



Aan het gemeentebestuur van Zeist
Postbus 513
3700 AM Zeist

Datum : 28-03-2025
Dossiernummer : ZEI21-0166 - 6
Gemeentenummer : /-/
DSO nummer : / SAM-113126
Betreft : gecombineerd advies ruimtelijke kwaliteit en monumenten
stedenbouwkundige herinrichting en functiewijziging Landgoed Veldheim
Utrechtseweg 69
Zeist

Geacht college,

Ons is een eerste reactie gevraagd op het voorliggende principe plan voor de stedenbouwkundige transformatie van Landgoed Veldheim en de functiewijziging van het hoofdhuis. Dit landhuis is in 1908 gebouwd naar ontwerp van Jan Stuijenga en is samen met het omringende park aangewezen als rijksmonument.

Het ontwerpvoorstel gaat uit van het in principe verwijderen van alle later gerealiseerde zorgbebouwing rond het hoofdhuis, behoudens mogelijk het Loudonhuis. Het plan is tijdens de vergadering van 19 maart jl. toegelicht door de landschapsarchitect/stedenbouwkundige en de restauratie architect.

Voor de transformatie van het hoofdhuis zijn meerdere functies onderzocht. Deze hebben verschillende gevolgen voor het monument. De ruimten op de begane grond zijn heel belangrijk voor de karakteristiek van het gebouw. Deze dienen uitgangspunt te zijn voor elke vorm van herbestemming. De varianten waarbij er één gebruiker is voor het hele pand is het minst invasief. De maisonnettes resulteren in doorbraken die impactvol zijn. De varianten waarbij de grotere wooneenheden leiden tot het dichtzetten van de kenmerkende gangenstructuur staat op gespannen voet met de ruimtelijke structuur van het monument. Bij kleinere appartementen dient rekening gehouden te worden met leidingen en installaties voor douches etc. Deze afwegingen zijn belangrijk voor welke functie hier past bij de te beschermen waarden van het monument.

Op stedenbouwkundige schaal zijn twee varianten voorgelegd op het niveau van een telmodel. Het ene model gaat meer uit van kleinschalige volumes met parkeren op maaiveld, het andere model gaat uit van langere, soms geschakelde blokken met parkeren in een parkeerbak. In de eerdere verkavelingen rond de jaren dertig van Veldheim en Ma Retraite is vaak gebruik gemaakt van het Engelse tuinstad-model. De bebouwing gaat hierbij een relatie aan met de vloeiende parkinrichting en het bijzondere bomenbestand. In het verlengde hiervan is het belangrijk om eerst duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden te definiëren voor bebouwing in relatie tot het karakter van het landschap, het bomenbestand, de korrelgrootte en de parkeeroplossing. Van daaruit dient een heldere strategie geformuleerd te worden met betrekking tot zichtbaarheid of onzichtbaarheid

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565.67.930.B.01



van nieuwbouw. Mag de nieuwbouw zichtbaar zijn en geeft het een toegevoegde kwaliteit en hoe wordt omgegaan met bebouwing die zichtbaar gaat zijn vanaf de Utrechtseweg in relatie tot het beschermde park, bijzondere bomen en de zichtrelatie op het monument? Dit is voorwaardelijk voor de beoordeling van de verschillende varianten.

In dat opzicht voegt het Loudonhuis zich bijvoorbeeld op vanzelfsprekende wijze in het bebouwingsbeeld langs de Utrechtseweg. Gepleit wordt daarom om het Loudonhuis te behouden. De variant met nieuwbouw op deze plek wordt qua zichtbaarheid erg kritisch.

Vanuit een strategie van onzichtbaarheid zou besloten kunnen worden om de bebouwing vooral aan de zijde van de P.C. Hoofdlaan te concentreren. De bekende wijze voor het uitbreiden van dergelijke landhuizen vanuit het verleden is de opzet van paviljoens of bouwhuizen. Een geconcentreerde verdichting biedt hiermee ook kansen voor een beter inpasbare gebouwde parkeeroplossing. De bebouwing in de rest van het park kan hiermee beperkter blijven.

Ten aanzien van de terrein inrichting is het allereerst belangrijk dat er eenduidigheid is. Daarbij heeft het de voorkeur indien het parkeren minder impact heeft op de beleving van het park. De wijze van inpassing is hierbij belangrijk en een punt van zorg. Bij een parkeerbak in het parkgedeelte dient vermeden te worden dat de contouren en inritten zich in het landschap gaan tonen. Dit geldt eveneens voor de relatie tussen openbaar en privé en hoe geprivatiseerde buitenruimte zich verhoudt tot de openheid van het park. Het idee van privé tuintjes botst met het karakter van de parkaanleg op een buitenplaats.

Voor het park geldt dat de zichtrelaties belangrijk zijn. De later gerealiseerde bomenrij voor het landhuis aan de Utrechtseweg wordt laag gewaardeerd. Denkbaar is om de bomen in het park te verplaatsen. Meegegeven wordt dat bij het positioneren van bebouwing binnen de middenring in het park de bebouwing alzijdig wordt en zich heel zichtbaar toont. Bij een keuze voor bebouwing buiten de middenring kunnen de achterkanten georiënteerd worden op de bestaande achterkanten van de omringende woonwijk en wordt de bebouwing minder zichtbaar en kan de beleving van het park meer eenduidig blijven.

De getoonde variant met een grotere korrelgrootte met langere blokken lijkt zich minder goed te voegen naar de meer vloeiende opzet van de parkinrichting. Belangrijk is dat het landschap continueert tussen de bebouwing.

Over bebouwing op de parkeerplaats op het zuidelijke deel van de buitenplaats zijn wij niet positief. Dit is een tijdelijke voorziening die zich niet goed verhoudt met de landschappelijke waarden van het park. Op het toevoegen van een villa met bijzondere zichtwaarde wordt eveneens negatief gereageerd. De bijzondere zichtwaarde komt toe aan het landhuis. Het is belangrijk om het geheel van landhuis en landschap zonder concurrentie te kunnen blijven ervaren. Ook op het toevoegen van een publieksfunctie op deze plek met mogelijk een horeca functie wordt negatief geadviseerd. Dit heeft een te vergaande impact op het park met bezoekers parkeren, ontsluiting en expeditie.

Gewaardeerd wordt het vroege moment waarop de commissie bij het plan betrokken wordt. Tevens is er waardering voor de zichtbaar goede samenwerking tussen de restauratie architect en de landschapsarchitect/stedenbouwkundige. Wij zien in het licht van bovenstaande opmerkingen verder uitgewerkte voorstellen met interesse ter beoordeling tegemoet.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Zeist

D.A. Scheer AA Dipl

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565.67.930.B.01