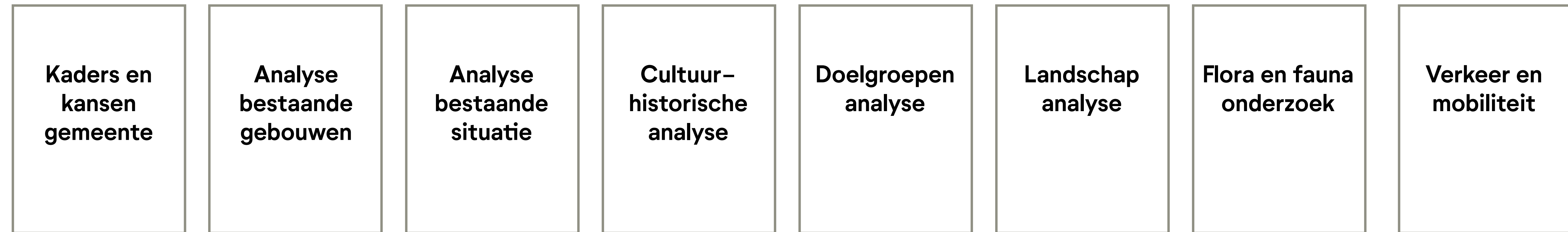


# Randvoorwaarden en uitgangspunten

Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024

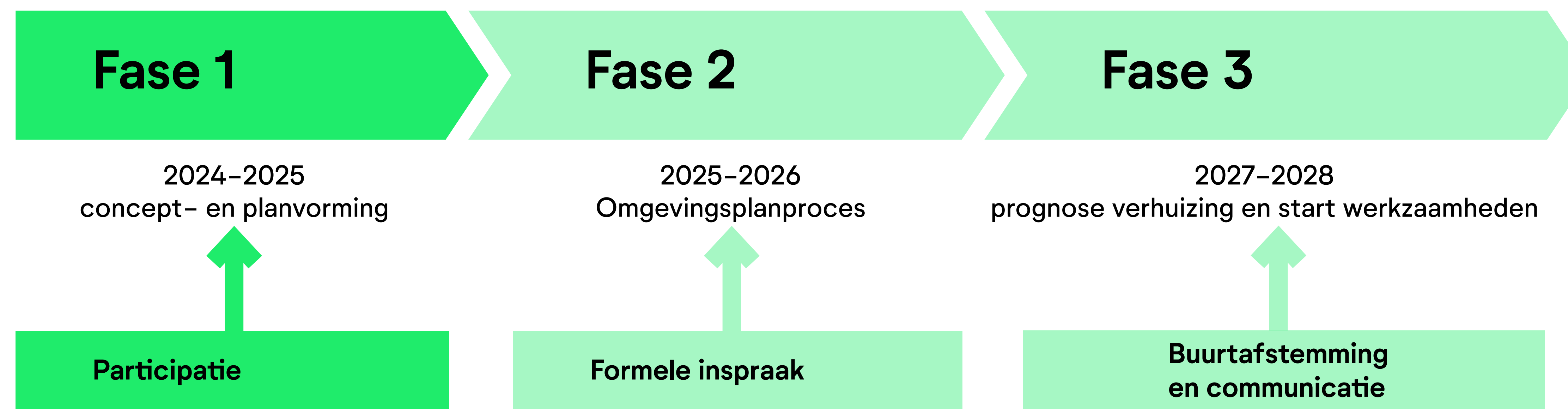
## Uitgangspunten



## Beleid gemeente



## Proces en planning



# Vertaling buurtinput

Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024

## Input vanuit de buurt 25 mei 2024

### Wat maakt deze plek een fijne plek om te wonen?

- Het park, de groene omgeving, de aanwezige natuur en biodiversiteit
- De autoluwe omgeving, de wandel- en fietsmogelijkheden
- De ruimte, het vrije uitzicht, de rust, de privacy, het dorps karakter, de sociale cohesie

### Hoe maakt u gebruik van deze locatie?

Wandelen, hond uitlaten, fietsen, sleeën in de winter, skeeleren, skelteren, steppen, sport en spel voor kinderen, genieten van de flora, fauna en rust, recreëren, ontmoeting

### Welke voorzieningen mist u in uw (directe) omgeving?

Sportvoorzieningen, speelplekken, atelier, school, buurtrestaurant/koffietentje, bakker, ontmoetingsruimte, senioren- en zorgwoningen, dagbesteding, gezondheidscentrum, omheind losloopgebied voor honden, moestuin, meer groen, niets

### Waar vraagt u aandacht voor?

- Behoud bomen, de bomenrij, vijvers en open karakter. Voldoende groen oppervlakte. Natuurvriendelijke begroeiing. Goed onderhoud
- Behouden rust, sociale cohesie in samenhang met huidige bewoners. Inkijk en privacy bij bestaande woningen > hoogte bebouwing.
- Zorg ook voor betaalbare woningen voor jonge starters uit de gemeente Zeist en voor woningen voor senioren
- Geen uitbreiding bouwvlak en geen hoogbouw. Geen AZC
- Overlast bij sloop en bouwverkeer, let op piekbelasting en kortste route voor bouwverkeer
- De verkeersafwikkeling en verkeersoverlast in de buurt. Parkeeroverlast, verkeersveiligheid
- Geluid van de snelweg
- Kansen voor een pluktuin/voedselbos (in combinatie met educatie, restaurant en ontmoetingsplek). Duurzame en natuur inclusieve wijk
- Weg achter percelen 1861, 1862, etc. niet gebruiken voor wijk en bewoners kans geven dat stukje grond op te kopen

### Hoe kunnen we u goed betrekken bij het vervolg?

- Diverse communicatiemiddelen gebruiken (bijvoorbeeld digitale nieuwsbrief, informatieavonden, online enquêtes en klankbordgroep uit buurt)
- Duidelijkheid over de formele inspraak
- Een open, eerlijke en transparante werkwijze, input van buurtbewoners serieus nemen (luisteren) en bewoners meenemen in proces (laten zien wat er gedaan wordt met de wensen), bewoners mee laten beslissen, geen lange radiostiltes

### Welke kansen ziet u voor deze herontwikkeling?

- Behoud en versterken van het park. Verkeersluw houden, goede ontsluiting van het verkeer
- Wonen in het groen met goede mix van sociale huur en koop voor starters en senioren
- Kans voor een atelier voor De Toets en andere culturele verenigingen, voor scholen, voor speelvoorzieningen, voor gemeenschappelijke ruimte en meerwaarde voor de buurt. Ruimte tussen huidige wijk en nieuwe buurt (Fazantenlaan toegankelijk)
- Kans voor (her)bestemming van (deel van) de huidige bebouwing voor zorg- en educatieve doeleinden
- Hergebruik bestaande gebouwen en parkeergarage

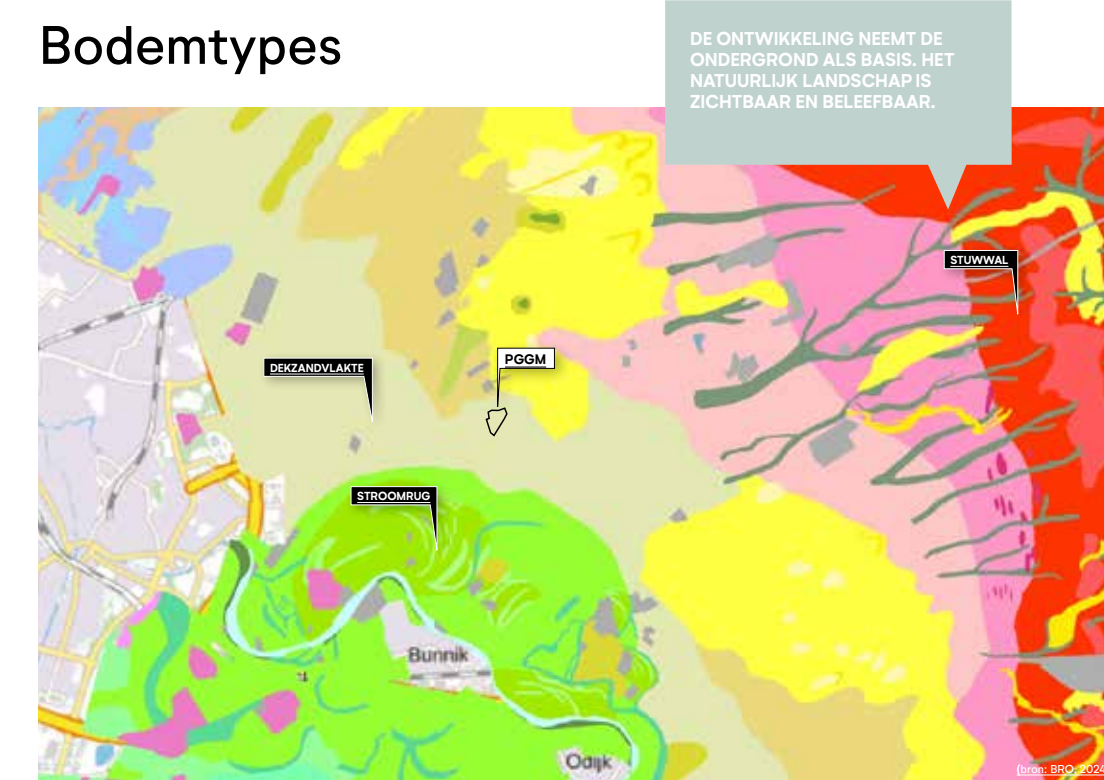
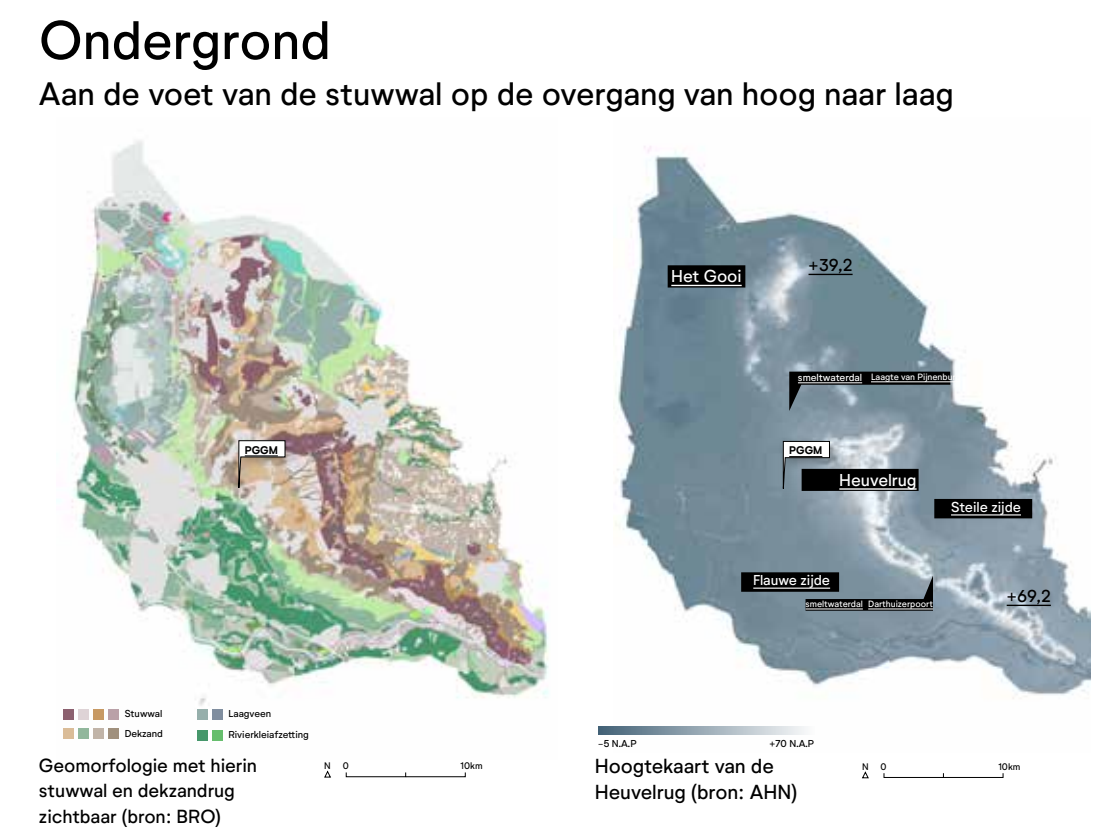
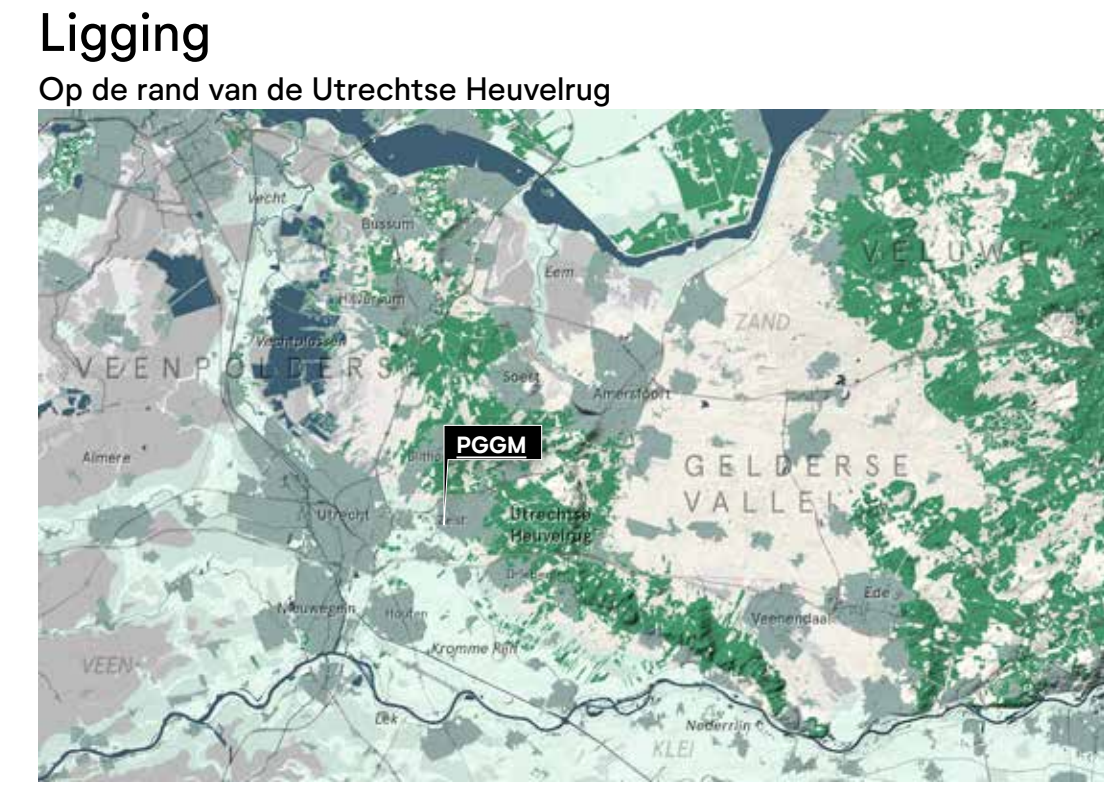


# Landschap, ligging en klimaat

Behouden en versterken landschappelijke kwaliteiten

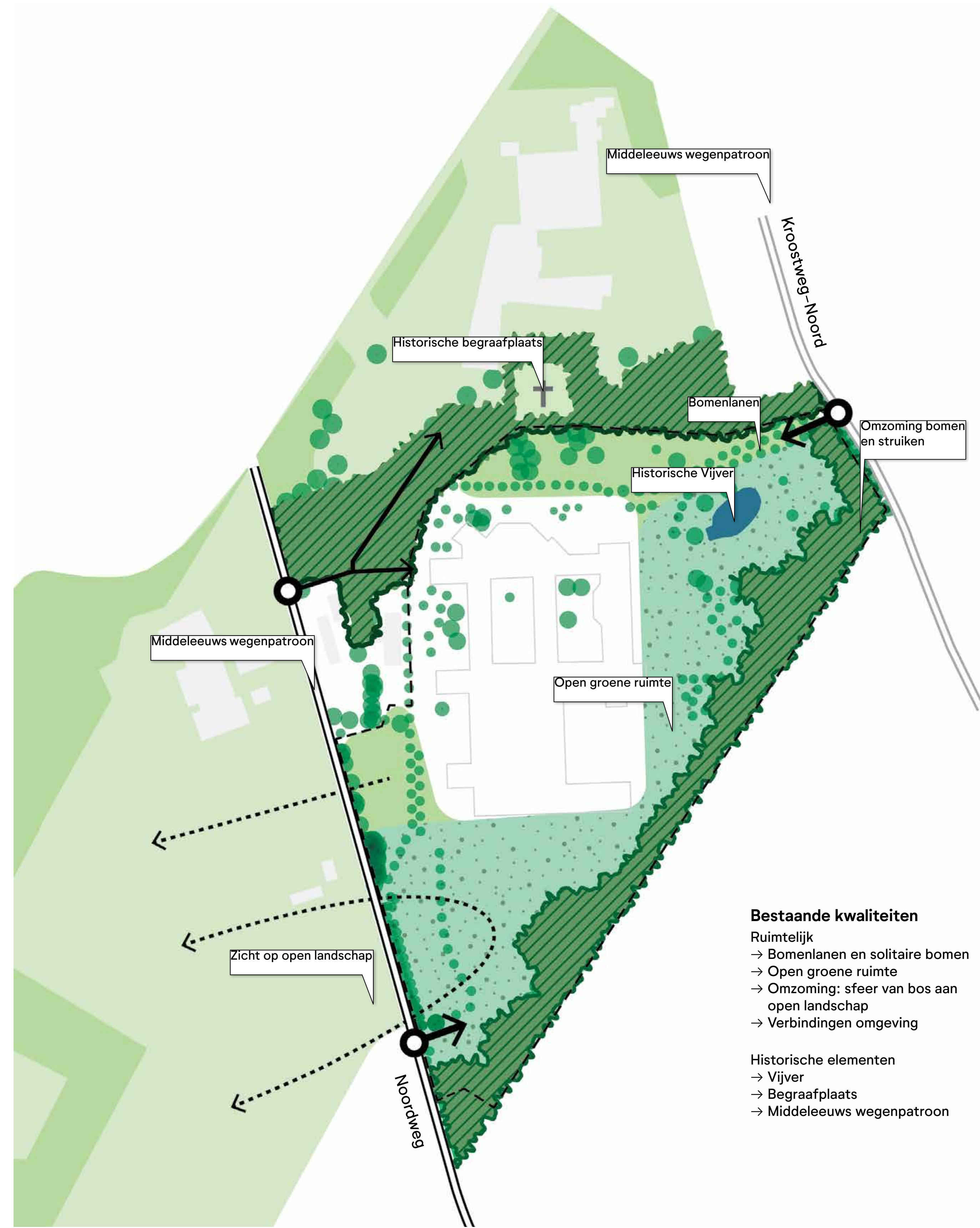
**Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024**  
 Het landschapsbureau Flux uit Utrecht heeft de landschappelijke analyse en visie opgesteld en zal bij de uitwerking van het plan het landschapsplan ontwerpen

## Context en landschap

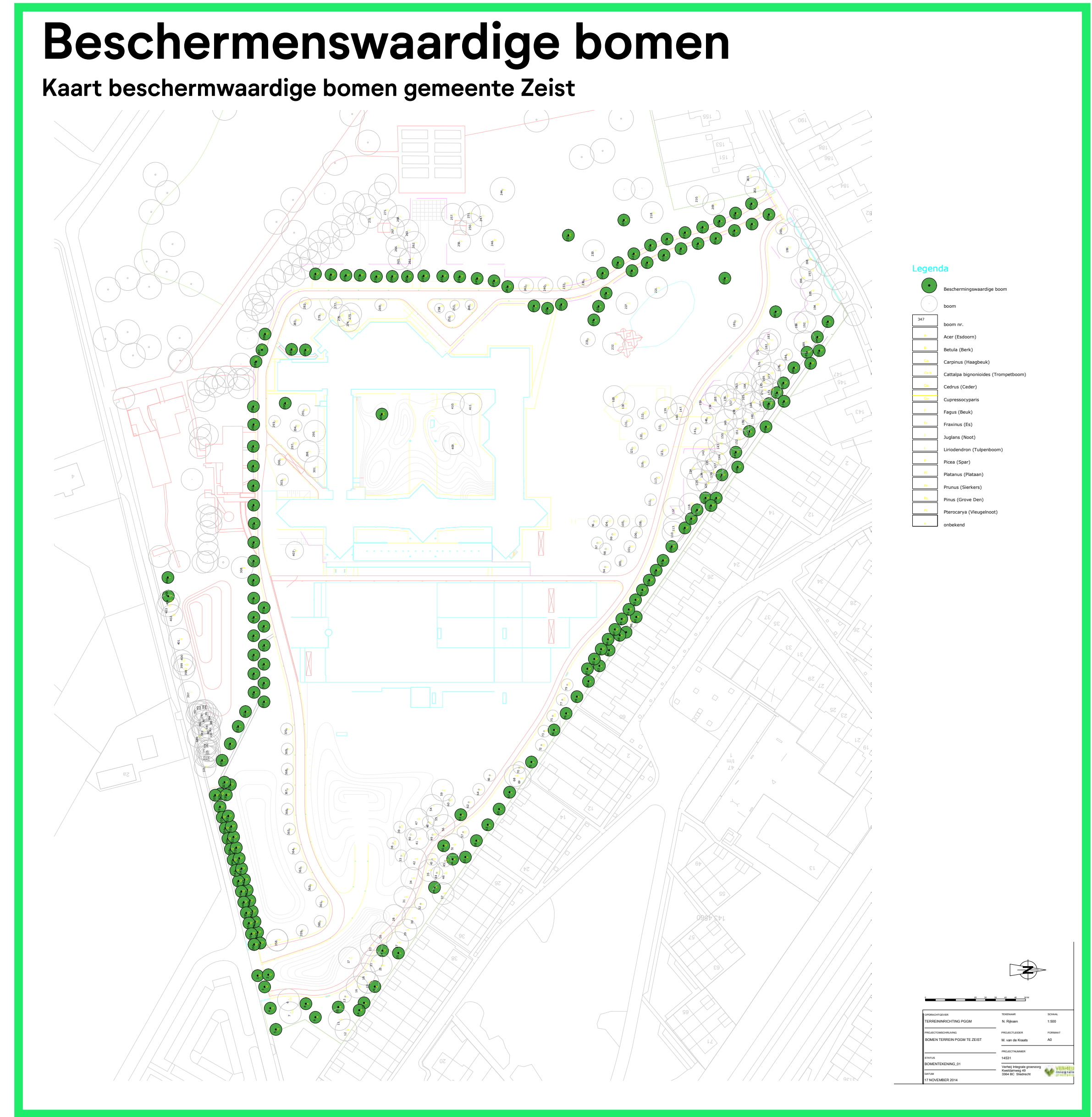


→ De locatie ligt tussen drie verschillende landschappen: bos, slagenlandschap en couliisslandschap  
 → Bos aan de noord- en oostzijde, open land aan de zuidwestzijde (rugdekking)

## Landschappelijke structuren op het terrein



- Bestaande kwaliteiten**
- Ruimtelijk**  
 → Bomenlanen en solitaire bomen  
 → Open groene ruimte  
 → Omzoming: sfeer van bos aan open landschap  
 → Verbindingen omgeving
- Historische elementen**  
 → Vijver  
 → Begraafplaats  
 → Middelieeuws wegenpatroon



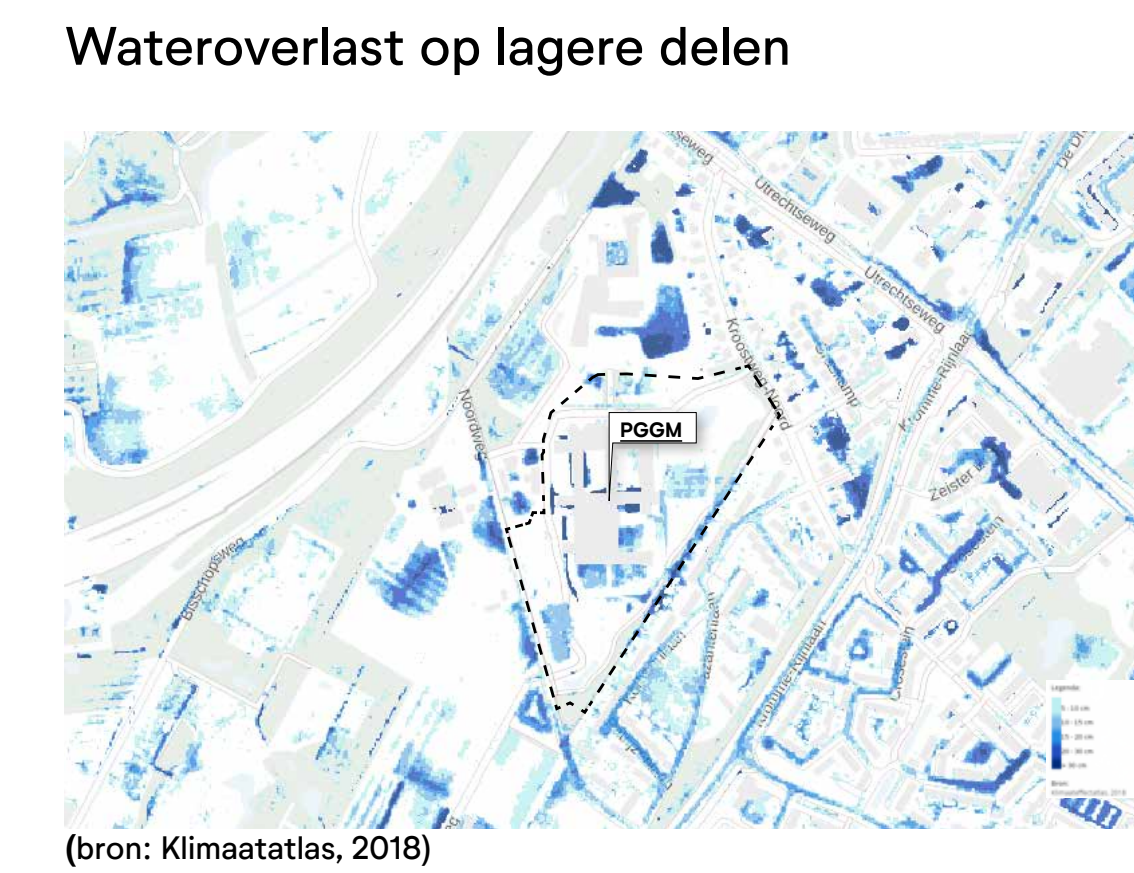
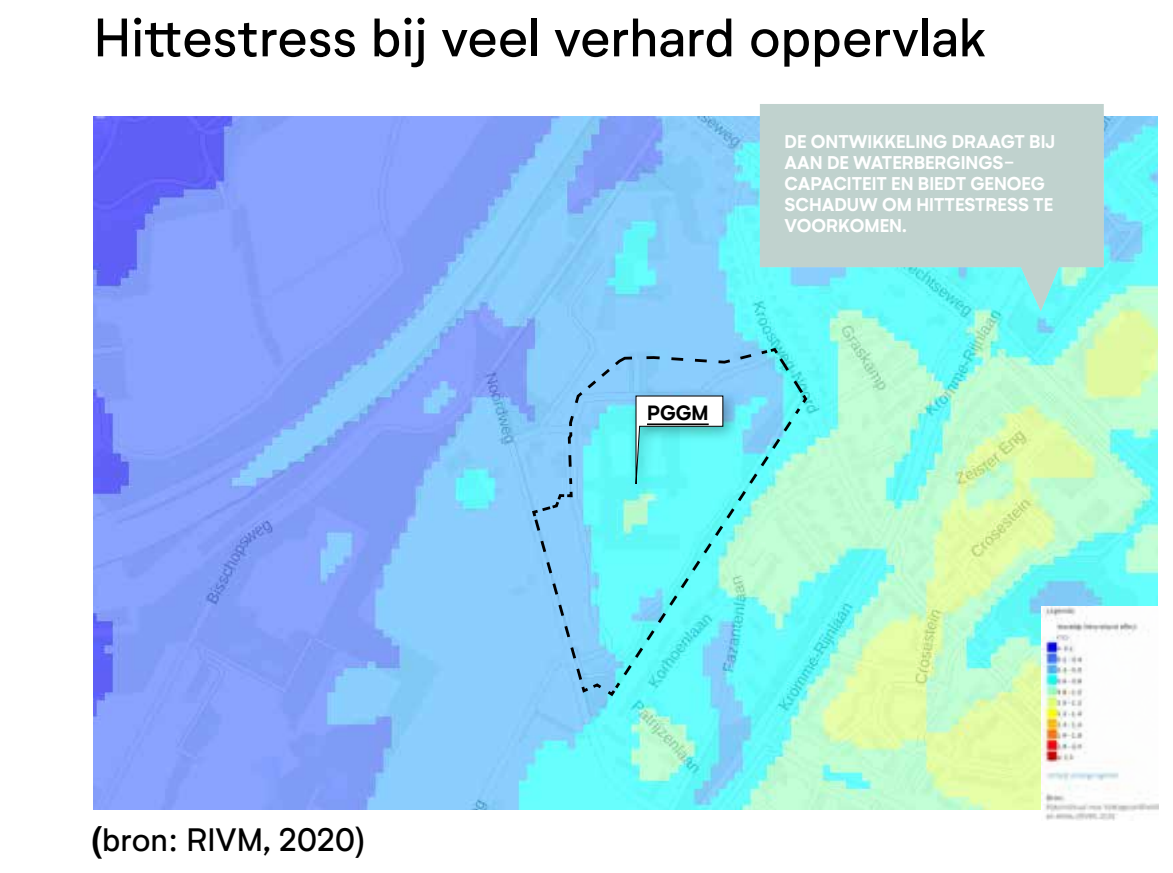
## Landschapstypen: locatie ligt op grens tussen polder en bos



Moerasbos (Landgoed Oostbroek)      Couliisslandschap (Kromme Rijn)      Besloten boslandschap (Utrechtse Heuvelrug)      Open beekdallandschap (Kromme Rijn)

Bij het opstellen van het plan is ernaar gestreefd de bronvermelding van rechthebbers met betrekking tot de beelden zorgvuldig op te nemen. Degene die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de ontwikkelaar wenden.

## Klimaat



# Natuur en biodiversiteit

## Versterken van de kwaliteit

### Natuur: belangrijke structuren



**Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024**  
 Door de ecooloog van Natuurkompas is een quick-scan gedaan naar aanwezige flora en fauna. Bij de verder uitwerking van het plan zal vervolgonderzoek door hen worden uitgevoerd en in samenwerking met gemeente en provincie (eventuele) benodigde maatregelen voor bescherming van flora en fauna worden bepaald

### Quicksan flora en fauna\*

Mogelijke diersoorten	Waardevolle elementen (aanwezig)
Boommarter, steenmarter	Boomholtes
Eekhoorn	Boomholtes
Div. vleermuizen	Boomholtes nabij insecten, holtes in bakstenen gebouwen, bomenrijen als vliegroute
Huismus	Struiken
Hazelworm	Houtwallen, bosranden
Ringslang	Nattere gebieden met natuurlijke oeverzones
Div. amfibieën	Vijvers
Gevlekte witsnuitlibel	Vijvers
Grote vos	Wilgen bij vijvers

Mogelijke verbeteringen t.b.v. biodiversiteit:  
 → Rust vs. reuring: sommige delen donker en minder druk houden  
 → Bloem- en kruidrijk gras  
 → Inheemse beplanting toepassen  
 → Boomstructuur Noordweg versterken

\*Verbeelding van Flora- en faunaquicksan, Natuurkompas (mei 2024)

### Groenverbindingen en ecologische waarde

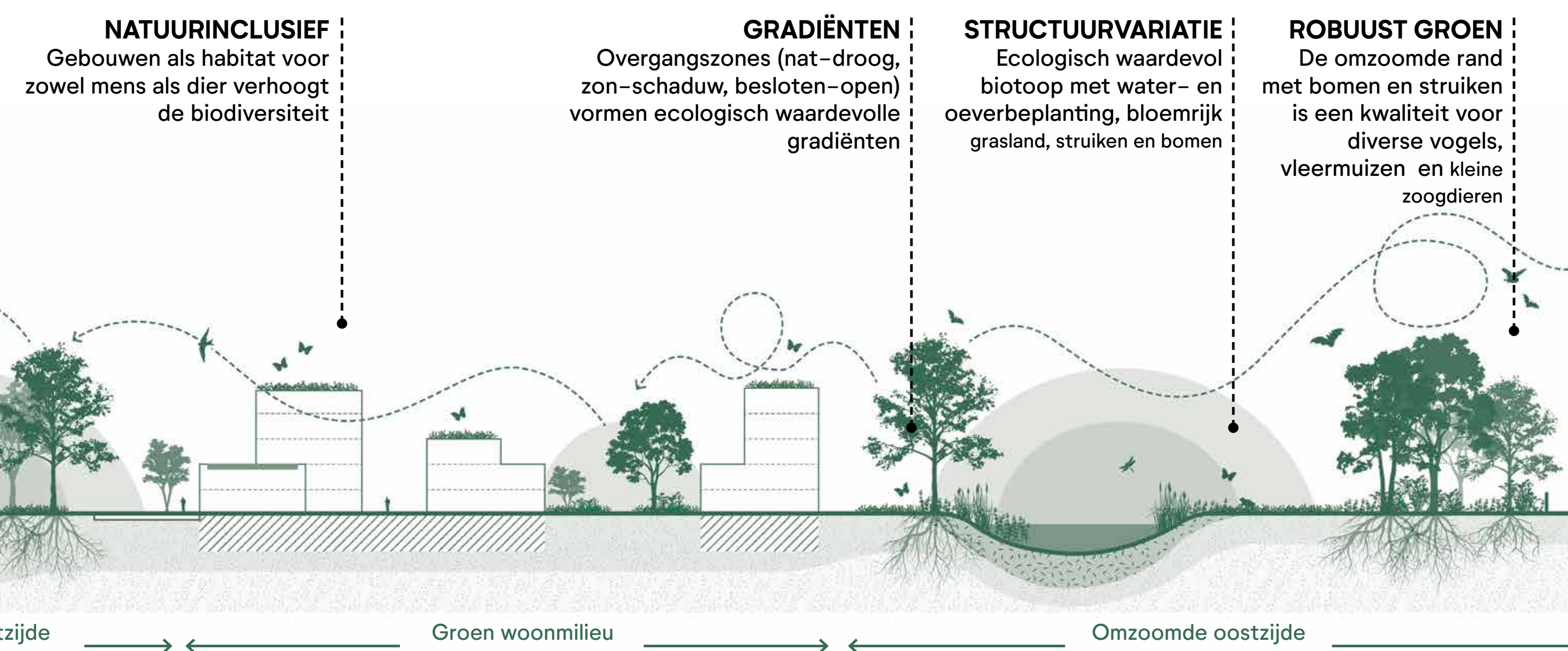


Bestaand terrein PGGM

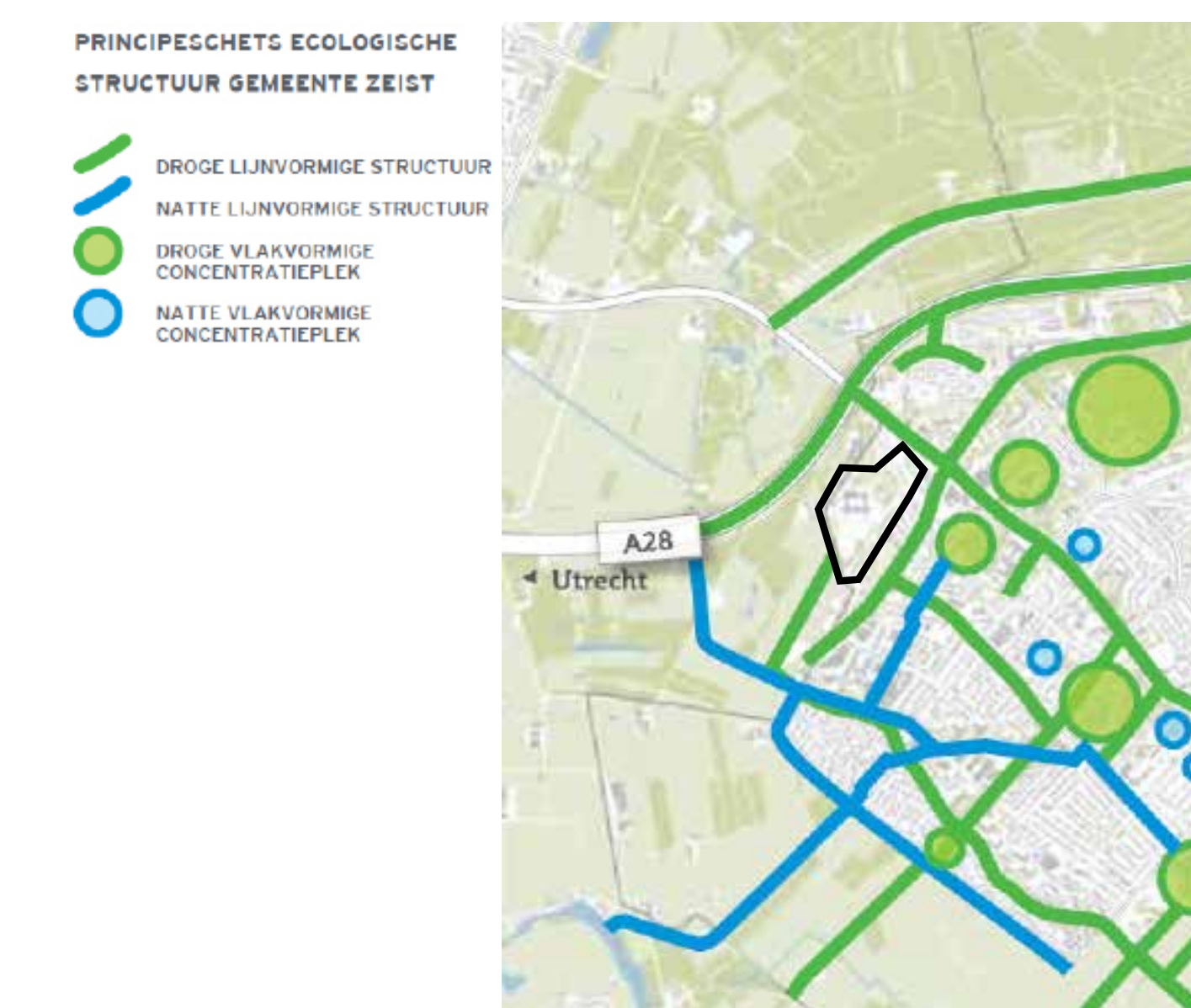


Bestaand terrein PGGM

### Biodiversiteit



### Droge natuurverbinding nabij



Groenstructuurplan Deel II (2011)

### NNN-gebied en faunapassages A28



'Samen voor meer biodiversiteit in Zeist!' (Bureau Waardenburg, 2021)

Bij het opstellen van het plan is ernaar gestreefd de bronvermelding van rechthebbenden met betrekking tot de beelden zorgvuldig op te nemen. Degenen die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de ontwikkelaar wenden.

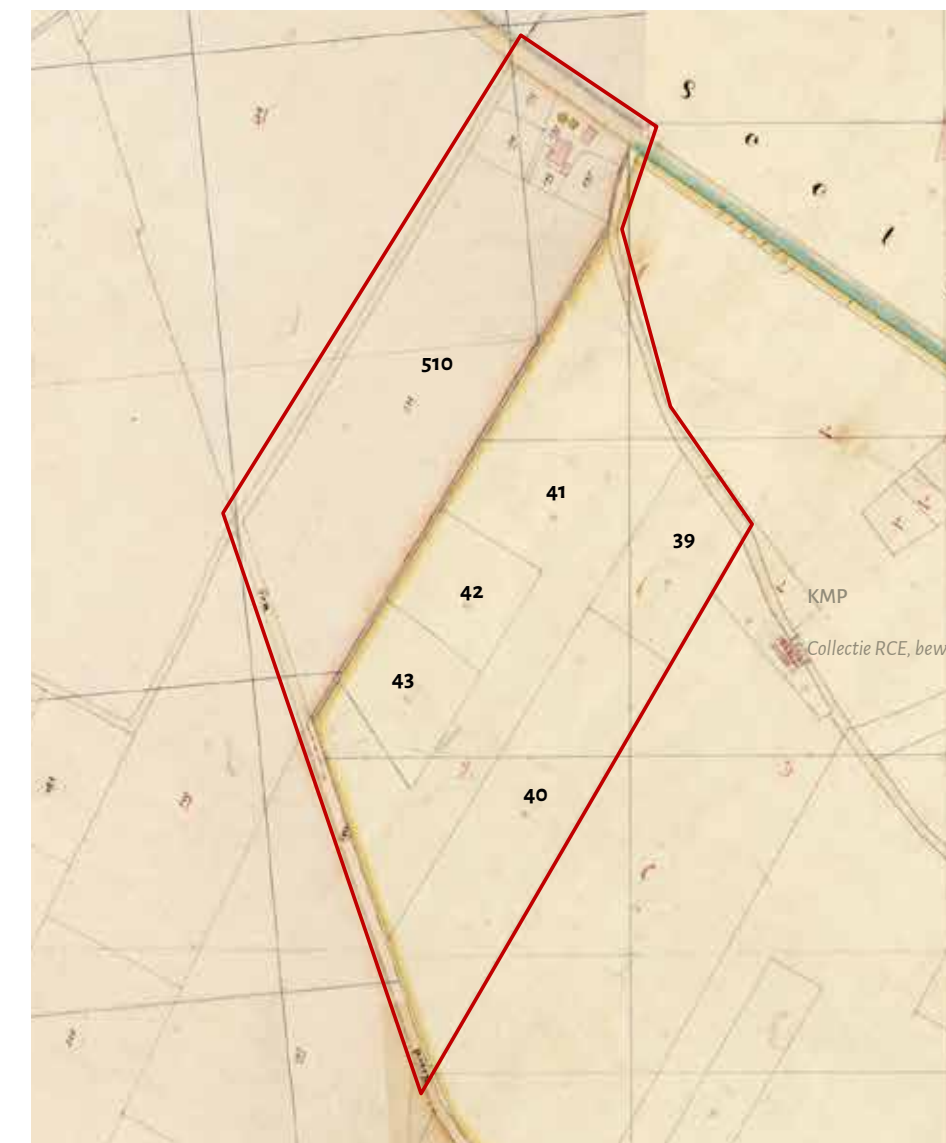
# Cultuurhistorie binnen context Zeist

Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024

## Aansluiten bij het verhaal van de plek en de omgeving

### Historische ontwikkeling

F - STARTNOTIE CULTUURHISTORISCHE ANALYSE  
VERSE 5 FEB



STICHTING IN ARCADE  
PGGM TERREIN

Gecombineerd Kadastraal Minuut Plan De Bilt sectie C 4<sup>e</sup> blad (1824) en Zeist sectie G 1<sup>e</sup> blad (1827).

- Het studiegebied wordt aan drie zijden omsloten door wegen: de Noordweg, Schorteldoekseweg en Kroostweg. Deze wegen maken deel uit van het Middeleeuwse wegennet.
- Het studiegebied heeft nog zijn verkavelingsstructuur uit de 14<sup>e</sup>-eeuwse ontginning.
- Het studiegebied is in eigendom bij verschillende eigenaren:
  - Het noordelijk deel behoort bij het grondgebied van de boerderij De Blauwe Schorteldoek aan de Utrechtseweg (perceel nr. 513) en is in bezit van de erven Henricus van Wijk (rentenier te Amsterdam) en cons.:
    - percelen 41 t/m 43: "bouwland";
    - perceel 510: "bouwland".
  - Het zuidelijk deel is in bezit van Frans Nicolaas van Bern (burgemeester van Zeist):
    - perceel 39: "bosch";
    - perceel 40: "bouwland".

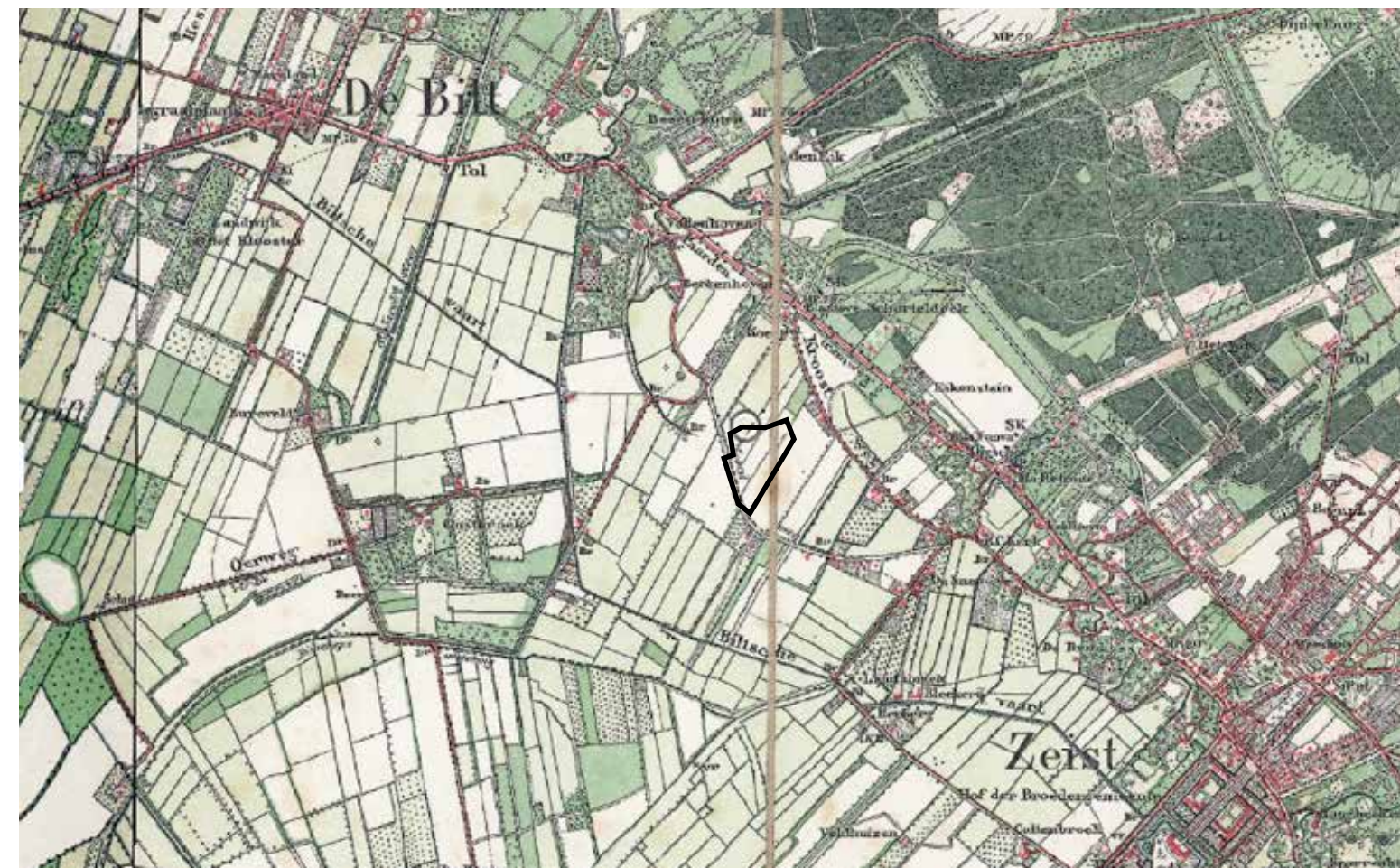
IT - STARTNOTIE CULTUURHISTORISCHE ANALYSE  
VERSE 5 FEB



STICHTING IN ARCADE  
PGGM TERREIN

Veldminuut Topografisch Militaire Kaart (1847)

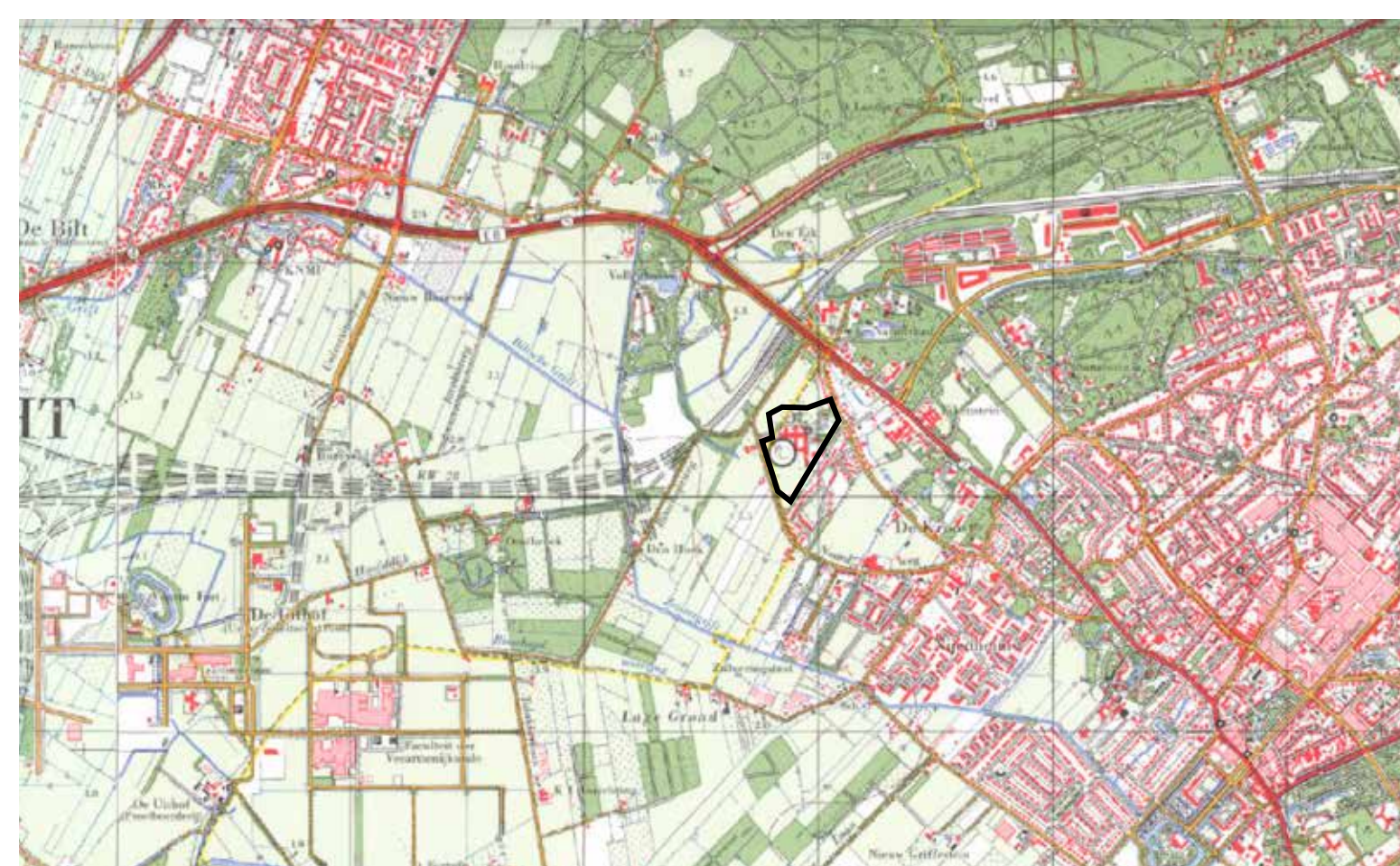
- Het studiegebied wijkt in grondgebruik niet af van de situatie zoals weergegeven op het Kadastraal Minuut Plan (1824-1827).
- De omringende Noordweg, Schorteldoekseweg en Kroostweg zijn weergegeven met laanbeplanting.
- Achter (zuidzijde) de boerderij De Blauwe Schorteldoek is langs de grens met het perceel 'bouwland' (nr. 510) een laan aangelegd die de Kroostweg rechtstreeks verbindt met de Schorteldoekseweg.
- De oranje lijn die het studiegebied doorsnijdt betreft de gemeentegrens tussen De Bilt (noord) en Zeist (zuid).



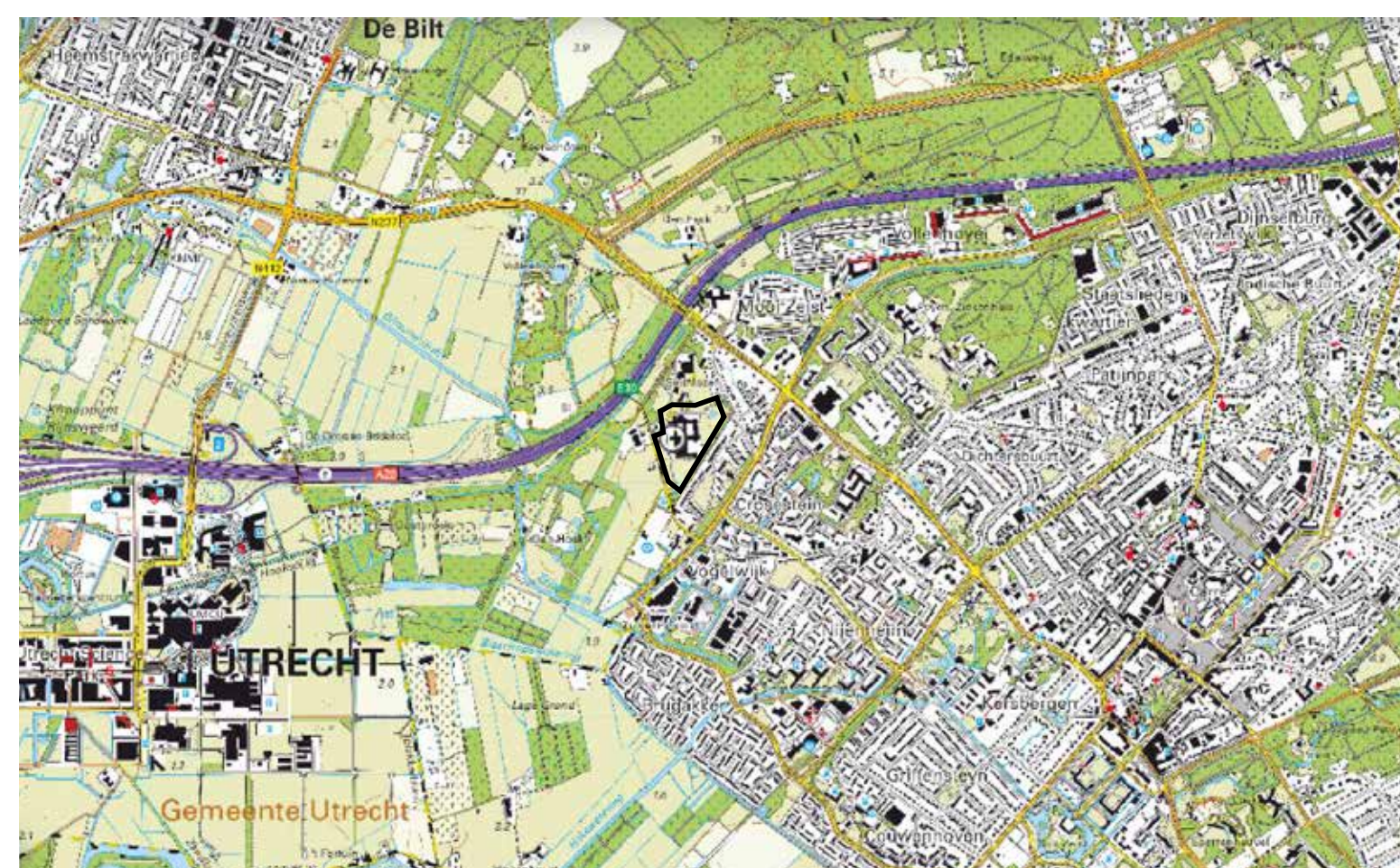
1900 - Landgoederenlandschap met open hooilanden en bossen op de hogere zandgronden



1953 - Uitbreiding Zeist en ontwikkeling Kweekschool



1976 - Aanleg A28 en verdere stadsuitbreidingen



2023 - Huidige situatie met Campus UU, uitbreidingswijken west Zeist en herbemossing



Landgoed Vollenhoven



Sanatorium Berg en Bosch te Bilthoven, waar relatie met buiten goed zichtbaar is



De Sint Jozef Kweekschool



Het TNO-gebouw aan de Utrechtseweg



De nieuwbouw van Inbo



Foto woningen aan de Fazantenlaan



De uitbreiding door Josep Lluis Mateo



Het gebied ten westen is nog steeds open met weilanden

### Tijdperk landgoederen en gezondheidsinstaties

- Langs de herenweg (nu Utrechtseweg) werden landgoederen gebouwd vanaf het einde van de middeleeuwen
- Iets verder naar het noordoosten werd in 1903 het Christelijk Sanatorium geopend, gelegen in een tuin met bos en wandelpaden
- Na 1900 groeide de bevolking en werden veel buitenplaatsen verkaveld

### Tijdperk scholen en grote instituten

- In 1926 kochten de Fraters van Utrecht een stuk grond, voor de bouw van een kweekschool. In 1932 ontwierp architect Willem Maas een complex voor de kweekschool.
- In 1903 werd landgoed Eikenstein aangekocht om er een tuchtschool voor meisjes te vestigen
- Langs de Utrechtseweg werden grote instituten gebouwd, zoals het TNO gebouw

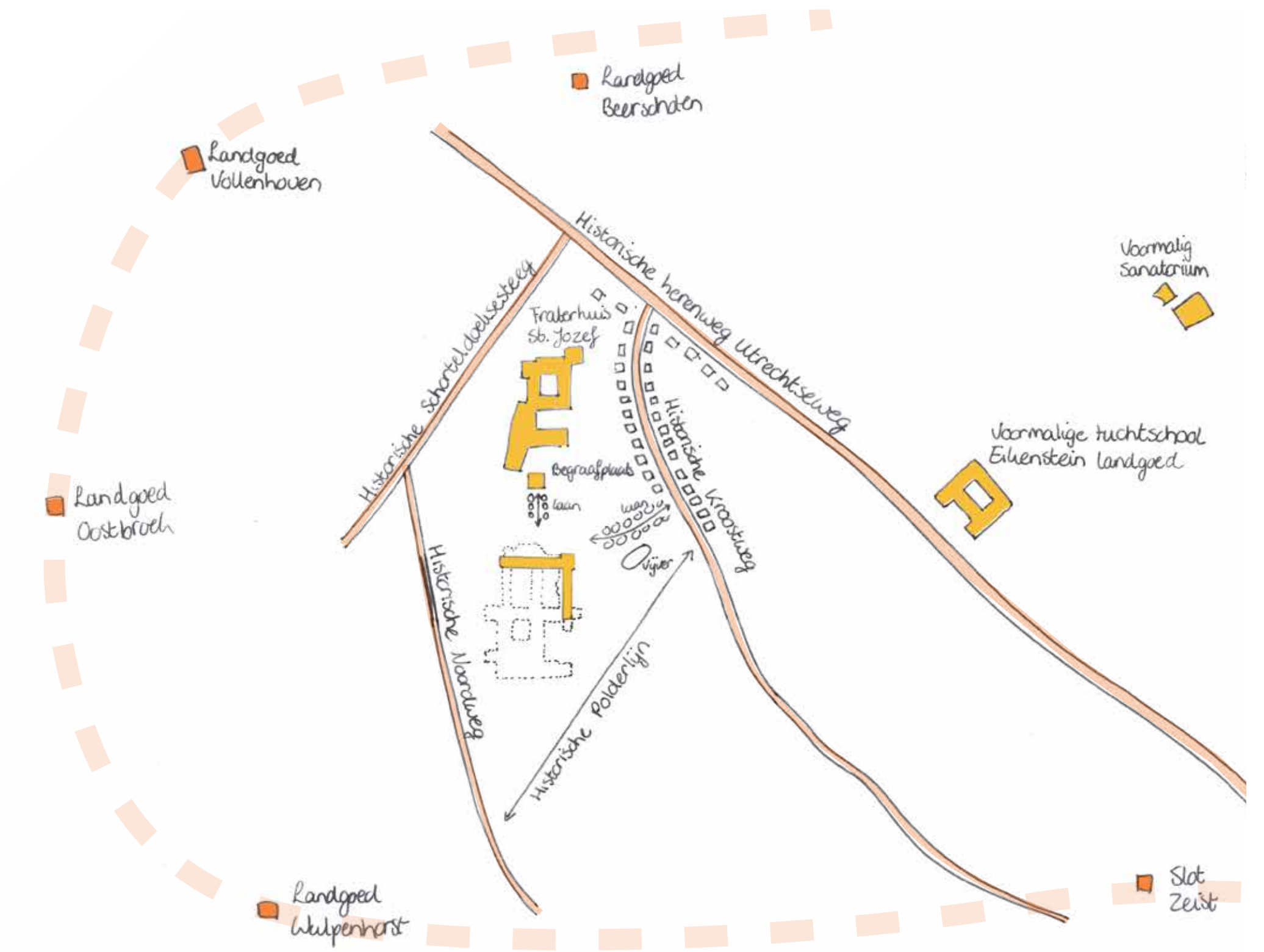
### De komst van PGGM naar de Noordweg-Noord

- In 1969 nam het pensioenfonds PGGM zijn intrek in de school. De kweekschool werd verbouwd en er werd een vleugel bijgebouwd
- Midden jaren '80 kwam er nieuwbouw van de architect C.J.P. Hol van Inbo, waarbij onzichtbaar enkele delen van het bestaande gebouw zijn verwerkt.
- Begin jaren '80 werd de snelweg A28 (ook wel E30 genoemd) aangelegd.

### Huidige situatie

- De Spaanse architect Josep Lluis Mateo heeft de nieuwste uitbreiding van het kantoor gerealiseerd in 2011
- In 2005 is het nieuwe Fraterhuis Sint Jozef voor de congregatie Fraters van Utrecht gebouwd, ten noorden van het PGGM-kantoor
- Zeist is na de jaren '90 niet verder gegroeid buiten de bebouwingsgrenzen van toen (op Kerkebosch na) en aan de westzijde van PGGM is nog steeds het open landschap met akkers en weilanden.
- Aan de noord en oostzijde wordt Zeist nog steeds omringd door boslandschap

## Relatie tussen terrein en historische context



- De kweekschool was een van de gebouwen met een maatschappelijk en zorgkarakter, net als bijv. het sanatorium
- In de invloedssfeer van de Stichtse Lustwarande, omringd door diverse landgoederen
- Architectuur Willem Maas: gezond gebouw en een relatie met buiten
- Overgebleven historische elementen in het landschap herinneren aan het verleden van de kweekschool: vijver, begraafplaats van de Fraters ten noorden
- Huidige gebruiker PGGM: ook een relatie met zorg en maatschappelijke functies

## Locatie ligt in de invloedssfeer van de Stichtse Lustwarande

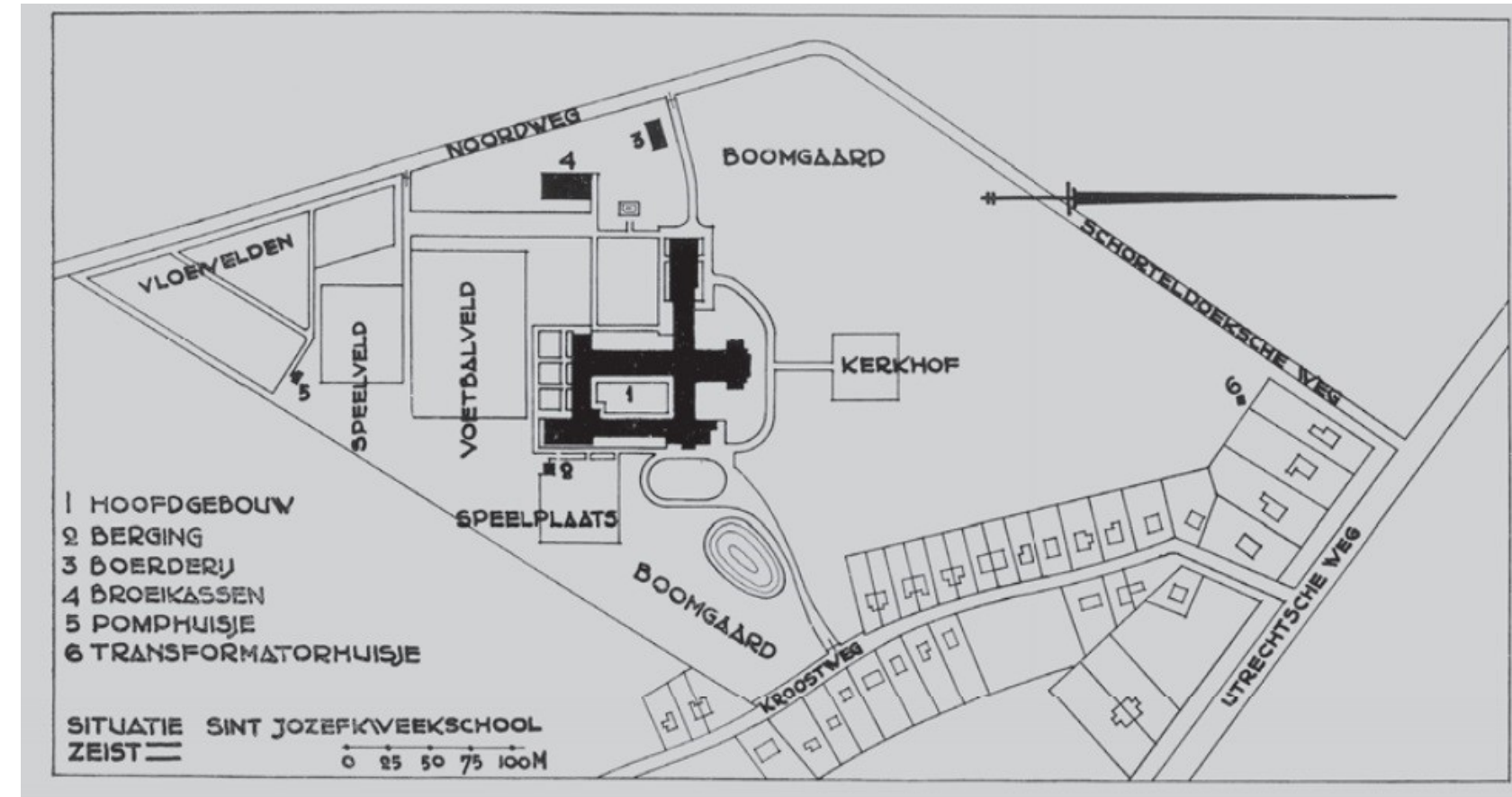


Het terrein Noordweg-Noord hoort bij de invloedssfeer van de stichtse lustwarande

# Cultuurhistorie op het terrein

## Aansluiten bij de geschiedenis van de plek

### De kweekschool



Situatie St. Jozef-Kweekschool

STICHTING IN ARCADE

PCGM TERREIN ZEIST - STARTNOTITIE CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

Kaart met de terreinindeling van de Sint Jozef Kweek-school (1931?)

In 1926 vindt de aankoop van grond door de Sint Gregorius Stichting plaats met als doel hier een kweekschool met internaat voor de opleiding van de fraters (Fraters van Utrecht) en (in een later stadium) het moederhuis van de congregatie te vestigen.

In 1931 vindt de aanbesteding en bouw plaats in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid naar ontwerp van de Utrechtse architect Willem A. Maas.

Architect Maas schrijft in december 1932: "Het gehele terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 7 H.A. waarvan o.a. een deel wordt ingenomen door tuinen voor de leerlingen, een tuin voor de Fraters, drie voetbalvelden, een speelveld, moestuinen, een boeierij en een tegeloven en de kapel, gelegen kerkschif. Op het oogenblik staat het gebouw nog op het vlakke weiland. De aanplanting van bomen, hoog en laag groen, is reeds geschied, zoodat de stoffering van het landschap om de bebouwing nog wel eenige tijd zal duren."

Er waren drie gescheiden groepen gebruikers:

1. de zogenaamde voorbereiding (hoogste klassen lagere school);
2. de kweekschool;
3. de fraters.

Naar verwachting zal deze scheiding ook in de tuinaanleg en het gebruik van de tuinen tot uitdrukking zijn gekomen.

De tuinarchitect en hoofd Utrechtse plantsoenendienst (van 1927 tot 1953) de heer Krijns Perk Vlaanderen (1888-1965) heeft het ontwerp gemaakt voor de begraafplaats. Vermoedelijk is tevens het gehele studiegebied aangelegd naar zijn ontwerp.

Het studiegebied kent een pragmatische inrichting met aan de noordzijde van het hoofdgebouw en aan de oostzijde ruime boomgaarden, aan de westzijde een boerderij met moestuin en broeikascomplex en in de zuidelijke punt "vloeivelden". Het idee achter de kweekschool was dat deze (grotendeels) zelfvoorzienend moest kunnen draaien.

De vloeivelden zijn bijzonder. Het betreft hier groentetuinen die bemest werden via het rioolsysteem van de kweekschool. Maas schrijft over de riolering van de kweekschool: "Daarop is een automatisch werkende pompinstallatie aangebracht, waarmee de in de nabijheid liggende groentevelden worden besproeid door op kleine dijkes liggende betonnen rioolbuizen op regelmatige afstanden voorzien van 'n klap. Door heffing van deze klap wordt het aangrenzende terrein bemest'."

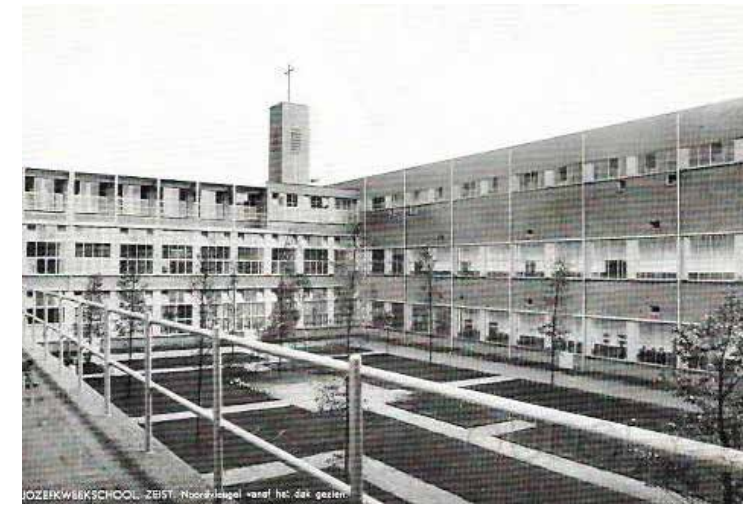
De verkaveling van de 14<sup>e</sup> eeuwse ontginning wordt met de terreinaanleg geheel doorbroken en zal met alle latere aanpassingen en wijzigingen steeds verder vervagen.

Op 14 augustus 1932 wordt de aan Sint Jozef gewijde kweekschool geopend.

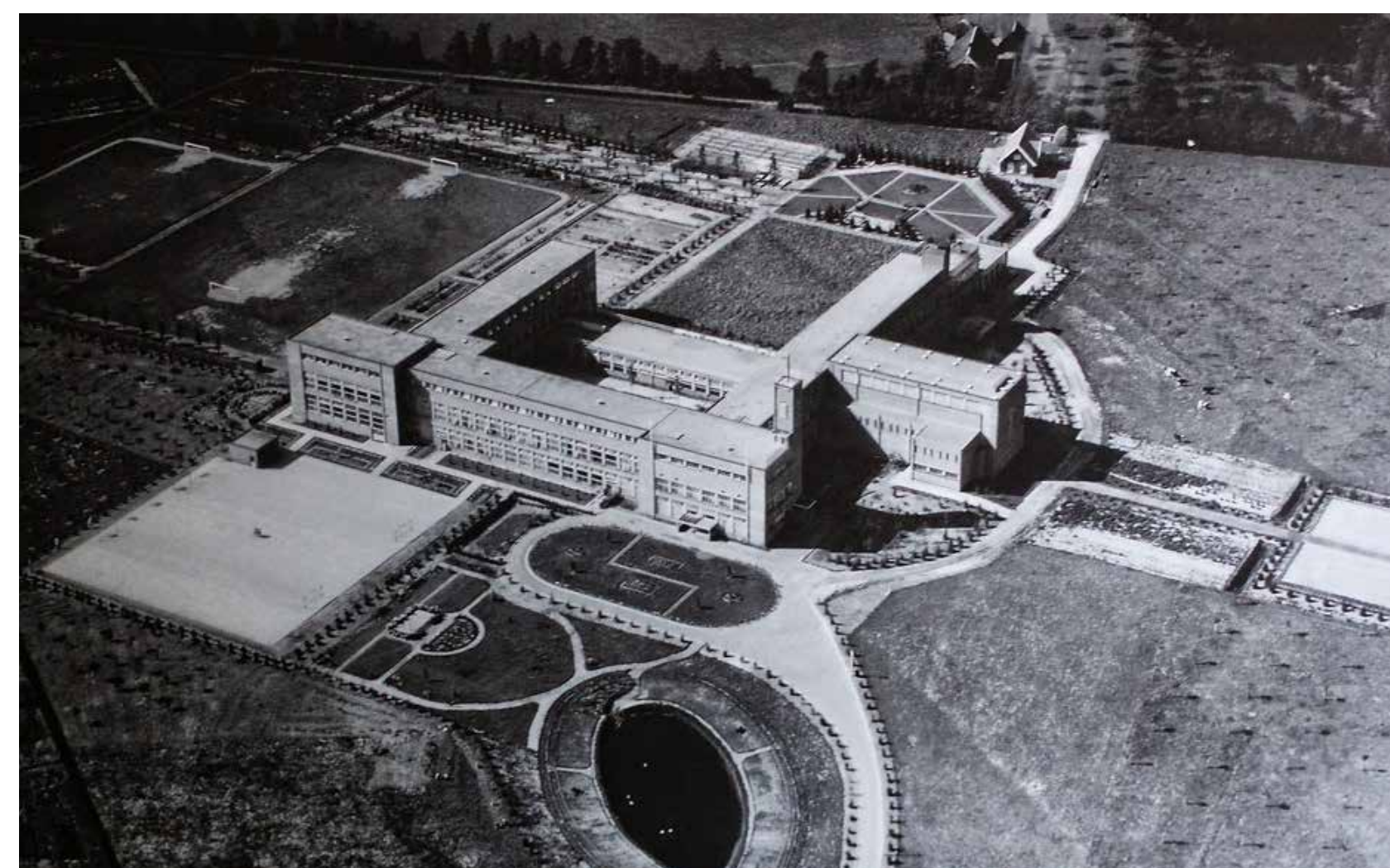
### Cultuurhistorische analyse terrein St. Jozef-Kweekschool



St. Jozef-Kweekschool, oostgevel gezien van Kroostweg



St. Jozef-Kweekschool, binnencour

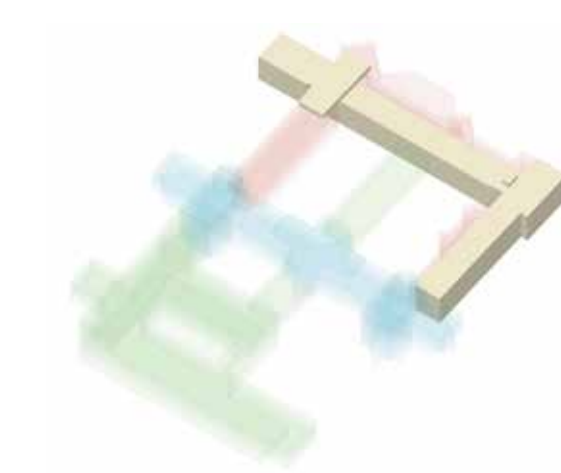


St. Jozef-Kweekschool

Bij het opstellen van het plan is ernaar gestreefd de bronvermelding van rechthebbenden met betrekking tot de beelden zorgvuldig op te nemen. Degene die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de ontwikkelaar wenden.

### Huidige plekken en gebouwen

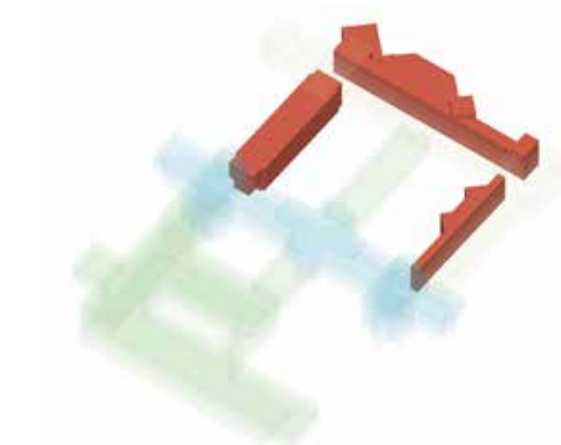
#### Bouwfases verschillende bouwdelen



De Sint-Jozef Kweekschool jaren '30



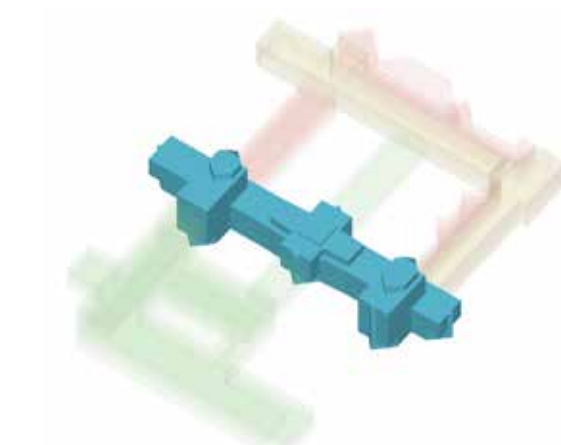
→ Architect: Willem Maas  
→ Bouwjaar: jaren '30



PGGM gebouw jaren '70



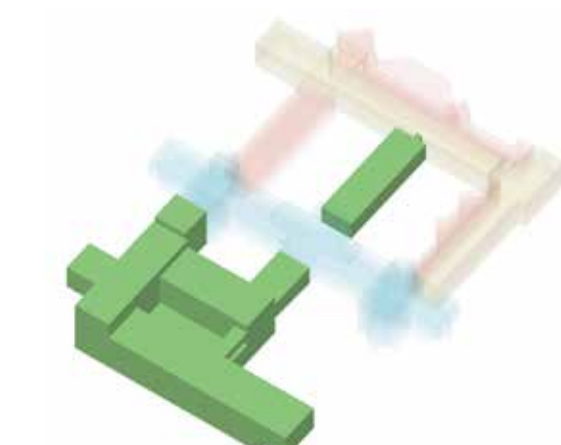
→ Architect nieuwe vleugel en opdikkingen: waarschijnlijk J.B. van Grunsven (in de jaren '50 hoofdontwerper bij Gerrit Rietveld)  
→ Bouwjaar: jaren '70



PGGM gebouw jaren '80



→ Architect: C.J.P. Hol (Inbo)  
→ Bouwjaar: 1987



PGGM uitbreiding 2011



→ Architect: Josep LLuis Mateo  
→ Bouwjaar: 2011  
→ Inc. drielaagse ondergrondse parkeergarage

#### Foto PGGM-terrein jaren '80



Terreininrichting met o.a. sportvelden en parkeerplaatsen

### Tuin en landschap

Overzicht mogelijk waardevolle elementen in het plangebied

1. Vijver (1a), voormalige toegangsweg (1b), beplanting en solitaire bomen (1c) nabij voormalige entree oostzijde;
2. Voormalige laan met heesterborders tussen voormalige kapel en begraafplaats (van belang aangezien deze samenhang heeft met de buiten het plangebied gelegen begraafplaats die op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Zeist aangeduid als funerair erfgoed);
3. Mogelijke restanten van het vloeiwelensysteem.

NB. 1 Buiten het plangebied vormen de Kroostweg, Noordweg en Schorteldoeksesteeg als onderdelen van de Middeleeuwse wegenstructuur waardevolle elementen.

NB. 2 Het plangebied is onderdeel van het voormalige gehele terrein van de Sint Jozef Kweekschool (het studiegebied). Ook in het studiegebied bevinden zich mogelijk waardevolle onderdelen. Het is van belang om het plangebied in samenhang met studiegebied te benaderen. Duidelijk voorbeeld hiervan is het laantje met de plantvakken dat naar de begraafplaats voert dat in het plangebied ligt, terwijl de begraafplaats zelf hier buiten ligt.



#### Bestaande open landschap



Zicht op omliggend landschap behouden



Open parkachtige landschap koesteren



Kweekschool, oostgevel en kapel, gezien vanaf de Kroostweg (rentriebriefkaart archief Fraters van Utrecht)

Historische vijver en kweekschool



Bosachtige karakter behouden



Paden behouden



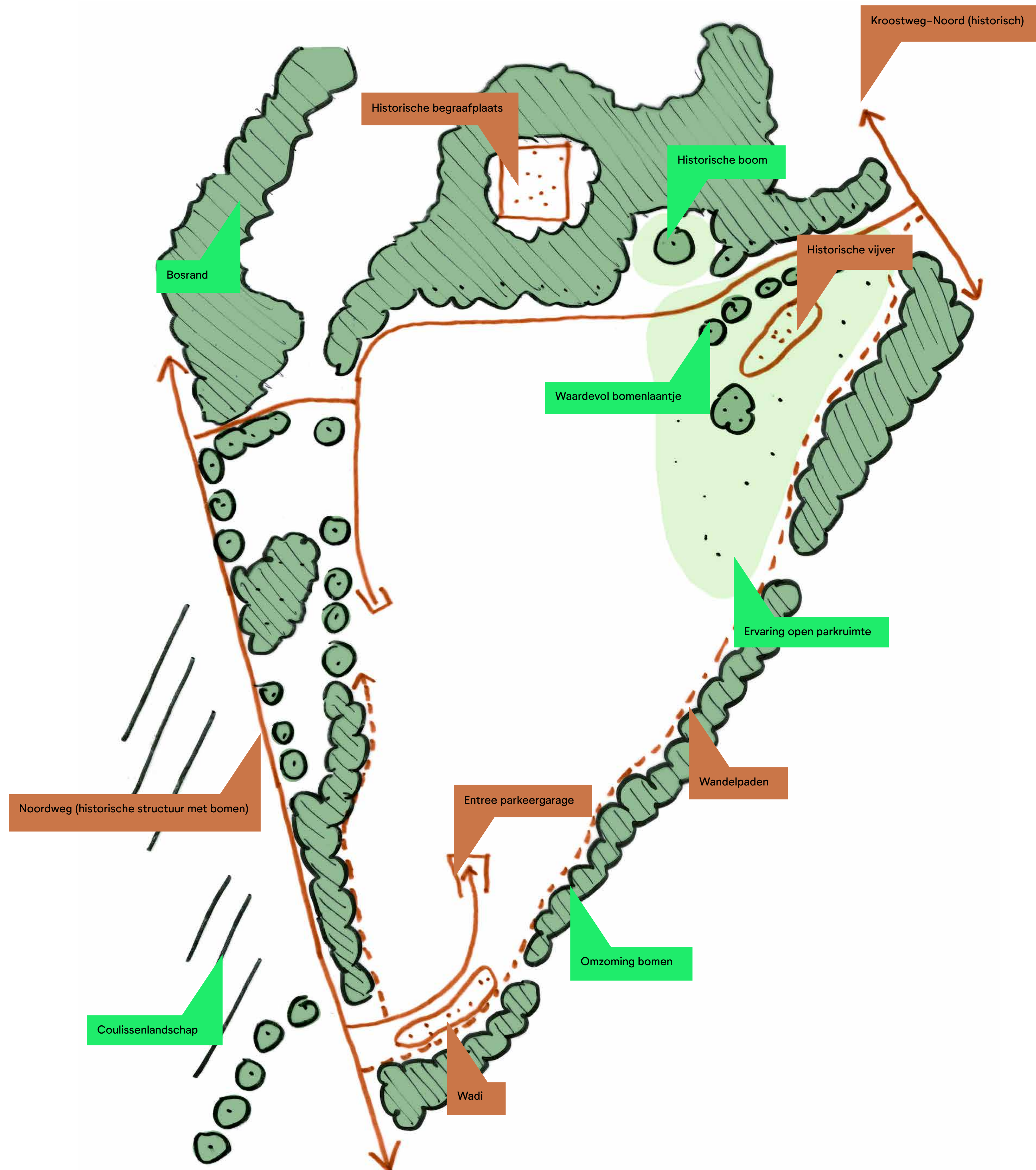
Boomranden en historische vijver vrij houden

**Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024**  
Door de ecooloog van Natuurkompas is een quick-scan gedaan naar aanwezige flora en fauna. Bij de verder uitwerking van het plan zal vervolgonderzoek door hen worden uitgevoerd en in samenwerking met gemeente en provincie (eventuele) benodigde maatregelen voor bescherming van flora en fauna worden bepaald

# Tuin en landschap

Belangrijke elementen op het terrein

Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024



Wat vindt u?

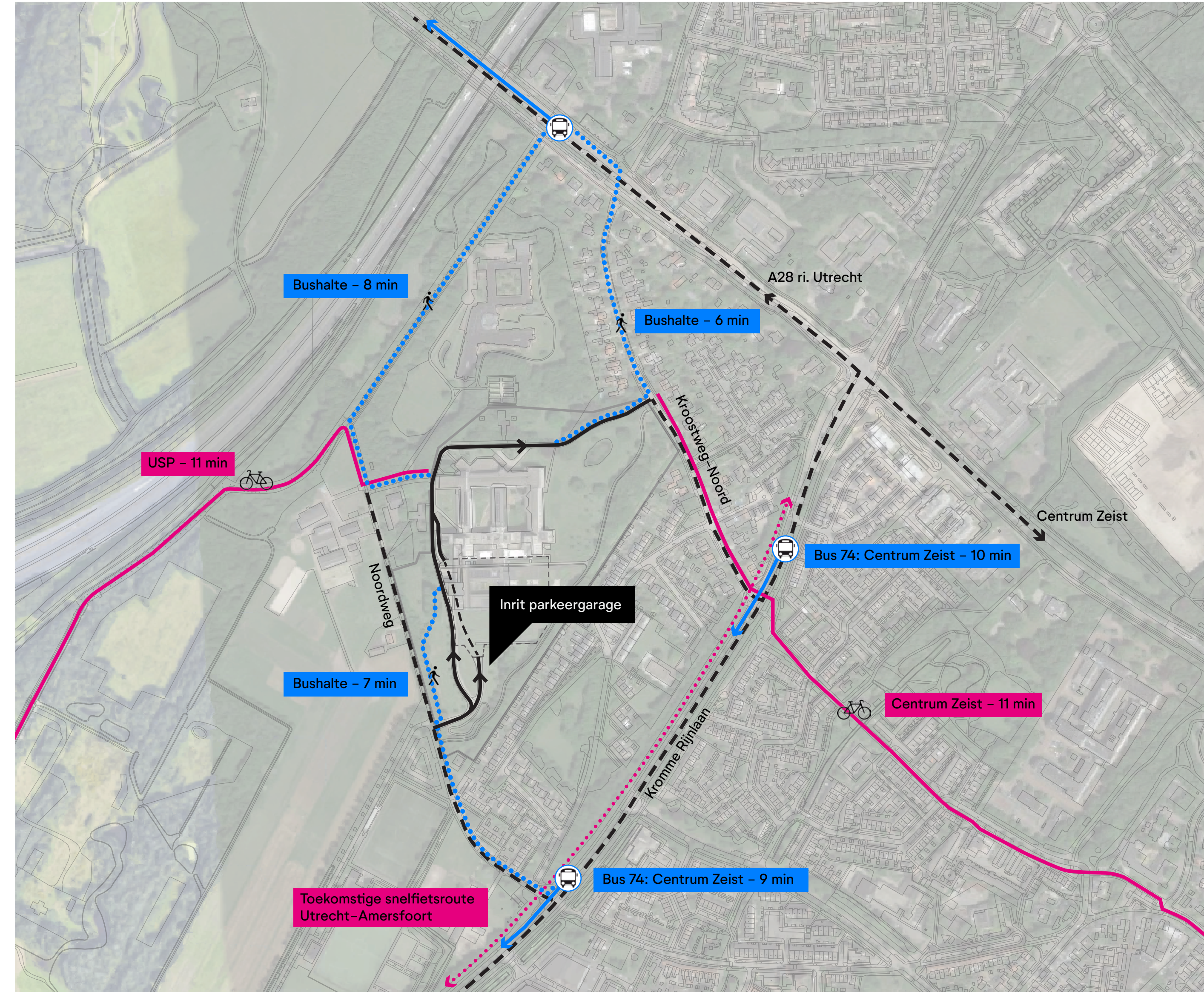
Wat wilt u de ontwikkelaar meegeven?

# Mobiliteit en verkeer

Goed verbinden met de omgeving: zowel voor verkeer als recreatie

## Omgeving en ontsluiting

Ontsluiting terrein Noordweg Noord



Terrein Noordweg-Noord met toegangswegen, routes en openbaar vervoer

## Voorbeelden recreatie in de omgeving



(Bron: Pieter van Leeuwen)



(Bron: routesinutrecht.com)



(Bron: opdeheuvelrug.nl)

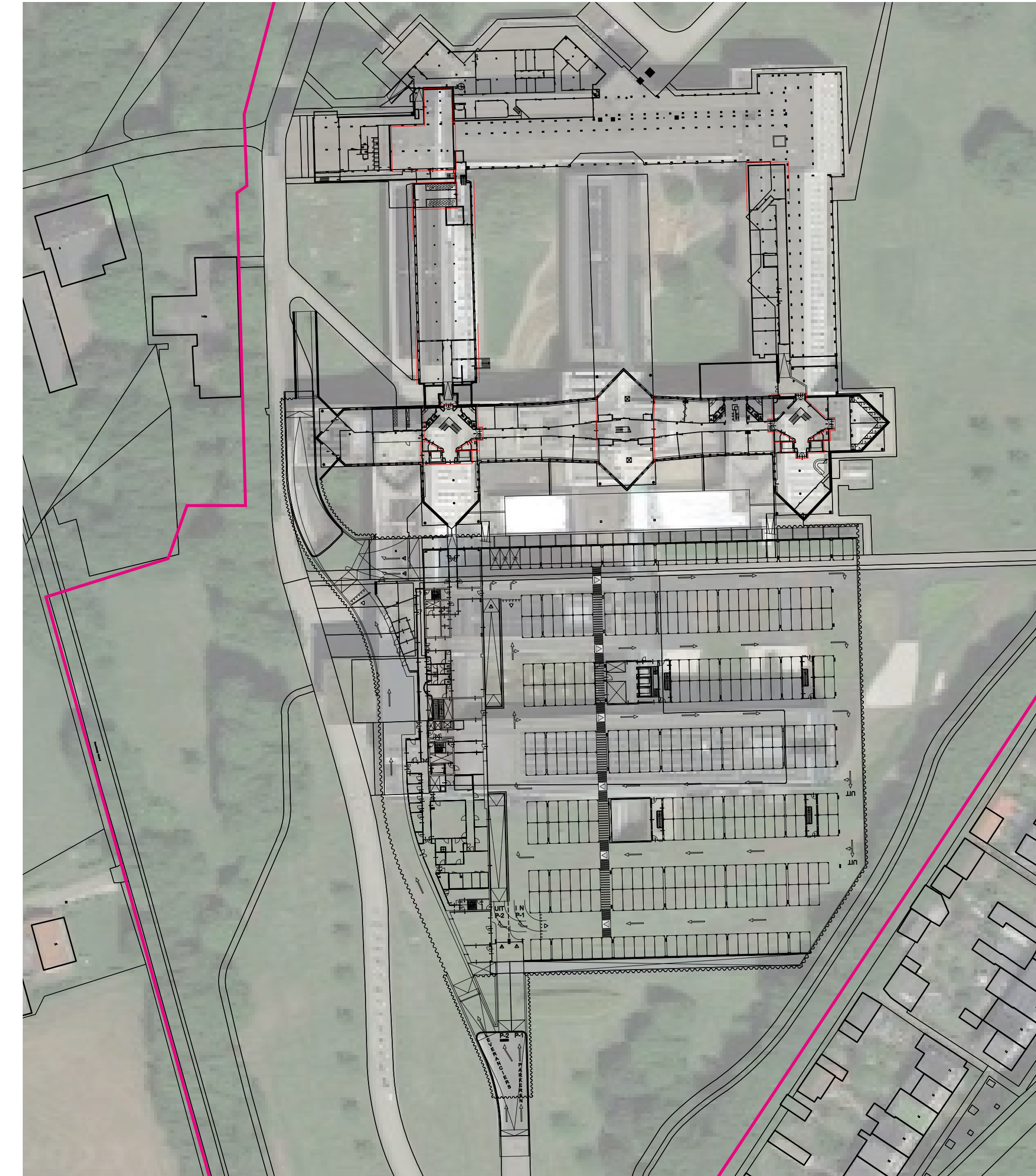


(Bron: Honeyguide.nl)

Bij het opstellen van het plan is er naar gestreefd de bronvermelding van rechthebbers met betrekking tot de beelden zorgvuldig op te nemen. Degene die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de ontwikkelaar wenden.

## Parkeren

Plattegrond parkeerkelder

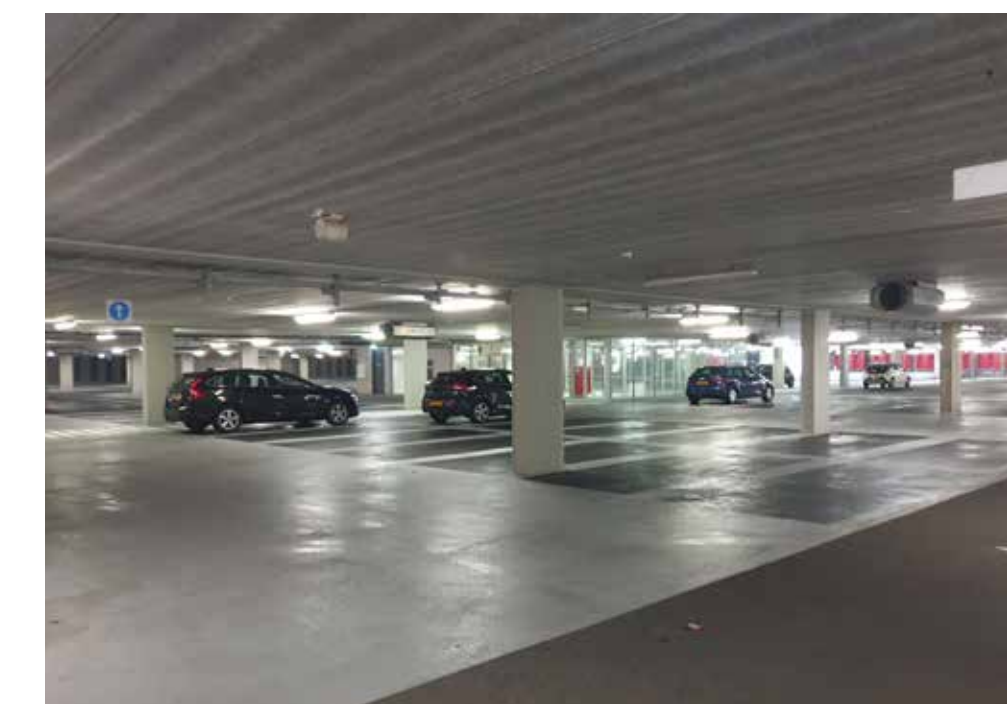


- Ondergrondse parkeergarage van 3 lagen
- 960 parkeerplekken
- Logistieke straat
- Roltrap en liften naar de centrale hal

## Huidige situatie parkeergarage



Entree parkeergarage aan de zuidzijde

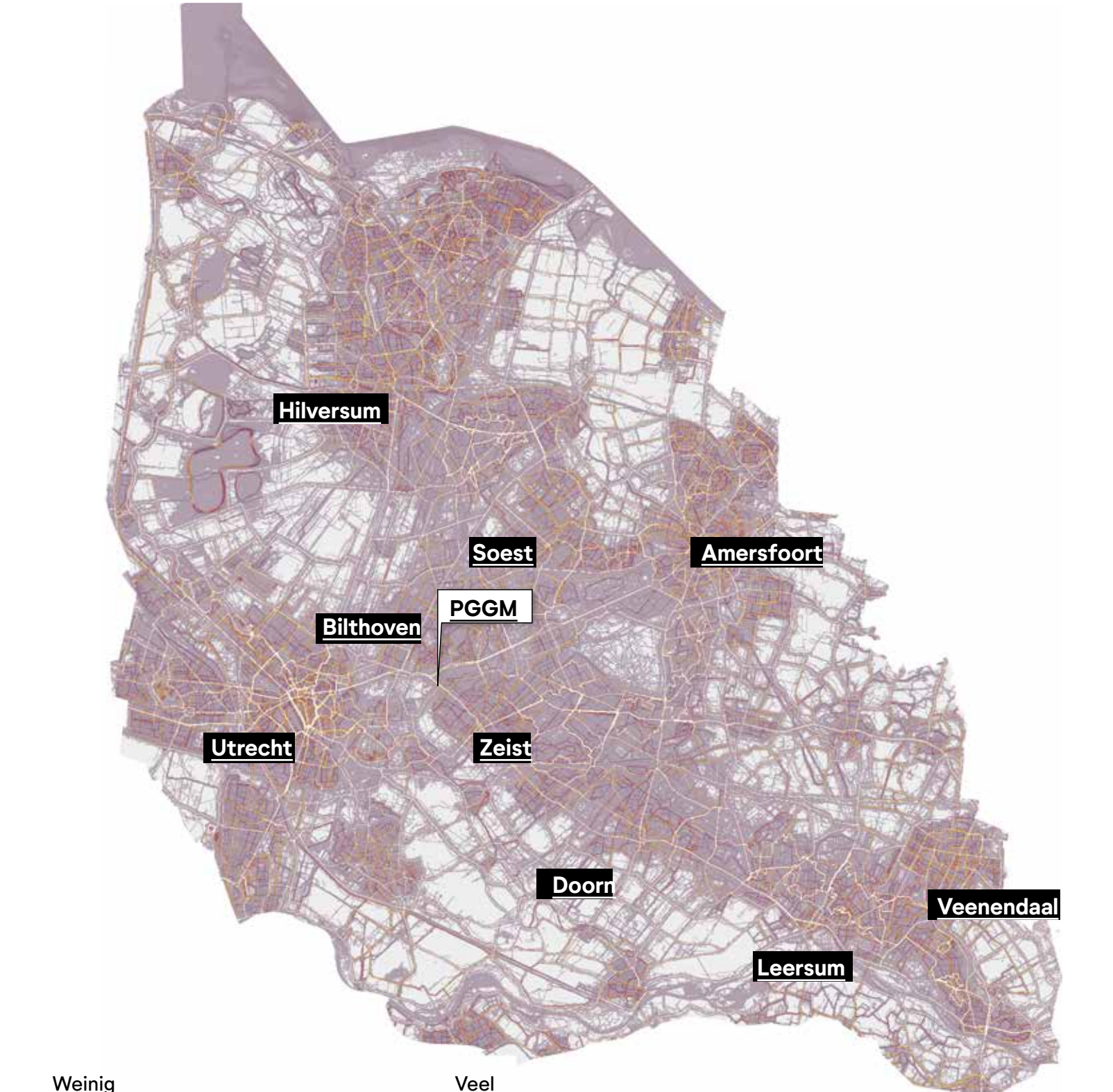


Interieur parkeergarage

**Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024**  
 Voor de verkeerskundige analyse van het terrein en de omgeving is het bureau Goudappel betrokken bij de herontwikkeling

## Recreatie

Recreatief netwerk

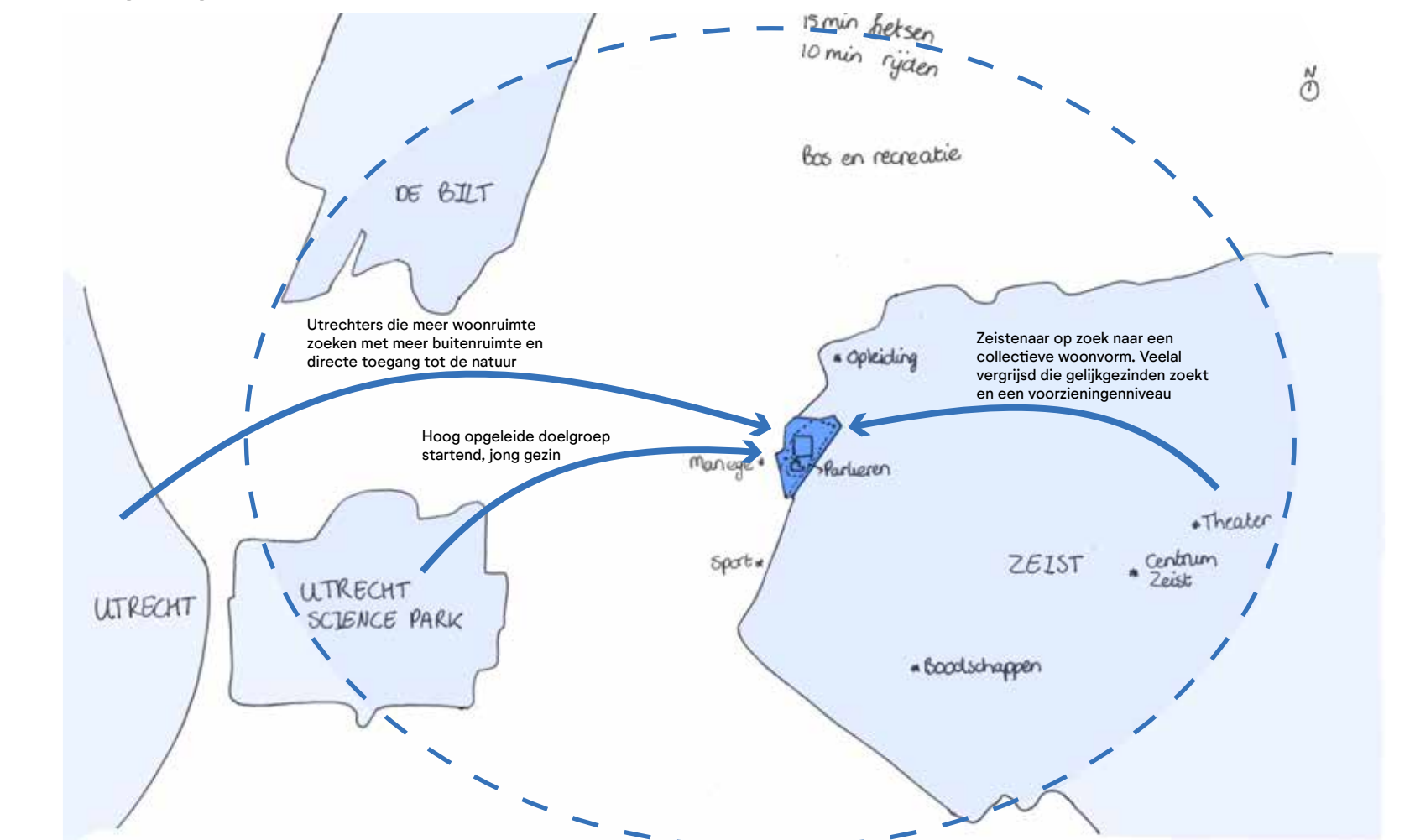


Drukte van recreatieve sportroutes in STRAVA (Bron: Strava heatmap)



(bron: Strava Global Heatmap, 2024)

## Uitgangspunten locatie



- De centraal gelegen locatie tussen Utrecht (Science Park), Zeist en de Bilt benutten
- De locatie verbinden met zijn omgeving
- Mobiliteit meenemen in het ontwerp

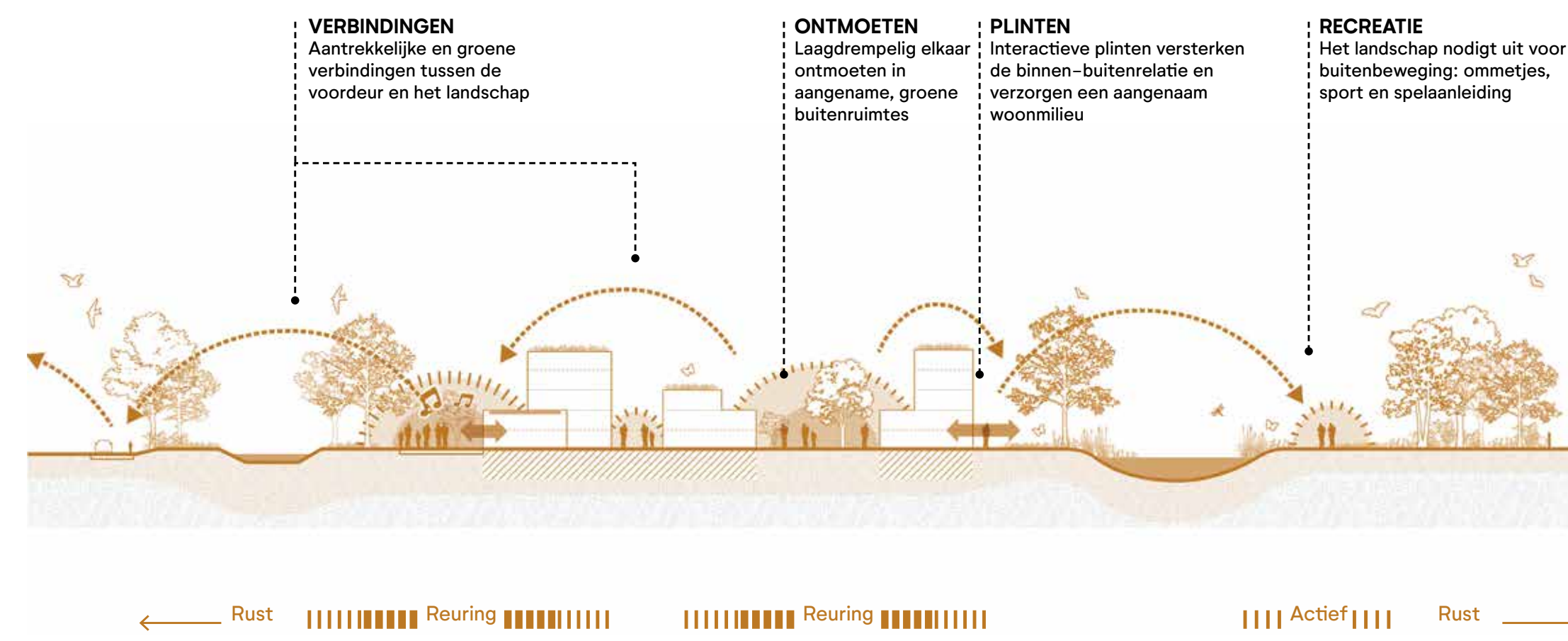


# Programma en ruimtelijk concept

## Verbinding tussen de gebouwen en open plekken

### Concept

Verbinding binnen-buiten en ontmoeting



Betekenisvolle plekken voor de mensen



Rustig park



Spelen met water



Buurtterras theehuis



Speelplaats



Jeu de boules



Pluktuin



Buiten sporten



Schoolplein

Bij het opstellen van het plan is ernaar gestreefd de bronvermelding van rechthebbenden met betrekking tot de beelden zorgvuldig op te nemen. Degene die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de ontwikkelaar wenden.

### Programma

1. Inzetten op doorstroming
2. Voldoende differentiatie en type woningen
3. Levensloop- en toekomstbestendige woningen
4. Inpassing zorgconcepten
5. Onderzoek naar de inpassing van onderwijs
6. Aanvullende wijkvoorzieningen

Het is de ambitie van Amvest om een gemixte woonwijk met voorzieningen te ontwikkelen met zowel koop- als huurwoningen in verschillende prijssegmenten voor alle generaties

Woningbouwdifferentiatie tabel gemeente Zeist (2024)

Segment	huur/koop	Aandeel	Prijsniveau maximaal	Prijsniveau gemiddeld	
Sociale huur	huur	25-30%	€ 879,66	€ 780,00	Betaalbaar segment 67%
Midden segment laag	middenhuur	37-42%	€ 1.234,44	€ 1.120,00	
	betaalbare koop		€ 390.000,00	€ 355.000,00	Hogere segment 33%
Midden segment hoog	vrije sector huur	min.13%	€ 1.875,00	€ 1.500,00	
	vrijesector koop		€ 480.000,00	€ 435.000,00	
Hoge segment	vrije sector huur	max.20%	vtb	vtb	

Vertaling voor mogelijk programma Noordweg-Noord

Betaalbare segment	aantal woningen
MGW	600-700
zorgwoningen (bijv. Dagelijks Leven concept Amvest)	
sociale huurwoningen	
huurwoningen	
koopwoningen	
Hogere segment	
MGW	vrije sector huurwoningen
	vrije sector koopwoningen
EGW	vrije sector koopwoningen
Voorzieningen	m2
Onderwijsprogramma	4.000-9.000m2
Zorg en/of welzijn	

Bijgaande tabel is een indicatie van het aantal woningen en het aantal m2 voor voorzieningen

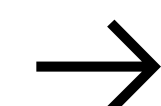
Van zakelijke uitstraling naar woonomgeving

HUIDIG

- Een moderne, zakelijke uitstraling
- Voornamelijk natuursteen en glas: formeel en sober
- Gevel in gridpatroon
- Dichte delen ter hoogte van de trappenhuizen

NIEUW

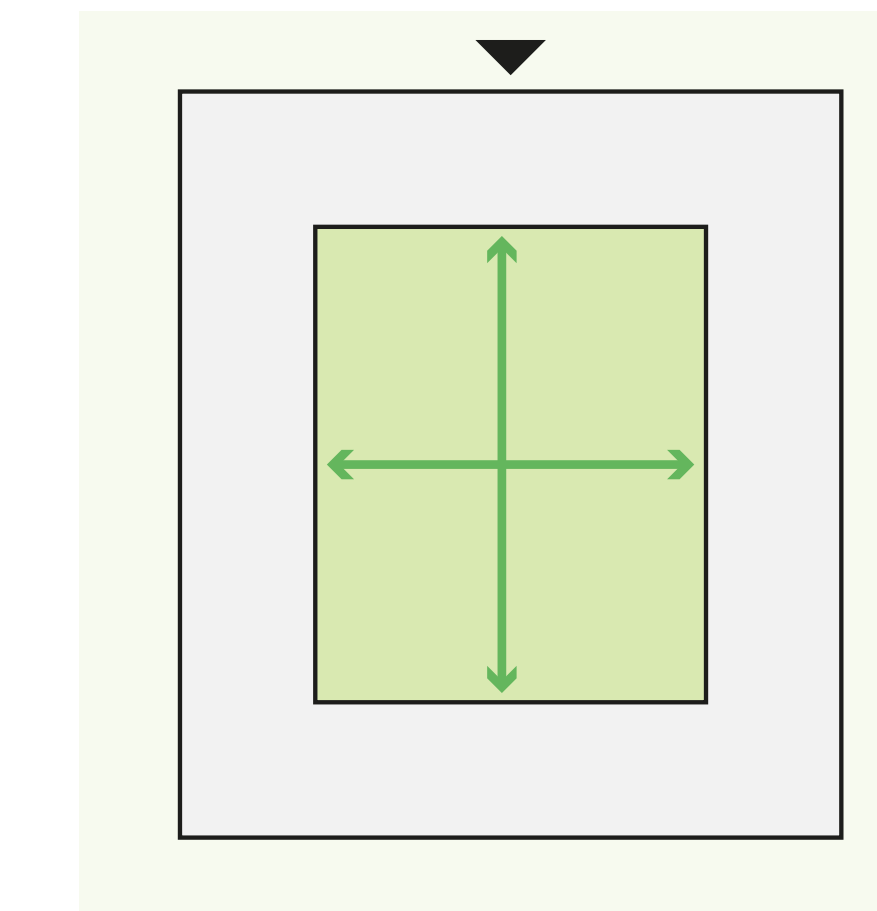
- Frisse en gezonde verschijningsvorm
- Een nieuwe gevel en open, buitenruimtes (balkons en wintertuinen)
- Zichtbaar gebruik: informeel en groen



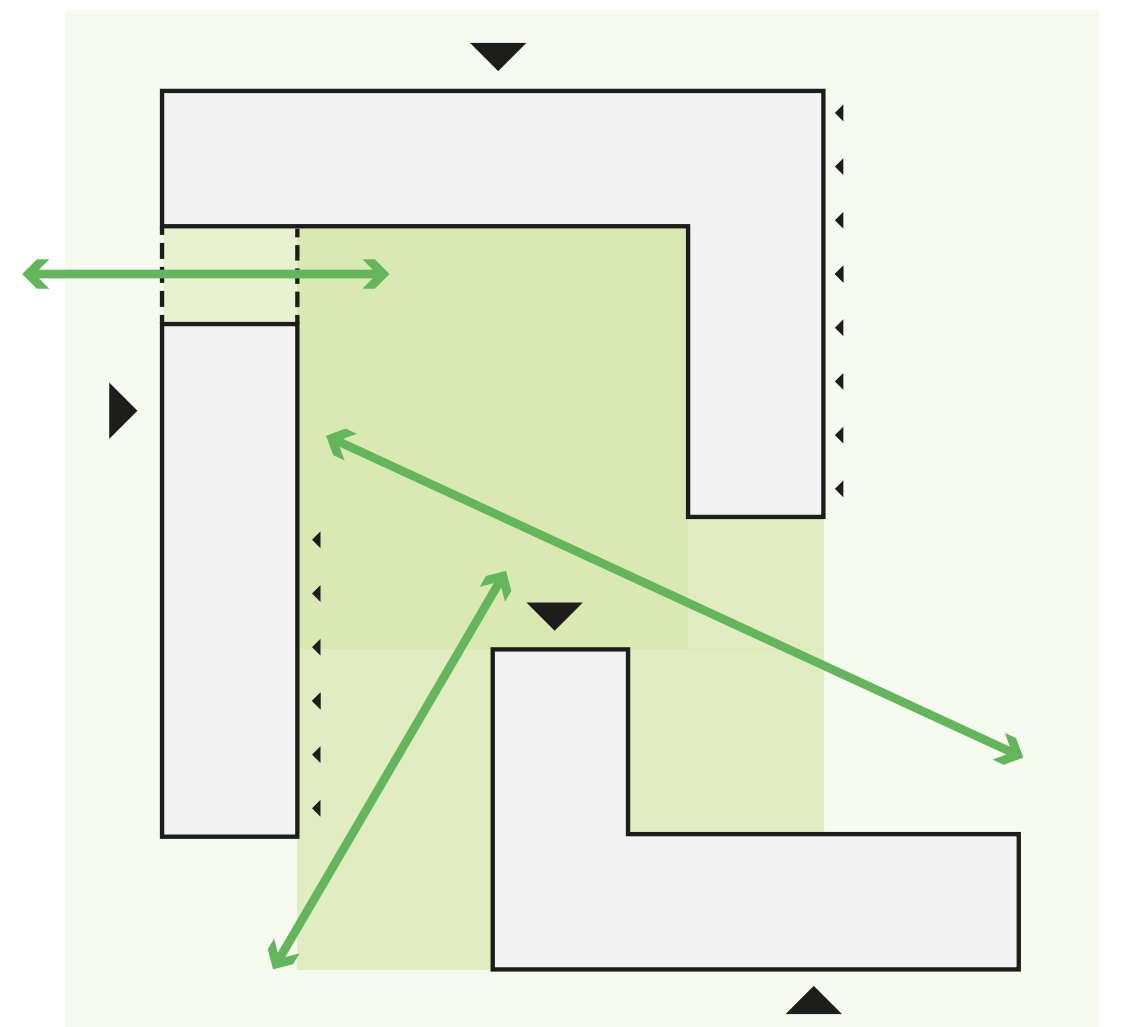
Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024

### Ruimtelijk principe met hoven

Niet: gesloten bouwblok



Wel: doorwaadbaar ensemble



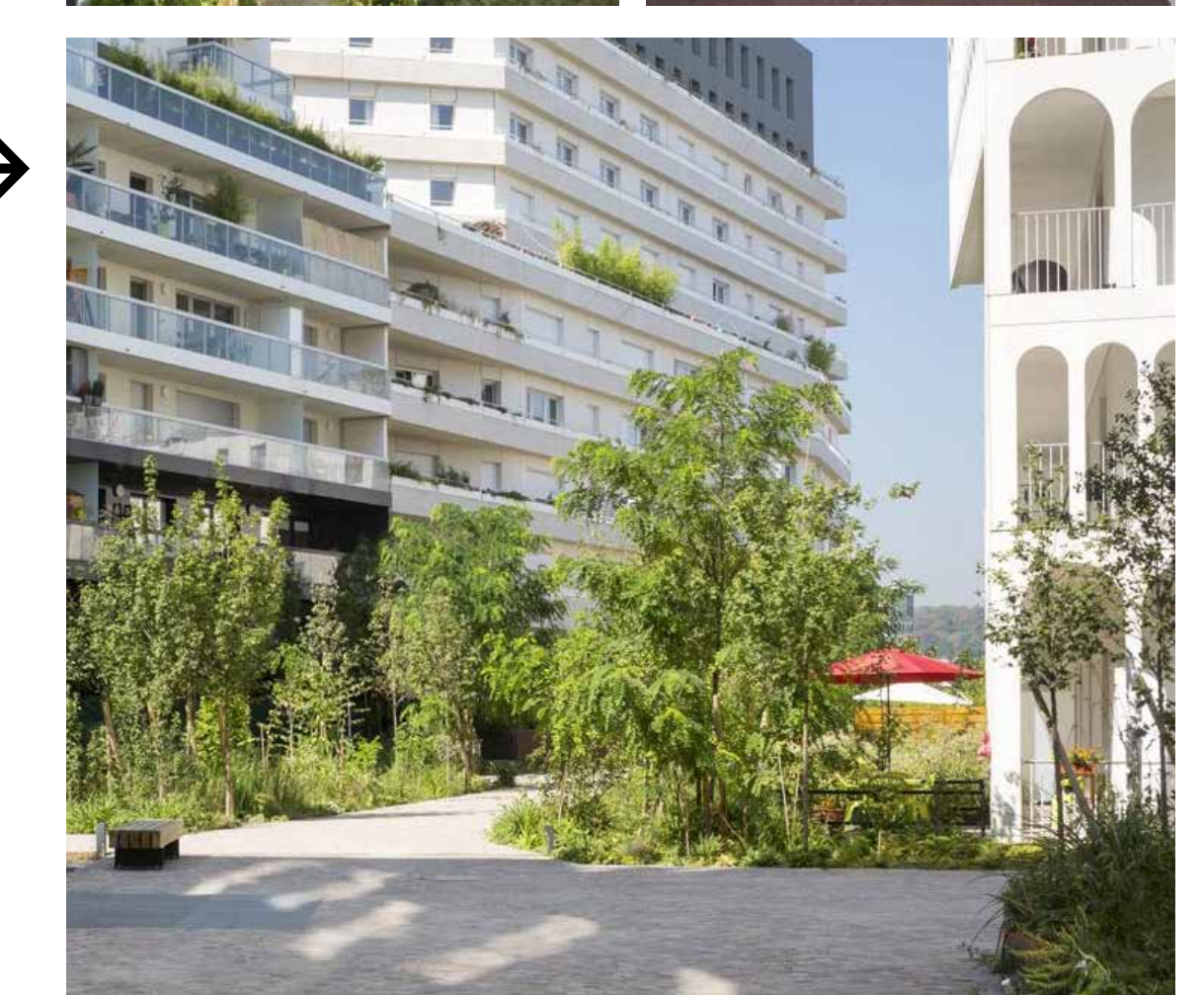
→ Anoniem

- Grootchalig gebouw
- Eén entree, weinig relatie met maaiveld
- Voelt als een complex
- Geen verbinding tussen binnen en buiten het blok

→ Identiteitsvol

- Menselijke schaal en afleesbaarheid in de gebouwen
- Meerdere adressen
- Actief maaiveld: meerdere entrees en ook grondgebonden typologieën
- Tussenschalen in de openbare ruimte om verschillende schalen te ervaren
- Binnen en buiten met elkaar verbonden
- Verschillende verbindingen tussen de ruimtes in en buiten het blok
- Serial sequence: serie van perspectieven en ruimtes, specifieke ruimtes met een eigen kwaliteit
- Geen oneindigheid

Van binnenplaatsen naar groene tuinen



# Kansen en vertrekpunt

Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024

## Kansen

- De locatie op meer plaatsen verbinden met de omgeving
- Een gezond gebied maken door kwaliteiten uit het verleden, zoals een gezond gebouw en de relatie met buiten, terug te brengen.
- Een community maken (gemeenschappelijke ruimte en functies)
- Vanuit de bestaande gebouwen, de parkeergarage en ruimtelijke structuur, kans voor verdichten



## Vertrekpunt

- Van kantoor naar wonen met voorzieningen (onderzoek onderwijs functie)
- Autoluw gebied door behoud parkeergarage (960 pp)
- Woningdifferentiatie: mix sociaal-midden-duur / huur-koop/ zorgwoningen / voor alle generaties
- Toegankelijk terrein en behouden wandelroutes
- Ecologische waarde behouden & biodiversiteit versterken
- Hergebruik mogelijkheden huidige bebouwing onderzoeken
- Behoud gespreide verkeersafwikkeling met de 2 in- en uitritten
- Een circulaire ontwikkeling

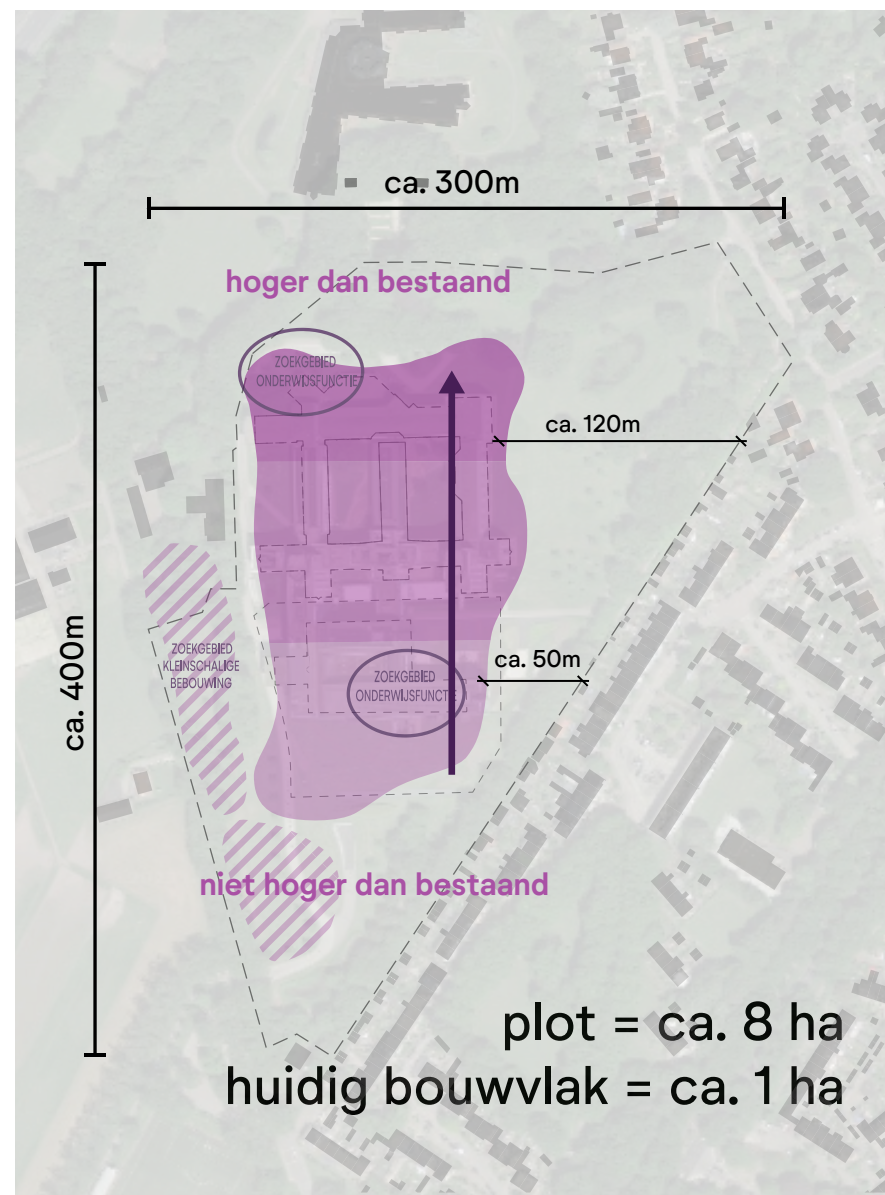


# Ruimtelijke visie

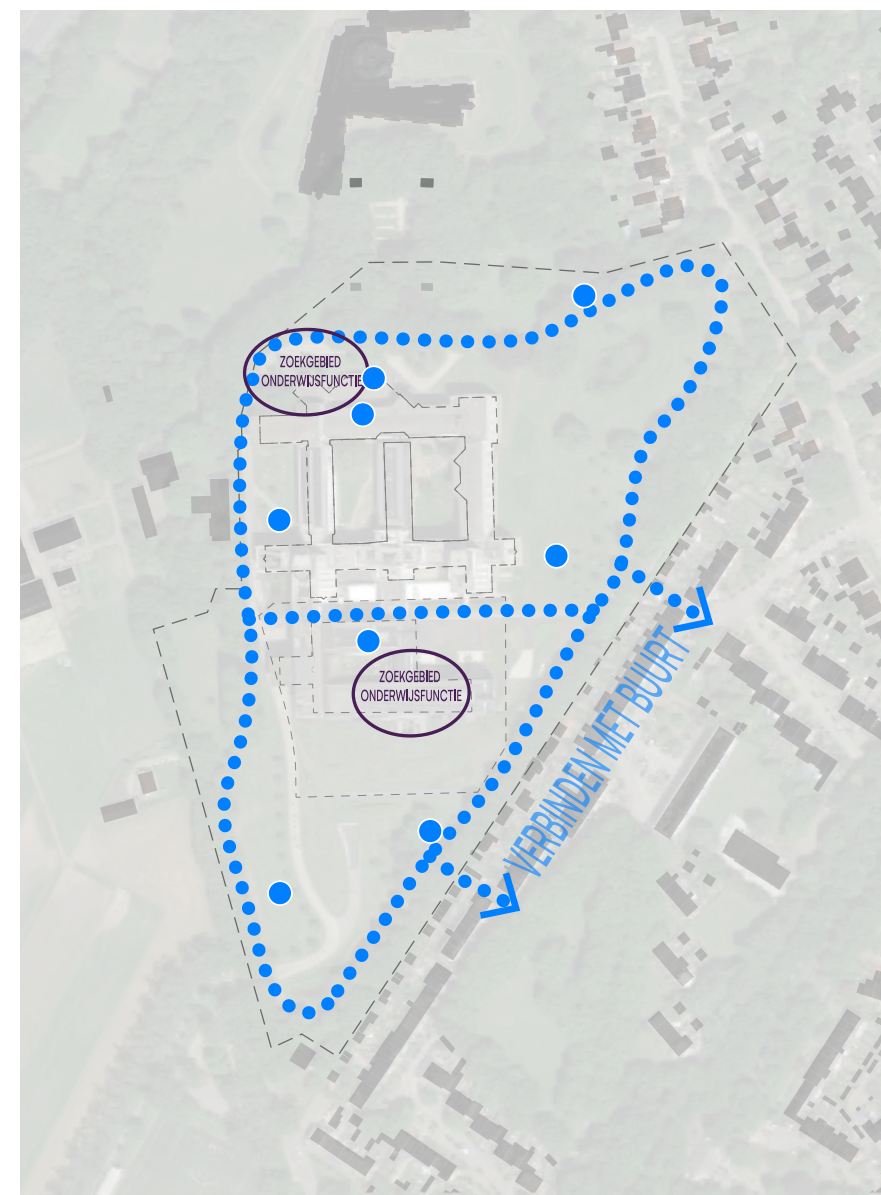
Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024



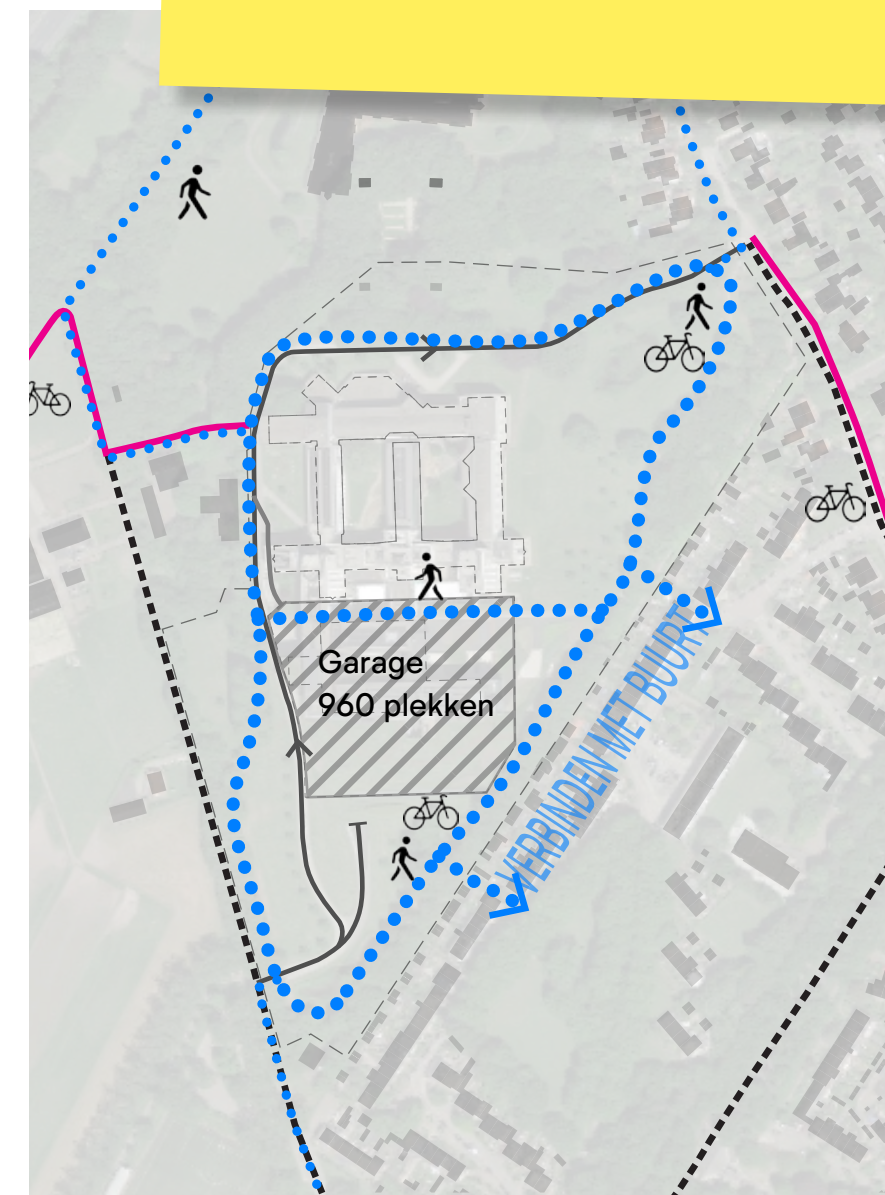
Buitenruimte: open plekken versus bosrand



Maat en schaal gebouwen, bouwvlak, verloop hoogtes van 18m naar 45m, afmetingen plot en programma



Vanuit de plek: programma rust en reuring, kansen voor programmering



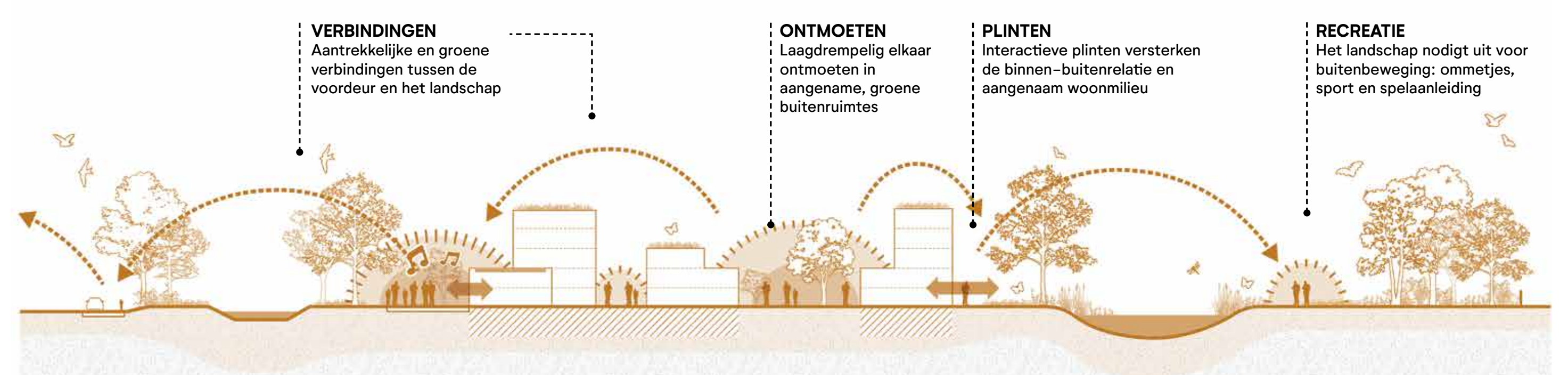
Ontsluiting, in- en uitrit garage behouden



Bezinning en uitzicht op polder



1. Aan het paarse vlak is te zien dat er voor de plaats van nieuwbouw vooral gekeken wordt naar het gebied waar nu al bebouwing is
2. Binnen het paarse vlak zijn er 2 zoekgebieden voor onderwijs – het gaat om herhuisvesting van onderwijs uit Zeist
3. Vanuit stedenbouwkundig perspectief zou bebouwing op enkele plaatsen tot max. 45m hoog mogelijk zijn.
4. Uit de eerste bijeenkomst kwamen suggesties om voor verbinding met de bestaande buurt te zorgen. Op deze kaart is een eerste suggestie voor mogelijke verbindingen aangegeven.



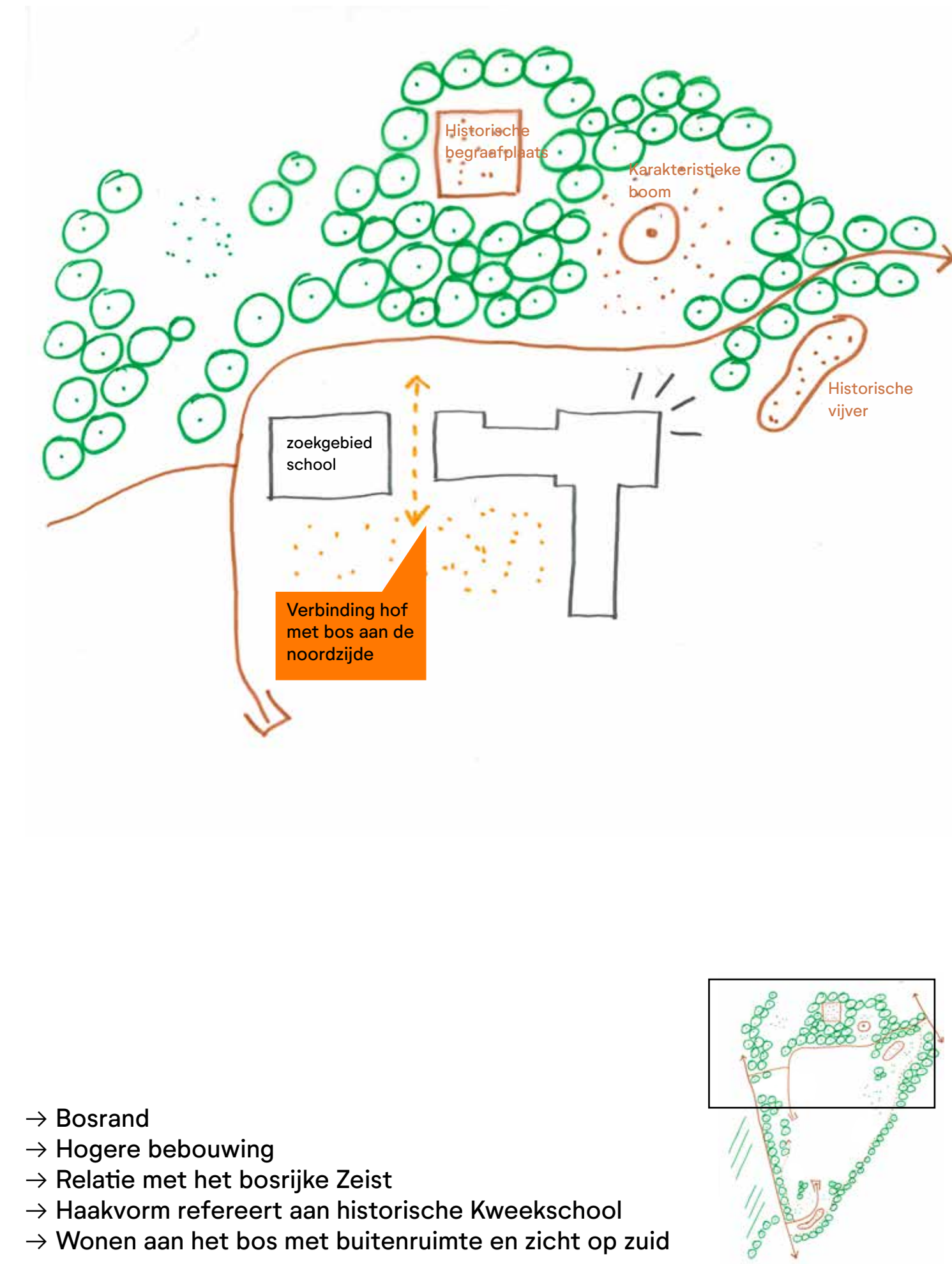
← Rust ||||| Reuring ||||| Reuring ||||| Actief ||||| Rust →

# Verkenning kansen

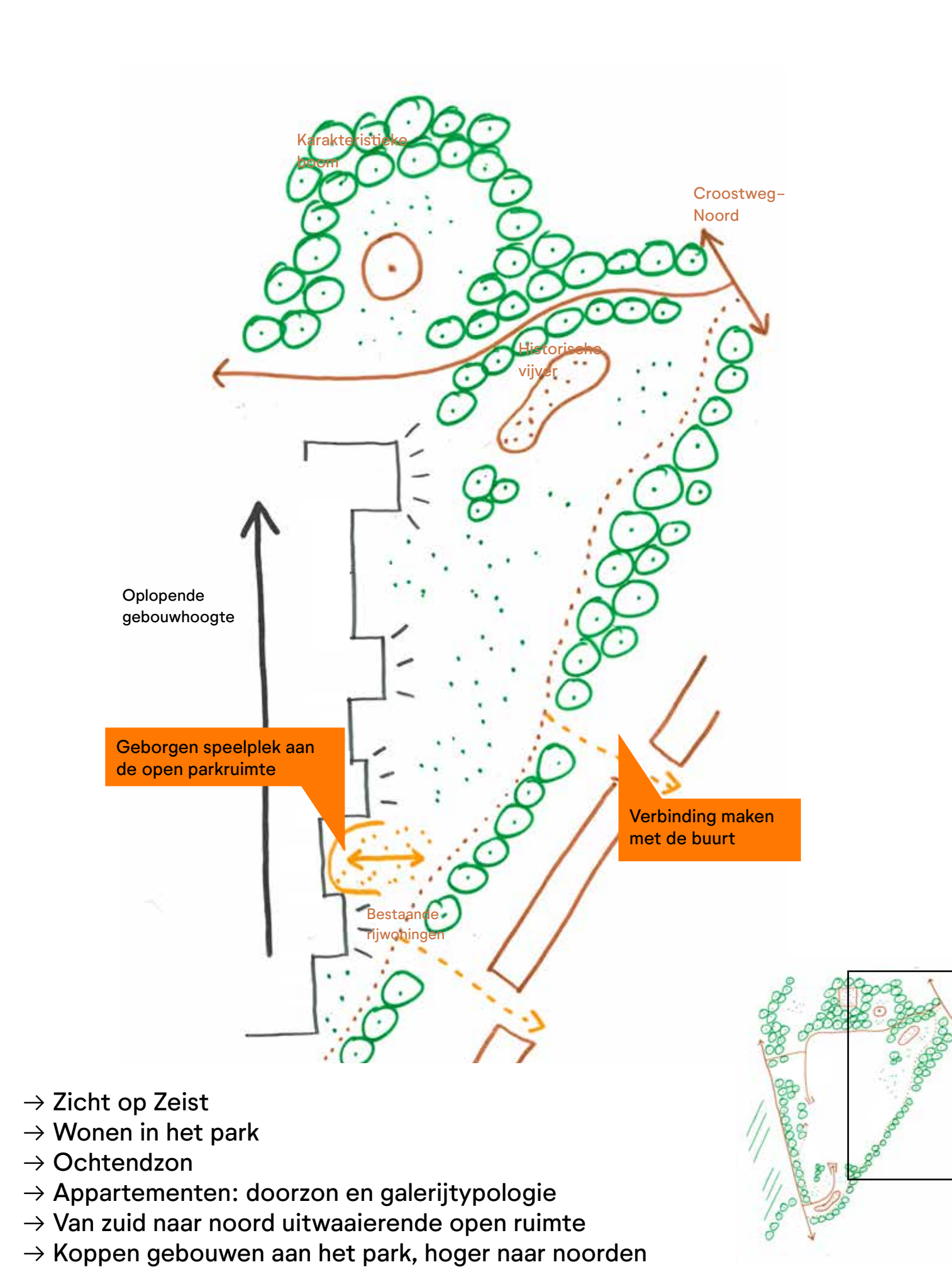
De vier randen van het project hebben elk hun eigen karakter

Informatiepaneel buurtbijeenkomst 8 juli 2024

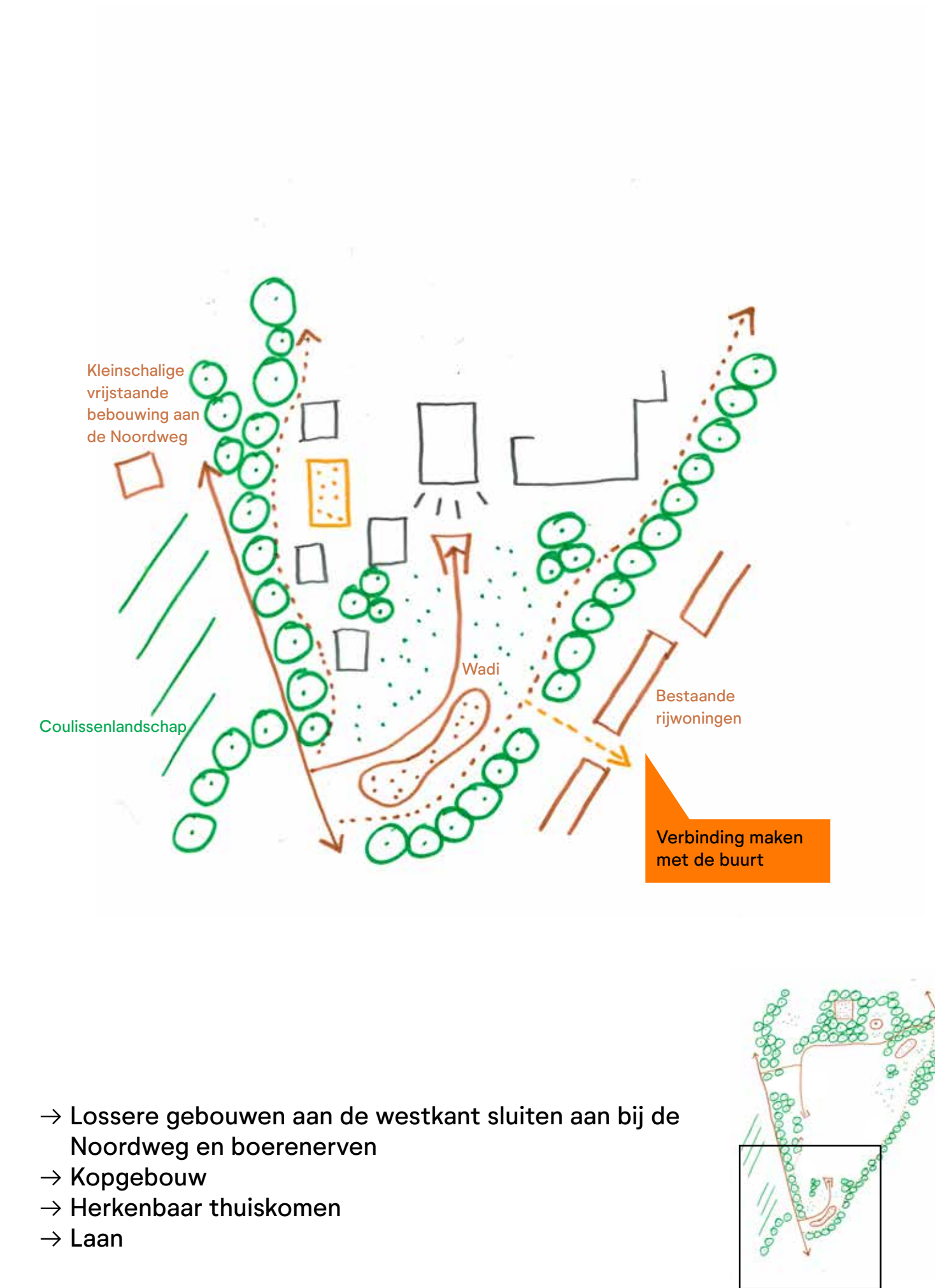
## Noordrand: bosrijk



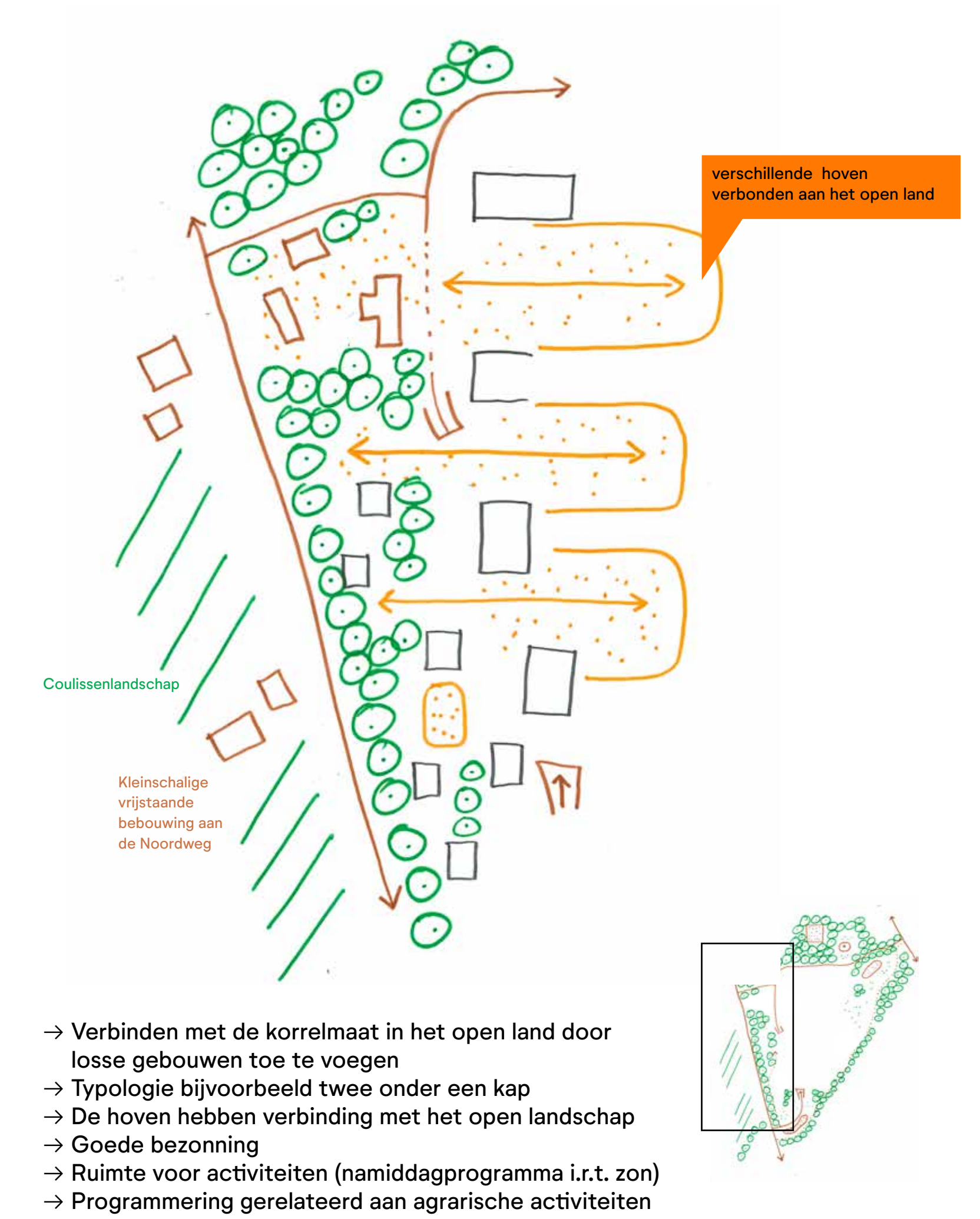
## Oostrand: park



## Zuidrand: thuiskomen



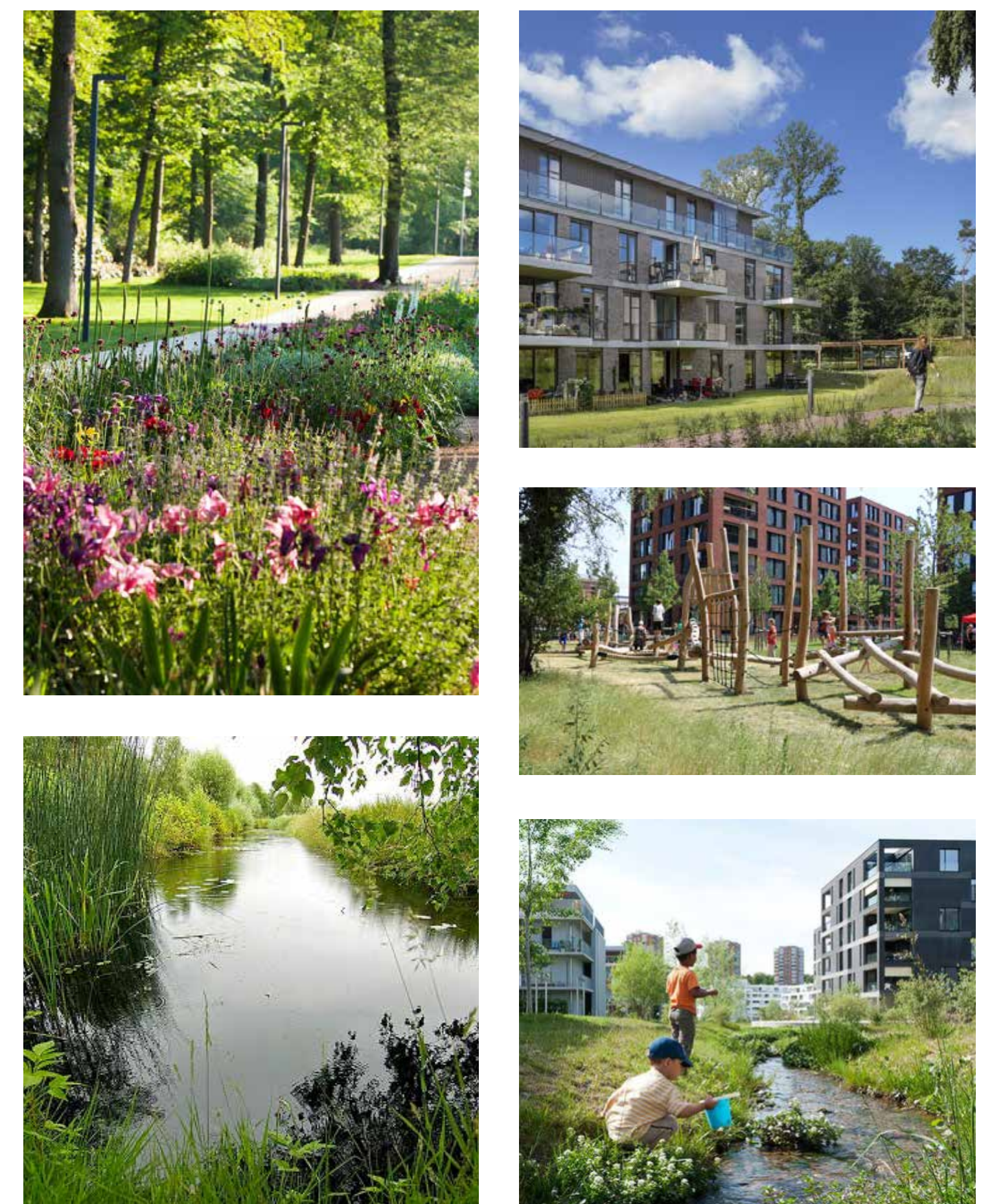
## Westrand: open land



## Referentiebeelden noordrand



## Referentiebeelden oostrand



## Referentiebeelden zuidrand



## Referentiebeelden westrand

