

# **Bouwvisie**

**"Een visie op hoger bouwen in Zeist"**

**30 januari 2008**



## 1. Inleiding

Door de eeuwen heen is er gebouwd. Vroeger organisch en meer op gevoel. Tegenwoordig meer gestuurd op basis van “wetenschappelijke” theorieën en maatschappelijke inzichten en eisen en wensen. Eén overeenkomst is altijd gebleven: Er wordt gebouwd om de samenleving vitaal en levendig te houden en nieuwe ruimte te bieden aan komende generaties zich te kunnen (blijven) ontplooien en ontwikkelen.

De nu voorliggende visie gaat uit van de bestaande situatie in Zeist. Economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn minder goed te voorspellen. De visie wordt in volgende hoofdstukken weergegeven in het bewustzijn, dat het niet meer mogelijk is om een louter gemeentelijke visie te hebben, maar dat deze wordt geplaatst in een meer omgevende context. In deze visie spelen dan ook allerlei zaken en regels etc. van buiten Zeist. Zeist is geen eiland of reservaat.

De visie op het hoger bouwen in Zeist heeft als aanleiding een aantal plannen en ideeën voor hoger bouwen in het centrum van Zeist (locatie hoek Antonlaan, Weeshuislaan, hoek Antonlaan Steynlaan). Daarom is in het coalitieakkoord 2006 – 2010 van april 2006 opgenomen dat er een visie op de mogelijkheid van hoger bouwen in Zeist moet worden ontwikkeld.

Naar aanleiding daarvan heeft het college van burgemeester en wethouders deze opdracht “vertaald” in een opdracht aan de ambtelijke organisatie om een “Bouwvisie” op hoger bouwen in Zeist op te stellen.

Een eerste studie is in 2006 opgesteld door AWG-architecten, die vanuit een stedenbouwkundige optiek een analyse heeft gemaakt van een aantal situaties in de gemeente Zeist. Deze studie is onderdeel geweest van de maatschappelijke discussie over het onderwerp in 2007.

Er is in 2007 een aantal hoorzittingen rondom de totstandkoming van de Bouwvisie georganiseerd. De conclusies van de hoorzittingen van burgers en de raadsleden zijn uiteenlopend van aard:

Burgers:

- over het algemeen ronduit negatief, voornamelijk over ontwikkelingen terzake van “hoogbouw”.
- de studie van AWG is te “vaag” en te weinig concreet, waardoor men onzeker is over wat het bouwbeleid van de gemeente Zeist voor ruimtelijke uitwerking zal hebben.
- Zeist moet een “dorp” blijven.

Raad:

- in de discussie is globaal aangegeven dat Zeist een dorp is met stedelijke accenten en uitstralingen.
- de gepresenteerde studie verschaft niet die duidelijkheid die men tevoren had verwacht. Er is gevraagd om meer duidelijkheid over de handvatten waarmee hoger bouwen kan worden beoordeeld.

Na de studie van AWG heeft de Raad in september 2007 besloten de toen opgestelde concept Bouwvisie vrij te geven voor inspraak. Vele inwoners van Zeist en belangenorganisaties hebben gereageerd. Van de inspraak is een verslag gemaakt.

Met de nu voorliggende Bouwvisie wordt getracht een meer duurzame filosofie op het hoger bouwen in de gemeente Zeist vast te stellen

## **2. Beleid**

### **Algemeen**

In het recente verleden is een aantal beleidsvelden uitgediept die waren ingegeven door een toekomstverwachting tot 2015. Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan (GVVP) is hiervan een voorbeeld. In “Zeist vandaag over morgen” is het beleid neergelegd tot 2015 met een doorkijk naar 2025. In het Lokaal Sociaal Beleidsplan is aangegeven waar de gemeente op dat terrein voor staat. Momenteel worden voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een Lokaal Economisch Beleidsplan. Begin 2008 wordt het vernieuwde Groenstructuurplan (GSP) afgerond en onlangs is de Woonvisie 2006 - 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Al deze sectorale beleidsplannen vormen input voor het nieuwe integraal af te wegen Gemeentelijke Structuurplan dat met het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de titel “Gemeentelijke Structuurvisie” zal krijgen.

Net als de onlangs vastgestelde Woonvisie zal de Bouwvisie een bouwsteen zijn van de Gemeentelijke Structuurvisie. De Woonvisie is afgestemd op de binnen het BRU gemaakte regionale uitvoeringsafspraken terzake van de woningbouw in de regio Utrecht. Zeist levert tot 2020 daaraan een bijdrage.

De Bouwvisie kan dus op één lijn worden gesteld met een aantal andere sectorale beleidsproducten. Hij geeft stedenbouwkundige handvatten voor het in concrete gevallen bepalen van de aanvaardbaarheid van bouwhoogten. Het is geen rechtstreeks toetsingsinstrument voor het beoordelen van aanvragen om bouwvergunning. Daarvoor is uitsluitend het bestemmingsplan (en voor het technische gedeelte de Bouwverordening en het Bouwbesluit) aan de orde. De Woonvisie heeft betrekking op de hoeveelheid woningen en voor welke doelgroep moet worden gebouwd. Het Groenstructuurplan is een kader waarin de gewenste ontwikkelingen van het groen binnen de wijken en buurten worden beschreven. Genoemde beleidsdocumenten vormen - zoals gezegd - tezamen input voor de nog op te stellen Structuurvisie. Hierin zal de integrale afweging plaats vinden.

De Bouwvisie staat qua werkingssfeer los van de Zeister bouwopgave. Ook als Zeist haar ambitie naar beneden zou bijstellen of helemaal geen bouwopgave zou hebben. In de toekomst zullen er immers altijd bouwinitiatieven blijven komen. Nagedacht moet worden hoe met deze initiatieven moet worden omgegaan. De Bouwvisie vraagt voor dat doel om een houding/mentaliteit en biedt een instrument voor het afwegen van alle toekomstige vragen of het bouwen op een bepaalde plaats aanvaardbaar is, specifiek de daarbij behorende hoogten.

Deze Bouwvisie heeft in essentie niet de primaire bedoeling om een integrale visie op het bouwbeleid in de gemeente vast te stellen, noch een algemene bouwhoogte vast te stellen, laat staan per locatie. Wel is bedoeld een denklijn/houding in te zetten voor het bepalen van bouwhoogten in het concrete geval.

### **De rode contour**

De Bouwvisie gaat er van uit, dat in beginsel wordt gebouwd binnen de rode contour, waardoor invulling wordt gegeven aan het begrip "compacte stad" en waarmee zoveel mogelijk wordt voorkomen dat de groene ruimte rond Zeist wordt opgeofferd aan bebouwing (= duurzaamheidsprincipe).

Als er toch buiten de rode contour wordt gebouwd dan dienen hieraan wel de voorwaarden te worden verbonden dat in dat geval een kwalitatief (natuurwaarde) en kwantitatief (oppervlakte) gelijkwaardige groene compensatie plaatsvindt. Van toepassing zijn dan de kaders zoals die zijn vastgelegd in het Streekplan. Ook van toepassing zijn de afspraken die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van het programma Hart van de Heuvelrug. Deze uitwerking zal verder plaatsvinden in de Structuurvisie.

### **Groen en cultuurhistorie**

Zeist kan worden gezien als een dorp met stedelijke kenmerken. Het wil zijn groene imago en haar cultuurhistorische karakter handhaven (= duurzaamheidsprincipe). Kenmerkend hiervoor is de Stichtse Lustwarande, met zijn landhuizen met parkachtige tuinen en bossen. Hiervoor is veel creativiteit nodig. Eén van de manieren om te kunnen bouwen binnen de rode contour is intensiveren. Zie hiervoor het volgende hoofdstuk.

Voor intensivering komen in de eerste plaats invullocaties en transformatielocaties in aanmerking. Primair moet gezocht worden naar mogelijkheden van zo compact en multifunctioneel mogelijk bouwen in het stedelijk gebied. Bij het aanwijzen van bouwlocaties moeten uiteraard alle van belang zijnde aspecten worden afgewogen. Deze manier van intensiveren houdt in dat de noodzaak om te bouwen buiten de rode contour veel geringer is bij een gelijkblijvende bouwopgave.

### **Intensiveren**

Het beleid in deze Bouwvisie is er op gericht om zoveel mogelijk gebruik te maken van het middel van intensiveren. Daarbij wordt veel belang toegekend aan het behoud van het publieke binnenstedelijke groen. Bij nieuwbouw en herstructurering is de "Jantje Beton"-norm uitgangspunt. Wanneer bij intensiveren hoger bouwen dan de omgeving aan de orde komt wordt, door nader onderzoek, voor elke potentiële bouwlocatie bepaald wat de locatie kan verdragen. Zie hiervoor hoofdstuk 6, Afgrenzing bouwhoogte.

### **3. Strategie**

Het kernbegrip is “intensiveren”. Het intensiever gebruik van de ruimte en benutten van mogelijkheden om beschikbare ruimte meervoudig te gebruiken en (bouw)grond dubbel te bestemmen staat voorop. Het begrip “intensivering” kan zich in de volgende 4 vormen voordoen: (deze begrippen zijn ontleend aan de in de inleiding genoemde studie van AWG-architecten.)

#### **a. Activeren**

Dit kan worden vertaald als het “herstellen” van situaties die in de loop der tijd een andere functie dan wonen hebben gekregen. Als voorbeeld geldt hier het wonen boven winkels. Als gevolg van de waardevolle winkelvloeroppervlakten zijn meermaals de naast de oorspronkelijke winkel gelegen entreeruimten die toegang geven naar de bovenwoning bij de winkel getrokken, waardoor de woning erboven zijn woonfunctie verloor. Ook in Zeist staan er thans bovenruimten boven winkels leeg of worden deze als winkelopslag gebruikt. Ook “functieverandering” kan worden gezien als een vorm van activeren. Hierbij kan worden gedacht aan het benutten van kantoorvloeroppervlakte voor wonen en woonfuncties. Door het voeren van actief grondbeleid en een op de woonfunctie afgestemde planologische regeling in bestemmingsplannen, kan de woonfunctie in bijvoorbeeld het centrum worden versterkt.

#### **b. Aanhelen**

Met dit begrip wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut door het “afmaken” van de stedenbouwkundige situatie. Dit kan vorm krijgen door het vullen van gaten in gevelwanden of het uitbouwen van een stedenbouwkundige structuur door het doorzetten van een logisch ruimtelijk patroon.

Door het herzien van bestemmingsplannen of bij initiatieven van derden voor het dicht bouwen of aanbouwen van daarvoor in aanmerking komende open plekken, kan gebruik worden gemaakt van het instrument aanhelen. Als voorbeeld geldt hier het open terrein tegenover garage Renes aan de 1<sup>ste</sup> Dorpsstraat.

#### **c. Verdichten**

Verdichten is het compacter maken van de bebouwing. Het is hét middel om in te zetten als methode voor meervoudig ruimtegebruik en dubbel grondgebruik.

Dit middel vereist een meer omvangrijke (grondvragende) benadering doordat hier vooral gebruik zal worden gemaakt van ruime achtergebieden in de gebouwde omgeving die kunnen worden herverkaveld.

Daarnaast wordt het middel van verdichten toegepast in situaties waarbij gebruik kan worden gemaakt van een overmaat in de openbare ruimte.

Gebleken is, dat er in Zeist nog mogelijkheden zijn om de openbare ruimte economischer (efficiënter) te benutten. Veelal zal de stedenbouwkundige structuur daarmee fijnmaziger worden, waardoor de bebouwingsdichtheid kan toenemen. Dit middel zal in Zeist het meest worden toegepast omdat dit de meeste “winst” zal opleveren gemeten naar het aantal woningen of beperking van consumptie van groen buiten de rode contour.

Voor verdichting zijn altijd grotere wijzigingen noodzakelijk van de bestemmingsplannen. Maatschappelijke reacties op dit soort veranderingen in de omgeving vereisen een zorgvuldige en open dialoog met omwonenden.

#### **d. Profileren**

Met profileren wordt bedoeld het aanbrengen van stedenbouwkundige accenten = “accentueren” (herkenningspunten in de gebouwde omgeving). Dit kan door middel van het situeren en vormgeven van bebouwing in het algemeen maar ook door het creëren van bijzondere ruimten.

Naast profileren met bouwmassa’s biedt profileren ook mogelijkheden om bijzondere architectuur toe te voegen om contrasten te introduceren of levendigheid te bevorderen. Een andere mogelijkheid is om door middel van specifiek materiaalgebruik de kwaliteit van de ruimte te beïnvloeden, om herkenbaarheid en karakter te benadrukken, om ondersteunend te zijn bij het functionele gebruik van de openbare ruimte enz.

Vanuit de intensiveringsgedachte ligt het voor de hand in eerste instantie te onderzoeken of de locatie intensievere bebouwing (soms ook hoog) vraagt, maar daarnaast zijn evengoed andere vormen van profileren mogelijk.

Profileren kent namelijk diverse gedaanten en abstracties. Het gaat er bij profileren om dat er iets “bijzonders” wordt gerealiseerd, waardoor de gebruiker van de openbare ruimte wordt “geraakt/geboeid”. Dit betekent dat het ook een hoger gebouw kán zijn, mits passend bij die locatie.

Alle mogelijkheden dienen zoveel mogelijk toekomstgericht te zijn, waarbij het begrip levensduurbestendig iets zegt over de inrichting van de openbare ruimte (vriendelijk in het gebruik voor jongeren, ouderen en minder of niet ter been zijnden) en over de toegankelijkheid en doorgankelijkheid van openbare ruimten en (woon)gebouwen.

Uitgangspunt is dat gebouwen bouwkundig, energetisch (klimaatneutraliteit) en in gebruik duurzaam zijn en zoveel mogelijk flexibel zijn in hun functie, waardoor functieverandering in de toekomst een optie blijft.

Als voorbeeld voor multifunctionele toepassingen van gebouwen kunnen worden genoemd: “woonwinkels” / “schoolwoningen” / “kantoorwinkels” etc.

#### **4. Abstractieniveau Bouwvisie**

Omdat bij de lezer de verwachting kan bestaan, dat de Bouwvisie inhoudelijk een antwoord geeft op de vraag tot welke bouwhoogte op iedere plek in Zeist mag worden gebouwd, is het op deze plaats van belang aan te geven op welk abstractieniveau de Bouwvisie dient te worden gezien.

Het is onmogelijk (en ook niet wenselijk) op voorhand aan te geven tot welke hoogte op elke specifieke plaats in Zeist zou mogen worden gebouwd. De Bouwvisie dient te worden gezien als een middel/instrument met een aantal handvatten en overwegingen op grond waarvan mede een mening kan worden gevormd over de gewenstheid van bouwwerken hoger dan de omgeving. Om die hoogte te kunnen bepalen vraagt zij om een houding/mentaliteit. Met de Bouwvisie heeft het gemeentebestuur een instrument voor het maken van afwegingen om de bouwhoogte van een specifieke plek te bepalen. Het is dan niet meer een zaak van incidenten, willekeur of toeval. Uiteindelijk spelen in de totaalbeoordeling van een bouwplan naast het gebruik van de bouwvisie voor het bepalen van de gewenste bouwhoogte, ook nog vele andere afwegingspunten een rol.

#### **5. Definiëring Hoogte en Omgeving**

Met betrekking tot de begrippen Hoogte en Omgeving is het volgende van belang:  
Hoogte.

"Hoog bouwen" is een relatief begrip, is persoonsafhankelijk en heeft te maken met beleving. Een exacte definitie is niet te geven. Hoger bouwen moet daarom worden geplaatst in de context van de situatie. Vaak wordt ook een relatie gelegd met de hoogte van bomen. (overigens ook geen strakke grens). Lager bouwen dan de boomtoppen ervaart men in het algemeen niet als hoogbouw. Hoogte kan ook concreet in meters worden uitgedrukt. Zo is een bouwlaag meer concreet omdat er een afmeting bij hoort.

##### Omgeving

Ook het begrip omgeving is lastig te definiëren. Als het om hoger bouwen en de omgeving gaat, dan betreft het vooral het gebied dat in de directe buurt van een bouwplaats ligt, dat wil zeggen, in eerste instantie de naastliggende gebouwen. Vervolgens kan ook ruimer, naar een bouwblok, een straat, een buurt of een wijk worden gekeken.

##### Bouwlagendefinitie

Van belang is of de kap van een gebouw een bouwlaag is ja of nee. De in Zeist meest voorkomende bouwvorm voor woningen is 2 bouwlagen met kap. Bij gestapelde bebouwing is de verschijningsvorm vaak een aantal bouwlagen met een plat dak. Steeds vaker echter is een architectuur aan de orde, waarbij een kap op de platte bouwvorm wordt aangebracht. In deze kap is dan meestal ook nog een aantal (woon)functies ondergebracht. Om te voorkomen dat een hogere bebouwing wordt gerealiseerd als in een steile dakhelling wordt gebouwd wordt bepaald, dat de bovenste bouwlaag niet hoger mag zijn dan 4 meter. De kap wordt hierbij beschouwd als een bouwlaag. In een bestemmingsplan kan dan worden aangegeven welke hellingshoek het dakvlak maximaal mag hebben.



## **6. Afgrenzing bouwhoogten**

Om meer concreet bouwhoogten te begrenzen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

### Algemene bepaling

- Uitgangspunt is dat in beginsel niet hoger dan de omgeving mag worden gebouwd.
- Het moment van vaststellen van deze bouwvisie is tevens het ijkmoment voor de bestaande hoogte. Het is dus niet zo dat realisatie van een hoogteaccent over bijvoorbeeld 4 jaar dan de hoogte van de omgeving bepaalt bij een nieuw initiatief.

### Hoogte accenten

- In een aantal gevallen is hoger bouwen met hoogteaccenten mogelijk.
  - De mogelijkheden en wenselijkheden van hoogteaccenten moeten per situatie op basis van een gedegen onderzoek en analyse worden aangetoond. In dit onderzoek moeten naast aspecten van stedenbouw en stedelijke structuur ook de aspecten van leefbaarheid, ecologie, landschappelijke vormgeving, verkeersafwikkeling, cultuurhistorie en economie worden betrokken. Het College legt de resultaten van het onderzoek en de uitkomst van de analyse voor een oordeel voor aan de Raad door middel van een raadsvoorstel.
- Wanneer het gaat om 1 laag hoger bouwen dan de omgeving kan met een minder uitgebreide analyse worden volstaan. Deze zal ter kennisneming aan de Raad worden toegestuurd.
- Voor het centrumgebied van Zeist is voor de hoogteaccenten richtinggevend dat maximaal 3 lagen hoger kan worden gebouwd dan de omgeving.
  - Met het centrumgebied wordt bedoeld het gebied dat wordt begrensd door de Slotlaan, Lageweg, Waterigeweg, Montaubanstraat, Voorheuvel, Bergweg, Steynlaan, Scheeperslaan, Martin Luther Kinglaan, rotonde. De gebouwen aan beide zijden van deze wegen horen dan bij het centrumgebied.
- Langs belangrijke toegangswegen in Zeist en op bijzondere markante plaatsen kan ook op basis van een onderzoek en nadere analyse hoger dan de bestaande bebouwing worden gebouwd.
  - Gaat het om het gebied langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg dan moet in het ingestelde onderzoek en analyse het respect voor de Stichtse Lustwarande en andere cultuurhistorische en natuurwaarden onmiskenbaar een plaats krijgen.

## **7. Werkingsduur Bouwvisie**

De werkingsduur van de Bouwvisie wordt gekoppeld aan de werkingsduur van de nog op te stellen Structuurvisie. Laatstbedoelde visie wordt opgesteld tot 2020 en wordt dan herzien of geactualiseerd. De werkingsduur van de Bouwvisie wordt daarom ook bepaald tot het jaar 2020.

## **8. Werkwijze**

De hieronder beschreven werkwijze wordt gehanteerd om de visie, het beleid en de beschreven strategie ten uitvoer te leggen.

1. Geldende bestemmingsplannen zijn leidend voor de afweging of een bouwinitiatief op medewerking van het lokaal bestuur kan rekenen.
2. Voor het beantwoorden van de vraag of medewerking kan worden verleend voor het volgen van een vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO, een projectbesluit of een herziening van een bestemmingsplan zal het college de Bouwvisie hanteren op de wijze die in deze notitie beschreven staat, naast andere beleidsdocumenten, zoals woonvisie en groenstructuurplan.
3. Het College zal daarvoor in het geval van een voorgenomen vrijstellingsprocedure ex artikel 19 1e lid WRO of een voorgenomen projectbesluit van de nieuwe WRO toepassing geven aan de procedure zoals is vastgelegd in punt 7.1 van het Delegatiebesluit 2007, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2006, een en ander met inachtneming van hetgeen hiervoor bij hoogte accenten ook procedureel is vastgelegd.