



Gemeente Zeist	
Inkomen	
brief nr. 08445-2 DKT. 2009	
opgesteld door	Strat B. Ganselhof
afdeling	Beleto
paraaf	
afdelings	
archief:	

Aan:
Burgemeester en wethouders
van de gemeente Zeist
Postbus 513
3700 AM Zeist

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
<http://www.provincie-utrecht.nl>

VERZONDEN 01.10.09

Datum	30 september 2009	Team	GRO
Nummer	2009INT249543	Referentie	Dhr. J.G. Kentie
Uw brief van		Doorkiesnummer	030-2582743
Uw nummer		Faxnummer	030-2582601
Bijlage	Conceptbesluit	E-mailadres	hans.kentie@provincie-utrecht.nl
		Onderwerp	Besluit ten aanzien van verzoek om afgifte van verklaring van geen bezwaar Woonpark Zeist

Geacht college,

Hierbij treft u een afschrift aan van ons conceptbesluit over uw verzoek om afgifte van een verklaring van geen bezwaar voor het project 'Woonpark Zeist' ten name van Modulus Vastgoedondernemingen B.V. Uit dit conceptbesluit blijkt dat wij voornemens zijn om afwijzend op uw verzoek te beslissen.

Voordat wij een definitief besluit zullen nemen, stellen wij u overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 4:7 en 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid om uw zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen. Tevens is deze brief met het bijgevoegde conceptbesluit bedoeld om te voldoen aan het bepaalde in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voor het geval u uw reactie schriftelijk bij ons wenst in te dienen, bieden wij u daarvoor de gelegenheid tot 14 dagen na de datum van verzending van deze brief met het conceptbesluit. Wij verzoeken u vriendelijk in uw schriftelijke reactie de datum en het nummer van deze brief te vermelden.

Mocht u echter mondeling willen reageren, dan stellen wij u in de gelegenheid om binnen één week na de datum van verzending van het conceptbesluit daartoe een afspraak te maken via de in het briefhoofd vermelde persoon.



Indien wij vóór of op genoemd tijdstip geen reactie van u vernemen, gaan wij ervan uit dat u geen behoefte heeft om te reageren.

Hoogachtend,
gedeputeerde staten van Utrecht,

voorzitter,

secretaris,

CONCEPT-BESLUIT

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op het verzoek van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist, ingekomen op 25 maart 2009, om afgifte van een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het oprichten van een appartementencomplex van 206 woningen met een gezondheidscentrum en een ondergrondse parkeergarage ten name van Modules Vastgoedondernemingen B.V.

I. Beslissing.

In onze vergadering van vandaag hebben wij mede gezien het advies van de inspecteur van de ruimtelijke ordening besloten:

1. de gevraagde verklaring(en) van geen bezwaar **niet** af te geven;
2. de ingediende zienswijzen buiten beschouwing te laten.

Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. Omschrijving van het project.

Het project omvat 206 woningen met een gezondheidscentrum en een ondergrondse parkeergarage op een perceel te Zeist. Het is gelegen op de hoek met de Krommerijnlaan, ter plaatse van het (voormalige) PGGM pensioenfondsgebouw. Toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is noodzakelijk, omdat realisering van het project niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan Zeist West 2002. In dit bestemmingsplan zijn de betrokken gronden bestemd voor Kantoordoeleinden en Groenstrook met Landschappelijke waarden. Het plan past niet binnen de doeleindenomschrijving. De bouwstroken en de toegestane bouwhoogte worden overschreden.

III. Ruimtelijke onderbouwing.

Het project past in de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied, zoals die is weergegeven in der ruimtelijke onderbouwing. Zo is in het strategisch ontwikkelingsplan (vastgesteld op 28 juni 2004) o.a. aangegeven dat er een inbreidingsopgave ligt en dat bij woningbouw gestreefd moet worden naar meervoudig ruimtegebruik. In de Woonvisie 2006-2010 wordt aangetoond dat de woningbehoefte ook na 2010 toeneemt en dat er een woningtekort is. Uit de gemeentelijke Bouwvisie 'Samen wonen, leven en bouwen in Zeist' spreekt de ambitie om zo compact en multifunctioneel mogelijk te bouwen in het stedelijk gebied. Voor de locatie zelf is geen specifiek gemeentelijk beleid van toepassing. Het beleid dat is omschreven in de ruimtelijke onderbouwing is met name van toepassing op de gehele kern Zeist.

Aangegeven wordt dat voor de locatie de ligging in de monumentale structuur van de Stichtse Lustwarande de hoofdrol is weggelegd. Sporen van en herinneringen aan het verleden zouden het toetsingskader moeten definiëren. Modulus Zeist geeft aan dat vanwege het ontbreken van een referentiepunt voor de locatie en omdat de ontwikkeling van een heel andere omvang is, het toetsingskader wordt gevormd door 'voornamelijk het omgaan met respect voor de historische betekenis. Aangegeven wordt dat de ontwikkeling van Woonpark Zeist zou kunnen bijdragen aan de door de gemeente gewenste Stichtse Lustwarande als duurzame structuurdrager van Zeist.

Ook zijn de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving aangegeven. Tevens is bij het project een rapportage van de gehouden inspraak gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan zijn gesteld in onze circulaire van 12 november 2002.

WK Architecten heeft namens Modulus Vastgoedondernemingen B.V. de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de Stichtse Lustwarande aangevuld met een notitie (nr. ZE 0613, 25 mei 2009). In deze notitie worden stedenbouwkundige en architectonische aspecten van het ontwerp toegelicht, zoals ensemble, oriëntatie, schaal, ritme, monumentaliteit, plint en maat. Het architectenbureau wijst er op dat er sprake is van een hoofdgebouw en twee bijgebouwen. Dit blijkt met name uit de oriëntatie, de bouwhoogte en geveldetaileringen. Voorts zou door variatie in de open ruimte aan de voorkant én door de afwisseling van gevelopbouw van maaiveld tot daklijst sprake zijn van een gebouw dat niet massief en volumineus overkomt. Het gebouw kent een gedifferentieerde schaal en de materiaalkeuze is variabel en niet opzichtig.

IV. Omschrijving van de feiten en belangen.

Ontwerp

Het ontwerp kenmerkt zich door een gebogen vormopzet met een zeer lang doorlopend geveloppervlak waarbij twee keer een smalle doorsnijding plaats vindt. De hoogte van het gebouw gaat tot circa 28 meter, waarbij sprake is van 8 bouwlagen.

Hoewel getracht is door de ronde vorm te bewerkstelligen dat de massa van het gebouw als 'zachter' zal worden ervaren, kan uit de ruimtelijke onderbouwing van CH & Partners, de bouwtekeningen alsmede het schaduwdiagram (bezonningsstudie) geconcludeerd worden dat hier sprake is van een zeer dominante bouwmassa, hetgeen nog eens benadrukt wordt door de korte afstand van de voorgevel tot de Utrechtseweg (het hoogste gedeelte van het bouwplan).

Omgeving

Het bouwplan kenmerkt zich zowel door het grote doorlopende geveloppervlak enerzijds alsmede de grote bouwhoogte anderzijds. Dit tezamen betekent zowel een groot dominant geveloppervlak, alsmede een grote bouwmassa. Deze bouwhoogte, gevellengte en de meanderende hoofdvorm staan in sterk contrast met de directe omgeving.

Aan de overzijde van de Utrechtseweg bevindt zich Eikenstein (gebouwd in 1905), met een bouwmassa van twee bouwlagen en een derde laag in de kap. Hier is dus sprake van een groot hoogtecontrast dat in één blik zal worden waargenomen.

Aan de achterzijde ligt de wijk Crosestein met woningbouw van twee bouwlagen plus een kap. Op enkele plaatsen is de fysieke afstand tussen het bouwplan en de bestaande woningen zeer beperkt. Illustratief voor de verhoudingen qua bouwmassa, maat en schaal, ten opzichte van de directe omgeving, is de 'bezonningsstudie' van architectenbureau Wilmink d.d. 5 nov. 2008. Hierop is zowel zeer inzichtelijk weergegeven wat de massa van het bouwplan is, alsmede de hoogte in relatie tot de omliggende bebouwing. Samengevat kan dit worden gezien als een groot contrast.

Stichtse Lustwarande

De gemeente Zeist beschouwt het huidige ontwerp als een significante verbetering van de Stichtse Lustwarande ten opzichte van de huidige situatie. Dit in tegenstelling tot de Monumentencommissie,

de Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving (AML) en de Welstandscommissie. Deze commissies hebben een negatief advies gegeven aan de gemeente.

In de zienswijzennota wordt door de gemeente gereageerd op het advies van de Monumentencommissie. In deze nota wordt enerzijds uitgesproken dat er sprake is van een algemeen uitgangspunt om aandacht te schenken aan de Stichtse Lustwarande en dat daarom advies gevraagd is aan de Monumentencommissie. Anderzijds wordt door de gemeente (in dezelfde alinea) gesteld dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt de locatie niet belangrijk is te achten, mede omdat het bestaande kantorencomplex niet als object op de gemeentelijke monumentenlijst staat en dat derhalve vanuit cultuurhistorisch oogpunt de locatie niet belangrijk is te achten.

In de zienswijzennota wordt door de gemeente gereageerd op het advies van de Welstandcommissie. De gemeente Zeist geeft aan dat de Welstandcommissie zich heeft gebaseerd op de nieuwe welstandsnota, terwijl het bouwplan is ingediend ten tijde dat de (oude) welstandsnota van vóór oktober 2008 nog van kracht was. Voorts wordt opgemerkt dat geen suggesties worden gedaan over hoe binnen de financieel – economische randvoorwaarden tot een betere invulling gekomen zou kunnen worden. Ook geeft de gemeente Zeist in haar zienswijzennota aan dat de Welstandscommissie kansen heeft laten liggen door uitsluitend negatief te reageren en niet in te gaan op detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Het college van de gemeente Zeist is van mening dat *“het huidig ontwerp een significante verbetering betekent van de Stichtse Lustwarande ten opzichte van het voortbestaan van de huidige situatie en daarmee wordt voldaan aan de hoofddoelstelling van de welstandscriteria voor dit gebied.”* Tot slot wordt in de zienswijzennota opgemerkt dat een belangenafweging tussen bewonersbelangen en belangen ten aanzien van de Stichtse Lustwarande heeft plaatsgevonden. Deze afweging heeft geresulteerd in een hoogtevariatie, waarbij aan de kant van de wijk Crosestein de bebouwing lager is gelegen dan aan de kant van de Utrechtseweg,

Ten aanzien van het negatieve advies van de Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving heeft de gemeente Zeist in haar zienswijzennota geen reactie gegeven.

In de gemeentelijke ‘Bouwvisie’(2008) is ten aanzien van hoogbouwaccenten (5-8 bouwlagen) geformuleerd dat voor de Utrechtseweg en Driebergseweg onderzoek en analyse wordt ingesteld waarbij ‘het respect voor de Stichtse Lustwarande (...) onmiskenbaar een plaats krijgt’. Ook bij het recente ‘Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030’, dat het accent legt op kwaliteit, wordt uitgesproken om ‘cultuurhistorie leidend te maken bij keuzes en ruimtelijke kenmerken van het verleden centraal te stellen’ (p.84) en dat hoogbouw ‘past in de huidige architectuur en stedenbouwkundige kwaliteit’.

V. Provinciaal beleid.

De Stichtse Lustwarande behoort met de Vechtzone tot de twee belangrijkste buitenplaatsengordels van de provincie Utrecht. Aangezien hier een evident bovenlokaal belang mee is gemoeid is deze structuur in de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur opgenomen en planologisch verankerd in het Streekplan Utrecht 2005 – 2015 (structuurvisie). De Stichtse Lustwarande is hierin als een gebied met aanduiding ‘eisen stellen’ opgenomen en nader uitgewerkt in de cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht “Tastbare Tijd”. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is vanwege het provinciale belang eveneens opgenomen in de provinciale verordening (vastgesteld 21 september 2009). Gezien het doorlopende karakter van de buitenplaatsengordel is het genoemde nadere eisen te stellen gebied binnen de rode contouren doorgetrokken.

In de Handleiding Bestemmingsplannen 2006 geven wij aan dat de aanduiding 'eisen stellen' geldt "voor gebieden met een grote cultuurhistorische samenhang in de ruimte, historisch gezien doorgaans in combinatie met een hoge dynamiek. In deze gebieden is "behoud door ontwikkeling" de ruimtelijke doelstelling. Aan het ruimtelijke veranderingsproces worden voorwaarden verbonden, die een rol spelen bij het opstellen van programma's van eisen voor inrichtingsplannen en ontwerpen. Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk, als aantoonbaar is dat deze verandering zich in de geest van de cultuurhistorische samenhang voltrekt."

Om behoud en herstel in de buitenplaatsengordel te stimuleren is door de provincie Utrecht in samenwerking met betrokken gemeenten, waaronder de gemeente Zeist, een "Visie voor de Stichtse Lustwarande" (juli 2005) opgesteld. Ten grondslag aan deze visie ligt het 'Identiteitsonderzoek Stichtse Lustwarande' (25 december 2003). In dit onderzoek worden de kenmerken van de Stichtse Lustwarande uitgewerkt met onder meer de principes van de 'Stichtse Korrels': de situering en opbouw van de buitenplaatsen en hun onderlinge relaties. Met financiële bijdragen voor herstelprojecten hebben wij een stimulerende uitvoering gegeven aan deze studies met de (onderschreven) verwachting dat gemeentebesturen dit initiatief verder zullen gaan oppakken.

VI. Overwegingen ten aanzien van het project.

De gemeente Zeist geeft in de zienswijzennota aan dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt de locatie niet belangrijk is te achten. Dit vinden wij onverenigbaar met ons beleid, zoals dat verderop in dit besluit is aangehaald, en ten principale onjuist.

Voorts geeft de gemeente Zeist in de zienswijzennota aan dat de provinciale betrokkenheid voor het gebied van de bouwlocatie niet in het geding is, omdat dit binnen de rode contouren is gelegen. Aangegeven wordt dat het provinciale beleidsplan voor de Stichtse Lustwarande hieraan niets afdoet en de gemeente zelf beslissingen kan nemen.

De ambities van de gemeente Zeist, welke onder IV zijn verwoord, worden bij lange na niet gehaald in het voorliggende bouwplan, zowel qua situering en positionering als qua bouwmassa en vormgeving. Uitsluitend materiaal (steenkeuze) en gevelopbouw moeten als decorum nog enigszins aan de klassieke landhuisbouw van de Lustwarande refereren. Dit heeft echter niets te maken met de kenmerken van de buitenplaatsgordel.

Vanuit de kernkwaliteiten van de Stichtse Lustwarande gezien wordt de destijds met het huidige kantoorgebouw ingezette negatieve ontwikkeling de Lustwarande alleen maar verder aangetast door de nu voorliggende nieuwbouwopbouw. Door de a-typische slangvormige doorgaande massa is er geen sprake meer van een heldere blokvormige hoofdgebouwkenmerk met dwarsoriëntatie op en over de hoofdas (Utrechtseweg). De recentere wijkontsluitingsweg (Krommerijnlaan) wordt nu verheven tot evenwaardige ontwikkelingsas en door de lange frontvorming is er van de typische buitenplaatskenmerk van een sequentie open/gesloten en rood/groen variatie langs de weg geen sprake meer, een situatie die het huidige kantoorgebouw met haar in- en uitspringende bouwmassa's, hoe architectonisch mager ook, nog wel heeft. Het plan kent geen cultuurhistorisch aangrijpingspunt en is strijdig met de Lustwarandetypologie, waar juist de aaneenrijging van huizen in het groen, op gepaste afstand van de weg, de kenmerk is die weer versterkt moet worden. De plankenmerken

hebben dan ook niets te maken met de 'Stichtse principes', zoals opgenomen in de eerder genoemde Visie voor de Lustwarande en nader uitgewerkt in het Identiteitsonderzoek.

Vanuit cultuurhistorisch/stedenbouwkundig oogpunt achten wij het ontwerp qua schaal en maat te massaal en te dominant voor deze locatie. Het contrast met omringende bebouwing is te groot. Wij achten dit ontwerp, vanwege de disproportionele verschijningsvorm, niet passend in het gebied van de Stichtse Lustwarande.

Voorliggend bouwplan is geen afspiegeling van een bouw- en stedenbouwkundig concept dat recht doet aan de cultuurhistorische kernkwaliteiten van de Stichtse Lustwarande en is derhalve strijdig met het provinciaal belang. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is aangegeven dat voor dit gebied het regiem 'eisen stellen' van toepassing is. Het voorliggend bouwplan geeft geen blijk van respect en toepassing van de 'Stichtse principes' en maakt de ambities voor de verbetering van deze buitenplaatszone niet waar. Provinciale medewerking is voor deze Art. 19 WRO aanvraag ons inziens niet gerechtvaardigd.

Op 20 augustus 2009 heeft de wethouder ruimtelijke ordening van de gemeente Zeist een gesprek gehad met de portefeuillehouder ruimtelijke ordening uit gedeputeerde staten. De wethouder heeft een pleidooi gehouden voor het project, waarbij hij de betekenis van het project voor het woningaanbod in Zeist heeft benadrukt. Voorts heeft hij aangegeven, dat het project is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Zeist en dat van gemeente en aanvrager (ontwikkelaar) niet verwacht kan worden, dat een landgoedachtige oplossing wordt gerealiseerd met de daarbij horende verhouding tussen rood en groen. Dat laatstgenoemde is op zich juist. Het voorliggende bouwplan is echter aanzienlijk grootschaliger dan de bebouwing die zich elders binnen dit binnenstedelijke deel van de lustwarande bevindt. Dit deel van Zeist langs de Utrechtseweg kenmerkt zich door oude landhuizen, villabouw en een aantal grotere kantoren. Overal is rondom de gebouwen nog wel degelijk een groene voet aanwezig. De grotere gebouwen zijn alle op ruimere afstand van de weg gelegen. De Utrechtseweg vormt hier nog steeds een kwalitatief hoogwaardig deel van de Lustwarande. Wij achten de ligging in stedelijk gebied daarom geen excuus voor een zo grote ingreep in de ruimtelijke structuur.

VII. Conclusie

Het provinciaal beleid is er op gericht om (nadere) eisen te stellen aan de Stichtse Lustwarande, als buitenplaatsengordel met samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten. Hierbij worden eisen gesteld aan gebouwen, wegen en de verdere openbare, maar ook private gebieden en de verhouding tussen rood en groen. Het bouwplan is in strijd met dit beleid omdat het ontwerp qua schaal en maat te massaal en te dominant is voor deze locatie binnen de Stichtse Lustwarande. Voorts is de verschijningsvorm en het contrast met de omgeving disproportioneel. Het bouwplan geeft geen blijk van respect en inpassing van de criteria die in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn beschreven.

VIII. Zienswijzen tegen het project.

Tegen het op 27 november 2008 gepubliceerde voornemen van het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan de realisatie van dit project zijn bij bedoeld college zienswijzen ingebracht door:

1. De Werkgroep Natuurlijk Zeist West, E. Schuler, Couwenhoven 4612, 3703 EM te Zeist.
2. Stichting Milieuzorg Zeist e.o., P. Greeven, Kometenlaan 70, 3721 JV te Bilthoven.

3. Bond Heemschut, C.T.J. Wreesman, Regentessenlaan 8, 3708 BN te Zeist.
4. de heer G.A.M. van Soest, Crosestein 4405, 3704 HC te Zeist.
5. MSN SALZ, Verzetslaan 108, 3705 PN te Zeist.
6. de heer T. van Poppel, Utrechtseweg 22, 3704 HC te Zeist.
7. de heer G. Tel, Crosestein 4507, 3704 NX te Zeist.
8. Stichting Bewonersplatform Brugakker, Brugakker 6233, 3704 RC te Zeist.
9. Zeist voor Zeist, de heer E.P. Visscher, P.C. Hooflaan 31, 3705 AE te Zeist.
10. mevrouw O.M. Houben, Vinkenlaan 4, 3704 CD te Zeist.
11. de heer R.A.M. Vercoutre, Crosestein 4411, 3704 NW te Zeist.
12. de heer L.G. van Loon, Duifhuis 8, 3704 NW te Zeist.
13. de heer C.C.T. Muller, Crosestein 4403 NW te Zeist.

Nu wij voornemens zijn aan het project geen medewerking te verlenen kunnen deze zienswijzen buiten beschouwing blijven.