

Beeldkwaliteitplan De Wending Zeist

The background is a faded aerial photograph of the town of Zeist, showing its characteristic grid-like street pattern and surrounding green fields. Overlaid on this is a large, symmetrical decorative pattern of stylized green leaves and grey scrollwork. In the center of this pattern is a white rectangular box with a thin brown border. Inside this box, the text 'DE WENDING' is written in a bold, black, sans-serif font. At the top-left and top-right corners of the white box, there are small square icons, each consisting of a green square inside a white square, which is itself inside a brown square.

DE WENDING

concept juli 2013



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Doel beeldkwaliteitplan en beleidskader	7
	- Doel BKP	7
	- Structuurvisie Gemeente Zeist 2020	7
	- Bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.	8
	- Welstandnota 2010 gemeente Zeist	9
	- Monumenten	10
3	Zeist	11
4	De Wending	15
5	Inspiratie beeldkwaliteit: Amsterdamse School	17
6	De architectuur van De Wending	21
	- Richtlijnen appartementen Geiserlaan	21
	- Richtlijnen appartementen Antonlaan	23
	- Richtlijnen winkels	25
	- Richtlijnen monument	27
	- Richtlijnen parkeren	29
7	Richtlijnen inrichting openbaar gebied	31
	Verantwoording	32
	Colofon	33

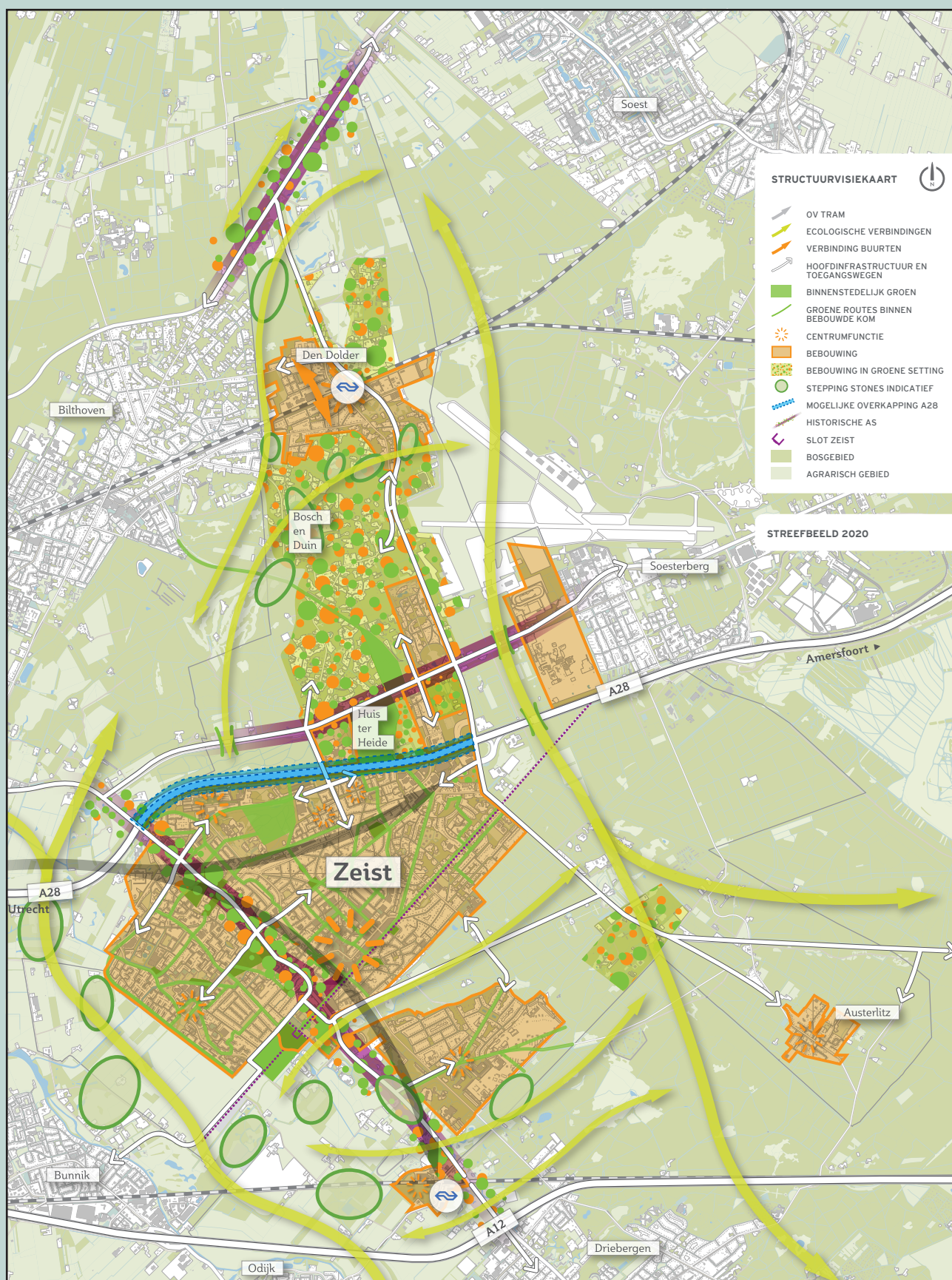


Een Nieuwe Wending voor het Oude Enecoterrein

Het 'Enecoterrein' in Zeist is een plek die heel vroeger dienst deed als de enige echte gasfabriek van Zeist. Een belangrijke locatie voor de inwoners van Zeist. Dat is ook nu nog steeds af te lezen; Aan de schakel tussen de gasfabriek en het vroegere treinstation bijvoorbeeld, verbonden door de Steynlaan. Dit is dan ook de reden waarom de Steynlaan een belangrijke functie kreeg en – anno 2013 – nog steeds een centrum-periferie functie heeft.

De functie van het Enecoterrein bestaat niet meer en het terrein is toe aan een nieuwe betekenis. De locatie ligt in de centrum-periferie van Zeist. Een heel centrale plek met een uitgebreid aanbod aan winkels en voorzieningen. Op de locatie staat een prachtig monument; Een heus pareltje, op een markant punt in Zeist. Het is een plek met een echte rijkheid aan cultuurhistorie.

Voor de locatie wordt een plan ontwikkeld, waardoor er tevens behoefte is aan een beeldkwaliteitplan (BKP) , waarin voorafgaand aan het architectonisch ontwerp de te realiseren (beeld) kwaliteit van het gebied wordt vastgelegd.



overzichtkaart Structuurvisie Gemeente Zeist 2020

Doel beeldkwaliteit en beleidskader 2

Doel BKP

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) geeft, vastgesteld door de gemeenteraad, richting aan de architectonische ontwikkeling van de bebouwing op de locatie aan de Antonlaan/Geiserlaan, het zogenoemde 'Enecoterrein'. Het vormt, samen met de welstandsnota, het architectonisch toetsingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen zoals die voor het gebied bij de gemeente worden ingediend. Het geeft, samen met de andere planvormen die van rechtswege van toepassing zijn, richting aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan dient formeel door de gemeenteraad vastgesteld te worden als zogenaamde projectcriteria, als onderdeel van de welstandsnota.

Het BKP bedoelt richting te geven door zowel beperkingen aan te geven als te inspireren. Het omvat richtlijnen die zeer concreet zijn en duidelijke randvoorwaarden vastleggen. Daarnaast omvat het verwijzingen naar mogelijke referenties die meer een denkrichting aangeven. Vanuit de vastgelegde uitgangspunten worden architecten en ontwerpers uitgedaagd hun ideeën in optimale kwaliteit gestalte te geven.

Dit beeldkwaliteitsplan is afgestemd op de andere planvormen en beleidsstukken van de gemeente die van belang zijn bij de ontwikkeling van de nieuwe buurt. Ze worden hierna beknopt toegelicht.

Structuurvisie Gemeente Zeist 2020

De Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 is een samenhangende visie op het ruimtegebruik van de gemeente Zeist. De Structuurvisie Zeist 2020 geeft aan waar en welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn in de komende tien jaar. De visie is ontwikkeld met en gebaseerd op ideeën uit de Zeister samenleving.

Specifiek over de planlocatie en haar omgeving geeft de Structuurvisie het volgende aan:

Detailhandel in Zeist

De detailhandel concentreert zich in de verschillende kernen. Vooral het centrum van Zeist heeft een grote detailhandelsector. In het Koopstromenonderzoek Zuid-Holland - Utrecht (2004) staat Zeist op de zeventiende plaats. Zakelijk Zeist constateert een verslechterend imago bij het winkelend publiek. In de structuurvisie zet gemeente Zeist dan ook krachtig in op de vernieuwing van het centrum. Zij ondersteunt de detailhandel in haar ontwikkeling. Detailhandel wordt gestimuleerd in de centra van de wijken en kernen. Dit is gekoppeld aan overige voorzieningen. Voor het centrum van Zeist geldt een regionale functie als ambitie. Daarvoor is voldoende aanbod van een diversiteit aan winkels noodzakelijk met daarbij een aantrekkelijke looproute voor het winkelend publiek. Parkeervoorzieningen moeten kwalitatief versterkt en in prijsstelling concurrerend zijn.

Centrumgebied Zeist

De gemeente Zeist zet zich de komende jaren in om in het winkelgebied een grotere mix te krijgen van horeca, cultuur en wonen, bij voorkeur woningen voor mensen (jong en oud!) die een bruisend karakter aantrekkelijk vinden. Grootschalige winkelformules buiten het centrum worden niet toegestaan. In het centrum van Zeist gaan we werken aan een winkeldifferentiatie van chique specialistisch (Slotlaan, Kerkweg, Eerste Dorpsstraat), algemeen (Belcour en omgeving) en lokaal (Steynlaan en Voorheuvel). De uitstraling van Belcour ondersteunt deze differentiatie niet. De ontwikkeling van het centrumgebied zal doorgaan tot na 2020 en Bel-

cour wordt aangepakt.

De gemeente deelt het centrum in zones in en trekt per zone specifieke branches aan. Hieronder staan voor de verschillende winkelzones, de bijbehorende kenmerken:

- Slotlaan: flaneren: winkels met 'allure', krachtig reclamebeleid, verbeterde inrichting openbare ruimte, passende architectuur, cultuur;
- Belcour: shoppen: grote landelijke ketens, horend bij een regionaal centrum;
- Kerkweg: daghoreca, wonen en gerichte detailhandel: lichte transformatie naar cultuur, design, horeca rondom het meer open Walkartpark;
- Steynlaan, Verlengde Voorheuvel: boodschappen;
- Uitlopers winkelgebied: specifieke lokale winkeliers;
- Eerste en Tweede Dorpsstraat: avondhoreca minder intensief, maar meer verspreiden over centrum;
- De gemeente verbetert de parkeervoorzieningen om te concurreren met gemeenten in de regio op aantal, kwaliteit en prijs.

De gemeente versterkt de openbare ruimte in het centrum door de structuur en de aanwezige uitstraling van de cultuurhistorie te benutten.

Specifiek staat in de Structuurvisie over Centrum Zeist over de uitvoering geschreven:

- Zonering/branchering verbeteren detailhandel/horeca;
- Ontwikkelen en verdichten woningbouw;
- Parkeergelegenheid versterken;
- Versterken cultuurhistorie;
- Verbeteren Openbare Ruimte.

Bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

De locatie aan de Steynlaan, het zogenoemde 'Enecoterrein' waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is, is onderdeel van het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.

Specifiek over de planlocatie en haar omgeving geeft het bestemmingsplan het volgende aan:

Omgeving Steijnlaan en Dalweg

Zoals bij de beschrijving van de huidige situatie reeds is genoemd, vormt de Steijnlaan een verbinding tussen de Slotlaan en de Bergweg, en markeert tevens de grens van het centrumcarré. In deze centrum-perifere situatie bevindt zich aan de Steijnlaan een kleinschalig publieksgericht mengmilieu van zowel wonen, detailhandel, horeca als dienstverlening. Handhaving van het gedifferentieerde aanbod aan publieksgerichte functies en de woonfunctie is uitgangspunt, waartoe de bestemming 'Gemengd' is toegepast die het gedifferentieerde karakter bevestigt en een zekere flexibiliteit biedt ten aanzien van functionele dynamiek. Deze bestemming stelt ruimtelijk en functioneel beperkingen aan de omvang en aard van bedrijven en andere niet-woonfuncties, ter bescherming van de woon- en verblijfsfunctie tegen effecten van te hoge dynamiek vanuit het centrummilieu en bedrijfsfuncties.

In het plangebied komen diverse bedrijfsterreinen voor die middels de bestemming 'Bedrijf' worden bestemd. Bijzonder daarin is het Moubalterrein aan de La Reijlaan. Het geldende plan De Schil voorziet voor dit terrein in een bedrijfsbestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar (beperkt) wonen. Door omwonenden is reeds eerder gevraagd om de aanwezige bedrijven te verplaatsen en de woonfunctie te realiseren. Vooralsnog is dit niet aan de orde geweest en heeft hieromtrent ook nog geen besluitvorming plaatsgevonden. De bestemming 'Bedrijf'

is derhalve ook voor dit terrein opgenomen, waarop wel de geldende wijzigingsbevoegdheid van kracht blijft.

De kantoorpanden aan de Dalweg, de groene begeleiding van de Boulevard, evenals de woningen worden overeenkomstig de bestaande situatie bestemd door middel van respectievelijk de bestemming 'Kantoor', 'Groen' en 'Wonen'. De woningen hebben daarbij afhankelijk van de typologie de nadere aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' gekregen.

Welstandsnota 2010 gemeente Zeist

De locatie aan de Steynlaan, het zogenoemde 'Enecoterrein' valt onder de gebiedscriteria van het Centrumgebied (periferie).

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft.

Plaatsing

- gevels aan de straatzijde dienen representatief te zijn;
- het zichtbaar samenvoegen van panden is ongewenst.

Massa en vorm

- langs hoofdstraten moeten de panden individueel en afwisselend zijn;
- aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa;
- de afwisseling in de vormgeving van de kappen dient gehandhaafd te worden;
- technische voorzieningen, trappenhuizen, vluchttrappen en dakopbouwen voor installietechniek mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- er moet een architectonische eenheid tussen boven- en ondergevel zijn;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaal

- kenmerkende, oorspronkelijke ornamentiek en detaillering moeten bij verbouwing worden gerespecteerd;
- de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik van voordeuren, kozijnen, balkon- en ander hekwerk, gootbakken, boeiboorden, lateien boven vensters en deuren, windveren etc. is van een hoge kwaliteit;
- gevels dienen te zijn opgetrokken in bruine of rode baksteen;
- in de gevel dient een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf te worden aangebracht door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijsten etc.;
- daken moeten worden gedekt met donkere of rode pannen;
- gevelreclames aan panden passen binnen de structuur van de detaillering van de gevel.

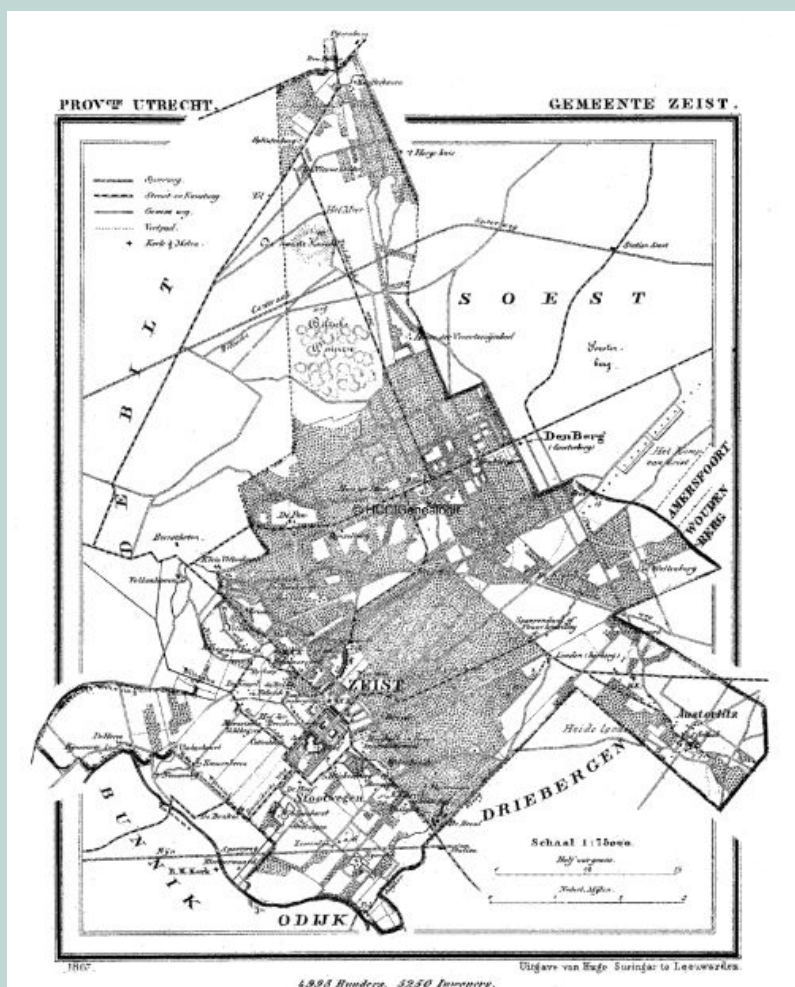
Monumenten

Binnen de locatie aan de Steynlaan, het zogenoemde 'Enecoterrein' op Steynlaan nummer 4 staat een pand dat voorkomt op de gemeentelijke monumentenlijst.

De gemeente Zeist beschikt over een groot aantal monumenten. Deze worden van groot belang geacht voor de identiteit van Zeist. Bouwkundig gezien gelden voor monumenten speciale regels. Er mogen zonder vergunning geen bouw-, verbouw-, restauratie- of sloopwerkzaamheden uitgevoerd worden aan een monument. De regels ten aanzien van monumenten zijn vastgelegd in de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

De gemeente Zeist beschikt over een eigen gemeentelijke Monumentencommissie, een onafhankelijk adviesorgaan. Zij baseert haar advies op de redengevende beschrijving van een monument of dorpsgezicht. Hierbij is de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening het juridische kader. Het advies heeft betrekking op de cultuurhistorische waarde van het monument en het uiterlijk aanzien (in relatie tot de omgeving).

De gemeente acht het noodzakelijk dat ook de Welstandscommissie wordt betrokken bij aanvragen in deze categorie.



Ontstaansgeschiedenis Zeist (bron www.zeist.nl)

De naam 'Seist' komt al voor in 838. Van die tijd tot aan de elfde eeuw zijn er weinig documenten bewaard gebleven, maar uit overlevering en opgravingen is toch een beeld te krijgen van de ontwikkeling vanaf die tijd. In 838 ontving ene graaf Rodger van de Utrechtse kerk goederen te 'Seist', waaronder zes onvrije gezinnen met hun woningen en land, in vruchtgebruik.

'Seist' lag en ligt nog steeds gunstig bij grote verbindingswegen Noord-Zuid en Oost-West en bovendien op een uniek overgangsgebied van zand en kleigrond; bij uitstek geschikt voor gemengde boerenbedrijven, die het droge gedeelte gebruikten voor akkerbouw en het natte gedeelte voor veeteelt. De mest van het vee werd weer gebruikt om de zandgronden vruchtbaarder te maken.

Toen de Rijn in 1122 bij Wijk bij Duurstede werd afgedamd, kon het Kromme Rijngebied verder ontgonnen worden. Dat betekende onder andere dat de veeteelt en akkerbouw verder geïntensiveerd werden.

In 1180 werd er een Romaanse kerk gebouwd aan de Utrechtseweg/1e Dorpsstraat. Deze werd in 1841 afgebroken en vervangen door een neogotisch Godshuis en bevindt zich tot op heden nog op dezelfde plaats. Alleen de toren is nog twaalfde-eeuws.

Er komt meer duidelijkheid in de geschiedenis vanaf het moment dat Willem Adriaan I Rijksgraaf (sinds 1679) van Nassau en heer van Odijk, Kortgene, Zeist en Driebergen, in 1677 het Slot van Zeist (zie ook Het Slot Zeist) liet bouwen in de "Hoge Heerlijkheid Zeist en Driebergen". Hij liet het slot bouwen als een verkleind Versailles, inclusief een prachtige tuin.

Als bouwmeester wordt genoemd Roman, daarbij geassisteerd door de Fransman Daniel Marot. Deze laatste ontwierp o.a. de muur- en plafondschilderingen. De muur- en plafondschilderingen zijn nog in originele staat. Het Slot is al vanaf 1924 eigendom van de gemeente Zeist.

In 1745 werd het Slot Zeist gekocht door Cornelis Schellinger die behoorde tot de religieuze gemeenschap der Evangelische Broedergemeente, ook wel Hernhutters genoemd. Hij stelde het Slot beschikbaar aan de Broederorganisatie en stond de tuinen naast het Slot aan hen af.

Voor het Slot werden aan twee pleinen huizen gebouwd voor de leden van de gemeenschap. Aan de ene kant werd plaats ingeruimd voor de ongetrouwde zusters en weduwen (het Zusterhuis en het Weduwenhuis), aan de andere kant voor de ongetrouwde broeders (het Broederhuis). Later werd dit respectievelijk het Zuster en Broederplein genoemd. Omdat de broeders en zusters in hun eigen onderhoud moesten voorzien richtten ze verschillende bedrijven op als een bakkerij, een knopenfabriek, een zilversmederij en een blikslagerij. Hun producten werden in het Broederhuis verkocht. In feite bestond hiermee in Zeist het eerste warenhuis van Nederland.

De invloed van deze broedergemeenschap is van groot belang geweest voor de verdere ontwikkeling van Zeist. Omdat er zoveel te koop was, verwierf Zeist wereldfaam. Uit alle uithoeken van de wereld kwamen mensen van naam Zeist bezoeken, zoals de vrouw van Napoleon en Tsaar Alexander I.

De karakteristieke Broeder- en Zusterpleinen met hun monumentale huizen zijn tot op heden



in stand gebleven.

In 1804, ten tijde van de Franse overheersing, vestigde generaal Marmont zich met zijn leger op de heide bij Zeist. In 1806 was er een slag bij Austerlitz in Tsjechië. Naar aanleiding daarvan werd als herinnering aan de Drie-keizersslag bij Austerlitz in Tsjechië, die door Napoleon gewonnen werd, het kampement van generaal Marmont omgedoopt in Austerlitz. Om zijn manschappen bezig te houden liet de generaal een piramide bouwen die ook nu nog bestaat en bekend is onder de naam: piramide van Austerlitz.

In het begin van de negentiende eeuw bood de omgeving van de rivier de Vecht onvoldoende ruimte om buitenhuizen te bouwen.

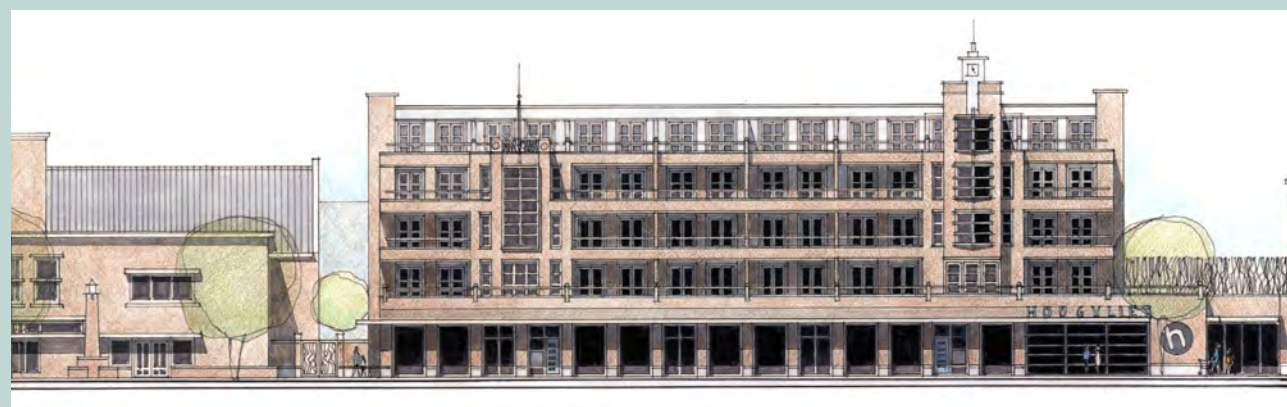
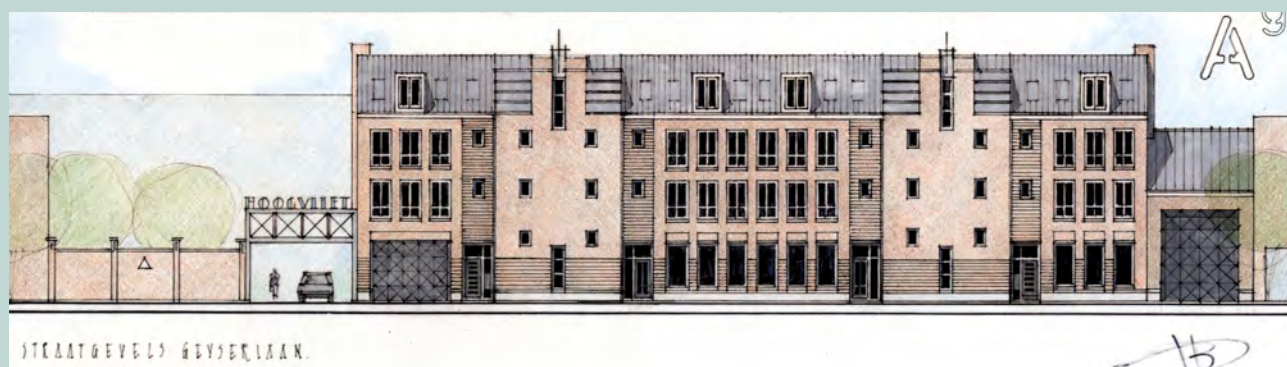
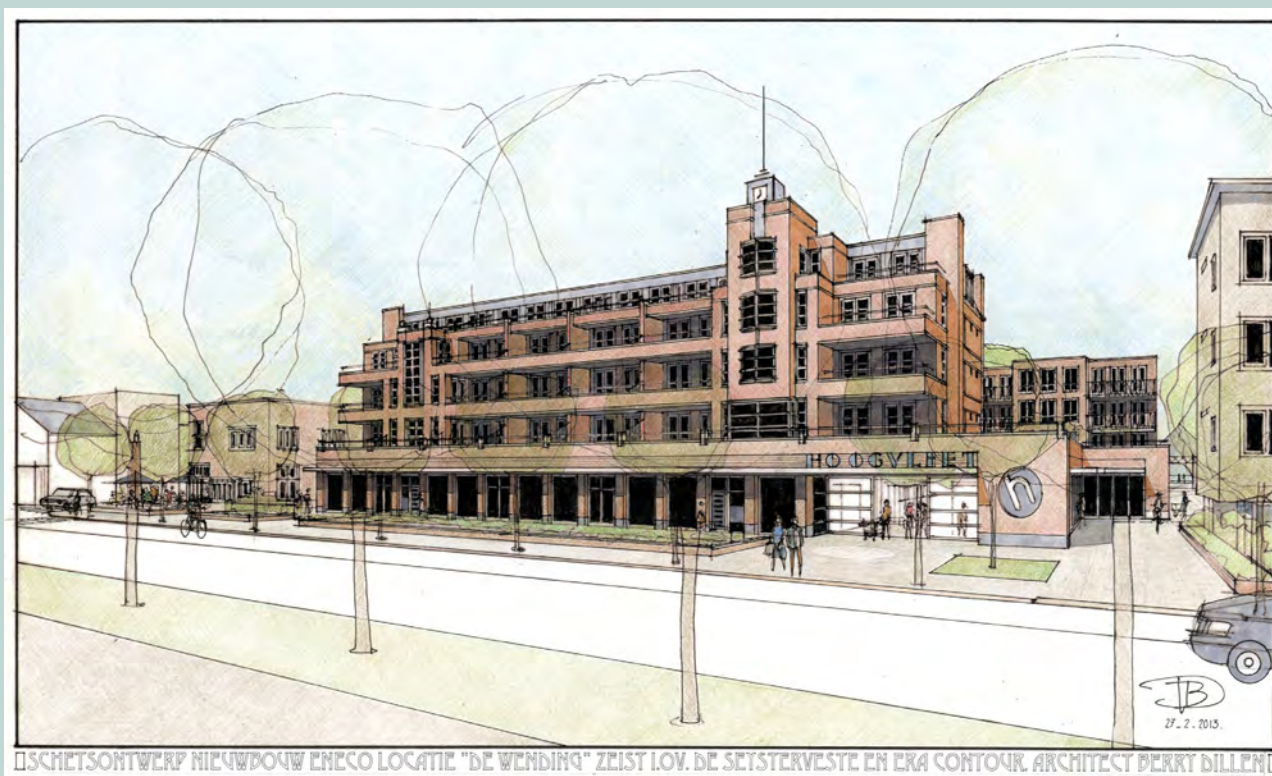
Ook door een hang naar meer romantiek zochten gegoede families een andere plaats voor hun buitens en kwamen uit in Zeist. Zeist werd ook wel de Parel van de Stichtse Lustwarande genoemd, vanwege de mooie ligging in de bossen. Van deze fraaie buitenhuizen zijn er nog vele intact. De gemeente houdt de beeldkwaliteit van de buitens in stand binnen de stedelijke omgeving.

Gemeente Zeist bestaat uit Zeist en de dorpen Den Dolder, Bosch en Duin, Huis ter Heide en Austerlitz. De verschillende woongebieden hebben een rijke historie met veel unieke monumenten en een unieke identiteit.

Ook is de oorspronkelijke sfeer terug te vinden in de prachtige buitenverblijven van rijke kooplieden uit het begin van de 19e eeuw. Gemeente Zeist is bosrijk en heeft een omvangrijk grondgebied van maar liefst 50 km². Doordat een groot deel van de natuurgebieden is overgedragen aan het Utrechts Landschap (Panbos, Zeisterbosch), is het groene karakter van de gemeente Zeist gewaarborgd. Vanwege de vestiging van het slot Zeist wordt De gemeente wordt ook wel de Slotstad genoemd

Zeist Centrum omvat de oudere delen van de bebouwde kom van Zeist. De wijk bestaat echter niet alleen uit oudbouw, maar in de laatste jaren is er ook veel nieuwbouw gerealiseerd, zoals: Belcour (Emmaplein), Boschlust (Lorentzlaan), Grande Belleville (appartementencomplex aan de Antonlaan, Slotlaan en Steynlaan), een groot deel van het Lyceumkwartier en de Weverij (appartementencomplex aan de Lageweg). In Zeist Centrum bevinden zich veel winkels, (culturele) voorzieningen en kantoren. De wijk is opgedeeld in vijf buurten: Carré, Centrumschil Zuid, Centrumschil Noord, Lyceumkwartier en Het Slot e.o.

Het plangebied bevindt zich in Centrumschil-Noord, direct op de grens met Carré en nabij het Lyceumkwartier. Carré is momenteel te beschouwen als het stadscentrum (winkelhart) van Zeist. De buurt kent naast woningen een grote concentratie van winkels (culturele) voorzieningen. Het Lyceumkwartier staat – met haar ruime opzet en villabebouwing – bekend als de meest chique wijk van Zeist.



De Wending 4

Het plan de Wending is gelegen op het 'Enecoterrein'. De locatie is gelegen tussen de Geiserlaan en de Antonlaan en wordt begrensd door de bestaande bebouwing van de Steynlaan enerzijds en de bestaande bebouwing van de Geiserlaan/ Antonlaan anderzijds. Op de locatie staat een prachtig monument, het is een plek met een echte rijkheid aan cultuurhistorie. De functie van het 'Enecoterrein' bestaat niet meer en het terrein is toe aan een nieuwe functie. Deze transformatie van het terrein geeft het project zijn naam de Wending. Het terrein krijgt een andere functie en neemt zodoende een 'nieuwe wending' aan.

Het plan bestaat uit twee onderdelen, nieuwbouw en het monument.

Voor de nieuwbouw is gekozen om de stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwing aan de Antonlaan en de Geiserlaan af te maken. Door de bestaande bebouwing aan de Steynlaan ontstaat hierdoor een gesloten bouwblok.

De nieuwbouw bestaat uit een bouwblok met een ondergrondse parkeergarage, winkels op de begane grond en twee gebouwen met appartementen. De appartementen aan de Geiserlaan zijn 3 verdiepingen hoog en de appartementen aan de Antonlaan zijn 4 verdiepingen hoog op de plint van de supermarkt. Het dak van de supermarkt zal ingericht worden als buitenruimte voor de appartementen. Om aan de totale parkeerbehoefte te voldoen komt er een parkeerterrein op het maaiveld tussen de bestaande bebouwing van de Antonlaan en de Geiserlaan.

In het bouwblok komen:

- ca. 40 appartementen;
- supermarkt van ca. 2000 m² BVO;
- 3 kleinere winkelunits (totaal ca. 490 m² BVO);
- ca. 115 parkeerplaatsen op maaiveld;
- ca. 50 parkeerplaatsen in ondergrondse parkeergarage.

Naast de nieuwbouw, is er het monument. Gezien haar ligging op de hoek en bijzondere uitstraling, verdient zij een bijzondere invulling. Een denkrichting is iets cultureels of bijvoorbeeld een brasserie of bakker, waar je binnen of buiten in de zon, op het 'achterplaatsje' gezellig iets kunt eten of drinken. Voor een lunch of overheerlijk taartje, komen bewoners en burens (en ander publiek) hier bijeen. Ook zou het monument een chique kantoor kunnen zijn.

De architectonische waarde van het monument is zeer hoogwaardige. Het object is een mooi voorbeeld van de Amsterdamse School architectuur en het bezit kwaliteit wat betreft gevelindeling, geleding en detaillering. Het gebouw is tekenend voor de historie voor de plek. Een prachtig, waardevol stukje cultuurhistorie, dat ons inziens bij het nieuw te ontwikkelen plan absoluut omarmd moet worden.

De Amsterdamse school dient daarom als inspiratiebron voor de nieuwbouw.



Inspiratie beeldkwaliteit: Amsterdamse School 5

De Amsterdamse School is een stijl in de bouwkunst, te plaatsen in de periode van de Moderne Bouwkunst. Het is een reactie op de zogenaamde neostijlen. De eigen stijl van H.P. Berlage kan gezien worden als de basis voor de Amsterdamse School. De stijl gaat uit van expressieve en fantastische vormen, verwant aan het Expressionisme.

De voornaaste architecten van de Amsterdamse School waren: J.M. van der Mey, M. de Klerk en P.L. Kramer, die allen gewerkt hebben op het bureau van Eduard Cuypers in Amsterdam.

Rond 1910 begonnen zij voor zichzelf en ontwikkelden samen een nieuwe bouwstijl.

Hoofdkenmerk van de Amsterdamse School is het gebruik van veel baksteen en het toepassen van versieringen in de gevels, in baksteen of gebeeldhouwd natuursteen. De vaak plastische gevels zijn meestal gevuld met laddervensters en worden bekroond met steile daken en soms met torentjes versierd.

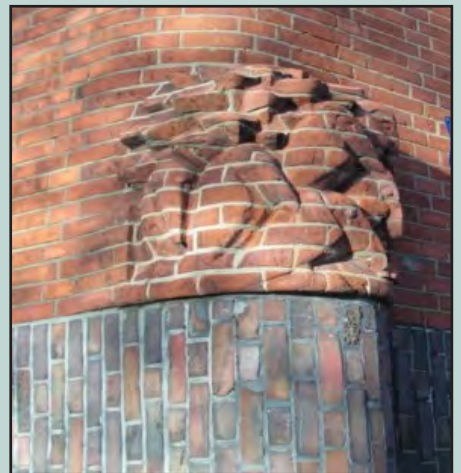
De concentratie van Amsterdamse School-gebouwen vindt men in Amsterdam. Voorbeelden zijn 'Plan Zuid' naar ontwerp van Berlage, het Olympisch Stadion van Jan Wils en vele schoolgebouwen, bruggen en gereformeerde kerken. Ook 'Museum Het Schip' is een bekend gebouw in Amsterdam, dat sinds 2001 in een woningblok van Michel de Klerk aan het Spaarnammerplanoen is gevestigd. Daarnaast werd veel Amsterdams straatmeubilair in de stijl van de Amsterdamse School ontworpen en gemaakt. Ook buiten Amsterdam werd in de stijl van de Amsterdamse School gebouwd. Dit is onder meer te zien aan gebouwen in Hilversum, Rotterdam, Utrecht, Wageningen en Groningen van onder meer architecten J.F. Staal, J. Gratama, B.T. Boeyinga, C.J. Blaauw en W.M. Dudok. De Bijenkorf in Den Haag van Piet Kramer uit 1924-1926 wordt beschouwd als het laatste grote voorbeeld van deze stijl.

Een belangrijke rol binnen de Amsterdamse School speelde het maandblad 'Wendingen'. Het kunstmagazine had haar debuut in januari 1918 en ontstond op initiatief van enkele leden van het genootschap 'Architecture et Amicitia', een vereniging van architecten, beeldend kunstenaars, bouwkundigen, etcetera. Zij wilden in tegenstelling tot het meer vaktechnische 'Bouwkundig Weekblad', meer aandacht besteden aan de volgens hen verwaarloosde esthetische aspecten van de architectuur.

Onder leiding van de gedreven hoofdredacteur, architect en vormgever H. Th. Wijdeveld, werd het blad opgericht. Tot 1925 had hij de leiding en verzorgde hij tevens de typografie. De overige redactieleden waren eveneens architecten, allemaal opgeleid in de laat 19e eeuwse school van Cuypers. Daarnaast hadden twee specialisten op het gebied van decoratieve kunsten, J.M.L. Lauweriks en R.N. Roland Holst, lange tijd een invloedrijke rol. In 1931 werd het blad opgeheven.

'Wendingen' was geenszins alleen een architectuurtijdschrift. Er werd aandacht besteed aan vele vormen van kunst, zoals bouwsculptuur, negenplastiek, muurschilderingen, vroeg-Italiaanse schilderkunst, affiches, toneel en dans, maskers, marionetten, interieurs, grafiek en schelpen. Erg veel zorg werd besteed aan typografie en vormgeving. Het ontwerp voor het vierkante omslag werd steeds door een andere kunstenaar verzorgd.

Zo werd de naam 'De Wending' voor dit plan geboren. 'De Wending' verwijst enerzijds naar 'Wendingen', het blad over 'Bouwen en Sieren'. Anderzijds verwijst het naar de transformatie van de plek; het Enecoterrein krijgt een andere functie en neemt zodoende een 'nieuwe wending' aan.



Amsterdamse School herleeft

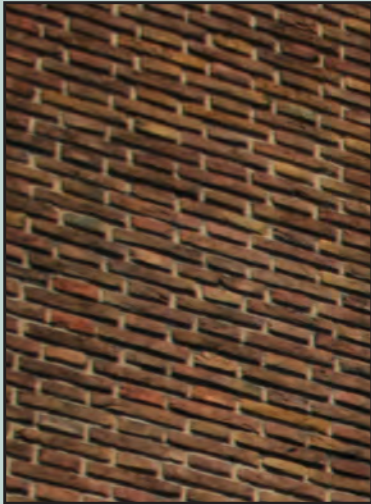
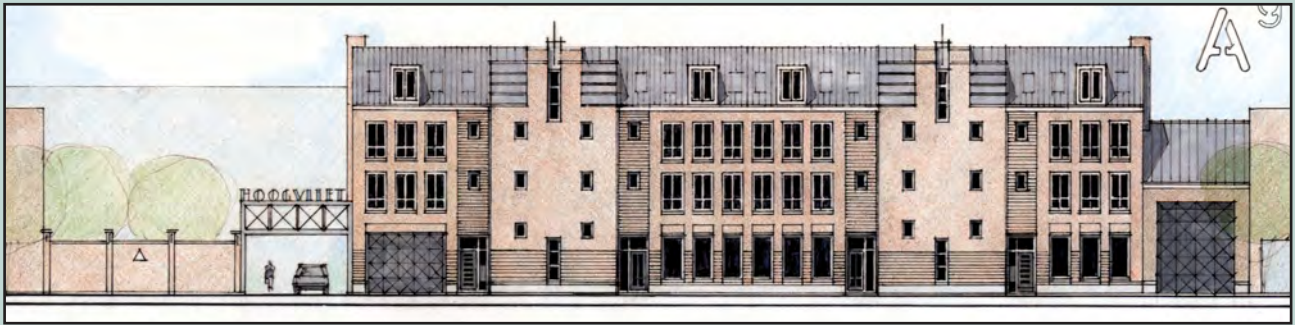
Op de locatie staat een prachtig monument, het is een plek met een echte rijkheid aan cultuurhistorie. De architectonische waarde van het monument is zeer hoogwaardige. Het object is een mooi voorbeeld van de Amsterdamse School architectuur en het bezit kwaliteit wat betreft gevelindeling, geleding en detaillering. Het gebouw is tekenend voor de historie voor de plek. Een prachtig, waardevol stukje cultuurhistorie, dat ons inziens bij het nieuw te ontwikkelen plan absoluut omarmd moet worden. De Amsterdamse school dient daarom als inspiratiebron voor de nieuwbouw.

Op de plek van het voormalig Enecoterrein, vormt zich een 'antwoord' op het bestaande monument. In de architectuur van het nieuwbouwgedeelte dat achter het monument ingetekend is, keert de expressieve baksteenarchitectuur van de Amsterdamse School terug.

Amsterdamse School-gebouwen bepalen en bespelen hun omgeving zowel buiten als binnenshuis. Tegelijk sluiten ze vaak aan op de karakteristieken van hun context, of dat nu een groots plein is, een besloten woonstraat of een idyllisch buiten. Zo ook op deze plek in Zeist. Het gebouw wordt ontworpen volgens de specifieke kenmerken van de Amsterdamse School. Specifieke kenmerken zijn het gebruik van veel baksteen, rijk kleurgebruik, sculpturale vormen, taal, het toepassen van versieringen in de gevels, plastische gevels met laddervensters en steile daken. Ornamenten en beeldhouwkunst droegen bij aan het idee dat een gebouw een geheel moest vormen, niet alleen in stijl en constructie, maar ook in decoratie.

Andere bijzondere kenmerken uit de geschiedenis van de Amsterdamse School zijn:

- De Amsterdamse School was een vernieuwende architectuurstroming vol met idealen over de maatschappij;
- De stijl was een statement voor de sociale woningbouw. Het gaf de architecten de steun om met eenzelfde respect voor bewoners verder te bouwen;
- De architecten van de Amsterdamse School ontwierpen naast gebouwen, ook het interieur tot en met details als het glas-in-lood, de wandklok en ook straatmeubilair;
- De architecten van de Amsterdamse School waren niet wars van ornamenten en beschouwden schoonheid als een eerste vereiste voor hun ontwerpen;
- De architecten hadden de rationalistische benadering van hun architectuur en hadden de wens om het stedelijk bouwblok als maatgevende eenheid te vatten (in plaats van de afzonderlijke woning);
- Gesloten bouwblokken kwamen voor in het tijdperk van de Amsterdamse School.



één kleur gemêleerd metselwerk



verticale geleding



doorlopende contrasterende plint



raamverhouding verticaal



buitenruimten aan de achtergevel

In de welstandsnota staat dat de bestaande bebouwde omgeving het kwalitatieve referentiepunt is voor ieder (vergunningsplichtig) bouwwerk. Dit wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande architectonische eenheden zijn als bouwblok ontworpen. De nieuwbouw aan de Geiserlaan sluit hierop aan.

De architectuur van De Wending 6

Richtlijnen appartementen Geiserlaan

Voorgevel

- massa met op de begane grond een supermarkt met daarop 3 woonlagen;
- gehele gebouw bestaat uit één kleur gemêleerd metselwerk, met uitzondering van de plint;
- gevel bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk, voorzien van bijzondere details, zoals een naar buiten stekend penant, een afwijkend metselverband, een gevelband of een bijzondere profilering;
- de voorgevel kan in de rooilijn iets verspringen, maximaal 50 cm;
- verticale geleding in combinatie met “doorlopende” horizontale plint op de begane grond;
- horizontale plint als bindend element;
- plint als contrasterend vormgeven ten opzichte van de verticale geleding;
- plint heeft een hoogte van minimaal 40 cm en maximaal 80 cm, de hoogte van de plint is over de gehele massa gelijk;
- eenvoudige maar representatieve gevels, formeel krachtig, spaarzaam voorzien van een hedendaags ornament;
- raamverhouding overwegend verticaal;
- entrees appartementen aan voorzijde pand;
- trappenhuisen accentueren door afwijkend gevelbeeld;
- zwaar uitgevoerde houten kozijnen en deuren met dik gedetailleerde tussendorpels;
- ramen kunnen gevuld worden met ladderramen.

Achtergevels

- bestaat uit twee kleuren gemêleerd metselwerk;
- sterke verticale geleding, panden zijn individueel te onderscheiden;
- buitenruimten aan de achtergevel in de vorm van loggia's of incidentele balkons in/ aan een gevelvlak, buiten het gevelvlak of half daarbuiten als veranda's in een frame, als terrassen op een terugspringende laag.

Daken

- om ook op de bovenste bouwlaag appartementen te kunnen realiseren zijn platte daken toegestaan, mits in het gevelbeeld op overtuigende wijze kappen worden getoond;
- langskappen met op de muur liggende goot of bakgoot met uitgetimmerde gootlijst, of mastgoot; geen of klein dakoverstek;
- dakkapellen zijn vormgegeven in de stijl van het pand en ondergeschikt aan het dakvlak;
- dakramen of dakvlakken voorzien van beglazing zijn zorgvuldig geplaatst en passend in de stijl het pand;
- kappen worden gedekt met pannen of zink;

Overgang gevel-sstraat

- de voorgevel sluit direct aan op de stoep.

Kleuren- en materialen

- twee kleuren metselwerk;
- kleurpalet in nuances van een donkere baksteen in een warme aardetint en wit;
- dakpannen met een keramische uitstraling donkergrijs of zink als dakbedekking;
- kozijnen, ramen en deuren overwegend gedetailleerd als hout.



één kleur gemêleerd metselwerk



gevelband



horizontale geleding



houten ladderramen



terugliggende bovenste laag

In de welstandsnota staat dat de bestaande bebouwde omgeving het kwalitatieve referentiepunt is voor ieder (vergunningsplichtig) bouwwerk. Dit wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande architectonische eenheden zijn als bouwblok ontworpen. In de welstandsnota staat als aanvullende eis dat langs hoofstraten de panden individueel en afwisselend moeten zijn. Op deze aanvullende eis wijken we af van de welstandsnota. Het bouwblok past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur maar wordt als bouwblok ontworpen. Het gegeven van een bouwblok met een supermarkt en appartementen in de stijl van de Amsterdamse School rechtvaardigd deze afwijking

Richtlijnen appartementen Antonlaan

Voorgevel

- massa met op de begane grond een supermarkt met daarop 4 woonlagen;
- gehele gebouw bestaat uit één kleur gemêleerd metselwerk, met uitzondering van de plint en de bovenste laag;
- gevel bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk, voorzien van bijzondere details, zoals een naar buiten stekend penant, een afwijkend metselverband, een gevelband of een bijzondere profilering;
- accenten ter plaatsen van de entrees doormiddel van tuitgevels, torentjes of dwarskappen;
- horizontale geleding, met verticale accenten;
- appartementen verspringen in de rooilijn ten opzichte van de supermarkt op de begane grond;
- de bovenste laag is terugliggend te opzichte van de overige woonlagen;
- zwaar uitgevoerde houten kozijnen en deuren met dik gedetailleerde tussendorpels;
- ramen kunnen gevuld worden met ladderramen.

Achtergevel

- de achtergevel is eenvoudiger en minder representatief dan voorgevel;
- verticale geleding in combinatie met “doorlopende” horizontale band;
- de voorgevel kan in de rooilijn iets verspringen, maximaal 50 cm;
- trappenhuisen accentueren door afwijkend gevelbeeld.

Daken

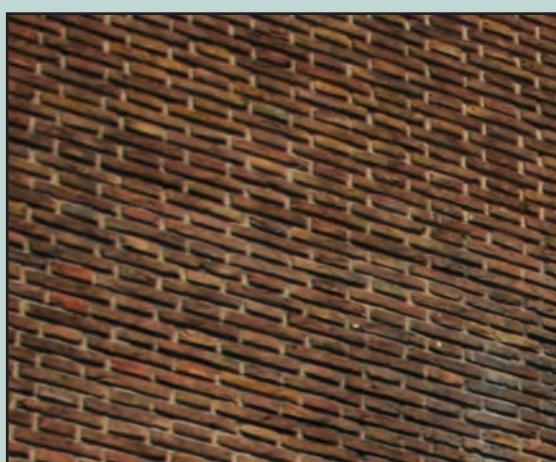
- platte daken;
- zorgvuldige vormgeving van de dakrand in samenhang met de goot en de hemelwaterafvoer.

Overgang gevel-straat

- voor de supermarkt komt een zone voor voetgangers en fietsers;
- de zone voor de supermarkt wordt afgescheiden door een muurtje van c.a. 0,6m hoog;
- vervolgens de stoep en de bestaande Antonlaan.

Kleuren- en materialen

- twee kleuren metselwerk;
- kleurpalet in nuances van een donkere baksteen in een warme aardetint en wit;
- dakpannen met een keramische uitstraling oranjerood of zink als dakbedekking;
- kozijnen, ramen en deuren overwegend gedetailleerd als hout.



één kleur gemêleerd metselwerk



afwijkend metselverband



zwaar uitgevoerde houten ladderramen



doorlopende contrasterende plint



reclame-uiting volgt / onderstreept de architectuur van het pand



de locatie van de reclame-uiting(en) beperkt zich tot de begane grond

Richtlijnen winkels

Voorgevel Antonlaan

- supermarkt/winkels op de begane grond met daarop appartementen van 4 lagen;
- entree supermarkt en afzonderlijke winkelunits;
- gehele gebouw bestaat uit één kleur gemêleerd metselwerk, met uitzondering van de plint;
- gevel bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk, voorzien van bijzondere details, zoals een naar buiten stekend penant, een afwijkend metselverband, een gevelband of een bijzondere profilering;
- geen verspringingen in de rooilijn;
- zwaar uitgevoerde houten kozijnen en deuren met dik gedetailleerde tussendorpels;
- ramen kunnen gevuld worden met ladderramen;
- 90% van de winkelruit dienen transparant te zijn;
- plint als contrasterend vormgeven;
- plint heeft een hoogte van minimaal 40 cm en maximaal 80 cm, de hoogte van de plint is over de gehele massa gelijk.

Achtergevel Geiserlaan

- supermarkt op de begane grond met daarop appartementen van 3 lagen;
- gehele gebouw bestaat uit één kleur gemêleerd metselwerk, met uitzondering van de plint;
- gevel bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk, voorzien van bijzondere details, zoals een naar buiten stekend penant, een afwijkend metselverband, een gevelband of een bijzondere profilering;
- de voorgevel kan in de rooilijn iets verspringen, maximaal 50 cm;
- verticale geleding in combinatie met "doorlopende" horizontale plint op de begane grond;
- horizontale plint als bindend element;
- plint als contrasterend vormgeven ten opzichte van de verticale geleding;
- plint heeft een hoogte van minimaal 40 cm en maximaal 80 cm, de hoogte van de plint is over de gehele massa gelijk;
- raamverhouding overwegend verticaal;
- zwaar uitgevoerde houten kozijnen en deuren met dik gedetailleerde tussendorpels;
- de ruiten aan deze zijden dienen transparanter te zijn, kantoor / kantine functies aan deze zijden.

Reclame-uiting

- reclame-uiting volgt / onderstreept de architectuur van het pand;
- reclame-uiting verstoort niet de relatie tussen de begane grond en de bovenverdiepingen;
- reclame-uiting mag de kwaliteit van het pand niet overschreeuwen;
- reclame-uiting wordt zo vlak mogelijk tegen de gevel geplaatst, geen haakse reclame-uiting;
- reclame-uiting wordt integraal meegenomen in het ontwerpproces;
- de locatie van de reclame-uiting(en) beperkt zich tot de begane grond.

Daken

- plat dak, welke ingericht zal worden als buitenruimte voor de appartementen.

Overgang gevel-sstraat

- voor de supermarkt komt een zone voor voetgangers en fietsers;
- de zone voor de supermarkt wordt afgescheiden door een muurtje van c.a. 0,6m hoog;
- vervolgens de stoep en de bestaande Antonlaan.



kozijnen hoge borstwering vervangen voor kozijne lage borstwering



houten kozijnen



creëren van terras op de Antonlaan



creëren buitenruimte



prominente plaats monument op terras



vervangen dakrand / luifel



reclame-uiting volgt / onderstreept de architectuur van het pand

Richtlijnen monument

Het pand op de Steynlaan nummer 4 staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Het pand zal gerenoveerd worden en een andere bestemming krijgen. Bij de renovatie moet rekening gehouden met het volgende:

- metselwerk gevel hertsellen;
- vervangen kozijnen op de begane grond, staal toepasen;
- kozijnen met hoge borstwering op de begane grond (Steynlaan) vervangen door kozijnen met lage borstwering (zie naastliggende ramen);
- houten kozijnen op de boven verdieping vervangen/opknappen;
- creëren van mogelijkheid terras op de Antonlaan;
- creëren van buitenruimte tussen het monumentale pand en huidige bebouwing Geiserlaan;
- prominente plaats voor monument op het terras aan de Antonlaan;
- herstellen zwart pannendak;
- herstellen dakrand bij plat dak;
- herstellen dakrand bij kap;
- luifel aanpassen.

Voor de reclame-uiting bij het monumentale pand gelden dezelfde regels als bij de supermarkt op de Antonlaan, te weten:

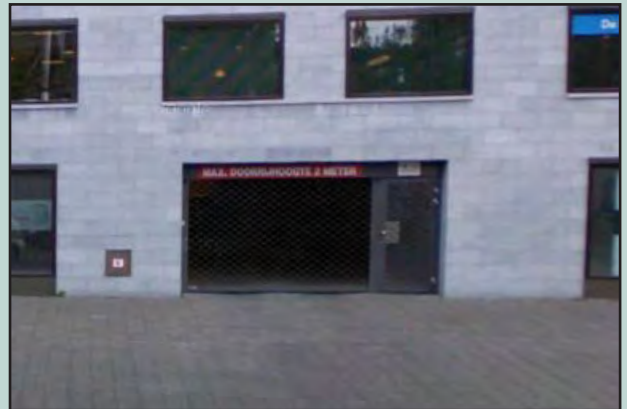
- reclame-uiting volgt / onderstreept de architectuur van het pand;
- reclame-uiting verstoort niet de relatie tussen de begane grond en de bovenverdiepingen;
- reclame-uiting mag de kwaliteit van het pand niet overschreeuwen;
- reclame-uiting wordt zo vlak mogelijk tegen de gevel geplaatst, geen haakse reclame-uiting;
- reclame-uiting wordt integraal meegenomen in het ontwerpproces;
- de locatie van de reclame-uiting(en) beperkt zich tot de begane grond.



sloop bestaande bebouwing (linkerzijde beide foto's) en zorgvuldige inpassing, rekening houdend met bestaand



heldere en overzichtelijke indeling



in- en uitgang garage onderdeel van de architectuur

Richtlijnen parkeren

Het parkeren binnen het plangebied moet voldoen aan de Parkeerbeleidsnota Zeist 2004. Er komt een geheel verdiepte parkeergarage met ca. 50 parkeerplaatsen onder de supermarkt. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners van bovenliggende appartementen. Vanuit deze parkeergarage komen toegangen naar de verschillende trappenhuizen.

In de parkeergarage komen ook de bergingen van de appartementen.

Met het volgende dient rekening gehouden te worden:

- de in- en uitgang van de parkeergarage komt aan de Geiserlaan.
- heldere en overzichtelijke indeling;
- in- en uitgang van de garage moet onderdeel zijn van de architectuur van de appartementen en de supermarkt;
- in- en uitritten, slagbomen, hellingbanen en betaalautomaten liggen binnen de bebouwing en achter de gevel.

Het overige parkeren komt op het maaiveld nivo. Tussen de bestaande bebouwing aan de Antonlaan en de Geiserlaan ligt een binnenterrein. De bestaande bebouwing op dit binnenterrein gaat gesloopt worden ten behoeven van een parkeerterrein. Hier komen ca. 115 parkeerplaatsen.

Met het volgende dient rekening gehouden te worden:

- de ingang komt als basis aan de Antonlaan;
- aan de Geiserlaan komt zowel een in- als uitgang;
- zowel de in- en uitgang van het parkeerterrein moet onderdeel zijn van de architectuur van de appartementen en de supermarkt;
- in- en uitritten, slagbomen, hellingbanen en betaalautomaten liggen binnen de bebouwing en achter de gevel.



traditioneel straatprofiel



rijbaan en trottoirband handhaven



gebakken klinkers rood-mangaan



gebakken klinkers oranje-bruin



muurtje om terras



boomroosters om bestaande bomen



fietsbeugels

Richtlijnen inrichting openbaar gebied 7

Uitgangspunt is het maken van één samenhangend ontwerp voor het nieuwe openbaar gebied, met als basis een gelijke inrichting, materialisatie en kleurstelling.

Om een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte te realiseren is een zorgvuldig ontwerp van dat publieke domein net zo belangrijk als een zorgvuldige architectuur van de bebouwing.

Ook na verloop van tijd moet de kwaliteit van het openbare gebied in stand worden gehouden. Daartoe dient al bij het ontwerp veel aandacht te besteden aan het toekomstige beheer, en aan de duurzaamheid van de details. Extra inspanningen in uitvoering en onderhoud in de toekomst kunnen dan worden voorkomen.

Een en ander dient in overleg met de gemeente Zeist te voldoen aan het PVE openbare ruimte van de gemeente Zeist.

Uitgangspunten hiervoor zijn:

- het straatprofiel is traditioneel, opgebouwd uit een rijbaan, een trottoir op niveau;
- rijbaan en trottoirbanden blijven gehandhaafd;
- trottoir bestaat uit genuanceerd rode en mangaankleurige gebakken klinkers in waalformaat halfsteensverband;
- het terras bestaat uit genuanceerd oranje-bruin gebakken klinkers in waalformaat halfsteensverband;
- een muurtje van c.a. 0,6m hoog om het terras in dezelfde steen als het monument;
- boomroosters om de bestaande bomen;
- zo min mogelijk obstakels en inrichtingselementen in de openbare ruimte;
- voor de straatverlichting wordt aangesloten bij de bestaande verlichting;
- voor de supermarkt worden voldoende fietsbeugels geplaatst;
- de appartementengebouwen worden voorzien in voldoende inpandige containerruimte;
- bij de appartementengebouwen komen gemeenschappelijke rolcontainers die op vuilnisophaaldagen door bewoners aan de straat worden geplaatst.

Verantwoording

Dit beeldkwaliteitplan is samengesteld door Het Facilitair Bureau, in opdracht van Era contour en Seyster Veste en gebaseerd op:

- visie De Wending, Era Contour/Syster Veste;
- Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, gemeente Zeist;
- Bestemmingsplan Zeist centrum e.o., gemeente Zeist;
- Welstandsnota 2010, gemeente Zeist;
- website van de gemeente Zeist www.zeist.nl.



Seyster Veste

Zeisteroever 1
3704 GB Zeist
T 030 694 02 00
I www.seysterveste.nl
E info@seysterveste.nl



Era contour

1e Stationsstraat 185
2712 HG Zoetermeer
T 079 317 01 36
I www.eracontour.nl
E info@eracontour.nl



Het Facilitair Bureau bv

Weena 723
3013 AM Rotterdam
T 010 266 66 44
I www.hetfacilitairbureau.nl
E info@hetfb.nl

HET FACILITAIR BUREAU

