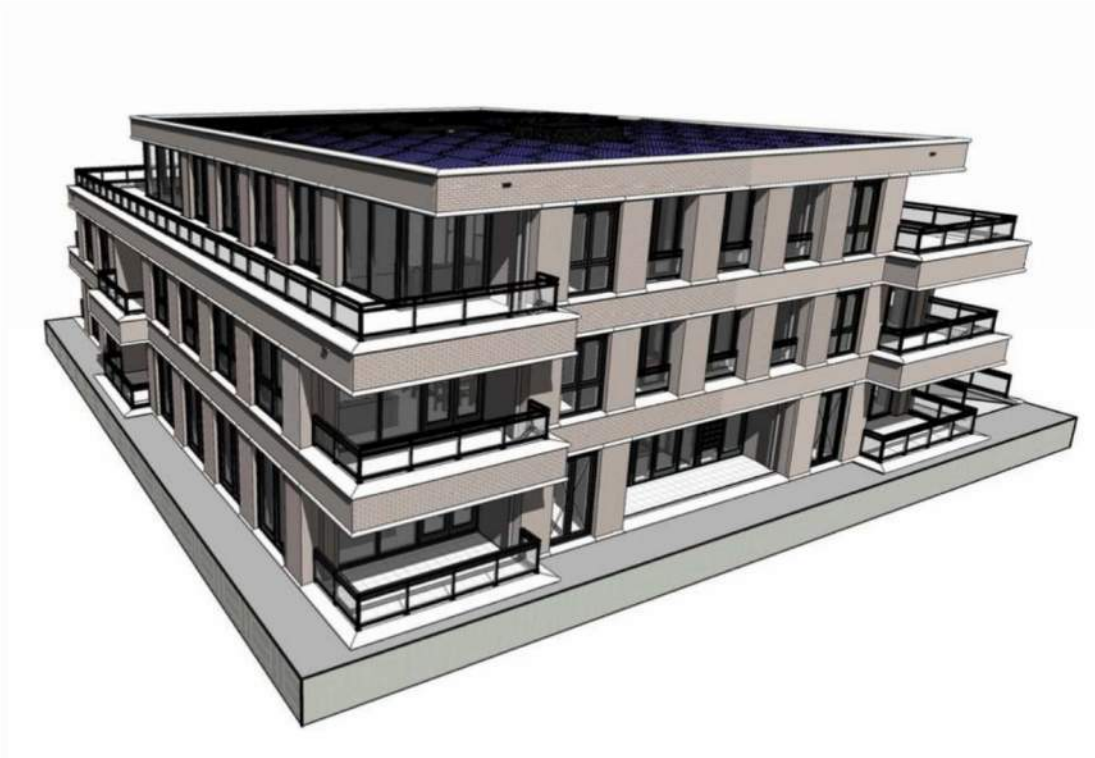
Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Zeist,

14-10-2026

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Zeist

Kerngegevens
Inbreidingsplan
Dolderseweg 123a
Den Dolder



Een initiatief van
Kuipers Vastgoed en
[redacted] MSc architecten

In samenwerking met
Gemeente Zeist en
Parkland Makelaardij B.V.

Opgetekend door
Kuipers Vastgoed
[redacted]

t.a.v. [redacted] en [redacted]

Den Dolder
22 november 2023

Voorwoord

Voor u ligt de beknopte samenvatting van onze presentatie van 3 november jl. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij onze plannen ten aanzien van het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Dolderseweg 123a op hoofdlijnen aan u toegelicht. Tevens hebben wij u in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen en ons ingespannen u zo volledig mogelijk te informeren. In dit document 'Kerngegevens inbreiding Dolderseweg 123a' hebben we de relevante items m.b.t. voorgenomen nieuwbouwproject nog even voor u uiteengezet. Hoewel wij dit schrijven met de grootste zorg hebben samengesteld maken wij een voorbehoud op eventuele wijzigingen en benadrukken wij het uitsluitend informatieve karakter aan geadresseerden.

Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend en ten overvloede verzoeken wij u vriendelijk hiermee discreet om te gaan.

Hoogachtend,
Kuipers Vastgoed



Initiatiefnemer

Inleiding

Aan de Dolderseweg 123a te Den Dolder in het deelgebied 'Den Dolder Noord' is omstreeks 1965 de voormalige pastorie van de protestantse gemeente Den Dolder gerealiseerd. De woning is jaren in gebruik geweest als dienstwoning voor de dienstdoende voorganger-/dominee van de naastgelegen Maria Christina Kerk. Door vergrijzing en beleid binnen de protestantse gemeente is sinds 2010 de functie van dienstwoning definitief en in z'n geheel komen te vervallen. Sindsdien is de woning aan derden verhuurd als 'gewone' zelfstandige woonruimte en wordt deze in de huidige situatie door initiatiefnemer bewoond.



Situatie en ligging perceel Dolderseweg 123a Den Dolder

Aanleiding

Door de jaren heen is gebleken dat de functionaliteit en het gebruiksgemak van de woning te wensen overliet. Zo voldoet de voormalige pastorie, als woonruimte, zeker niet meer aan de huidige woonwensen en eisen. Aanleiding om serieus te onderzoeken hoe het huidige en toekomstige gebruik van de woning en het perceel er uit gaat zien waarbij een herontwikkeling (nieuwbouw) in de overweging is meegenomen.

Bij het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is intensief overleg geweest met de gemeente Zeist, inwoners en vertegenwoordigers van het dorp Den Dolder en de wensen en behoeften uit de markt. Hieruit is vervolgens een prachtig initiatief voortgekomen welke in nauwe samenspraak met de gemeente Zeist inhoudelijk is afgestemd. Het gegeven dat het perceel reeds binnen het vigerende bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008 is aangemerkt als wijzigingsgebied waardoor een herontwikkeling mogelijk is, is hierin meegenomen.

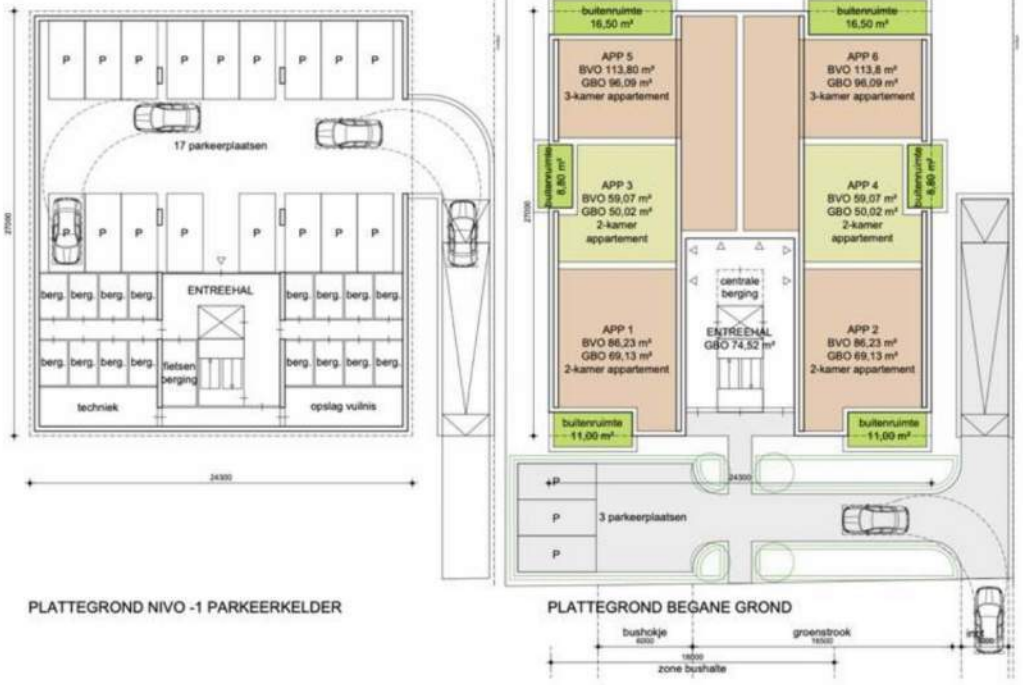
Initiatief

Het initiatief omvat een kleinschalige inbreiding op het perceel Dolderseweg 123a. Hierbij zullen de bestaande opstallen worden gesloopt. Binnen de kaders van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zal een hoogwaardig en duurzaam appartementencomplex worden opgetrokken van maximaal 3 bouwlagen waarbij de derde bouwlaag aan de achterzijde van het complex terug zal liggen ten opzichte van de tweede bouw-/woonlaag.

Het appartementencomplex voorziet in een totale vloeroppervlakte (GBO) van ca. 1.190 m2 onderverdeeld in maximaal 16 appartementen variërend van een gebruiksoppervlakte van ca. 54 m2 tot ca. 96 m2 (GBO) exclusief balkons, bergingen en algemene ruimten. Om aan de geldende parkeernorm te kunnen voldoen en de groene uitstraling van de omgeving te borgen middels de aanleg van een royale tuin, is gekozen voor een ondergrondse parkeerkelder met een ontsluiting aan de Dolderseweg. De keuze voor een dergelijke faciliteit draagt tevens positief bij aan de invulling van het initiatief zelf en de omgeving. Bezoekers en-/of hulpdiensten kunnen gebruik maken van enkele parkeerplaatsen op maaiveld aan de voorzijde van het complex.

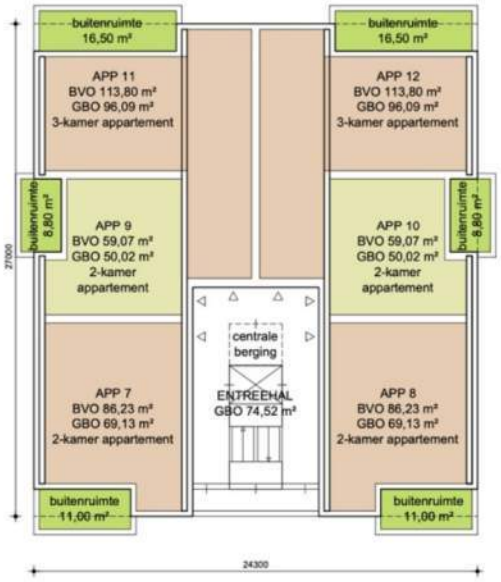


Situatieplattegrond bestaand en nieuw Dolderseweg 123a.
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

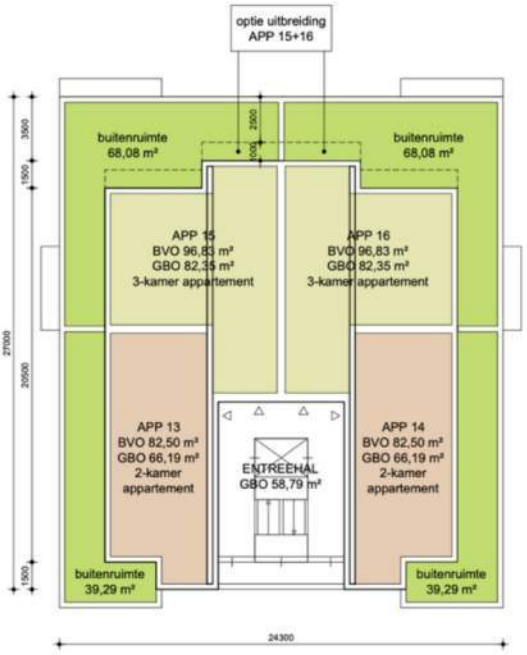


PLATTEGROND NIVO -1 PARKEERKELDER

PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1e VERDIEPING



PLATTEGROND 2e VERDIEPING

Schetsontwerp en plattegronden Dolderseweg 123a.
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Status en planning

Na een intensief haalbaarheidsonderzoek heeft de gemeente Zeist haar goedkeuring verleend aan het initiatief en zijn de voorbereidingen voor de aanvraag omgevingsvergunning nagenoeg afgerond. De inzet en prognose is dat er medio Q3-2024 kan worden aangevangen met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden waarna het complex mogelijk medio 2025 kan worden opgeleverd.

Conclusie

In het vertrouwen u middels deze samenvatting een helder beeld te hebben gegeven van voorgenomen initiatief zullen wij u uiteraard verder informeren over de voortgang en vorderingen. Voor eventuele vragen of aanvullende informatie zijn wij graag bereid deze in een persoonlijk onderhoud nader toe te lichten en kunt u zich wenden tot betrokken partijen:

KUIPERS.
VASTGOED

Kuipers Vastgoed
[redacted]
Dolderseweg 123a
3734 BG Den Dolder

Tel. 06 [redacted]
info@kuipersvastgoed.com

Parkland
MAKELAARDIJ

Parkland Makelaardij
[redacted]
Dolderseweg 138c
3734 BL Den Dolder

Tel. 06 [redacted]
[redacted]@parkland.nl







Enkele impressies ter verbeelding. Werkelijke situatie kan esthetisch afwijken.