

Herontwikkelingsmogelijkheden

Veldheim Stenia

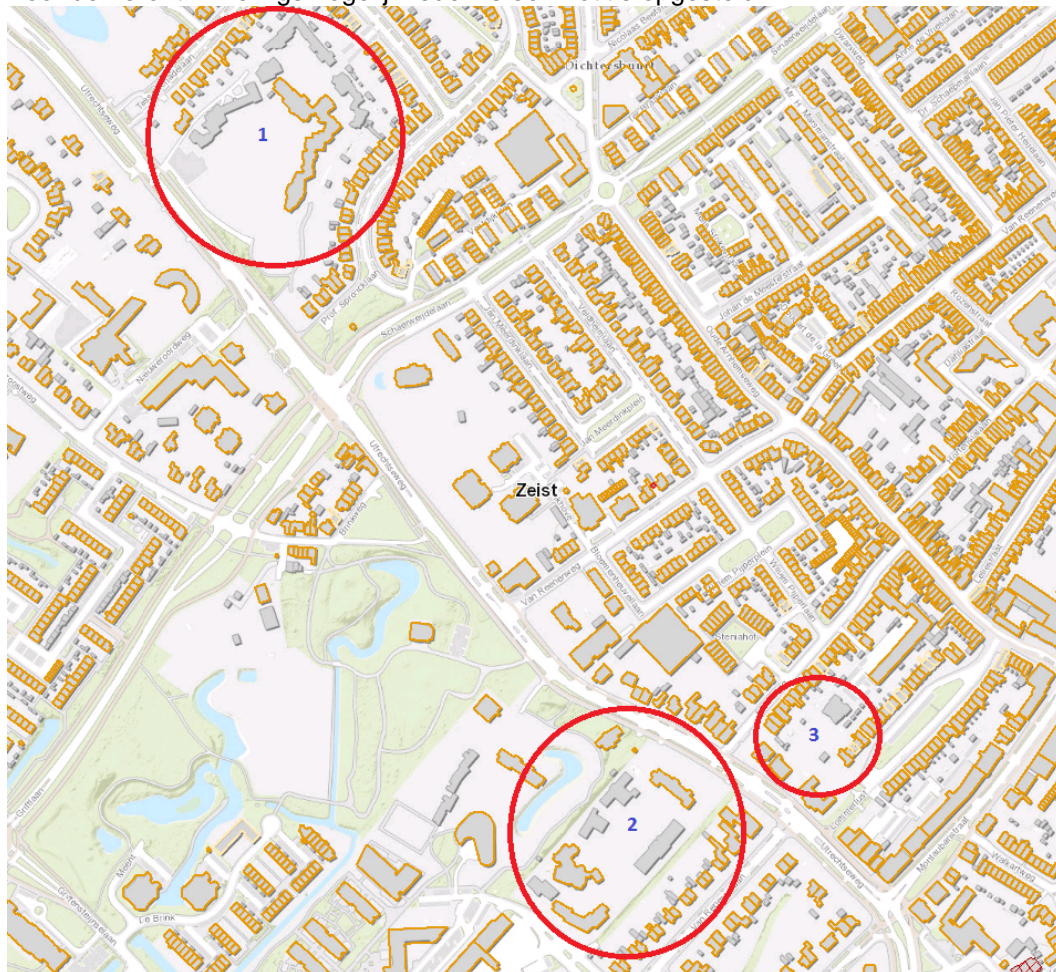
Behorend bij collegebesluit van 20 maart 2018

1. Inleiding

Aan de Utrechtseweg liggen drie percelen die eigendom waren van Veldheim Stenia. Het gaat om de volgende percelen:

1. Utrechtseweg 69
2. Utrechtseweg 86
3. Utrechtseweg 119

Voor de herontwikkelingsmogelijkheden is een notitie opgesteld.



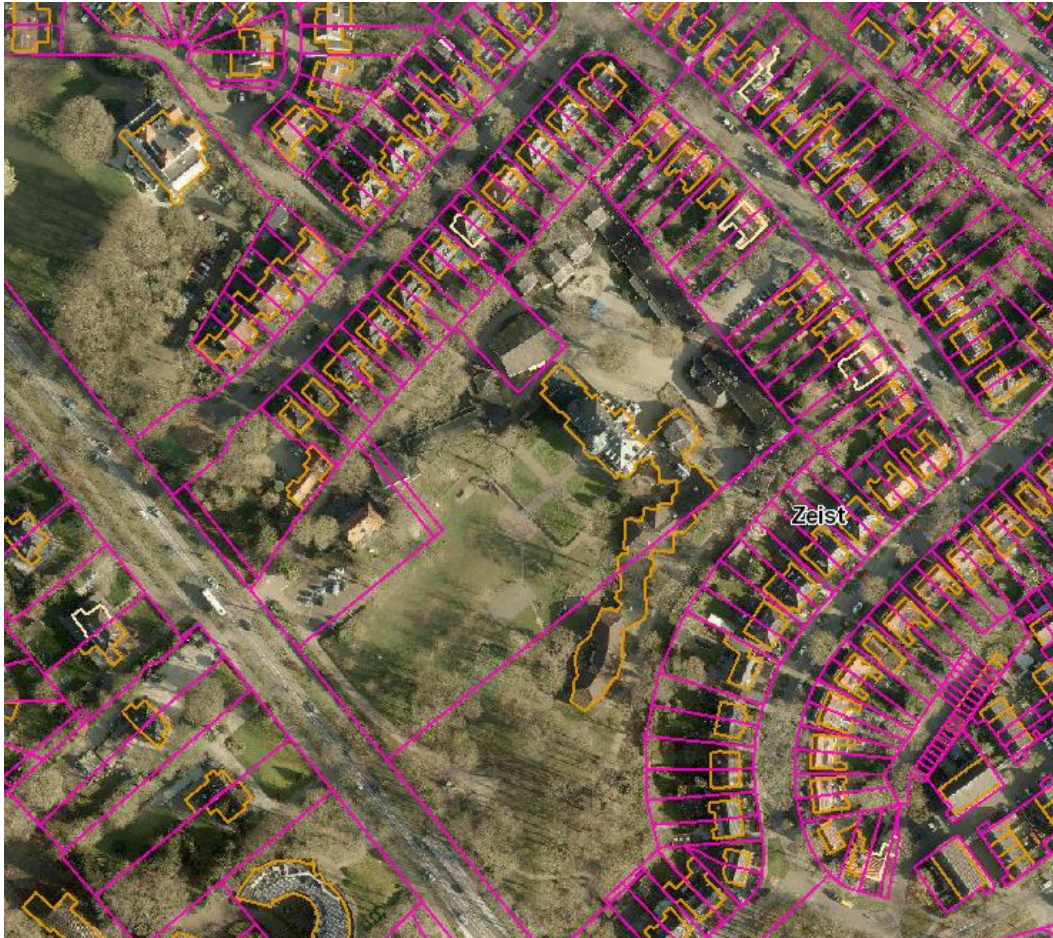
Vanwege het faillissement van Veldheim Stenia liggen deze percelen nu bij de curator. Door de curator is een tweetal makelaars ingeschakeld om de percelen te verkopen. Deze makelaars verwachten dat potentiële kopers een andere functie wensen voor de percelen dan de huidige maatschappelijke bestemming. Om de percelen gerichter te kunnen verkopen, is door deze makelaars de vraag gesteld aan de gemeente wat de mogelijkheden zijn voor eventuele herontwikkeling van deze percelen. In deze notitie zijn voorwaarden geformuleerd voor een eventuele herontwikkeling van de drie percelen aan de Utrechtseweg.

2. Algemene voorwaarden

De gemeente wil niet op voorhand de maatschappelijke functie van de drie percelen veranderen. Eerst dient duidelijk aangetoond te worden dat er geen/niet voldoende vraag meer is naar percelen met een maatschappelijke bestemming en dat een gehele of gedeeltelijk maatschappelijke functie op deze percelen niet (meer) haalbaar is. Indien dit aangetoond is, dan volgt op de volgende pagina's een voorzet naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de drie percelen. De genoemde functies zijn niet limitatief. Ook andere functies passend bij de omgeving, die in overeenstemming zijn met het cultuurhistorisch waardevolle karakter en bijdragen aan een lange termijn toekomstperspectief van de percelen zijn mogelijk.

In alle drie gevallen is het van cruciaal belang dat de percelen deel uitmaken van de Stichtse Lustwarande. Als voorwaarde voor eventuele herontwikkeling van de percelen geldt dat in samenspraak met de omgeving dient te gebeuren. Ook geldt dat voordat de gemeente een uitspraak kan doen over nieuwbouwmogelijkheden, van elke locatie een cultuurhistorisch onderzoek (naar gebouwen en tuin-/parkhistorie) uitgevoerd dient te worden.

3. Utrechtseweg 69 (Rijksmonument)



a. Mogelijke functies:

- Woningbouw (eventueel met een maatschappelijke component). In principe is de woningdifferentiatie uit de Woonvisie leidend. Hier kan van afgeweken worden mits dit noodzakelijk is voor het monumentale karakter van het perceel. Dit dient dan wel aangetoond te worden.

b. Nieuwbouw (hoogte / locatie / positionering)

- Cultuurhistorisch onderzoek voorzien van een heldere en actuele waardestelling (onder meer naar de tuinhistorie en bouwhistorisch onderzoek volgens de landelijke richtlijnen) van het perceel is leidend voor nieuwbouwmogelijkheden. Nieuwbouw dient het monumentale karakter van het perceel te ondersteunen/versterken en bij te dragen aan de allure van de Stichtse Lustwarande.
- Hoofdgebouw dient in bijzondere positie geplaatst te worden. Voor het hoofdgebouw dient bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd te worden met het oog op zowel borging van de waarden als de zoektocht naar een passende herbestemming.
- Architectuur dient aan te sluiten bij het hoofdgebouw.
- Ensemblewerking is van belang.
- Een verkaveling met los geplaatste woningen/gebouwen (zoals in omliggende wijk) ligt niet direct voor de hand.
- Het voorterrein dient open te blijven en mogelijk een openbaar karakter te krijgen.

- Het achterterrein dien ingericht te worden als openbare ruimte passend bij de entree van het hoofdgebouw. Wellicht is een stedelijke pleinruimte voorstelbaar, waarbij het tuinhistorisch onderzoek een onderlegger moet zijn.

c. Overige eisen

- Er dient te voldaan worden aan de parkeernormen van de gemeente Zeist.
- Parkeren dient zoveel mogelijk aan de achterkant plaats te vinden.
- In de zichtlijn vanaf het hoofdgebouw richting de Utrechtseweg is parkeren in het openbaar gebied/beeld niet toegestaan.
- Ontsluiting van het terrein dient zodanig plaats te vinden dat deze passend is bij de cultuurhistorische waarde.
- Bij de uitwerking van de plannen zal sterk getoetst worden op beeldkwaliteit.
- Het voorterrein dient openbaar toegankelijk te worden.

4. Utrechtseweg 86 (gemeentelijk monument)



a. Mogelijke functies:

- Er dient onderzocht te worden of een maatschappelijke functie eventueel in combinatie met het naastgelegen perceel mogelijk/wenselijk is. Een combinatie van woningbouw en een maatschappelijke functie is ook denkbaar.
- Mogelijk maakt het perceel historisch gezien deel uit van het grotere geheel van buitenplaats Beeklust. Wanneer uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat het geval is en wanneer daar voldoende cultuurhistorische waarden aan toe te kennen zijn, dan wil de gemeente onderzoeken of de herinrichting van het perceel en eventuele toevoeging of vervangen van bouwwerken kan worden betrokken bij het oorspronkelijke geheel, om te streven naar herstel van een samenhangend en bij voorkeur meer openbaar toegankelijk beleefbaar park.
- Moet het perceel vanuit de historie en de huidige cultuurhistorische waarden als eigenstandig terrein met een eigen tijdlaag beschouwd blijven, dan is de focus bij herontwikkeling daarop gericht.
- Bij ontwikkeling naar woningbouw is de differentiatie uit de Woonvisie van kracht hier. Eventueel kan enige uitwisseling in gevraagde woningbouwcategorieën plaatsvinden met het perceel aan de Utrechtseweg 69.
- Voor het zuidwestelijk deel van het perceel, gelegen aan de Van Renesselaan, is sowieso een woonfunctie mogelijk.
- Naast woningbouw zijn ook andere werkgerelateerde functies mogelijk.

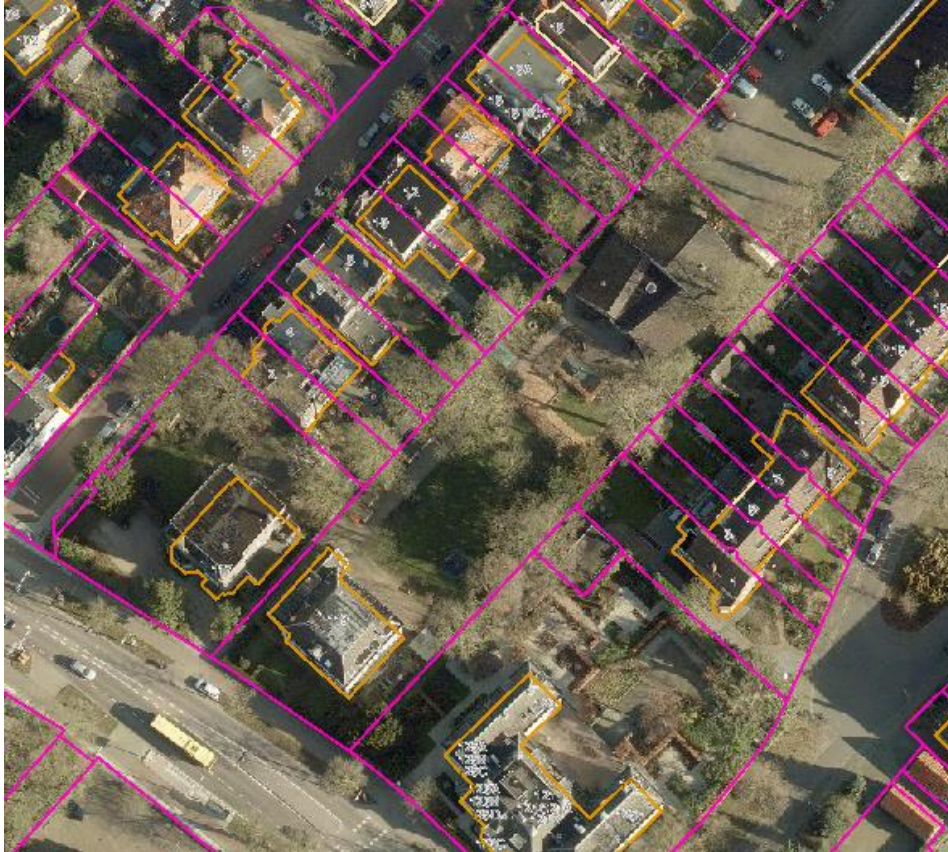
b. Nieuwbouw (hoogte / locatie / positionering)

- Bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van de uitkomsten van het cultuurhistorisch onderzoek.
- Nieuwbouw dient de monumentale waarde van het hoofdgebouw te ondersteunen.
- Een heroriëntatie van de nu toegestane bouwvolumes is naar aanleiding van het cultuurhistorisch onderzoek wellicht mogelijk. De geldt zowel als het perceel op zichzelf een ensemble is geweest als dat het perceel oorspronkelijk deel heeft uitgemaakt van buitenplaats Beeklust. Het ligt niet voor de hand dat de totale bouwmogelijkheden kunnen worden uitgebreid. Het kan wel betekenen dat bepaalde bebouwing in hoogte kan toenemen en elders een bouwvlak wordt verwijderd.

c. Overige eisen

- Er dient te voldaan worden aan de parkeernormen van de gemeente Zeist.
- Parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht plaats te vinden en in ieder geval niet voor het front van het hoofdgebouw.
- Openheid/zicht op hoofdgebouw herstellen is wenselijk.

5. Utrechtseweg 119 (gemeentelijk monument)



a. Mogelijke functies:

- Congres/hotel
- Kantoor of andere werkfuncties
- Woningbouw

b. Nieuwbouw (hoogte / locatie / positionering)

- Hoofdgebouw dient behouden te blijven. Naar het hoofdgebouw dient een bouwhistorische verkenning uitgevoerd te worden in het kader van een (eventuele) toekomstige herbestemming. Aandacht dient hierbij te zijn voor de context met de groene omgeving/stedenbouw.
- Nieuwbouw dient ondersteunend te zijn aan het monumentale karakter van het hoofdgebouw. Mate van nieuwbouw is afhankelijk van functie.

c. Overige eisen

- Ontsluiting nieuwbouw achterste deel op het perceel is eventueel mogelijk via terrein Woongood (nader te onderzoeken).
- Parkeren dient achter het hoofdgebouw plaats te vinden.
- Er dient voldaan te worden aan de parkeernormen van de gemeente Zeist.