazige verkaveling en de smalste kavels in deze structuur (karakter 3.6).

Er ligt een inbreidingslocatie van de Ockeghemlaan.

#### Subgebied met karakter 3.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 20 meter;
- De maximale diepte van een bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de ruimte.

In dit gebied is een woning met een gemiddelde breedte van 10 meter en met maximale breedte van 20 meter voorgevelbreedte passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van een te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 26 meter en die van te splitsen kavel (mogelijkheid B) minimaal 52 meter is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 3.2

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 20 meter;
- Maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een gemiddelde breedte van 14 meter en met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 20 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te splitsen kavel (mogelijkheid B) minimaal 60 meter is. Uitgaande van de huidige situatie is het ruimtelijk gewenst om niet te verdichten. Een splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen behoort wel tot de mogelijkheden.

#### Subgebied met karakter 3.3

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

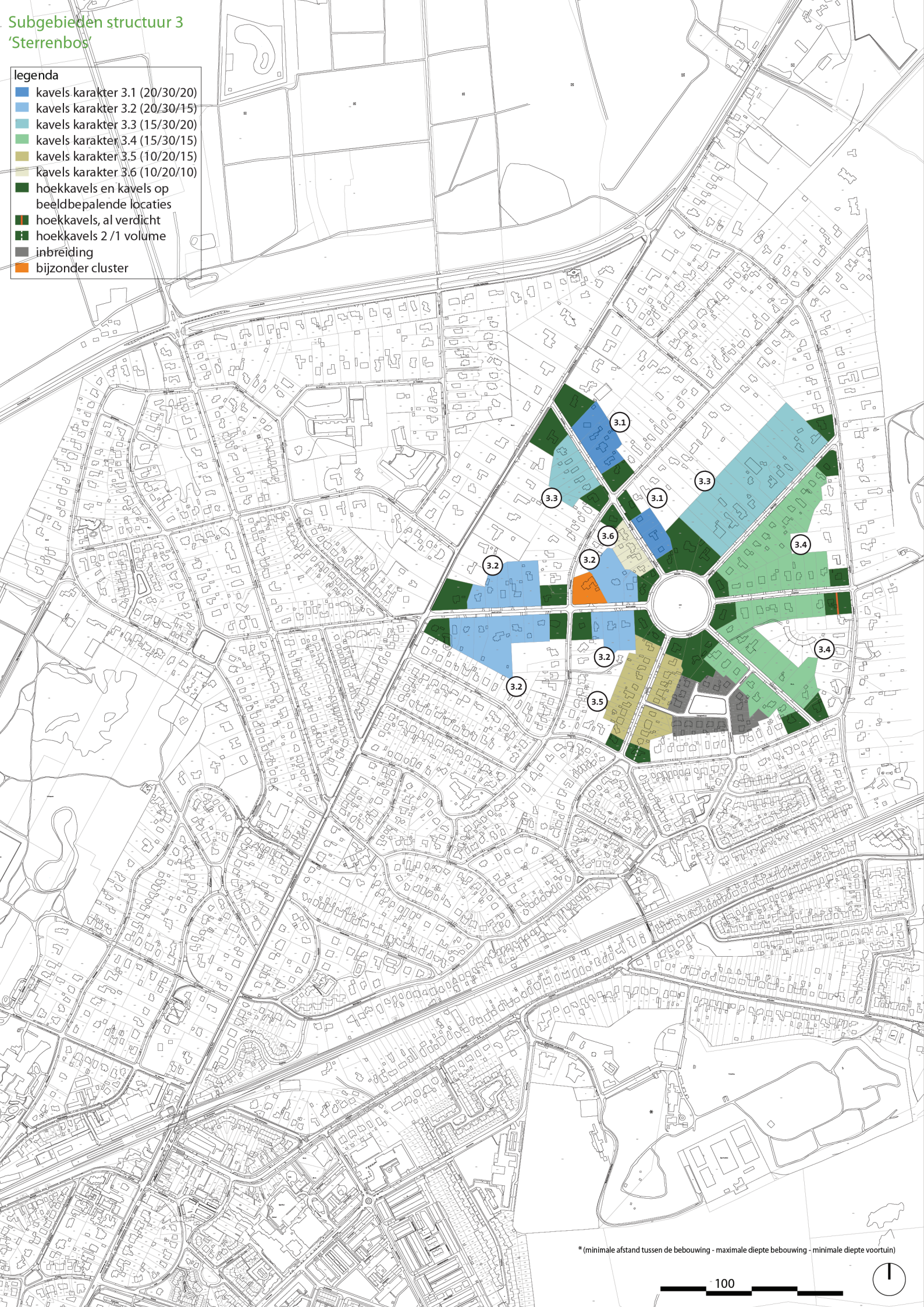
- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 16 meter breed nog passend in de omgeving.

Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 20 meter is. Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

# Subgebieden structuur 3 'Sterrenbos'

- legenda
- kavels karakter 3.1 (20/30/20)
  - kavels karakter 3.2 (20/30/15)
  - kavels karakter 3.3 (15/30/20)
  - kavels karakter 3.4 (15/30/15)
  - kavels karakter 3.5 (10/20/15)
  - kavels karakter 3.6 (10/20/10)
  - hoekkavels en kavels op beeldbepalende locaties
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2/1 volume
  - inbreiding
  - bijzonder cluster



\*(minimale afstand tussen de bebouwing - maximale diepte bebouwing - minimale diepte voortuin)

## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.3 Structurerende lijnen van 'Sterrenbos'

#### Subgebied met karakter 3.4

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een gemiddelde breedte van 12 meter en met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 16 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 28 meter en die van te splitsen kavel (mogelijkheid B) minimaal 56 meter is.

In dit subgebied zijn er 2 lege kavels aan de Schubertlaan die bebouwd kunnen worden.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 3.5

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 12 meter breed nog passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 15 meter past in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel, van toepassing is.

Splitsing van een woning is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 3.6

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 13 meter breed nog passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 20 meter past in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel, van toepassing is.

Splitsing van een woning is niet gewenst.

#### Hoekkavels

De hoekkavels en kavels op de beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

Op de kruispunten heeft in het verleden een kavelsplitsing plaatsgevonden die volgens de stedenbouwkundige visie ongewenst is. Op een hoeklocatie is er een 2-onder-1-kap woning in een volume gesitueerd, naar de Obrechtlaan gericht. Uitgaande van de huidige situatie is splitsing van een woning en verdichting niet gewenst op deze locatie in dit subgebied.

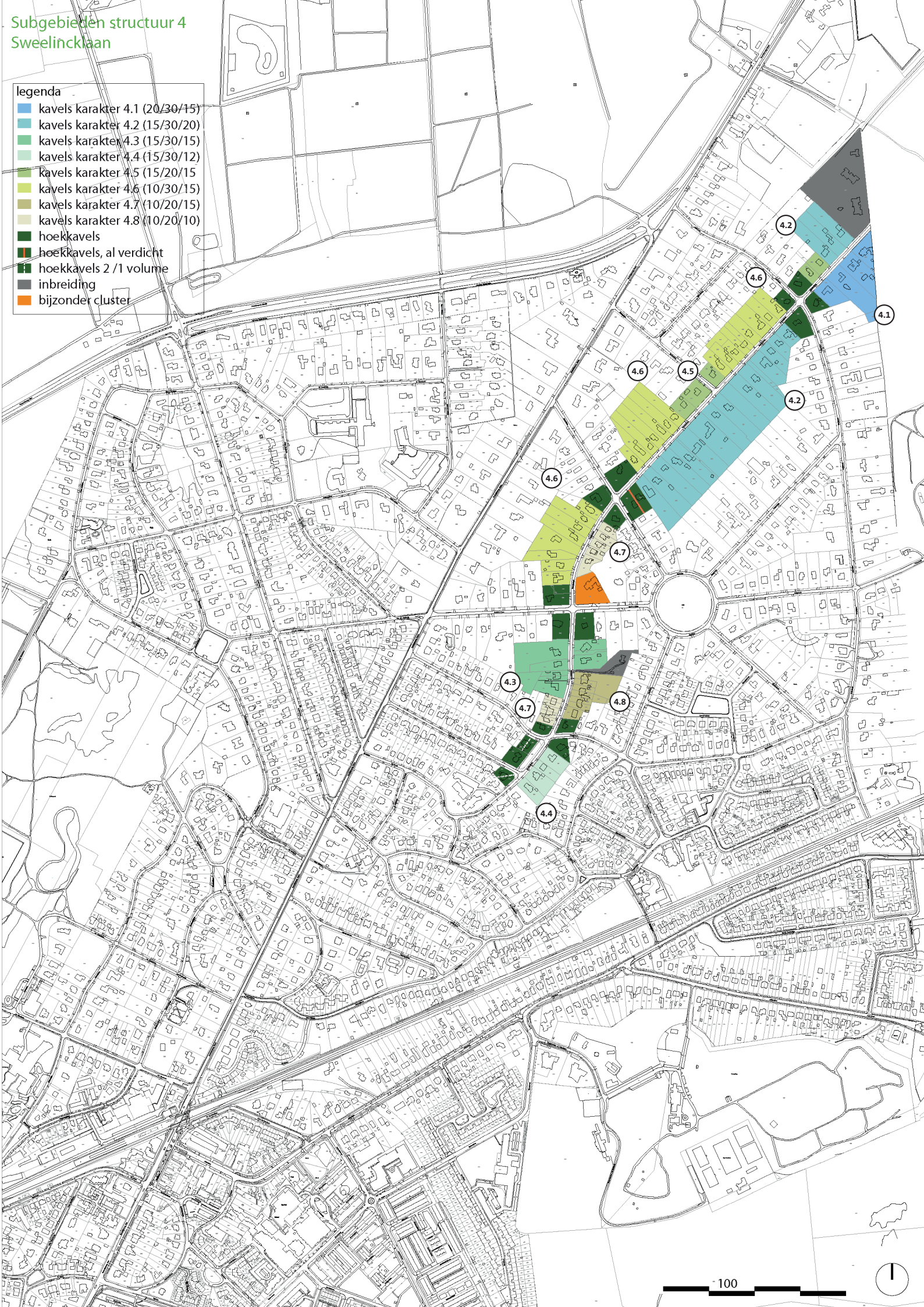
#### Inbreidingslocatie de Ockeghemlaan

Voor dit gebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 15 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt vanaf de erfgrans met de openbare ruimte op minimaal :
  - 15 meter aan de west- en noordzijde;
  - 7 meter aan de zuidzijde;

# Subgebieden structuur 4 Sweelincklaan

- legenda
- kavels karakter 4.1 (20/30/15)
  - kavels karakter 4.2 (15/30/20)
  - kavels karakter 4.3 (15/30/15)
  - kavels karakter 4.4 (15/30/12)
  - kavels karakter 4.5 (15/20/15)
  - kavels karakter 4.6 (10/30/15)
  - kavels karakter 4.7 (10/20/15)
  - kavels karakter 4.8 (10/20/10)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2 /1 volume
  - inbreiding
  - bijzonder cluster



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.4 Lijn Sweelincklaan

#### Algemeen

De verkaveling van de Sweelincklaan is te verdelen in 8 subgebieden, exclusief belangrijke (hoek)locaties (*zie tekening hiernaast*).

1. Subgebied met royale kavels in het noordelijke deel van deze hoofdas, aan de oostzijde (karakter 4.1).
2. Subgebied met zeer grote diepe kavels tussen de Mozartlaan en in het noordelijke deel van de Sweelincklaan aan de westzijde (karakter 4.2).
3. Subgebied met grote en brede kavels aan beide zijden van deze laan, tussen de Beethovenlaan en de Nicolailaan (karakter 4.3).
4. Subgebied met grote kavels ter hoogte van het plantsoen tussen de Nicolailaan en de Zweerslaan, de verkaveling is gelijk aan karakter 4.3 maar de voortuinen zijn ondieper (karakter 4.4).
5. Subgebied met een tal van brede kavels, dat bij het karakter 4.3 en 4.4 aansluit, maar door de verkaveling zijn de kavels minder diep (karakter 4.5).
6. Subgebied met minder brede maar diepe kavels aan de westzijde van deze laan, tussen de Beethovenlaan en de Lassuslaan (karakter 4.6).
7. Subgebied is vergelijkbaar het karakter 4.6 maar de kavels zijn minder diep, met uitzondering van een grote kavel (karakter 4.7).
8. Subgebied met meer fijnmazige verkaveling en de smalste kavels langs deze as (karakter 4.8).

Er is een grote inbreidingslocatie langs deze laan gebouwd.

#### Subgebied met karakter 4.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 20 meter.
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter.
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 20 meter breed nog passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 4.2

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een gemiddelde breedte van 12 meter en met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 20 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 24 meter is en die van de te splitsen kavel 48 meter is.

Splitsing van een woning is niet gewenst.

---

### Subgebied met karakter 4.3

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrens met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning (vrijstand en 2-onder-1-kap) met gemiddelde breedte van 14 meter en met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 20 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is.

Splitsing van een woning is niet gewenst.

### Subgebied met karakter 4.4

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 12 meter vanaf de erfgrens met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 12 meter breed nog passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

Splitsing van een woning is niet gewenst.

### Subgebied met karakter 4.5

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- Maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrens met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 12 meter breed nog passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

### Subgebied met karakter 4.6

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrens met de openbare ruimte;
- Type woning is een vrijstaande woning: villa of bungalow.

In dit gebied is een woning met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 14 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.4 Lijn Sweelincklaan

---

#### Subgebied met karakter 4.7

In dit gebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning (vrijstand en 2-onder-1-kap) met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 16 meter passend in de omgeving.

Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is. De meeste woningen hier zijn al 2-onder-1-kap woningen in een volume, daarom is splitsing van een woning niet meer gewenst.

#### Subgebied met karakter 4.8

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 12 meter breed nog passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 14 meter past in de omgeving. Uitgaande van de huidige situatie is een splitsing van een woning niet wenselijk.

#### Hoekkavels

De hoekkavels en kavels op de beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

Op de kruispunten heeft al in het verleden een kavelsplitsing plaatsgevonden die volgens de stedenbouwkundige visie ongewenst is.

Uitgaande van de huidige situatie is splitsing van een woning en verdichting niet meer toegestaan op de kruispunten langs de Sweelincklaan.

# Subgebieden structuur 5 Lassuslaan

- legenda
- kavels karakter 5.1 (15/30/15)
  - kavels karakter 5.2 (15/20/15)
  - kavels karakter 5.3 (15/20/10)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2/1 volume
  - inbreiding



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.5 Lijn Lassuslaan

---

#### Algemeen

De verkaveling van de Lassuslaan is te verdelen in 3 subgebieden, exclusief belangrijke (hoek)locaties (*zie tekening hiernaast*). De schaal van de verkaveling blijft gelijk langs de hele as, de variatie zit voornamelijk in de diepte van de kavels.

1. Subgebied met grote en diepe kavels aan de oost- en westzijde van de hele laan (karakter 5.1).
2. Subgebied met een tal van brede kavels, dat bij karakter 5.1 aansluit, maar door de verkaveling zijn de kavels vrij ondiep (karakter 5.2).
3. Subgebied met kavels gelijk aan het karakter 5.2, de voortuinen zijn minder diep (karakter 5.3).
4. Karakteristieke (hoek)kavels op belangrijke locaties.

Er heeft een inbreiding langs deze laan, in de tweede lijn, plaats gevonden.

#### Subgebied met karakter 5.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met gemiddelde breedte van 14 meter en met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 20 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 26 meter is en die van de te splitsen kavel 52 meter is. Splitsing van een woning is niet gewenst.

# Subgebieden structuur 5 Lassuslaan

- legenda
- kavels karakter 5.1 (15/30/15)
  - kavels karakter 5.2 (15/20/15)
  - kavels karakter 5.3 (15/20/10)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2 /1 volume
  - inbreiding



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.5 Lijn Lassuslaan

---

#### Subgebied met karakter 5.2

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is ruimtelijk gezien geen verdichting toegestaan. Maximale breedte woning, passend in dit deel, is 20 meter. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is. Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 5.3

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

De maximale breedte van vrijstaande woningen en een 2-onder-1-kap woning van 20 meter is nog passend in de omgeving. In dit gebied is ruimtelijk gezien geen verdichting en geen splitsing van woningen meer gewenst.

#### Hoekkavels

De hoekkavels en kavels op de beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

Het type woning is een vrijstaande woning, behalve tweehoekkavels bij de Obrechtlaan en Dr. Julius Röntgenlaan. Hier zijn twee 1-onder-2-kap woningen in een volume gesitueerd, passend bij meer dichtere verkaveling in dit zuidelijk deel van Bilthoven Noord.

Op de kruispunten heeft al in het verleden een kavelsplitsing plaatsgeveonden die volgens de stedenbouwkundige visie ongewenst is. Uitgaan van de huidige situatie is geen splitsing van een woning en verdichting meer gewenst op de kruispunten langs de Lassuslaan. Uitzondering is een lege kavel op het kruispunt met Händellaan/Pleineslaan. De passende maximale breedte van een hoekwoning is 10 meter aan de Lassuslaan zijde.

# Subgebieden structuur 6 Nicolailaan - Obrechtlaan en Haydnlaan

## legenda

- kavels karakter 6.1 (15/30/15)
- kavels karakter 6.2 (15/20/15)
- kavels karakter 6.3 (15/20/12)
- kavels karakter 6.4 (10/20/10)
- kavels karakter 6.5 (06/15/15)
- kavels karakter 6.6 (06/15/08)
- hoekkavels
- hoekkavels, al verdicht
- hoekkavels 2 /1 volume



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.6 Lijnen Nicolailaan - Obrechtlaan en Haydnlaan

#### Algemeen

De verkaveling van deze structuur is gedifferentieerd en karakteristieke verkavelingseenheden zijn te verdelen in 6 subgebieden, exclusief belangrijke (hoek)locaties. Drie van de 5 karakters liggen dicht bij elkaar met subtiele verschillen (zie tekening hiernaast).

1. Subgebied met een aantal grote kavels aan de noordzijde van de Obrechtlaan en aan de westzijde van de Haydnlaan (karakter 6.1).
2. Subgebied met grote kavels in het oostelijke deel van de Obrechtlaan, vergelijkbaar met karakter 6.1 maar deze kavels grenzen met de achterkanten aan zeer ondiepe kavels, waardoor de ruimte van de achtertuinen niet diep is (karakter 6.2).
3. Subgebied met grote kavels aan de zuidzijde van de Nicolailaan; de verkaveling is gelijk aan karakter 6.2 maar de voortuinen zijn iets ondieper (karakter 6.3).
4. Subgebied met vrij grote kavels aan de noordzijde van de Nicolailaan en een viertal minder diepe kavels aan de Obrechtlaan; dit gebied is gelijk aan het karakter 6.4 maar de voortuinen zijn iets ondieper en minder bredere doorzichten (karakter 6.4).
5. Subgebied met fijnmazige verkaveling met smallere kavels aan de westzijde van de Haydnlaan en aan de zuidzijde van de Obrechtlaan (karakter 6.5).
6. Subgebied met fijnmazige verkaveling met smalle kavels voornamelijk aan de oostzijde van de Haydnlaan, vergelijkbaar met karakter 6.5, maar met ondiepere voor- en achtertuinen. (karakter 6.6).

#### Subgebied met karakter 6.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is ruimtelijk gezien geen verdichting toegestaan. Maximale breedte woning, passend in dit deel, is 15 meter. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is. Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 6.2

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 12 meter passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 16 meter past in de omgeving. Uitgaan van de huidige situatie is alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is. Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

# Subgebieden structuur 6 Nicolailaan - Obrechtlaan en Haydnlaan

## legenda

- kavels karakter 6.1 (15/30/15)
- kavels karakter 6.2 (15/20/15)
- kavels karakter 6.3 (15/20/12)
- kavels karakter 6.4 (10/20/10)
- kavels karakter 6.5 (06/15/15)
- kavels karakter 6.6 (06/15/08)
- hoekkavels
- hoekkavels, al verdicht
- hoekkavels 2 /1 volume





## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.6 Lijnen Nicolailaan - Obrechtlaan en Haydnlaan

#### Subgebied met karakter 6.3

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 12 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 14 meter passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 15 meter past in de omgeving.

Uitgaan van de huidige situatie is alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is. Incidentele splitsing van 1 woning in dit subgebied is mogelijk.

#### Subgebied met karakter 6.4

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 12 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 20 meter is.

In dit subgebied kan maximaal 1 woning worden toegevoegd. Splitsing van een woning is niet toegestaan.

#### Subgebied met karakter 6.5

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 15

meter;

- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 8 meter passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 14 meter past in de omgeving. Uitgaan van de huidige situatie is geen splitsing van een woning meer gewenst. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel, van toepassing is.

#### Subgebied met karakter 6.6

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 15 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 8 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 10 meter passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 14 meter past in de omgeving. Uitgaan van de huidige situatie is geen splitsing van een woning meer gewenst. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

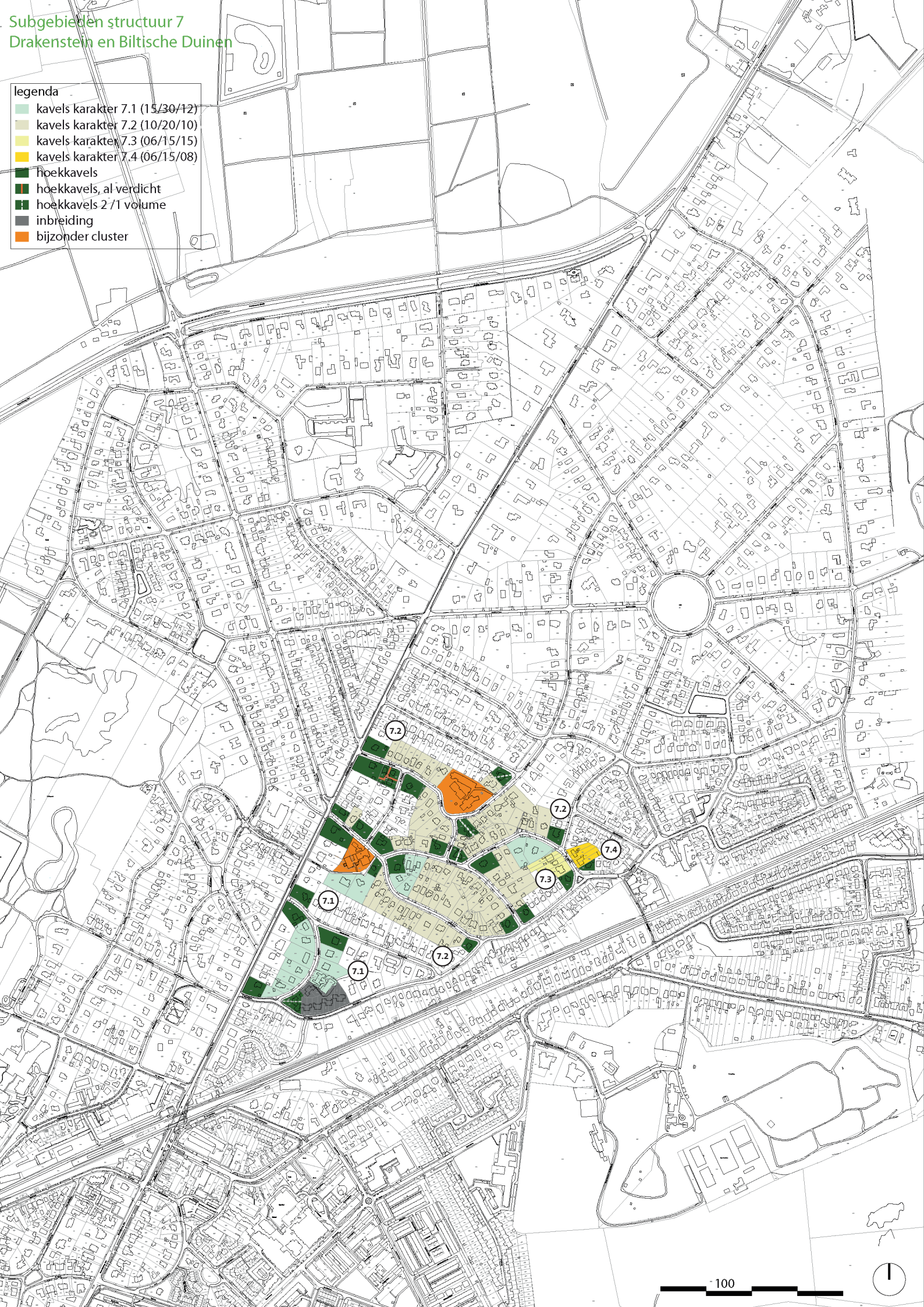
#### Hoekkavels

Op de kruispunten heeft al in het verleden een kavelsplitsing plaatsgevonden die volgens de stedenbouwkundige visie ongewenst is. Maximaal twee van de vier woningen op een hoeklocatie zijn, ruimtelijke gezien, als 2-onder-1-kap woning in een volume, passend bij deze structuur.

Uitgaan van de huidige situatie is geen splitsing van een woning en verdichting meer gewenst op de kruispunten langs deze structuur.

# Subgebieden structuur 7 Drakenstein en Biltische Duinen

- legenda
- kavels karakter 7.1 (15/30/12)
  - kavels karakter 7.2 (10/20/10)
  - kavels karakter 7.3 (06/15/15)
  - kavels karakter 7.4 (06/15/08)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2/1 volume
  - inbreiding
  - bijzonder cluster



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.7 Lijnen van Drakenstein en Biltsche Duinen

#### Algemeen

De verkaveling van deze structuur is te verdelen in 4 subgebieden, exclusief belangrijke (hoek)locaties (zie *tekening hiernaast*).

1. Subgebied met ruime en vrij brede kavels op een viertal locaties met specifieke vorm (karakter 7.1).
2. Subgebied met gevarieerde maar meer fijnmazige verkaveling (karakter 7.2).
3. Een klein subgebied met smalle kavels aan de westzijde van de Ten Katelaan (karakter 7.3).
4. Een klein subgebied met smalle kavels aan de oostzijde van de Ten Katelaan (karakter 7.4).

Er ligt een inbreidingslocatie in de splitsing van de Tollenslaan en de Bilderdijklaan.

#### Subgebied met karakter 7.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 12 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is ruimtelijk gezien geen verdichting toegestaan. Maximale breedte woning, passend in dit deel, is 20 meter.

Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 7.2

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met gemiddelde breedte van 10 meter en met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 14 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 18 meter is en die van de te splitsen kavel 36 (ontwikkelingsmogelijkheid B) meter is. Incidentele splitsing van een woning (1 op 14 woningen) is toegestaan.

#### Subgebied met karakter 7.3

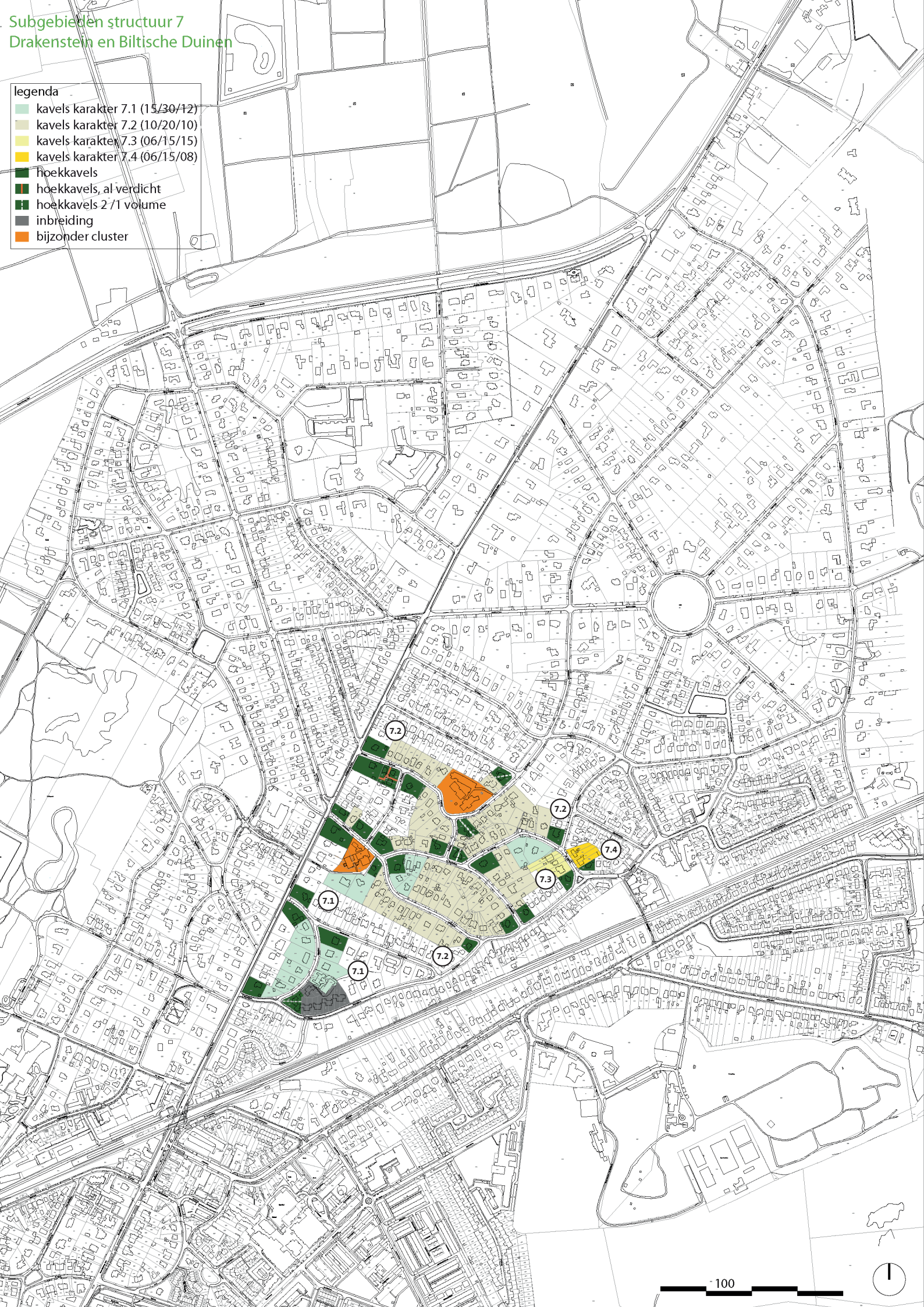
In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 15 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 8 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met gemiddelde breedte van 10 meter en met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 14 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 15 meter is en die van de te splitsen kavel 30 meter (ontwikkelingsmogelijkheid B) meter is. Incidentele splitsing van een woning (1 op 10 woningen) is toegestaan.

# Subgebieden structuur 7 Drakenstein en Biltische Duinen

- legenda
- kavels karakter 7.1 (15/30/12)
  - kavels karakter 7.2 (10/20/10)
  - kavels karakter 7.3 (06/15/15)
  - kavels karakter 7.4 (06/15/08)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2/1 volume
  - inbreiding
  - bijzonder cluster



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.7 Lijnen van Drakenstein en Biltse Duinen

---

#### Subgebied met karakter 7.4

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 15 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 8 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met maximale breedte van de een 2-onder-1-kap woning aan de voorgevelzijde met 14 meter passend in de omgeving. Uitgaan van de huidige situatie is geen splitsing van een woning meer mogelijk. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

#### Hoekkavels

De hoekkavels en kavels op de beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

Uitgaan van de huidige situatie is geen splitsing van een woning meer gewenst op de kruispunten in dit subgebied.

#### Inbreidingslocatie de Tollenslaan/de Bilderdijklaan

In dit gebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (exclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 15 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

De hoogte van de bijgebouwen (garages) mogen niet hoger zijn dan één woonlaag.

# Subgebieden structuur 8 Bilderdijkstraan en Gregoriuslaan

- legenda
- kavels karakter 8.1 (15/20/10)
  - kavels karakter 8.2 (10/20/10)
  - kavels karakter 8.3 (06/15/08)
  - kavels karakter 8.4 (04/20/10)
  - kavels karakter 8.5 (04/20/08)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2 /1 volume
  - inbreiding
  - bijzonder cluster



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.8 Lijn Bilderdijklaan en Gregoriuslaan

#### Algemeen

De verkaveling van deze structuur is meest kleinschalig en dorps. De karakteristieke verkavelingseenheden zijn te verdelen in 5 subgebieden, exclusief belangrijke (hoek) locaties (zie tekening hiernaast).

1. Subgebied met brede kavels, aan de noordzijde van de Bilderdijklaan (karakter 8.1).
2. Subgebied met gevarieerde kavels; de breedste kavels van deze structuur bevinden zich aan de westelijke zijde (karakter 8.2).
3. Subgebied met kleinere dorpsachtige verkaveling aan de Gregoriuslaan (karakter 8.3).
4. Subgebied met zeer fijnmazig karakter aan de noord- en zuidzijde van de Bilderdijklaan (karakter 8.4).
5. Subgebied met het kleinste fijnmazige karakter aan de noordzijde van de Bilderdijklaan, (karakter 8.5).

Er ligt een inbreidingslocatie in de splitsing van de Tollenslaan en de Bilderdijklaan (zie beschrijving op pagina 117).

#### Subgebied met karakter 8.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is ruimtelijk gezien geen verdichting toegestaan. Maximale breedte woning, passend in dit deel, is 15 meter. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is. Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 8.2

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met gemiddelde breedte van 12 meter en met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 16 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te splitsen kavel (ontwikkelingsmogelijkheid B) minimaal 40 meter is. Uitgaan van de huidige situatie is geen splitsing van de kavels meer toegestaan in dit subgebied. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is. Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

# Subgebieden structuur 8 Bilderdijkstraan en Gregoriuslaan

- legenda
- kavels karakter 8.1 (15/20/10)
  - kavels karakter 8.2 (10/20/10)
  - kavels karakter 8.3 (06/15/08)
  - kavels karakter 8.4 (04/20/10)
  - kavels karakter 8.5 (04/20/08)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2 /1 volume
  - inbreiding
  - bijzonder cluster





## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.8 Lijn Bilderdijkstraan en Gregoriuslaan

---

#### Subgebied met karakter 8.3

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 15 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 8 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 18 meter past in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is.

#### Subgebied met karakter 8.4

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 4 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 10 meter passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 14 meter past in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is. Splitsing van een woning is niet toegestaan.

#### Subgebied met karakter 8.5

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de (groene) doorzichten is minimaal 4 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 8 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte

De maximale breedte van de vrijstaande woning aan de voorgevelzijde van 9 meter past in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap kap woning van 14 meter past in de omgeving. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is.

Splitsing van een woning is niet gewenst.

#### Hoekkavels

De hoekkavels en kavels op de beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

Uitgaande van de huidige situatie is splitsing van een woning niet gewenst op de kruispunten in dit gebied.

# Subgebieden structuur 9 Biltsche Duinen en Ridderoord

## legenda

- kavels karakter 9.1 (20/30/15)
- kavels karakter 9.2 (15/30/15)
- kavels karakter 9.3 (15/30/12)
- kavels karakter 9.4 (15/20/12)
- kavels karakter 9.5 (10/20/10)
- hoekkavels en kavels op beeldbepalende locaties
- hoekkavels, al verdicht
- hoekkavels 2 /1 volume
- inbreiding
- bijzonder cluster



\*(minimale afstand tussen de bebouwing - maximale diepte bebouwing - minimale diepte voortuin)

100



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.9 Lijnen Bilsche Duinen en Ridderoord

---

#### Algemeen

De karakteristieke verkavelingseenheden van de Lijnen Bilsche Duinen en Ridderoord zijn te verdelen in 5 subgebieden, exclusief belangrijke (hoek)locaties (zie tekening hiernaast).

1. Subgebied met zeer royale kavels tussen van Dycklaan en Rembrandtlaan (karakter 9.1) uitloper van het Heidepark.
2. Subgebied aan de rand van het gebied, met brede grote en diepe kavels, aan de westzijde van de Rubenslaan, Rembrandtlaan en Van Halslaan, tussen de Van Ostadelaan en Albert Cuiplaan (karakter 9.2).
3. Subgebied met brede grote kavels (karakter 9.3).
4. Subgebied is vergelijkbaar met het karakter 9.3 maar de kavels zijn minder diep (karakter 9.4).
5. Subgebied met meer fijnmazige verkaveling verspreid over het gebied (karakter 9.5).

Hiernaast zijn nog bijzondere clusters te onderscheiden. Er ligt een inbreidingslocatie aan de Gerard Terborchlaan.

#### Subgebied met karakter 9.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 20 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit kleine gebied is ruimtelijk gezien geen verdichting toegestaan. Maximale breedte woning, passend in dit deel, is 20 meter. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning van toepassing is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 9.2

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 12 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 25 meter is en die van de te splitsen kavel 50 meter is. Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 9.3

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 12 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 12 meter passend in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 25 meter is en die van de te splitsen kavel 50 meter is. Splitsing van een woning is niet toegestaan.

# Subgebieden structuur 9 Biltsche Duinen en Ridderoord

## legenda

- kavels karakter 9.1 (20/30/15)
- kavels karakter 9.2 (15/30/15)
- kavels karakter 9.3 (15/30/12)
- kavels karakter 9.4 (15/20/12)
- kavels karakter 9.5 (10/20/10)
- hoekkavels en kavels op beeldbepalende locaties
- hoekkavels, al verdicht
- hoekkavels 2 /1 volume
- inbreiding
- bijzonder cluster



\*(minimale afstand tussen de bebouwing - maximale diepte bebouwing - minimale diepte voortuin)

100



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.9 Lijnen Biltse Duinen en Ridderoord

---

#### Subgebied met karakter 9.4

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 12 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met maximale breedte van een woning aan de voorgevelzijde met 12 meter passend in de omgeving. Uitgaan van de huidige situatie is alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel van toepassing is.

#### Subgebied met karakter 9.5

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte;
- Aan-/bijgebouwen liggen op minimaal 6 meter afstand achter de voorgevel rooilijn.

De maximale breedte van een vrijstaande woning aan de voorgevelzijde van 10 á 11 meter is in te passen in de omgeving. Dat betekent dat de kavelbreedte van de te bebouwen lege kavel (ontwikkelingsmogelijkheid A) minimaal 20 meter is en die van de te splitsen kavel 40 meter is.

De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 15 meter past in de omgeving. Deze is gekoppeld met ruime doorzichten van minimaal 15 meter. Dat betekent dat bij het splitsen van de kavel / woning deze minimaal 30 meter breed moet zijn.

In dit subgedied is een incidentele splitsing van een woning (1 op 14 woningen) toegestaan.

#### Hoekkavels

De hoekkavels en kavels op beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

Uitzondering zijn de kavels die dieper zijn dan 80 meter. In deze structuur zijn dat 3 locaties in subgebied 2. Op de twee hoekkavels met al een aanwezige woning dient bij de mogelijke ontwikkeling:

- De kavel in maximaal 2 kavels van gelijke afmetingen gesplitst te worden;
- Daarna worden de randvoorwaarden voor de hoekkavels en subgebieden van toepassing.

De passende maximale breedte van een hoekwoning is 20 meter en niet breder dan het doorzicht tussen deze hoekwoning en een naastgelegen woning in de lijn (laan).

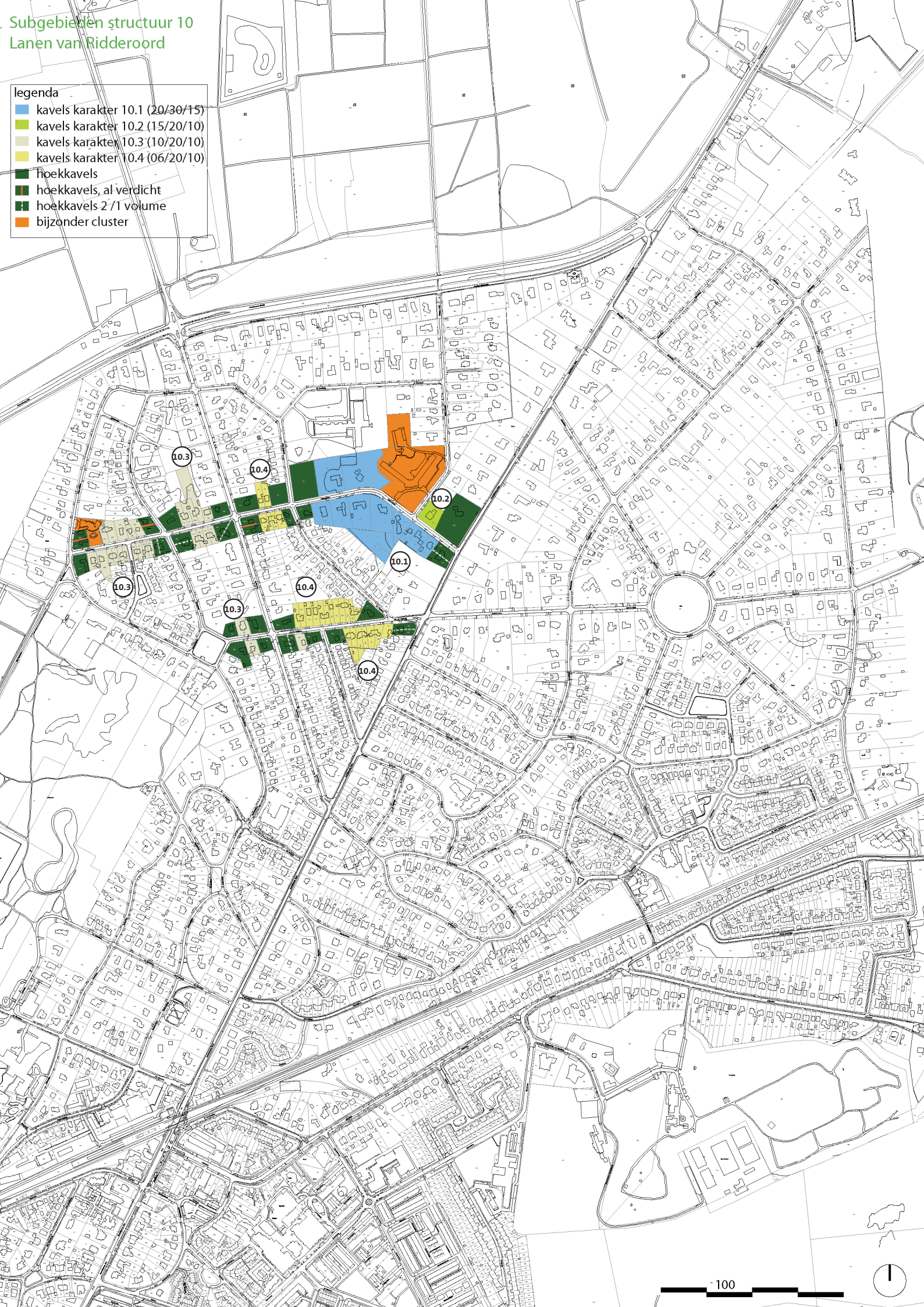
#### Inbreidingslocatie de Gerard Terborchlaan

Voor dit gebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwde oppervlak is 15 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes waarin de huidige rooilijn maatgevend is.

# Subgebieden structuur 10 Lanen van Ridderoord

- legenda
- kavels karakter 10.1 (20/30/15)
  - kavels karakter 10.2 (15/20/10)
  - kavels karakter 10.3 (10/20/10)
  - kavels karakter 10.4 (06/20/10)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2/1 volume
  - bijzonder cluster



## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.10 Lijnen van Ridderoord (Van Der Helstlaan en Hobbemalaan)

---

#### Algemeen

De verkaveling van deze twee lanen is te verdelen in 4 subgebieden, exclusief belangrijke (hoek)locaties (zie *tekening hiernaast*).

1. Subgebied met royale kavels aan de Hobbemalaan tussen Albert Cuyplaan en Soestdijkseweg Noord (karakter 10.1).
2. Subgebied met één vrij grote maar door de verkaveling ondiepe kavel aan de (karakter 10.2).
3. Subgebied met meer fijnmazige verkaveling langs de beide lanen ten oosten van de Gezichtslaan (karakter 10.3).
4. Subgebied met meer fijnmazige verkaveling langs de Hobbemalaan ten westen van de Gezichtslaan (karakter 10.4).

Hiernaast zijn nog bijzondere clusters te onderscheiden.

#### Subgebied met karakter 10.1

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 20 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 20 meter breed nog passend in de omgeving. Uitgaande van de huidige situatie is verdichting niet mogelijk in dit subgebied. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 10.2

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

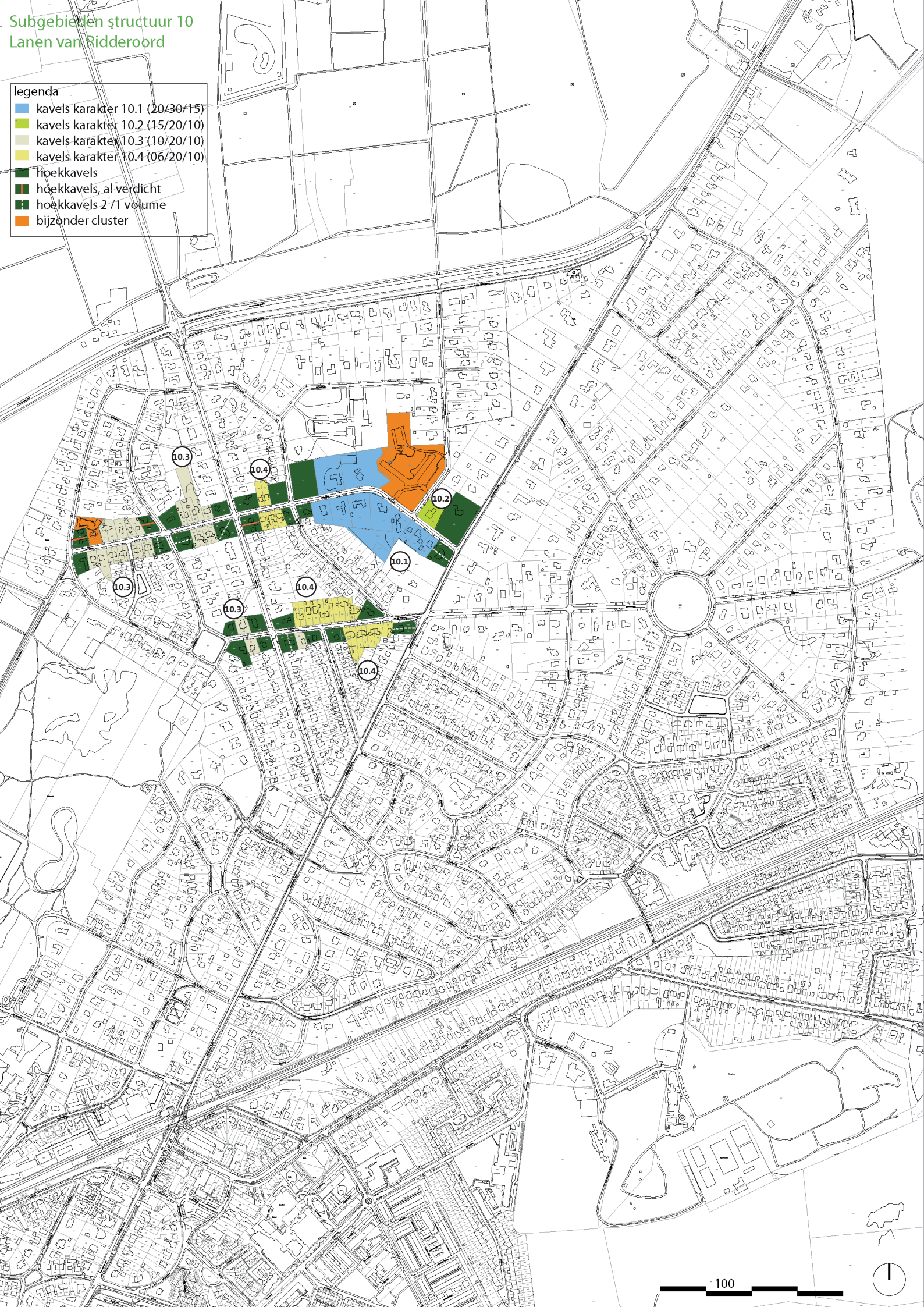
- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 15 meter breed nog passend in de omgeving. Uitgaan van de huidige situatie is geen verdichting mogelijk in dit subgebied. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

# Subgebieden structuur 10 Lanen van Ridderoord

- legenda
- kavels karakter 10.1 (20/30/15)
  - kavels karakter 10.2 (15/20/10)
  - kavels karakter 10.3 (10/20/10)
  - kavels karakter 10.4 (06/20/10)
  - hoekkavels
  - hoekkavels, al verdicht
  - hoekkavels 2/1 volume
  - bijzonder cluster





## 3.3 Randvoorwaarden Primaire structuren

### 3.3.10 Lijnen van Ridderoord (Van Der Helstlaan en Hobbemalaan)

---

#### Subgebied met karakter 10.3

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 12 meter breed nog passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 15 meter past in de omgeving.

Uitgaan van de huidige situatie is geen verdichting mogelijk in dit subgebied. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Subgebied met karakter 10.4

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

In dit gebied is een woning met een voorgevel van maximaal 12 meter breed nog passend in de omgeving. De maximale breedte van een 2-onder-1-kap woning van 15 meter past in de omgeving.

Uitgaan van de huidige situatie is geen verdichting mogelijk in dit subgebied. Dat betekent dat alleen de ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel zonder splitsing van een woning, van toepassing is.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet gewenst.

#### Hoekkavels















De hoekkavels en kavels op de beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

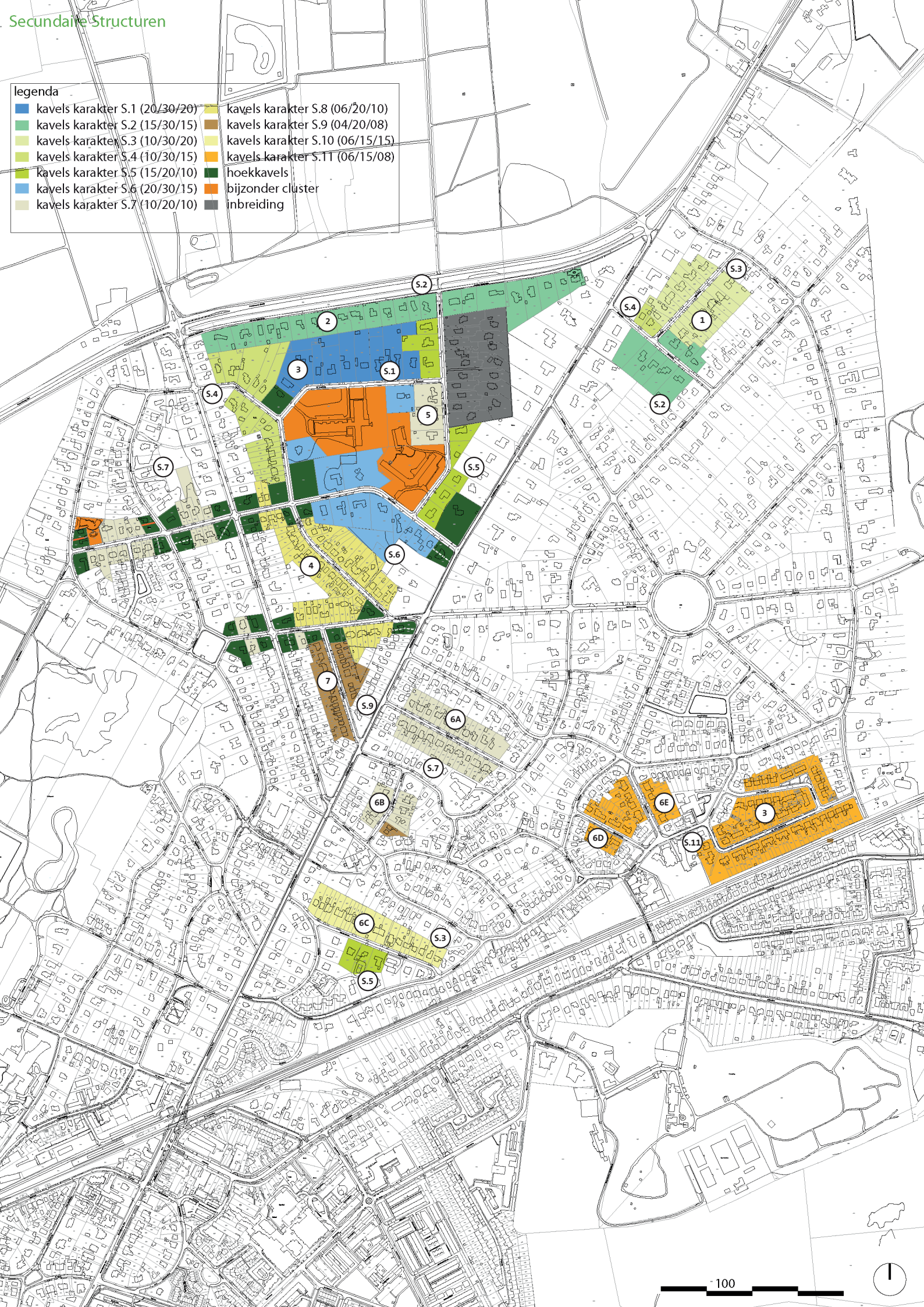
In dit gebied hebben er op een aantal kruispunten in het verleden volgens de stedenbouwkundige visie ongewenste kavelsplitsingen plaats gevonden. Uitgaande van de huidige situatie is splitsing van woningen en verdere verdichting op deze locaties niet gewenst.

Uitzondering is de kavel bij de kruising met de Soestdijkseweg Noord, die dieper is dan 80 meter. Zie hiervoor de randvoorwaarden voor hoeklocaties structuur 1.

# Secundaire Structuren

legenda

	kavels karakter S.1 (20/30/20)		kavels karakter S.8 (06/20/10)
	kavels karakter S.2 (15/30/15)		kavels karakter S.9 (04/20/08)
	kavels karakter S.3 (10/30/20)		kavels karakter S.10 (06/15/15)
	kavels karakter S.4 (10/30/15)		kavels karakter S.11 (06/15/08)
	kavels karakter S.5 (15/20/10)		hoekkavels
	kavels karakter S.6 (20/30/15)		bijzonder cluster
	kavels karakter S.7 (10/20/10)		inbreiding



## 3.4 Randvoorwaarden Secundaire structuren

### Overige lijnen

De verkaveling van secundaire structuren sluit aan bij de verkaveling in de naaste omgeving.

#### Karakter S.1 langs De Hooghlaan (4)

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 20 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

Splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen is niet toegestaan.

#### Karakter S.2 langs de Strausslaan (gebied 1) en de Hercules Segherslaan (gebied 2)

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

#### Karakter S.3 langs de Verhulstlaan (1)

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 20 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

#### Karakter S.4 langs de Albert Cuyplaan (4) en de Strausslaan (gebied 1)

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen)

t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;

- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

#### Karakter S.5 langs de Gerard Doulaan (5)

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

#### Karakter S.6 I langs de Albert Cuyplaan en De Hooghlaan (4)

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 20 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 30 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

#### Karakter S.7 langs de Gerard Doulaan (5), langs de Zweerslaan (6A) en Da Costalaan (6B)

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:















- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

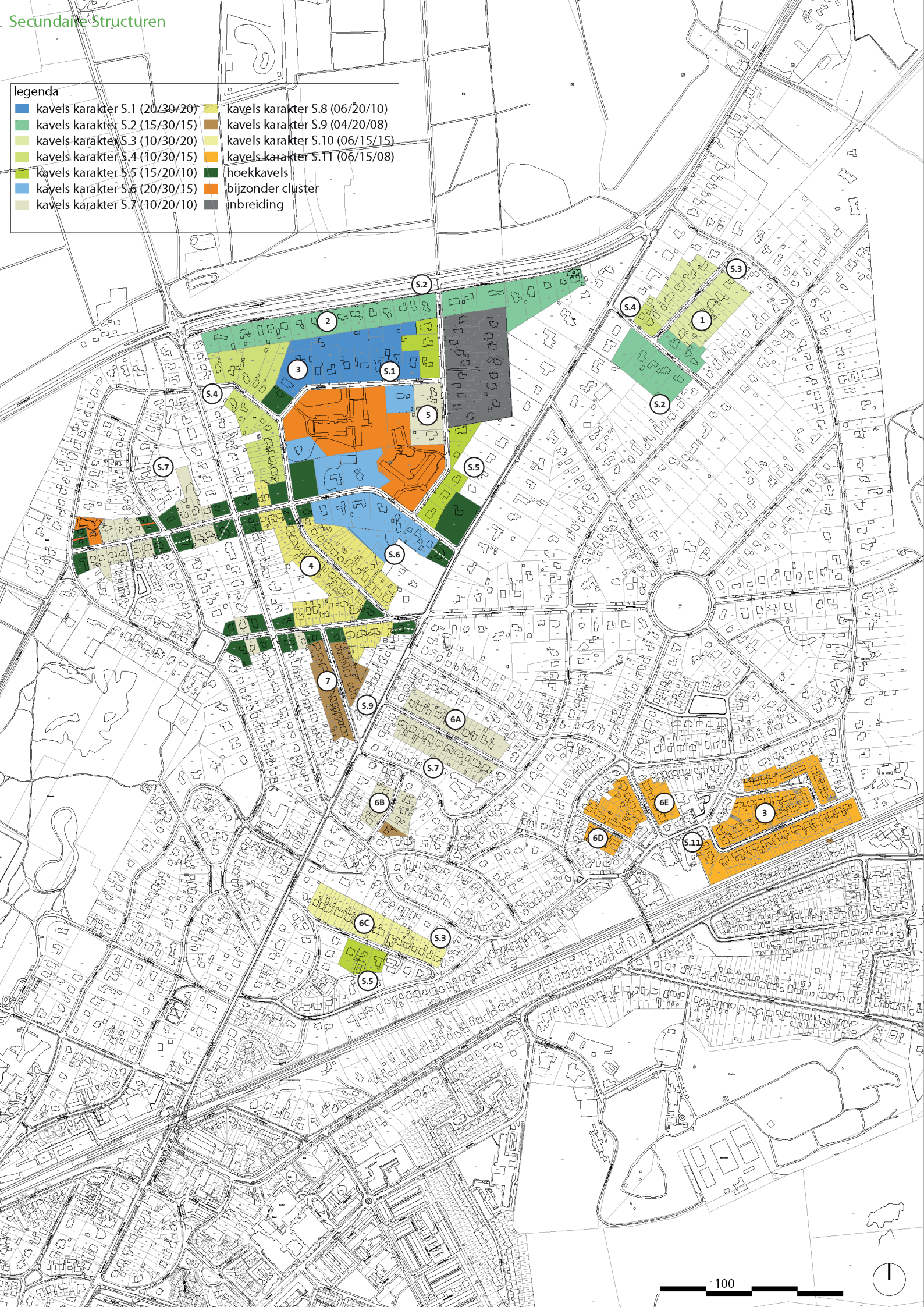
#### Karakter S.8 langs de Van Goyenlaan (4)

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

# Secundaire Structuren

legenda

 kavels karakter S.1 (20/30/20)	 kavels karakter S.8 (06/20/10)
 kavels karakter S.2 (15/30/15)	 kavels karakter S.9 (04/20/08)
 kavels karakter S.3 (10/30/20)	 kavels karakter S.10 (06/15/15)
 kavels karakter S.4 (10/30/15)	 kavels karakter S.11 (06/15/08)
 kavels karakter S.5 (15/20/10)	 hoekkavels
 kavels karakter S.6 (20/30/15)	 bijzonder cluster
 kavels karakter S.7 (10/20/10)	 inbreiding



## 3.4 Randvoorwaarden Secundaire structuren

### Overige lijnen

---

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

#### **Karakter S.9 langs de Paulus Potterlaan (7) en twee kavels langs de Da Costalaan (6B)**

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 4 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 8 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

#### **Karakter S.10 langs de Hasebroeklaan (6C)**

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 15 meter;
- Voorgevelrooilijn ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

#### **Karakter S.11 langs de Dr. J. Röntgenlaan en de Evert Cornelislaan (3), de Diepenbrocklaan (6D) en de Palestrinalaan (6E)**

In dit subgebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 6 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 15 meter;
- De bestaande voorgevelrooilijn is maatgevend;
- Type woning is een 2-onder-1 kap, rijtje van 3 en 4 woning.

#### **Hoekkavels**

De hoekkavels en kavels op de beeldbepalende locaties (kruisingen, pleinen) worden niet verdicht. Dat betekent dat alleen ontwikkelingsmogelijkheid D, sloop en vervangende bouw op een kavel met eventuele splitsing van een woning van toepassing is.

In de secundaire gebieden is er één beeldbepalende hoekkavel tussen de Hooghlaan en de Albert Cuyplaan.

Hier hebben in het verleden volgens de stedenbouwkundige visie al ongewenste kavelsplitsingen plaats gevonden.

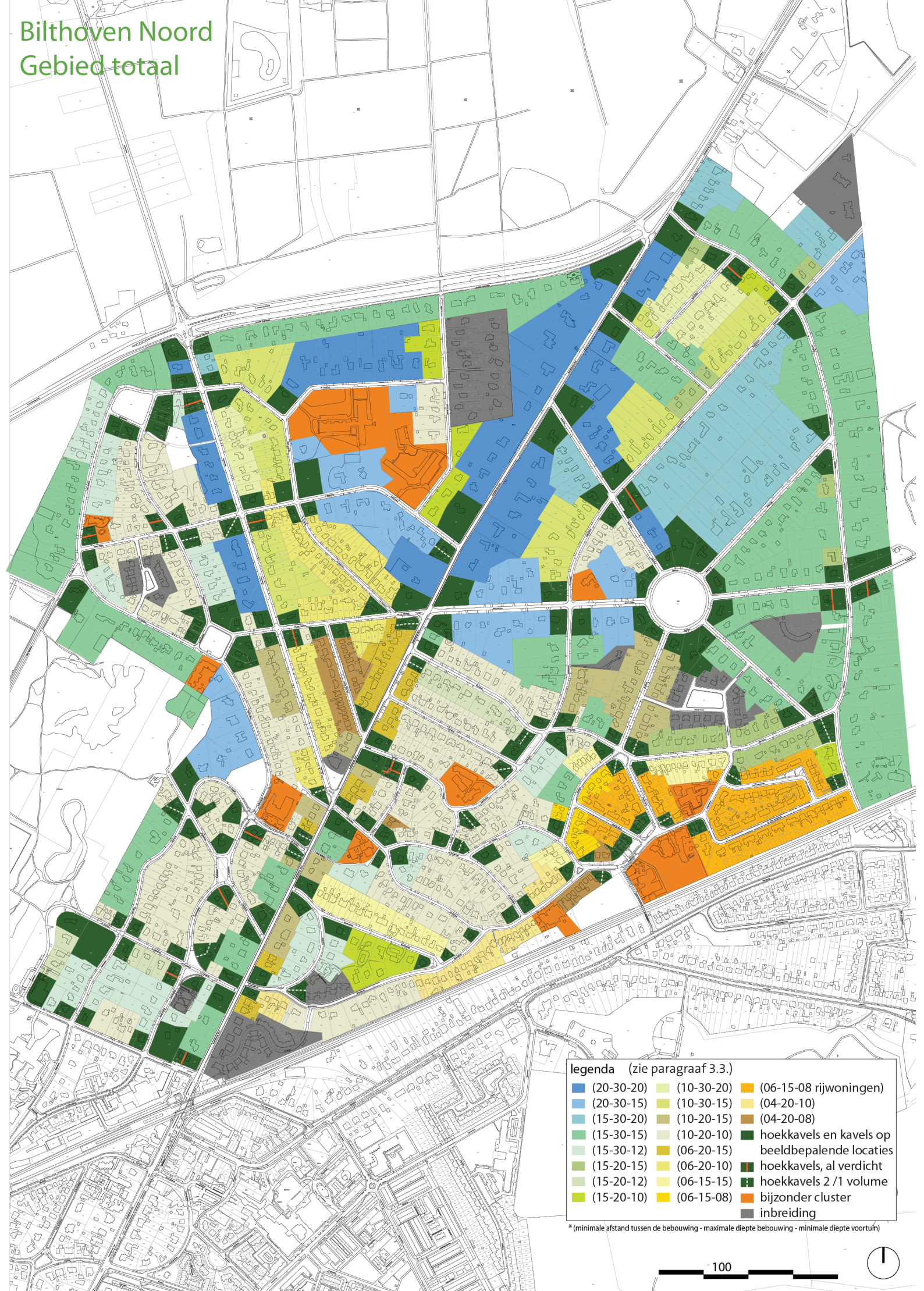
Uitgaande van de huidige situatie is splitsing van woningen en verdere verdichting op deze locaties niet gewenst.

#### **Inbreidingslocatie aan de oostzijde van de Gerard Doulaan**

In dit gebied gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 15 meter. Dit afstand geldt ook voor de bebouwing in de tweede rij.
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte. De bebouwing in de tweede rij ligt op minimaal 90 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

# Bilthoven Noord Gebied totaal



legenda (zie paragraaf 3.3.)

(20-30-20)	(10-30-20)	(06-15-08 rijwoningen)
(20-30-15)	(10-30-15)	(04-20-10)
(15-30-20)	(10-20-15)	(04-20-08)
(15-30-15)	(10-20-10)	hoekkavels en kavels op beeldbepalende locaties
(15-30-12)	(06-20-15)	hoekkavels, al verdicht
(15-20-15)	(06-20-10)	hoekkavels 2/1 volume
(15-20-12)	(06-15-15)	bijzonder cluster
(15-20-10)	(06-15-08)	inbreiding

\*(minimale afstand tussen de bebouwing - maximale diepte bebouwing - minimale diepte voortuin)



## 3.5 Vertaling naar bestemmingsplan

---

In de tekening hiernaast zijn alle karakters van Bilthoven Noord weergegeven.

In totaal zijn er 19 karakters te onderscheiden.

Voor de bijzondere (hoek)kavels, die beeldbepalend zijn in de stedenbouwkundige structuur, gelden specifieke randvoorwaarden binnen de context van aangrenzende karakters.

De bijzondere clusters en de inbreidingslocaties hebben elk een eigen verschijningsvorm en beeld. Bij eventuele herontwikkeling van deze locaties moet nader gekeken worden naar een bijpassende verkaveling, schaal en typologie.

Indien het bouwen en herbouwen op de kavels binnen de opgestelde randvoorwaarden plaats zal vinden, blijft het huidige beeld en stedenbouwkundige waarden van Bilthoven Noord gehandhaafd.

In samenhang met het behouden van de karakteristieke profielen van de openbare ruimte en de gewenste overgangen tussen openbaar en privé wordt het beeld mogelijk zelfs versterkt.

### Vertaling Stedenbouwkundige visie in het bestemmingsplan

Voor de woonkavels wordt op basis van de stedenbouwkundige visie de volgende bestemmingsplansystematiek gehanteerd.

#### 1. *Behoud van ruime afstanden tussen woningen*

In de stedenbouwkundige visie zijn per structuurlijn minimale afstanden opgenomen tussen de bebouwing (4, 6, 10, 15 of 20 meter). In het bestemmingsplan zijn voor de tussenkavels deze afstanden tussen de bebouwing vertaald in vijf woonbestemmingen met afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens.

De bestemming 'Wonen - 1' is toegekend aan de deelgebieden met een minimale afstand van 4 meter, 'Wonen - 2' aan de deelgebieden met een afstand van 6 meter, 'Wonen - 3' aan de deelgebieden met 10 meter, 'Wonen - 4' aan 15 meter en 'Wonen - 5' aan 20 meter.

Uitgangspunt is dat elke kavel en woning te bereiken is via eigen grond.

#### 2. *Behoud van verspringende rooilijn*

Om te voorkomen dat in een laan alle woningen in één voorgevelrooilijn kunnen worden gebouwd, is in principe de positie van de huidige gevel bepalend voor de ligging van de voorgevelrooilijn.

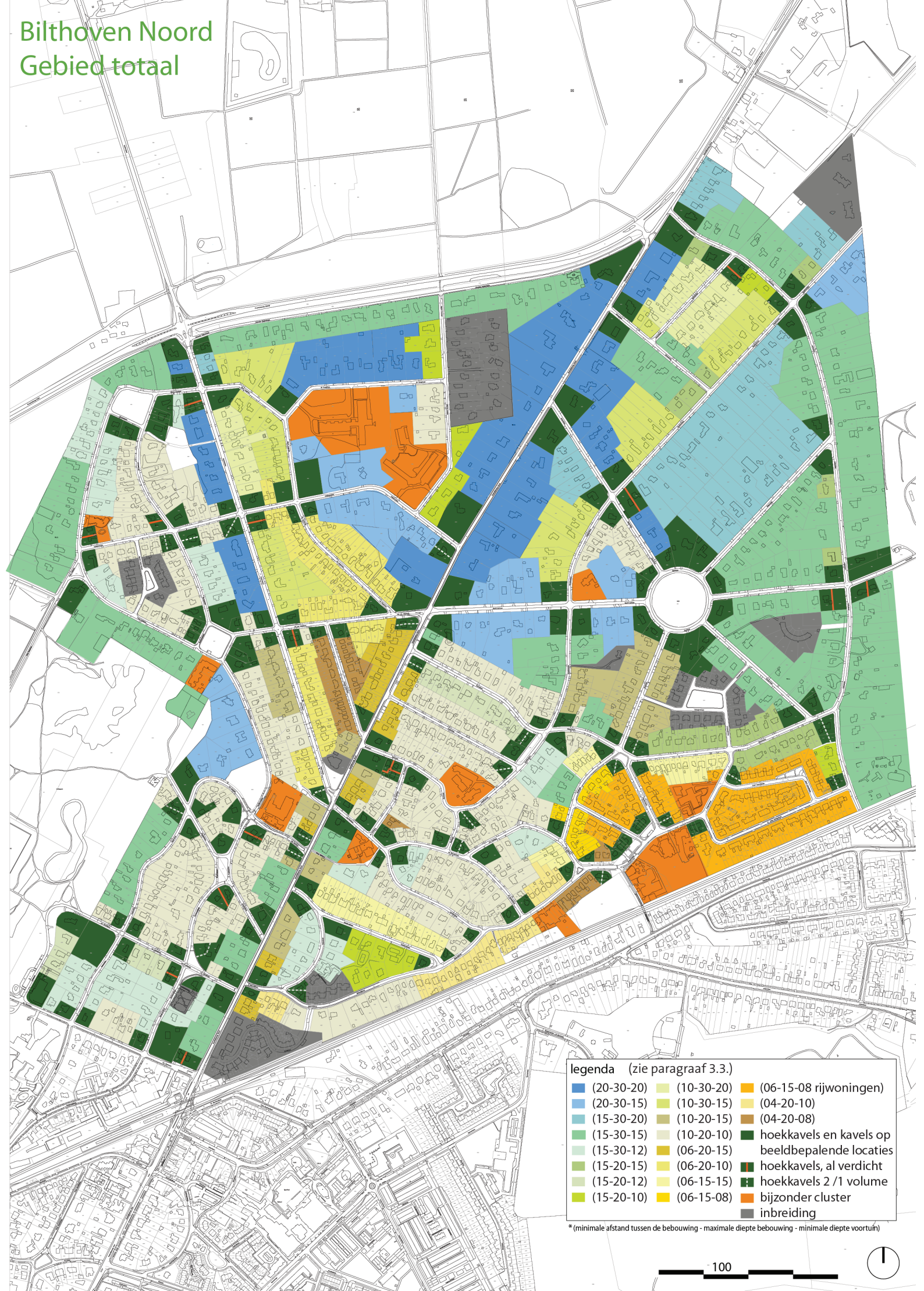
#### 3. *Behoud onbebouwde voortuinen*

In de stedenbouwkundige visie is per structuurlijn een minimale afstand van bebouwing tot de voorste erfgrens opgenomen. Dit is een bebouwingsvrije groene zone langs het openbaar gebied. In sommige gevallen is de huidige woning al erg dicht bij de voorste erfgrens gebouwd. Het is niet gewenst om meer bebouwing te realiseren in de zone direct aan het openbaar gebied. Bij vernieuwing van deze woningen ligt de voorgevelrooilijn op of achter de huidige voorgevel, op de grens van de bebouwingsvrije zone.

#### 4. *Behoud bosrijke achtertuinen*

In de stedenbouwkundige visie is per structuurlijn een maximale diepte van het bebouwde oppervlak bepaald.

# Bilthoven Noord Gebied totaal



legenda (zie paragraaf 3.3.)

(20-30-20)	(10-30-20)	(06-15-08 rijwoningen)
(20-30-15)	(10-30-15)	(04-20-10)
(15-30-20)	(10-20-15)	(04-20-08)
(15-30-15)	(10-20-10)	hoekkavels en kavels op beeldbepalende locaties
(15-30-12)	(06-20-15)	hoekkavels, al verdicht
(15-20-15)	(06-20-10)	hoekkavels 2/1 volume
(15-20-12)	(06-15-15)	bijzonder cluster
(15-20-10)	(06-15-08)	inbreiding

\*(minimale afstand tussen de bebouwing - maximale diepte bebouwing - minimale diepte voortuin)





## 3.5 Vertaling naar bestemmingsplan

Door middel van bouwvlakken wordt dit oppervlak aangegeven. De maximale bouwdiepte (15, 20 of 30 meter) geldt vanaf de voorgevelrooilijn. Om te voorkomen dat op ondiepere kavels bijna de hele kavel kan worden bebouwd, moet de afstand tot de achterste kavelgrens minimaal 8 meter bedragen. De diepte van het te bebouwen oppervlak kan hierdoor minder zijn dan de maximale bouwdiepte van 15, 20 of 30 meter.

### 5. Waarborgen van voldoende bouwmogelijkheden (bouwdiepte)

Op sommige kavels zijn bestaande woningen ver achter op het perceel gebouwd. Om te voorkomen dat nog maar weinig bouwdiepte overblijft - terwijl er een zeer diepe voortuin is - ligt de voorgevelrooilijn op deze percelen tussen de positie van de huidige voorgevel en de minimale voorgevelrooilijn in. Op deze manier kan de maximale bouwdiepte voor iedere kavel zo goed mogelijk worden benut. Bovendien geldt een minimale bouwdiepte van 10 meter. Op kleine kavels kan het daarom voorkomen dat de minimale afstand tot de achterste kavelgrens kleiner is dan 8 meter. Voor de kleinste kavels geldt tenslotte dat een woning altijd minimaal 1 meter van de achterste kavelgrens moet blijven. Omwille van privacy, lichttoetreding en brandgevaar en dergelijke is het niet wenselijk om een woning tot op de erfgrans te bouwen.

### 6. Type woning is vrijstaand of twee-onder-een-kap woning

In principe worden overall bestaande vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen toegelaten. De appartementengebouwen zijn aparte bouwkundige eenheden en hebben daarom een eigen bestemming. De incidentele rijwoningen worden als uitzondering geregeld door middel

van een aanduiding. Het slopen van een vrijstaande woning en vervangen door twee woningen onder één kap is toegestaan, mits het karakter van een laan gehandhaafd blijft en er geen verdere verdichting optreedt. De karakteristieke doorzichten blijven gehandhaafd en er wordt op eigen terrein geparkeerd achter een groene erfafscheiding. Het slopen van een twee-onder-een-kap woning en vervangen door een vrijstaande woning is eveneens toegestaan.

Het slopen van een twee-onder-een-kap woning en vervangen door een vrijstaande woning wel is toegestaan.

### 7. Karakteristieke (hoek)kavels

Bovenstaande uitgangspunten gelden ook voor de hoekkavels en de beeldbepalende kavels uit de stedenbouwkundige visie. Door de bijzondere positie van deze kavels is de vertaling in het bestemmingsplan iets anders dan voor de tussenkavels. De rooilijn wordt aan twee zijden bepaald. De minimale afstand van de rooilijn tot het openbaar gebied wordt aansluitend op de aanliggende tussenkavels bepaald. De kavel op de hoek van de lijnen van de primaire en secundaire structuren krijgen de bestemming 'Wonen - Hoekkavel'. Reeds afgesplitste kavels krijgen de woonbestemming van de aangrenzende laan. Voor de bestemming 'Wonen - Hoekkavel' wordt een bouwvlak bepaald. Dit bouwvlak is de resultante van de maximale bouwdiepte, de minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens en de minimale bouwdiepte.

