LANDGOEDSTATION DRIEBERGEN-ZEIST

250409

Samen op weg naar het beste plan voor mens, landschap en natuur

INHOUD

19:30 OPENING
19:40 INTRODUCTIE BURGERCOALITIE

19:55 NATUUR- EN CULTURELE WAARDEN
Patrick Greven
ANALYSE & VISIE
Studio Nico Wissing
20:15 BOUWSTENEN
Doepel Strijkers Architecten
20:35 ONTWIKKELSTRATEGIEEN
Big Picture Company

20:55 AFRONDING BURGERCOALITIE & GESPREK
21:25 SLUITING

INHOUD

19:30 OPENING
19:40 INTRODUCTIE BURGERCOALITIE

19:55 NATUUR- EN CULTURELE WAARDEN
Patrick Greven
ANALYSE & VISIE
Studio Nico Wissing
20:15 BOUWSTENEN
Doepel Strijkers Architecten
20:35 ONTWIKKELSTRATEGIEEN
Big Picture Company

20:55 AFRONDING BURGERCOALITIE & GESPREK
21:25 SLUITING

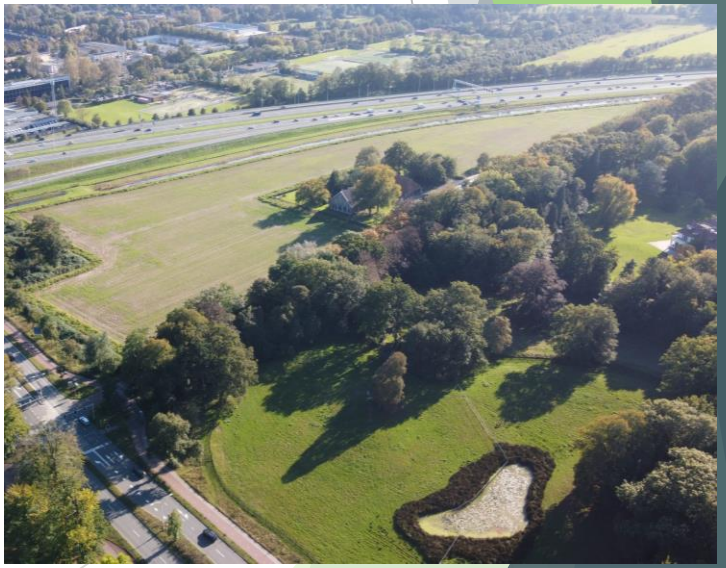
Over ons

- Creëren van maatschappelijke meerwaarde door de inzet van gebiedskennis, analyseren bronnen, organiseren co-creatie en streven naar een evenwicht tussen natuur, landschap en leefbaarheid
- Liefde en passie voor het gebied
- Lange en sterke betrokkenheid bij het gebied
- Veel kennis in huis (Ecologen, Ontwerpers, Juristen, Bestuurders, Ingenieurs, Procesdeskundigen e.a.)

Koepel met standbeeld godin Flora, Romeinse godin van de bloemen, lente en de vruchtbaarheid van het land

Hoofdwaarden van gebied

- Gebied als onderdeel van Stichtse Lustwarande
- Grote ecologische kwaliteiten en potenties. Veel bijzondere soorten
- Grotere betekenis voor omringende natuur door functie in NNN-routes
- Groene kwaliteit van het wonen en zorg voor het groene imago van de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug
- Veel beeldbepalende panden
- Multifunctioneel landgebruik en sterke synergie tussen functies



Aanbod gemeenteraden

- De burgercoalitie wil graag met de gemeenten samenwerken en al hun ervaring en gebiedskennis inzetten om op constructieve wijze te komen tot het beste plan voor mens, natuur en landschap.
- Daarbij nemen we graag de ontwerpers mee die ons hebben geholpen en die van grote aanvullende waarde kunnen zijn op de kwaliteiten van de bureaus die de gemeente nu heeft ingezet.
- Samen willen we komen tot een iconisch plan, een landelijk voorbeeld van bouwen in harmonie met de natuur en landschap en passend bij de draagkracht van dit gebied.

Besluithistorie

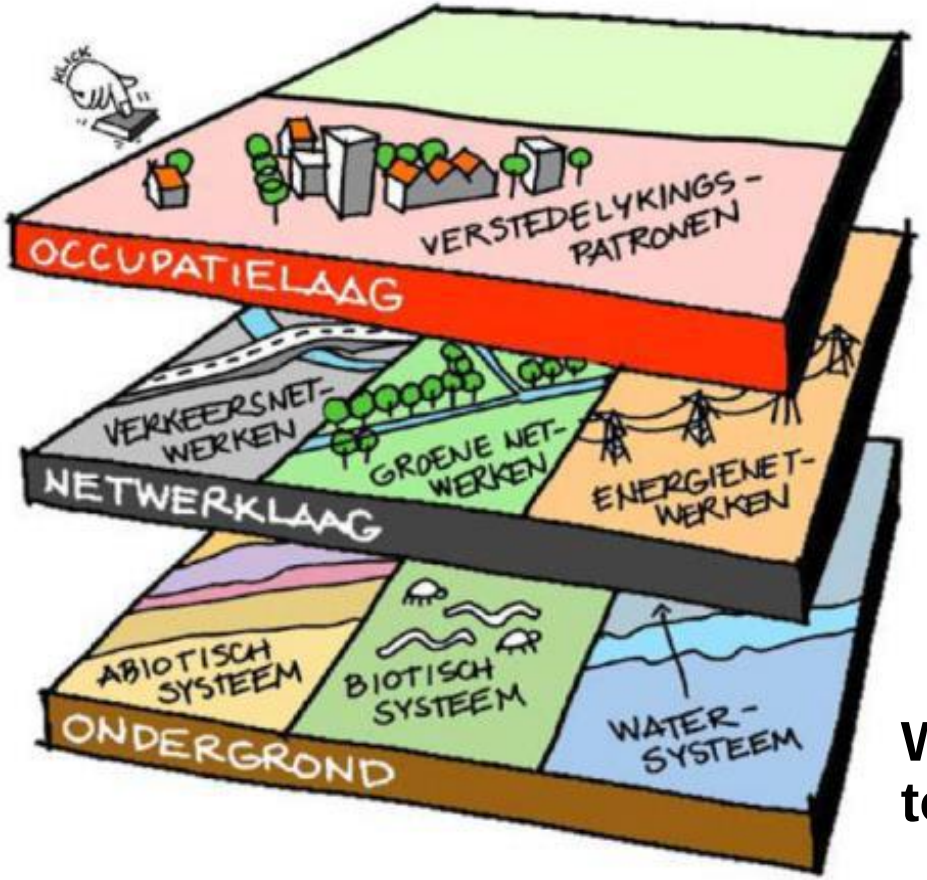
- Aanleiding: Bij stukken over het Stationsgebied ontbreken gegevens over de bestuurlijke besluitvorming verleden
- Analyse van alle gemeentelijke documenten en besluiten 2002 - nu
- Belangrijke documenten:
  - Gebiedsvisie in 2014 en eerdere Structuurvisies gingen uit van organische ontwikkeling
  - Planvorming stationsgebied en infrastructuur stellen ecologische- en cultuurhistorische waarden centraal
  - Rode contouren zijn randvoorwaardelijk voor stedelijke ontwikkeling
  - 2014: Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist spreekt van Landgoedstation
  - 2020: Propositie Zeist radicale koerswijziging: Stationsgebied onderzoeksrichting voor woningbouw

INHOUD

19:30 OPENING
19:40 INTRODUCTIE BURGERCOALITIE

19:55 NATUUR- EN CULTURELE WAARDEN
Patrick Greven
ANALYSE & VISIE
Studio Nico Wissing
20:15 BOUWSTENEN
Doepel Strijkers Architecten
20:35 ONTWIKKELSTRATEGIEEN
Big Picture Company

20:55 AFRONDING BURGERCOALITIE & GESPREK
21:25 SLUITING

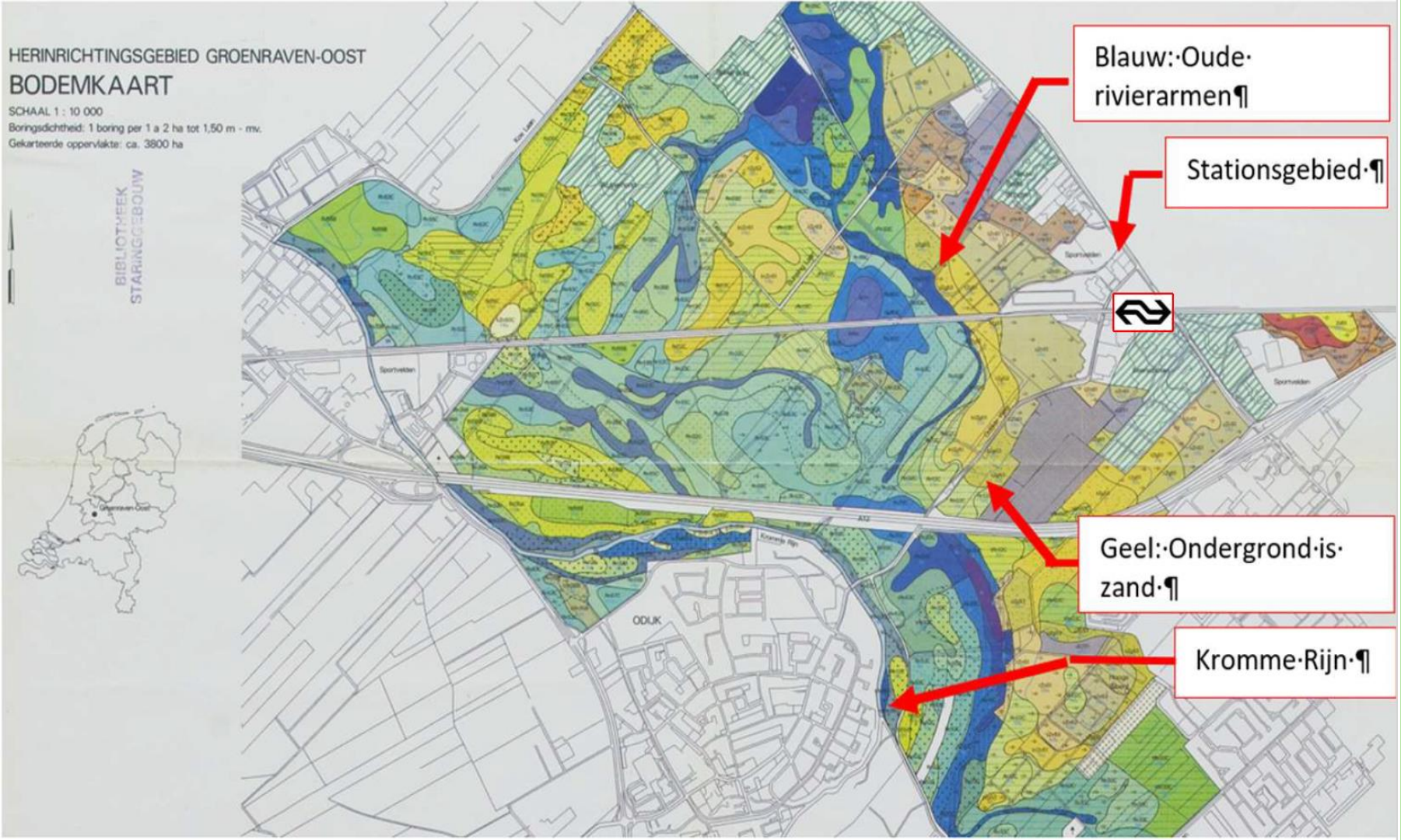


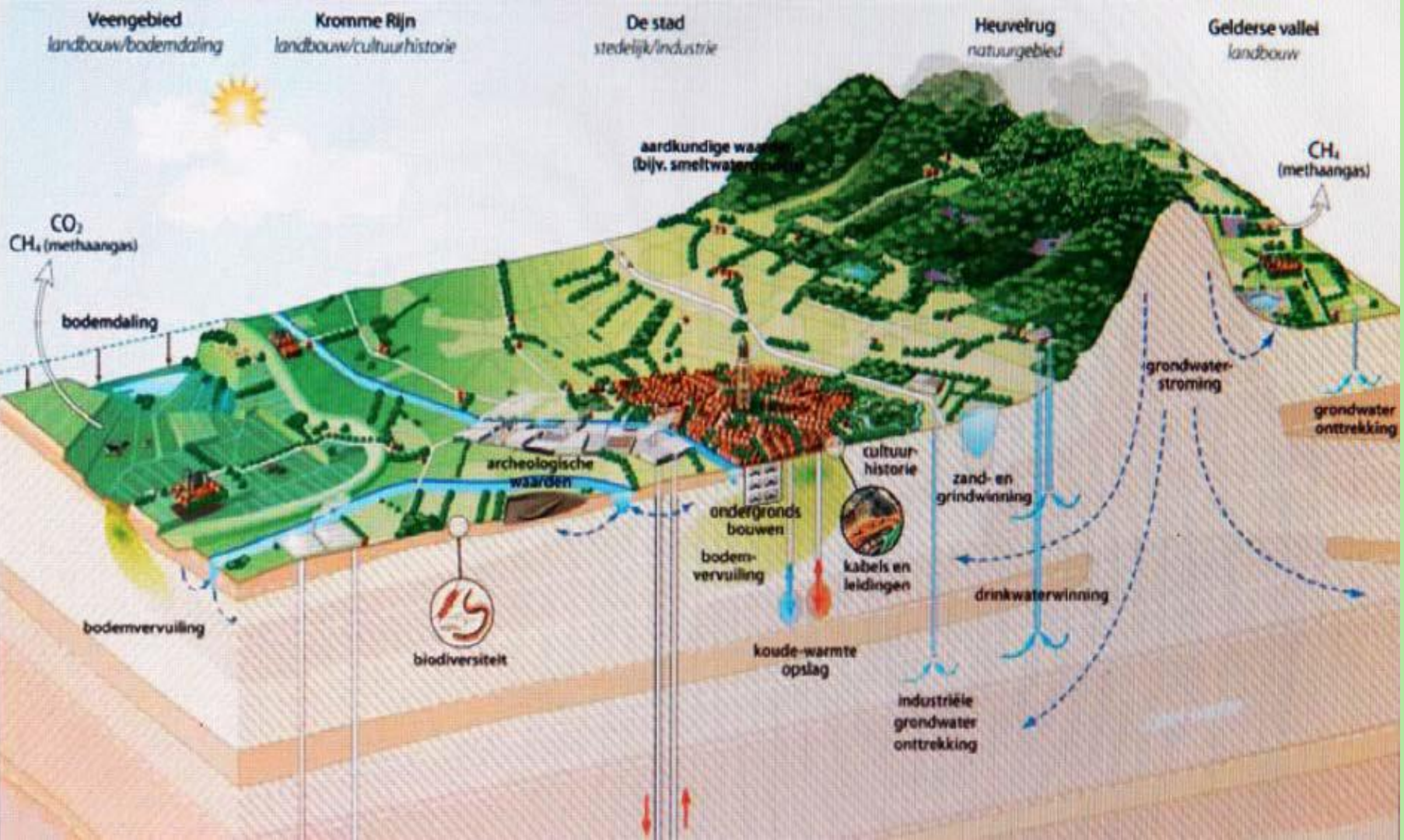
Waarden als drager toekomstige ontwikkeling

LAGENBENADERING

STATIONSGEBIED IN WIJDERE OMGEVING

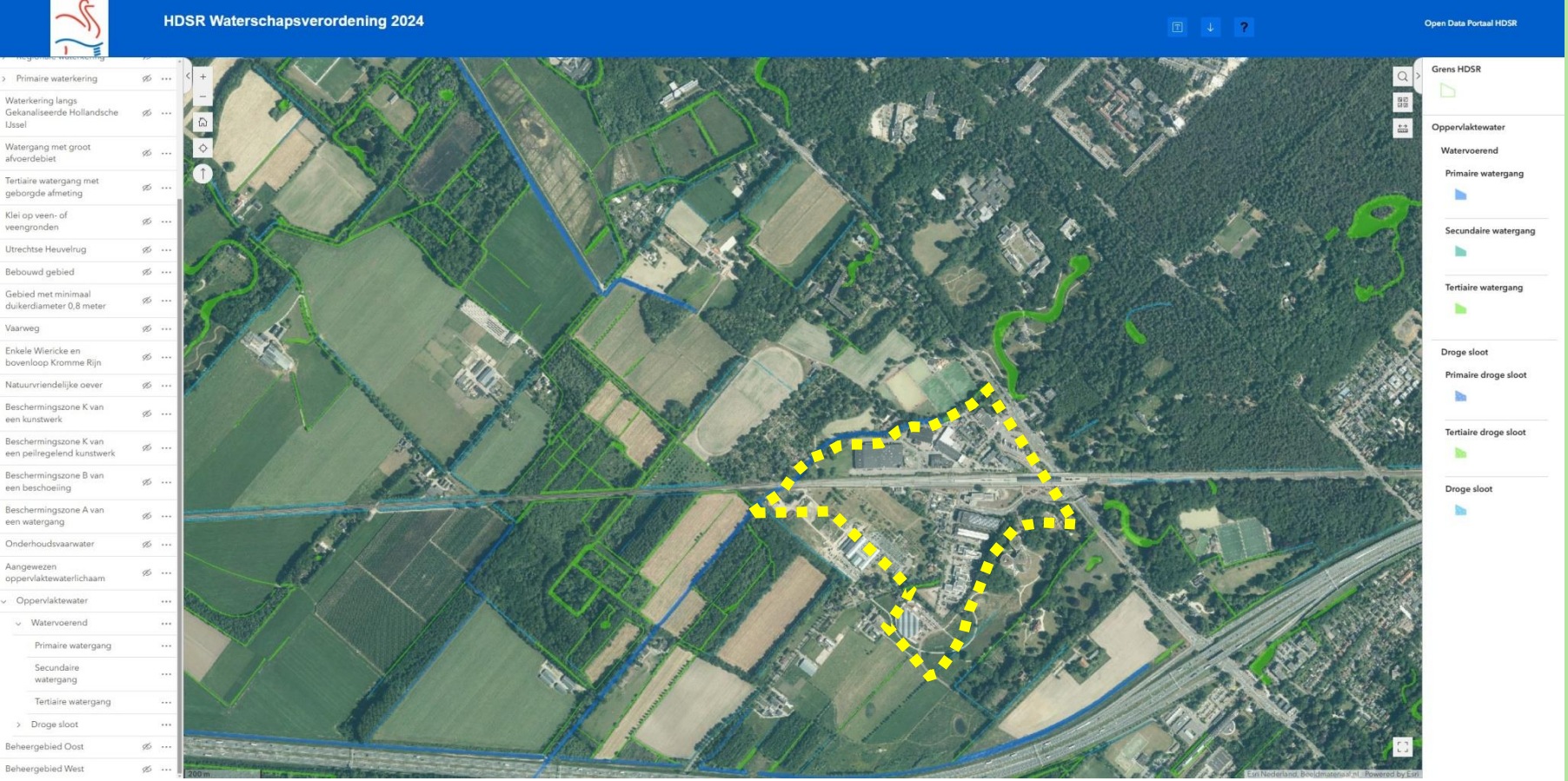
BODEMKAART (GROENRAVEN-OOST)





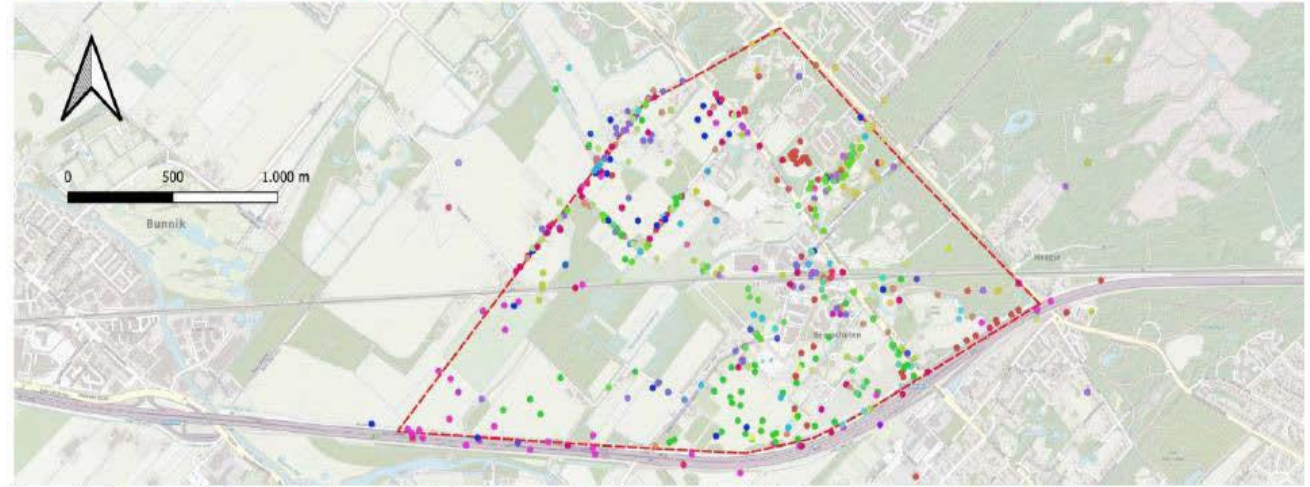
WATERHUISHOUDING

WAERGANGEN


HDSR Waterschapsverordening 2024
Open Data Portaal HDSR
Primaire waterkering
Waterkering langs Gekanaliseerde Hollandsche IJssel
Watergang met groot afvoerdebiet
Tertiaire watergang met geborgde afmeting
Klei op veen- of veengronden
Utrechtse Heuvelrug
Bebouwd gebied
Gebied met minimaal duikerdiameter 0,8 meter
Vaarweg
Enkele Wiericke en bovenloop Kromme Rijn
Natuurvriendelijke oever
Beschermingszone K van een kunstwerk
Beschermingszone K van een peilregelend kunstwerk
Beschermingszone B van een beschoeiing
Beschermingszone A van een watergang
Onderhoudsvaarwater
Aangewezen oppervlaktewaterlichaam
Oppervlaktewater
Watervoerend
Primaire watergang
Secundaire watergang
Tertiaire watergang
Droge sloot
Beheergebied Oost
Beheergebied West
200 m
Esri Nederland, Beeldmateriaal.nl | Powered by Esri
Grens HDSR
Oppervlaktewater
Watervoerend
Primaire watergang
Secundaire watergang
Tertiaire watergang
Droge sloot
Primaire droge sloot
Tertiaire droge sloot
Droge sloot

UTRECHTSE HEUVELRUG

KROMME RIJNGEBIED



Kleine bloedsteelmycena
Kleine grauwkop
Kleine pelargoniumgordijnzwam
Kleine ratelaar
Kneu
Koekoek
Konijn
Korenbloem
Kraanvogel
Kramsvogel
Kriitzachtige kaaszwam
Laatvlieger
Matkop
Modderzwavelkop
Moerasbasterdwederik
Nachtegaal
Neuredlipsis
Oeverloper
Olijfkleurige slijmkop
Oosterse morgenster
Opkrullende strookzwam
Oranje mosklokje
Oranjebloesemgordijnzwam
Paapje
Pagemantel
Plompe russula
Populierridderzwam
Raaf
Ransuil
Rijncentaurie
Ringmus
Ringslang
Rode geelplaatrussula
Roerdomp
Sierlijke witsnuitibel
Slofhak
Spotvogel
Steenanjer
Steenuil
Sterspoorsaltjnzwam
Sterspoorvezelkop
Stijve ogentroost
Tapuit
Tijgertarplaat
Torenvalk
Tweekleurige korstzwam
Tweekleurige russula
Valse wolvezelkop
Veenmosvuurzwammetje
Veldleeuwerik
Veldsalie
Verwitsnuitibel
Verblekende aderzwam
Vierlijneendagvlieg
Visdief
Waterdrieblad
Watersnip
Wezel
Wilde zwaan
Wintertaling
Witte strookzwam
Zeearend
Zomertortel
Zwarte mees

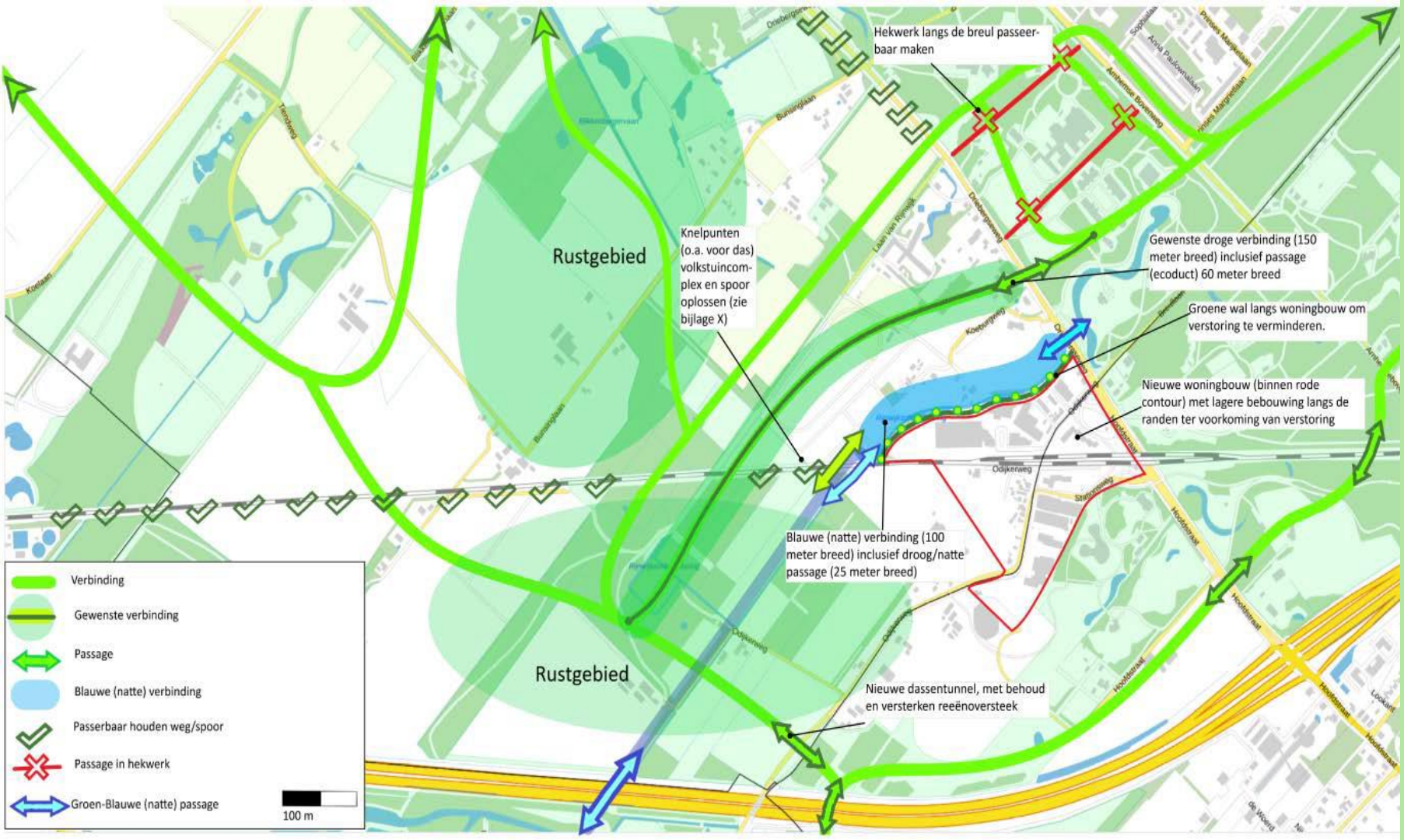
Rode lijst
Beppederd breeksteeltje
Bitterscherpe ridderzwam
Blauwe kiekendief
Blauwe korstzwam
Bleke fluweelmelkzwam
Bleke melkzwam
Boerenzwaluw
Boldenk
Boomgaardvuurzwam
Boomvalk
Bosaardbei
Bruin blauwtje
Bunzing
Dauwnetel
Dennenharszwam
Dennenolijfzwammetje
Dennensaltjnzwam
Distelbrenraap
Donkergroene basterdwederik
Dubbeltoof
Echte tolzwam
Fraaie roodnetboleet
Gedrongen hazenoor
Geel nestzwammetje
Geelsteelsaltjnzwam
Geelwrattige amaniet
Gele dwergpegelzwam
Gele kornoelje
Gele kwikstaart
Genaveide cystidesaltjnzwam
Geranium russula
Geurende vezelkop
Gevlekte russula
Gevlekte witsnuitibel
Gewone agrimonie
Gewone tubebij
Gewone wolvezelkop
Gewoon varkensoor
Gezoneerde stekelzwam
Goudporieboleet
Graspieper
Grauwe vliegenvanger
Grijze slanke amaniet
Groot louwtjesmos
Grote lijster
Grote modderkruiper
Haagbeukschorszwam
Haas
Hanenkam
Heidekleefsteelmycena
Hondsvlooitje
Huismus
Huiszwaluw
Jeneverbes
Kale knolfookzaailing
Kamgras
Kamsalamander
Keep
Kegelmorielje
Klein oranje zandschijfje
Kleine bloedsteelmycena
Kleine grauwkop

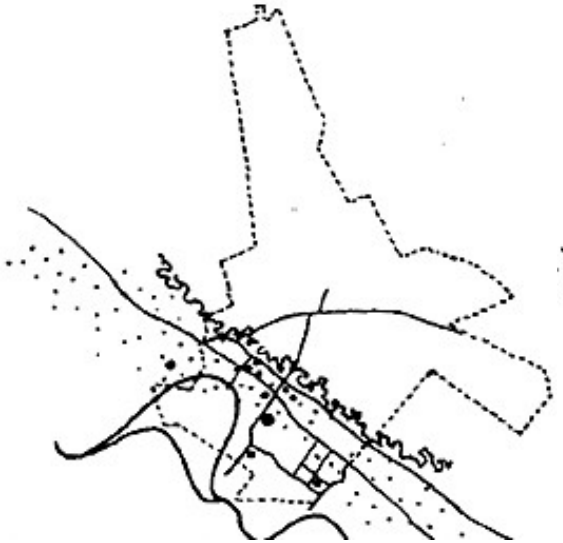
Figuur 6: Soortenrijkdom in stationsgebied Driebergen Zeist (rode lijst soorten).

RODE LIJSTSOORTEN

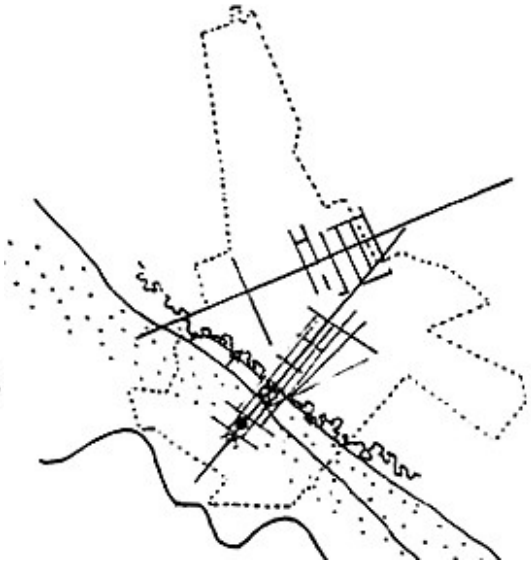
NATUUR VERBINDEN EN BEHOUDEN

ECOLOGISCHE STRUCTUUR





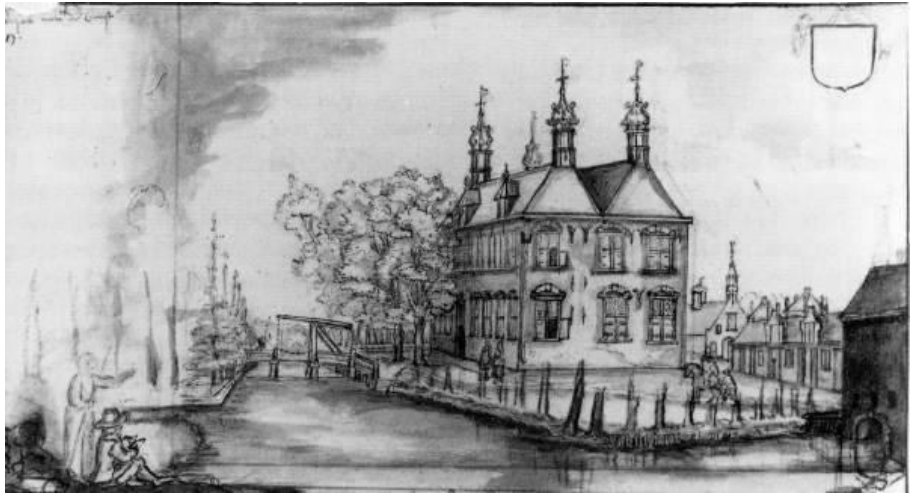
Middeleeuwse structuur



1700

Heden

LANSCHAPPELIJKE STRUCTUUR



Buitenplaatsen
Stichtse Lustwarande

CULTUURHISTORIE

(zie ook rapport SteenhuisMeurs)

CULTUURHISTORISCHE KARAKTERISTIEKEN

WAT KAN HET GEBIED DRAGEN?

NATUUR- EN CULTUURWAARDE ALS VERTREKPUNT

NL Greenlabel & Omgevingsscan

Algemeen

NL Greenlabel

- **Aanjagers van de natuurinclusieve stedelijke leefomgeving**
- **duurzaamheid concreet en meetbaar maken**
- **netwerk**
- **Doel: groene, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.**

NL Omgevingsscan

De NL Omgevingsscan is ontwikkeld door NL Greenlabel en heeft als doel inzicht te geven over de kwaliteit en risico's met betrekking tot de locatie.

Thema's

- **klimaatadaptatie**
- **gezonde leefomgeving**
- **biodiversiteit**

Uitgangspunten

1) Borduur voort op de bestaande groenkwaliteiten
2) Behoud en creëer groenblauwe structuren
3) Behoud bestaande beplanting op de ontwikkellocatie
4) Zorg voor spontane/gebiedseigen beplanting
5) Waardeer en stimuleer spontane begroeiing
6) Houdt water vast en beschikbaar waar het valt
7) Creëer de juiste voorwaarden voor en geef zoveel mogelijk ruimte aan natuurlijke processen, waardoor de veerkrachtigheid van de natuur gefaciliteerd kan worden
8) Werk waar mogelijk toe naar zelf regulerende/ zelfredzame en dus robuuste (stads)natuur

HITTESTRESS

Hogere temperatuur in bebouwde omgeving
Urban Heat Island Effect (UHI)

Hittestress heeft negatieve gevolgen voor mens en omgeving, daarom is het belangrijk om hittestress te voorkomen.

Op de kaart wordt in verschillende kleuren de gevoelstemperatuur aangegeven die kan worden ervaren tijdens een hete zomerdag met een **luchttemperatuur van 33 °C.**

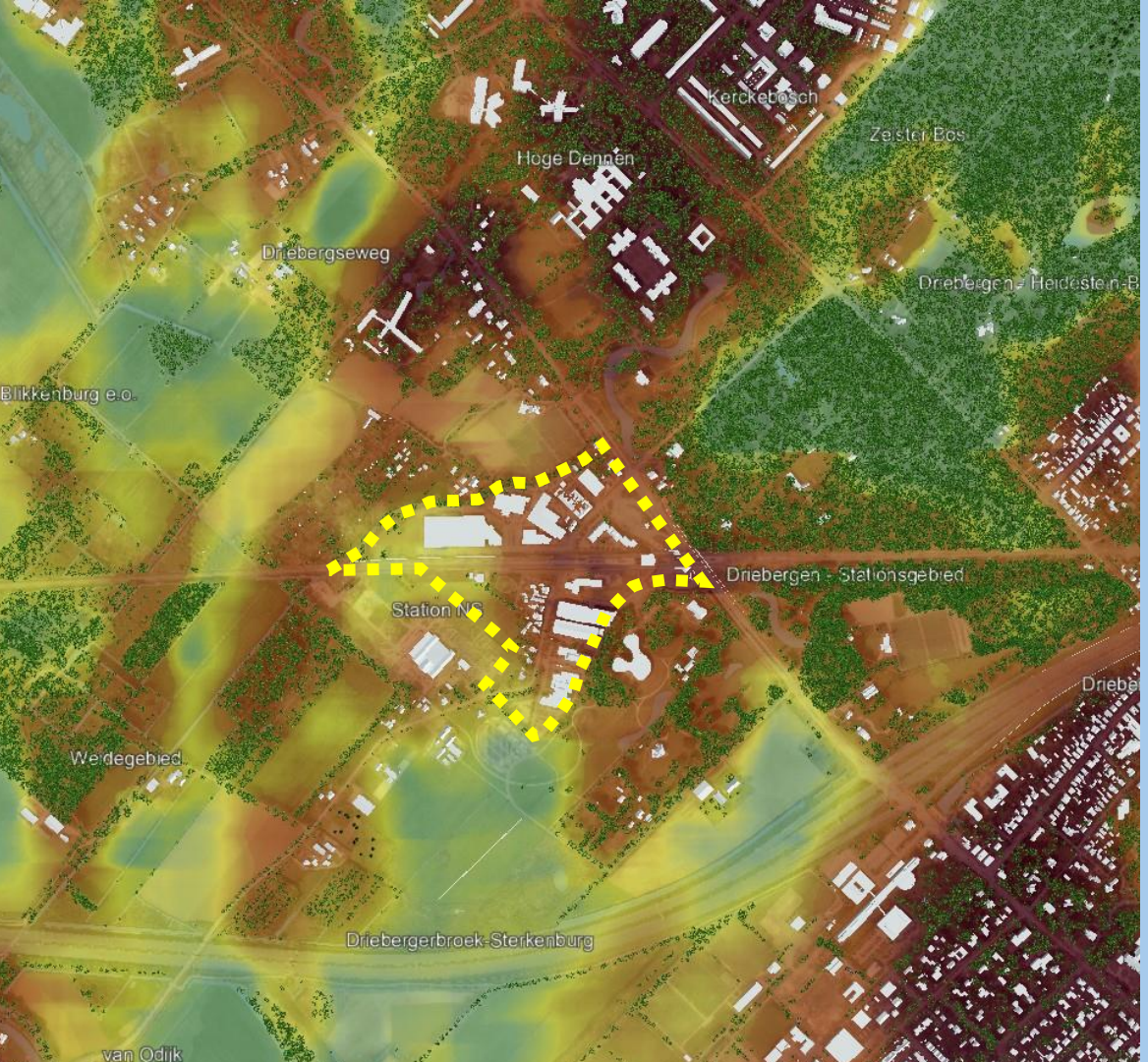
Aandachtspunten:

> vergroenen
> open water
> schaduw
> lucht doorstroming
> materialen lichte kleuren

Gevoelstemperatuur

- 33 °C
- 37 °C
- 41 °C
- 45 °C
- 49 °C

Indicator	Gemiddelde gevoels-temperatuur	Aandeel gebied 33-36°C	Aandeel gebied 36-39°C	Aandeel gebied 39-42°C	Aandeel gebied 42-45°C	Aandeel gebied 45-48°C	Aandeel gebied >48°C
Projectgebied	39°C	57%	0%	7%	23%	12%	1%



WINDSNELHEDEN

De kaart geeft de gemiddelde windsnelheid weer op 10 meter boven de grond. Doorstroming van wind zorgt voor verkoeling en verversing van de lucht en draagt daarmee bij een gezonde leefomgeving.

Goede doorstroming wordt bereikt door bouwwerken en bomen strategisch te positioneren. Door rekening te houden met de windrichting op warme dagen (noordwestenwind),kan de gevoelstemperatuur worden beïnvloed.

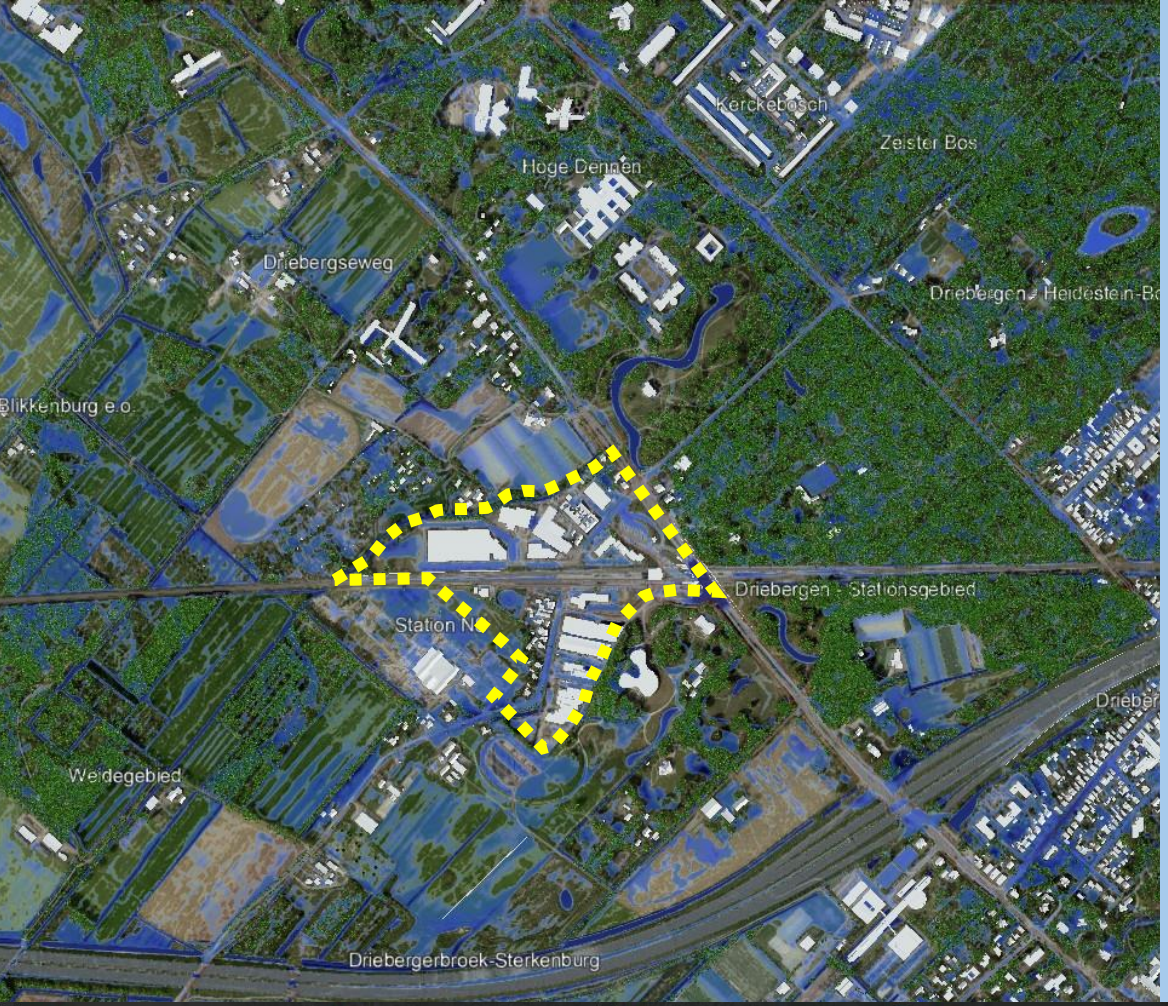
Aandachtspunten:

> bomen
> open lijnen vrij houden
> positionering van bebouwing

Windsnelheid

- 0,5 m/s
- 0,75 m/s
- 1 m/s
- 1,25 m/s
- 1,5 m/s
- 1,75 m/s
- >2 m/s

Indicator	Gemiddelde windsnelheid
Projectgebied	1.13m/s



T100 (regenbui eens in de 100 jaar)

De score geeft weer in welke mate het projectgebied bestand is tegen wateroverlast bij een bui van 70 mm in één uur. Dit is een bui die gemiddeld eens in de 100 jaar voorkomt.

Bij de score wordt uitgegaan van een hersteltijd van één uur. Hulpdiensten kunnen nog rijden tot een waterhoogte van 30 cm.

Aandachtspunten:

> plekken om regenwater te bufferen
> plekken waar regenwater kan infiltreren
> hou regenwater langer vast
> laat regenwater vertraagd afvoeren

Aandeel wegen	<10cm	10-20cm	20-30cm	>30cm
Invloedsgebied	81%	11%	3%	6%

GELUIDHINDER

Geluidshinder kan leiden tot gezondheidsklachten natuurlijke geluiden (vogelzang, water, ruisende bladeren) dragen juist bij aan de reductie van stressklachten.

De kaart geeft het gemiddelde geluidsniveau per jaar weer afkomstig van weg-, spoor-, luchtverkeer, windmolens en industrie.

Aandachtspunten:

> vergroenen
> gevelgroen
> dakgroen
> geluidisolatie
< verharding
< wegverkeer

Score geluidshinder

- Zeer goed
- Goed
- Redelijk
- Matig
- Tamelijk slecht
- Slecht
- Zeer slecht

Score	Relatief geluidshinder	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Tamelijk slecht	Slecht	Zeer slecht
Projectgebied	0,35dB	0%	1%	10%	36%	28%	16%	8%

2 - GEZONDHEID

Mobiliteit

Lichamelijke beweging heeft een positief effect op zowel de fysieke als mentale gezondheid. Door hiermee rekening te houden bij deinrichting van de buitenruimte kan dit effect worden versterkt.

De kaart geeft weer hoeveel van de huidige infrastructuur geschikt is voor wandelen, fietsen en openbaar vervoer. De streefwaarde gaat er van uit dat 25% van de infrastructuur voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer beschikbaar is.

2 - GEZONDHEID

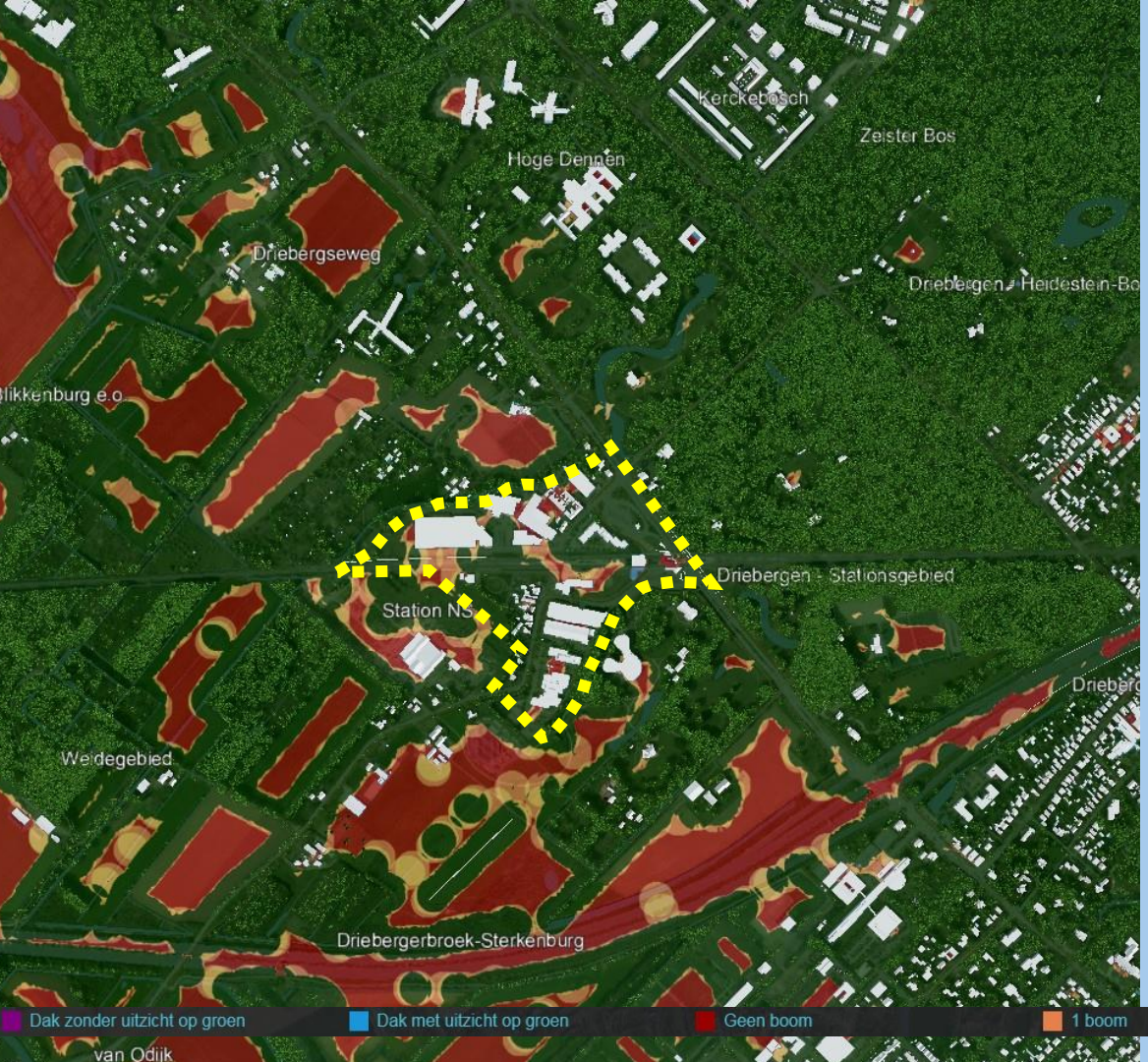
Aandachtspunten:

> ruimte inrichten voor wandelen en fietsen
> versmal het wegprofiel voor auto's
> stimuleer het gebruik van openbaar vervoer
> zorg voor infrastructuur voor emissievrij verkeer

Kans
Vingerplan

Duurzame mobiliteit
- Aanwezige infrastructuur
- Overig

Indicator	Percentage duurzame mobiliteit
Projectgebied	43 %



3 – 30 -300 REGEL

De 3-30-300 regel is een concept ontwikkeld door Dr. Cecil Konijnendijk, expert op het gebied van stedelijke vergroening en oprichter van het Nature Based Solutions Institute.

3 BOMENREGEL (uitzicht op 3 bomen)
Vanuit elk huis zouden mensen minstens drie bomen moeten kunnen zien. Dit helpt om de zichtbare groenvoorziening in stedelijke gebieden te vergroten, wat kan bijdragen aan een verbeterd psychologisch welzijn en een gevoel van verbondenheid met de natuur.

Aandachtspunten:

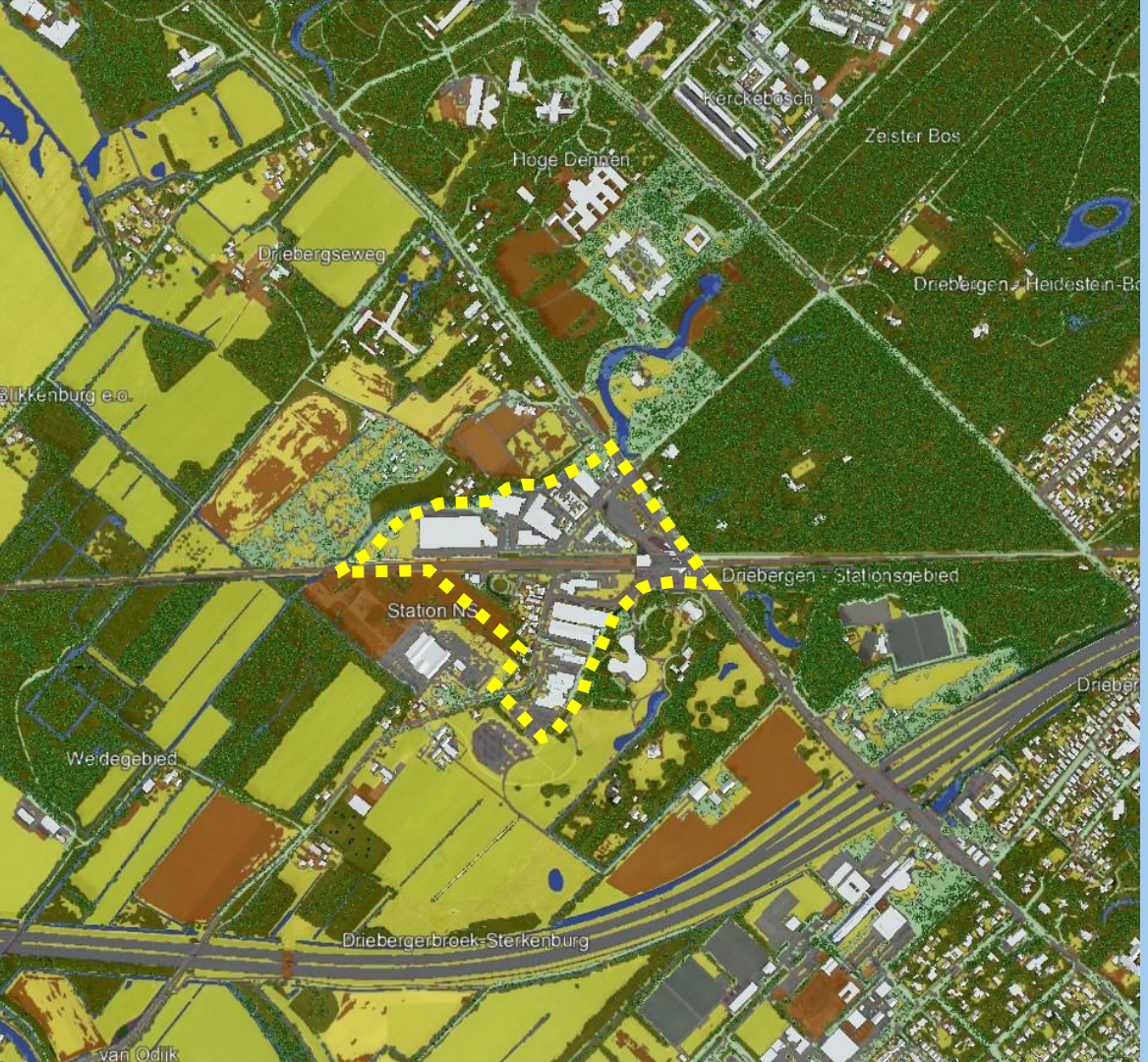
> plant extra bomen aan
> neem zichtbarrières op bomen weg

De kleuren op de kaart geven weer vanuit welke gebouwen uitzicht is op bomen binnen een straal van 30 meter.

Uitzicht op bomen
- Geen boom
- 1 boom
- 2 bomen
- 3+ bomen
- Plat dak met uitzicht op 3 bomen

Indicator	Aandeel gevels met zicht op 3 bomen	Groenbeleving buitenruimte zicht op groen
Projectgebied	90%	86%

2 - GEZONDHEID



VEGETATIE

Voor de kwaliteit van de biodiversiteit is een goede opbouw van de vegetatie belangrijk. Welke verdeling van vegetatie (bomen, struiken, gras) en water het meest optimaal is, verschilt per gebied en is afhankelijk van de aanwezige flora en fauna.

Als uitgangspunt voor een ideale verhouding tussen natuurlijke elementen en water wordt de onderstaande verdeling gehanteerd.

Streefwaarde vegetatieopbouw zijn;
20 % lage vegetatie
15 % middelhoge vegetatie
30 % boomkroondekking
10 % water

Vegetatie verdampt water, waardoor de luchttemperatuur daalt. De kaart geeft een weergave van de plekken waar zich lage vegetatie (tot 0,5 meter), middelhoge vegetatie (0,5 meter tot 2,5meter) en bomen bevinden.

Aandachtspunten:

> vergroenen
< verharding

Indicator	lage vegetatie	middelhoge vegetatie	boomkroonbedekking	water
Projectgebied	23%	1%	62%	3%
Streefwaarde	20%	15%	30%	10%
Oppervlakte	460269 m², groendak: 0 m²	24558 m², groendak: 353 m²	1039853 m²	62378 m²

Vegetatie
- Lage vegetatie
- Middelhoge vegetatie
- Boom boven lage vegetatie
- Boom boven middelhoge vegetatie
- Boom boven verharding
- Boom boven open grond/verharding
- Boom boven water
- Water
- Verharding
- Open grond/verharding
- Groendak lage vegetatie
- Groendak middelhoge vegetatie
- Dak

NATUURNETWERKNEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van op elkaar aangesloten natuurgebieden in ons land.

Zo een netwerk is belangrijk voor de natuur. Want grotere natuurgebieden zijn beter bestand tegen droogte, klimaatverandering en andere schadelijke invloeden.

Ook kunnen er meer soorten planten en dieren leven. En kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden.

Het NNN is een belangrijk onderdeel van het natuurbeleid van de provincie Utrecht.

Het Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000, is onderdeel van het NNN.

Natuur Verbinden en Behouden

De ecologische verbindingen tussen De Bilt, Zeist, Bunnik, Odijk

ECOLOGISCHE VERBINDING

Projectgebied Driebergen – Zeist is een onderdeel van en gelegen in de ecologische verbindingszone tussen De Bilt, Zeist, Bunnik, Odijk en Driebergen.

3 - BIODIVERSITEIT

Voorbeelden en kansen

Natuurinclusief bouwen
Om tot natuurinclusieve bebouwing te komen moet naast maatregelen in de gebouwde voorziening/infrastructurele kunstwerken ook gekeken worden naar de omgeving waarin de bebouwing zich bevindt. Op basis hiervan kunnen op verschillende onderdelen, maatregelen genomen worden. Om **biodiversiteit binnen natuur inclusief bouwen optimaal te stimuleren**, is het daarnaast belangrijk om de juiste voorwaarden voor de natuur te scheppen op, rondom en aan gebouwen, zodat natuurlijke processen kunnen worden aangewakkerd.

Soorten diversiteit
Doel: Stimuleren van de algemene biodiversiteit door het stimuleren van de ecologische diversiteit. Biodiversiteit is simpelweg de variatie aan leven binnen een bepaald gebied. Denk hierbij aan alle verschillende organismen die binnen dit gebied leven maar ook aan de genetische variatie binnen populaties. En de variatie in begroeiingstypes.

Hierbij is de groene inrichting van de buitenruimte gericht op: **Voedsel, Vocht, Voortplanting, Veiligheid en Verbinden (5V's).**

Het werken met de 5V's zorgt ervoor dat voor de natuur de juiste voorwaarden worden geschapen om haar gang te kunnen gaan. Zolang de 5V's als condities worden gesteld, hoeft voor de biodiversiteit (variatie in plant- en diersoorten, gefaseerd in tijd en ruimte) daarna in principe niet of nauwelijks geïntervenieerd te worden en kan ruimte worden gegeven aan ecologische processen om zo de **veerkrachtigheid van de natuur te faciliteren**.

Voorbeelden en kansen

Mens & gezondheid

Groenbeleving

Een groene leefomgeving is goed voor het welzijn van de gebruikers. Mensen kunnen makkelijker ontspannen, hebben eerder contact met anderen en bewegen meer. Een manier om uit te drukken hoe groen een omgeving is, is met de 3-30-300 regel van Cecil Konijnendijk. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel bomen in het zichtveld staan, hoe groen de omgeving (straal 150 meter) in het algemeen is (bomen + struiken) en de afstand tot een groene ontspanningsruimte.

Groenbeleving op een natuurlijke manier verbeteren heeft de voorkeur Door meer ruimte te geven aan natuurlijke processen en (successie in) spontane begroeiing te stimuleren, krijgt veel van het groen meer substantie en kan stedelijk groen natuurlijker worden in beleving. Dit kan effecten hebben op vooral de visuele beleving (zichtbare diversiteit, bloemrijk), maar ook op de beleving vanuit de zintuigelijke dimensies van geluid (ritselen door wind), reuk (meer kruidenrijk, meer geur), smaak (eetbare plantdelen, vruchten) en tast (bladtextuur, wel/geen doorns).

Voorbeeld:

Een voorbeeld van een kans om dit tegen te gaan is het geven van ruimte aan natuurlijke processen. Dit zorgt er namelijk voor dat er sprake is van meer ***natuurlijke demping door begroeiing*** *door minder intensief onderhoud. Ook de geluidsoverlast die bijvoorbeeld normaal gesproken komt kijken bij groenonderhoud kan hiermee significant verminderd worden.*

Voorbeelden en kansen

Mens & gezondheid

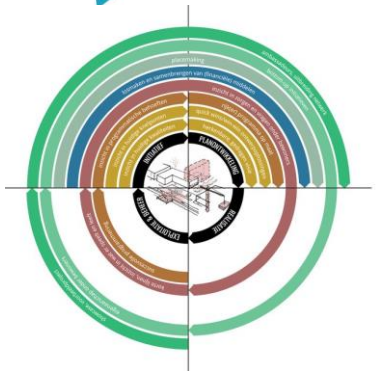
Sociale cohesie
Doel: Het stimuleren van sociale cohesie in de woonomgeving.

Sociale cohesie in de woonomgeving draagt bij aan het geluk en leefplezier van inwoners en buurtgenoten. Dit heeft positieve effecten op de gezondheid.

Voorbeeld:
*In de openbare/mandelige ruimte kan **natuurvolgend medebeheer** van groen leiden tot verbeterde sociale cohesie in de woonomgeving. Gebruikers van de woonomgeving worden op deze manier namelijk meegenomen in de gedachtegang achter groenbeheer, ontmoeten elkaar tijdens beheer activiteiten en moeten daarover ook met elkaar communiceren.*

Stimuleren gezond buitenleven
Doel: Stimuleren van de gezondheid van de bewoner of gebruiker van het gebied door een actieve levensstijl in een groene omgeving.
Het gebied is er voor de bewoner of gebruiker en dient daarom een positieve bijdrage te leveren aan de mens. Vanuit stedelijke ontwikkeling kan een positieve bijdrage worden geleverd aan de mens door het maken van **de juiste keuzes bij de inrichting en het gebruik van een gebied**.

Er wordt zowel gekeken naar de effecten **voor mentale als fysieke gezondheid**. Voor de mentale gezondheid is het belangrijk dat mensen tot rust kunnen komen en kunnen genieten van een groene omgeving. Voor de fysieke gezondheid is het belangrijk dat mensen bewegen en gestimuleerd worden om dit te doen in hun woonomgeving.



Voorbeelden en kansen

Betrokkenheid omgeving
Doel: **Proactief betrekken van alle betrokkenen en toekomstige gebruikers** en zoveel mogelijk bevorderen van functies van het project.

Het is van groot belang voor de eigen gezondheid en voor de instandhouding van kwaliteit van de buitenruimte dat mensen betrokken zijn bij de totstandkoming en instandhouding van een buitenruimte. Daarnaast is **draagvlak** essentieel om succesvol ruimte te kunnen geven aan de natuur binnen de bebouwde omgeving. Een goede betrokkenheid van de omgeving door de **dialoog** aan te blijven gaan met de omgeving kan daarin het verschil maken. Het proactief meenemen van de omgeving in de natuurlijke processen die (verschillend over tijd) plaatsvinden is hiervoor essentieel. Dit zorgt namelijk voor begrip en kan op den duur plaatsmaken voor een plezierige beleving van natuur in de omgeving als basis voor draagvlak van natuurinclusieve omgevingen in de toekomst.

Sociale veiligheid
Doel: Stimuleren van een **veilige omgeving** voor gebruikers van het terrein. Het functioneren van een terrein en de aantrekkelijkheid voor mensen hangt deels samen met het veilig gebruik van het gebied.

Voorbeeld:
*Zijn maatregelen getroffen om **onveilige plekken** (door hoge begroeiing) te **voorkomen** en/of is voldoende licht aanwezig langs loop- en fietsroutes op momenten dat gebruikers zich op het terrein (in het donker) bevinden? Waarbij de maatregelen t.b.v. sociale veiligheid in balans moeten zijn met het energieverbruik en verstoring van de biodiversiteit.*

Mens & gezondheid

Voorbeelden en kansen

Mobiliteit

Infrastructuur voor actief vervoer en openbaar vervoer
Om **duurzame mobiliteit** te stimuleren is het belangrijk dat hier ruimte voor is. In veel gebieden ligt de prioriteit echter bij de auto waardoor er minder ruimte is voor openbaar vervoer, voetgangers en fietsers. De streefwaarde bij deze indicator is dat **minimaal 25% van de openbare infrastructuur voor openbaar vervoer, voetgangers of fietsers** beschikbaar is.

Stimuleren duurzame mobiliteit
Voorzieningen zijn ruimtelijke elementen op publieke of private ruimte. Hierbij is zowel ruimte voor stalling en/of pauze (fietsenstallingen, oplaadplaatsen, bushalte, bankje bij wandelroute) als routes nodig (losse fiets of wandelpaden). **Duurzame vervoersvormen** zijn: wandelen, fietsen, openbaar vervoer, elektrisch vervoer en deelvervoer. Bij deelvervoer is het belangrijk dat er een duidelijke ruimte is waar dit geparkeerd wordt om overlast te voorkomen.

Inclusieve openbare ruimte
Doel: Iedereen kan van dezelfde voorzieningen en mogelijkheden gebruikmaken en **niemand wordt buitengesloten**.

Standaard uitgangspunten:
- Versmallingen hebben een minimumbreedte van 1,2 meter
- Punt vernauwingen hebben een minimale breedte van 90 cm

Voorbeeld:
Als er gebruik wordt gemaakt van trottoirs, kan overwogen worden om een breed pad aan één zijde van de weg aan te leggen en een smal of geen trottoir aan de andere zijde. Woonerven en ***gedeelde wegen*** *zijn andere manieren om met beperkte ruimte om te gaan.*

Biofilische woonbiotopen

Voorbeeld woonbiotoop; Rivierduinen Silvolde

Referentieproject

INHOUD

19:30 OPENING
19:40 INTRODUCTIE BURGERCOALITIE

19:55 NATUUR- EN CULTURELE WAARDEN
Patrick Greven
ANALYSE & VISIE
Studio Nico Wissing
20:15 BOUWSTENEN
Doepel Strijkers Architecten
20:35 ONTWIKKELSTRATEGIEEN
Big Picture Company

20:55 AFRONDING BURGERCOALITIE & GESPREK
21:25 SLUITING

WOONBIOTOOP

PIJLERS

01
BIODIVERSITEIT

02
GEZONDHEID

03
KLIMAAT

01
BIODIVERSITEIT

01 BIODIVERSITEIT

VERSTERKEN ECOLOGICHE VERBINDINGSZONES

REGENERATIEF NATUUR

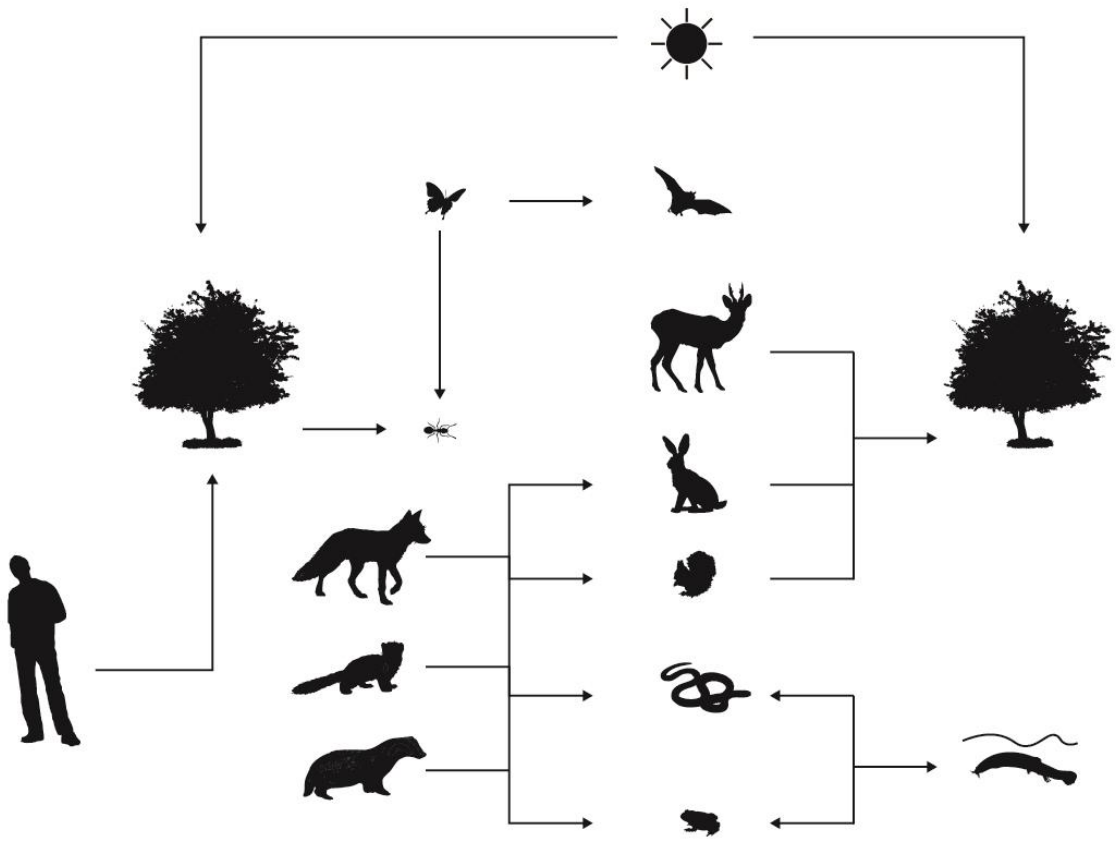
UITSTRALINGSEFFECTEN OP OMGVEING BEPERKEN

WAT KAN HET GEBIED DRAGEN?

WATER EN BODEMSTUREND ONTWIKKELEN

Een goed regulatie van het grondwater, bij voorkeur op een natuurlijke manier.

Dit is in lijn om minder op kwetsbare locaties woningbouw te plegen, oftewel water en bodemsturend ontwikkelen.



NATUURINCLUSIEF

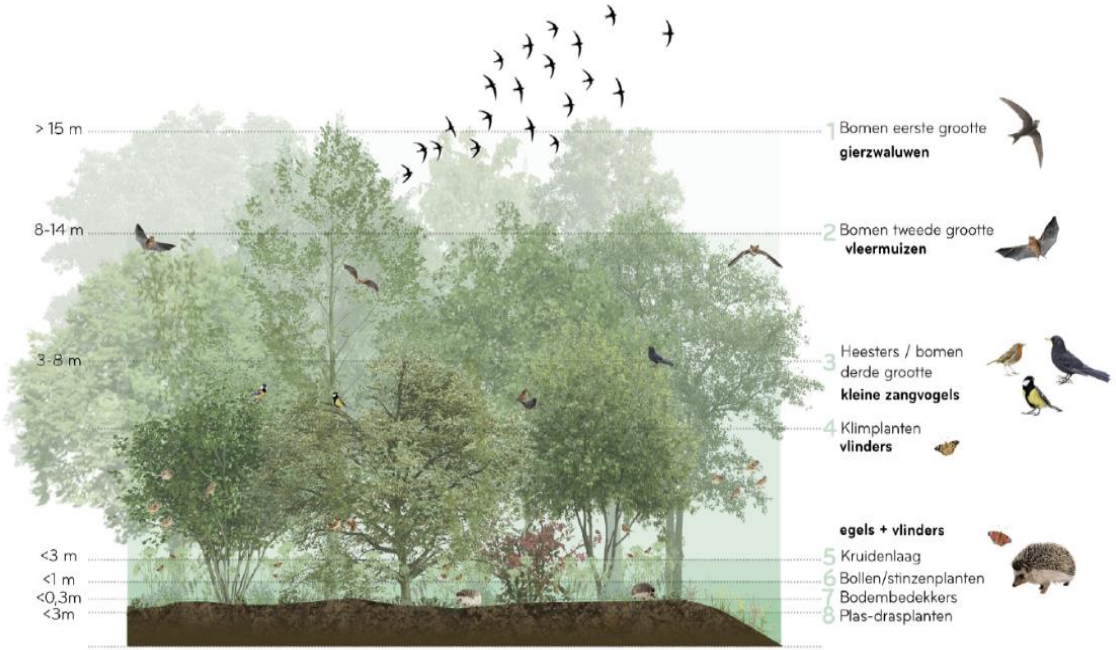
Stimuleren van de ecologische diversiteit.

Ruimte worden gegeven aan ecologische processen om zo de veerkrachtigheid van de natuur te faciliteren.

5 V's

Groene inrichting van de buitenruimte gericht op:

Voedsel
Vocht
Voortplanting
Veiligheid
Verbinden



VEGETATIE OPBOUW

De vegetatieopbouw geeft een indicatie hoe geschikt een gebied is voor biodiversiteit.

Een combinatie van lage, middelhoge vegetatie met bomen en water in de omgeving is hiervoor van belang.

Streefwaarde vegetatieopbouw:

20 % lage vegetatie
15 % middelhoge vegetatie
30 % boomkroondekking
10 % water

.

BRON BEELD:
OKRA

02
GEZONDHEID

LOWRISE HIGH DENSITY

Dichtheid, loopbaarheid, en verminderde koolstofuitstoot

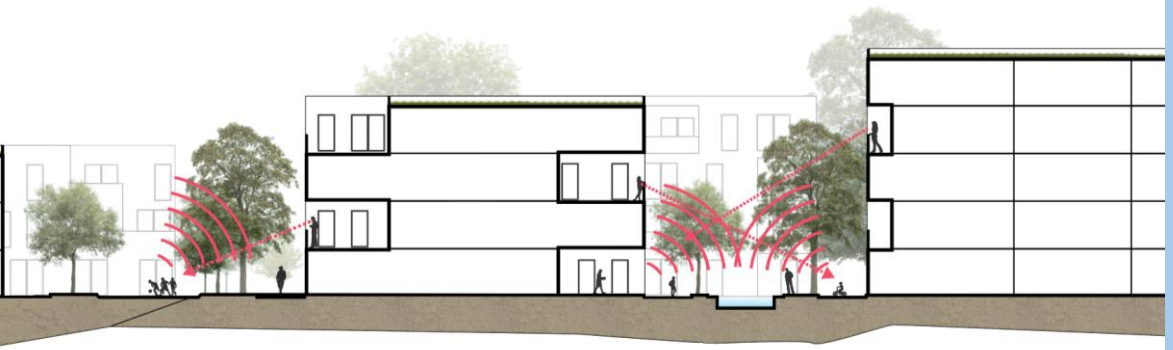
02 GEZONDHEID

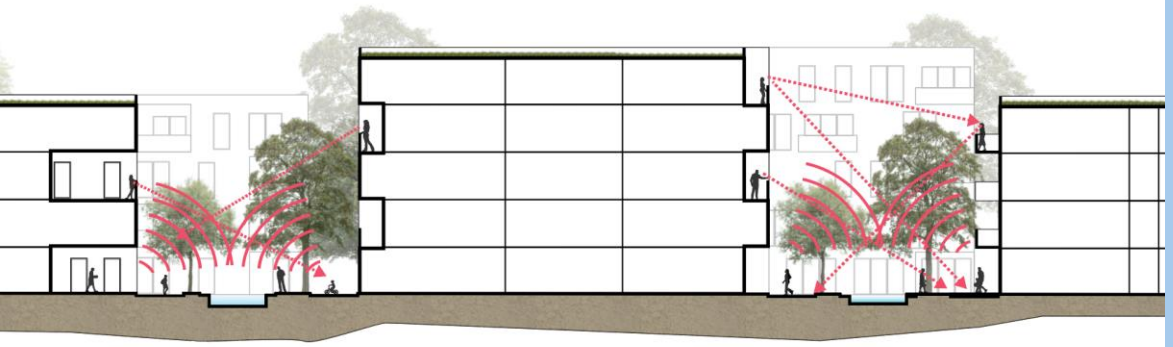
MENS:

ACTIEF: 15 MIN CITY

FIETS- EN WANDEL NETWERK
Wandelen, fietsen, openbaar vervoer, elektrisch vervoer en deelvervoer.

LAGE PARKEERNORM
Fiets en voetganger georiënteerd. Parkeren aan de randen.





ACTIEF
TRAPLOPEN
4-5 BOUWLAGEN

HEALING ENVIRONMENTS
CONTACT MET MAAIVELD
ZICHT OP GROEN

02 GEZONDHEID

HITTESTRESS

Door spontane begroeiing te stimuleren kan het oppervlak aan kale, aangeharkte grond (en/of verstening) afnemen, terwijl het groen en verdamping door vegetatie kunnen toenemen.

Op deze manier zal minder warmte worden geabsorbeerd, wat gunstig is om hittestress te beperken.

GEMEENSCHAP:

INCLUSIEF
BETROKKEN
LEVENDIG

GEMENGDE BUURT
KLEINE VOORZIENINGEN

ALZIJDIG GEBOUWEN
GEEN AFGESLOTEN TUINEN

DIVERSITEIT AAN BETAALBARE WONINGTYPES

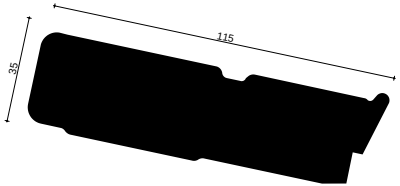
GRONDGEBONDEN

GESTAPELD

KORREL STICHTSE LUSTWARANDE

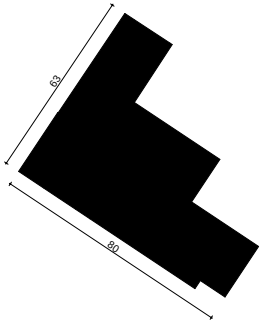
P+R STATION

4-5 hoog



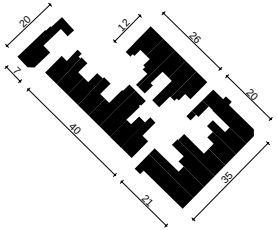
FABRIEK

2-3 hoog



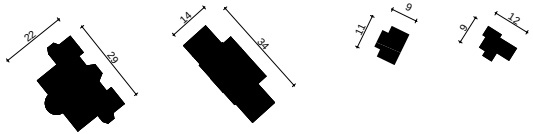
DE BREUL

3-4 hoog

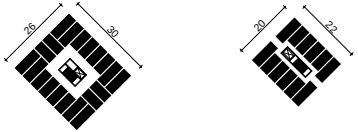


KARAKTERISTIEKE BEBOUWING

2-3 hoog



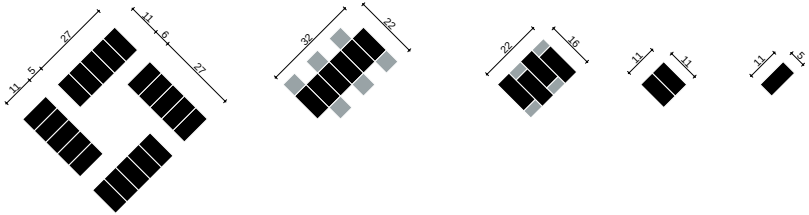
GESTAPELD



3-5 hoog

3-5 hoog

GRONDGEBONDEN: VRIJSTAAND + GESCHAKELD



2-3 hoog

2-4 hoog

2-4 hoog

2-3hoog

1-2 hoog

PIJLERS

03
KLIMAAT

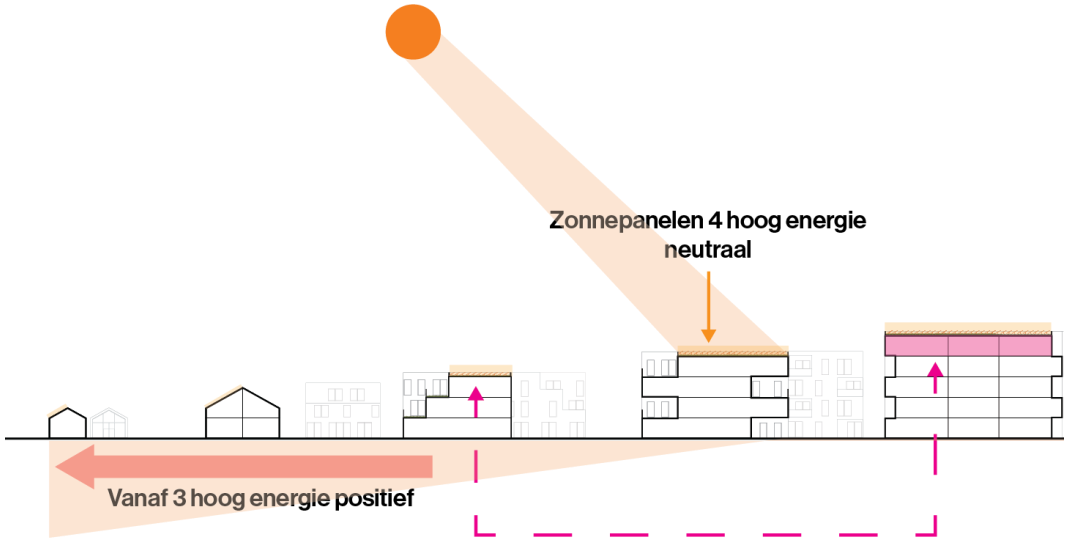
PARIJS AKKOORD 2030/ 2050

> ENERGIENEUTRAAL

> EMISSIELOOS BOUWEN

> BIOBASED & CIRCULAIR

03 KLIMAAT



ENERGIENEUTRAAL

01
VRAAG VERMINDEREN

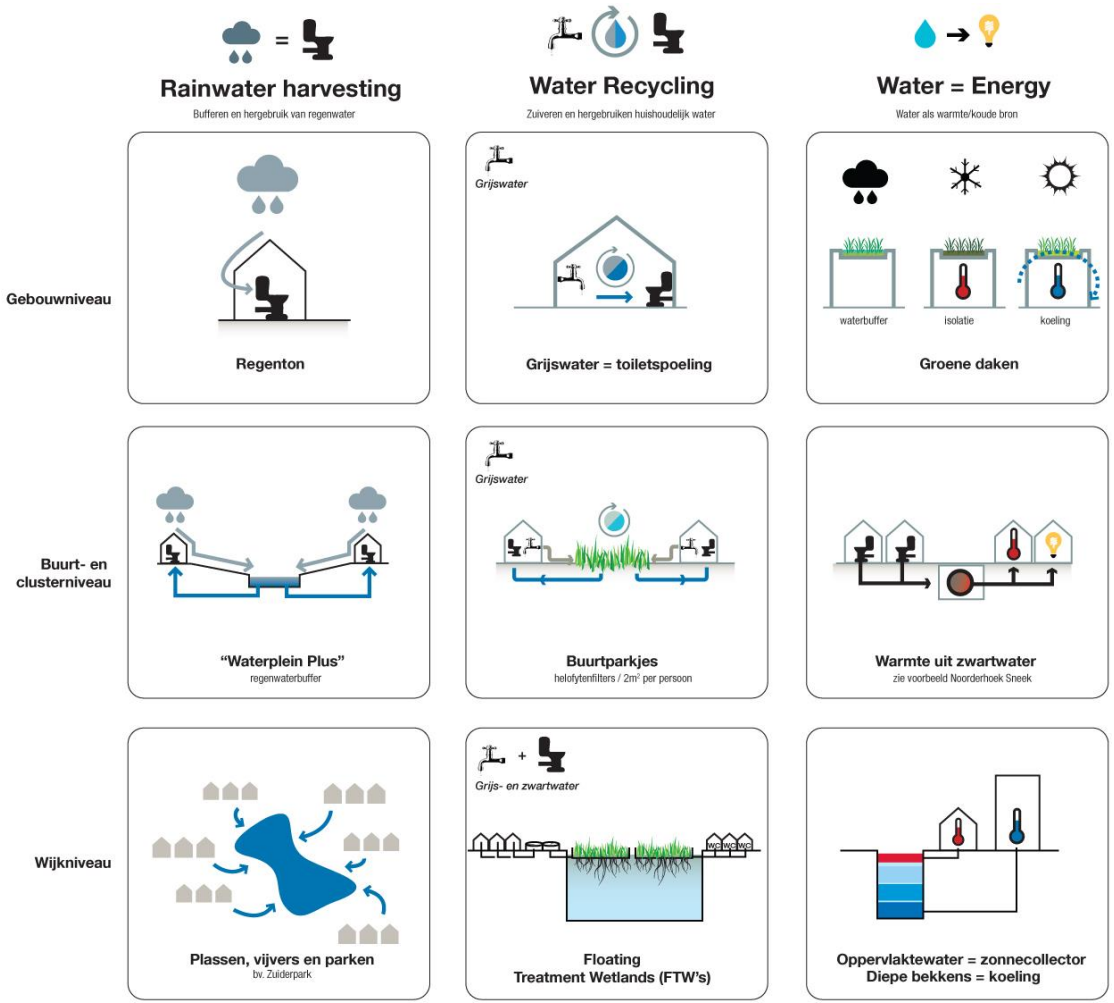
02
OPSLAG & UITWISSELEN

03
DUURZAAM OPWEKKEN

> MITIGATIE

> ADAPTATIE

03 KLIMAAT



> WATEROPVANG

> WATERBERGING

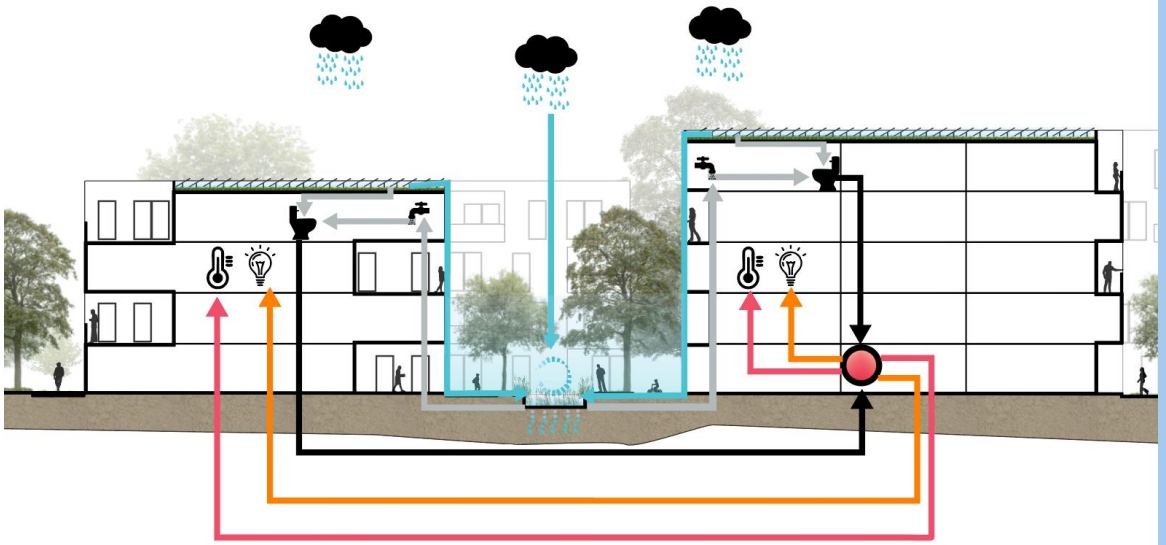
> INFILTRATIE

> HERGEBRUIK

> ENERGIE UIT WATER

03 KLIMAAT

BRON:
deURBANISTEN, Doepel Strijkers, TU Delft



SLUITEN VAN KRINGLOPEN

> WATEROPVANG

> WATERBERGING

> INFILTRATIE

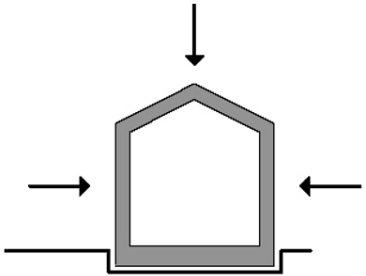
> HERGEBRUIK

> ENERGIE UIT WATER

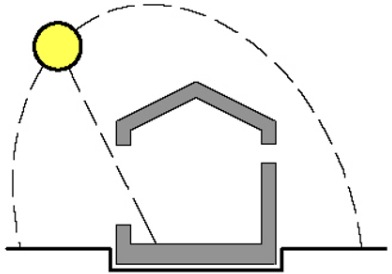
BIOKLIMATISCH ONTWERP

> BODEM
> WATER
> GROEN
> ZON
> WIND

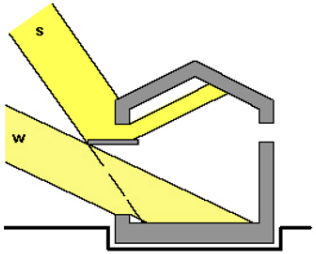
MICROKLIMATEN



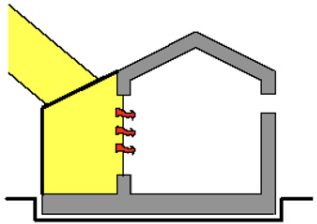
COMPACT VOLUME



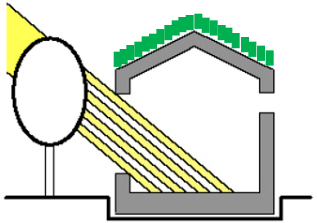
ORIENTATIE



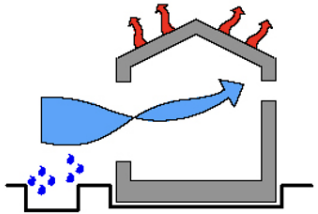
DAGLICHT + ZONWERING



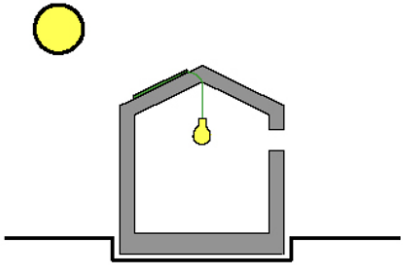
WINTERTUIN



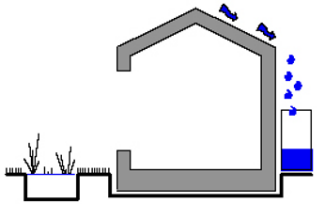
NATUURLIJKE ZONWERING
+ GROENE DAKEN



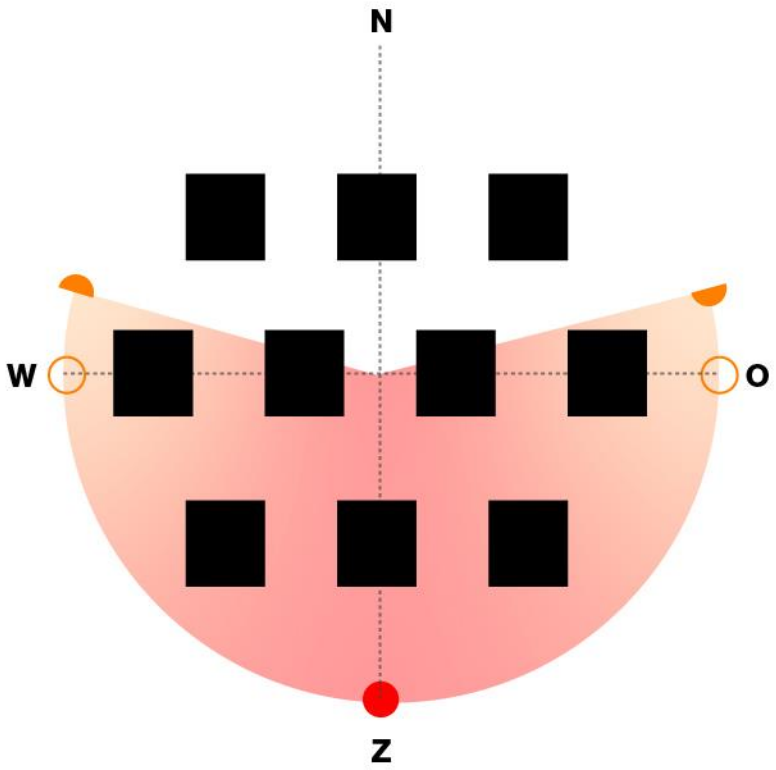
VERDAMPINGSKOELING +
NATUURLIJKE VENTILATIE

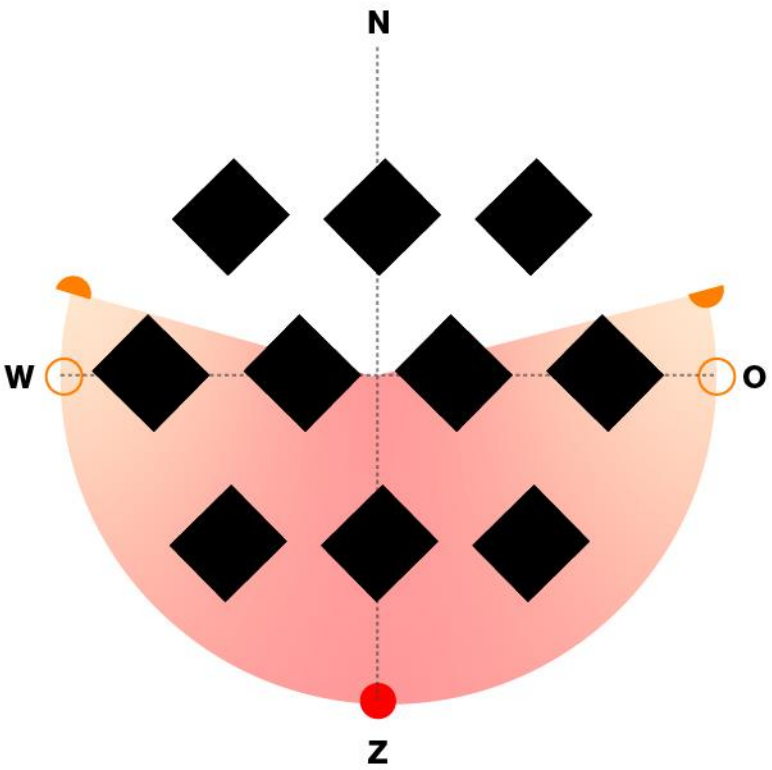


PV-OPWEKKING

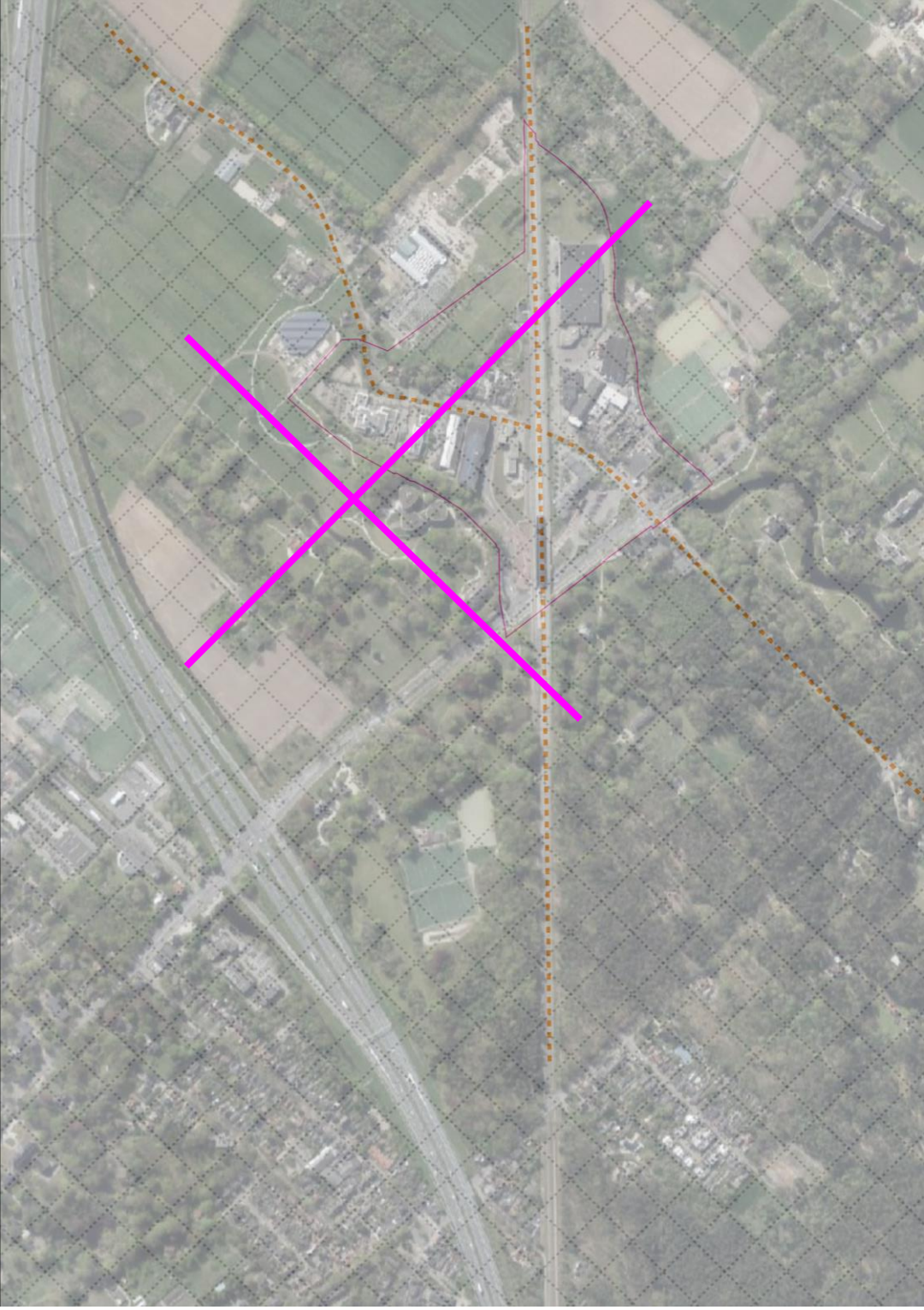


WATEROPVANG +
HERGEBRUIK

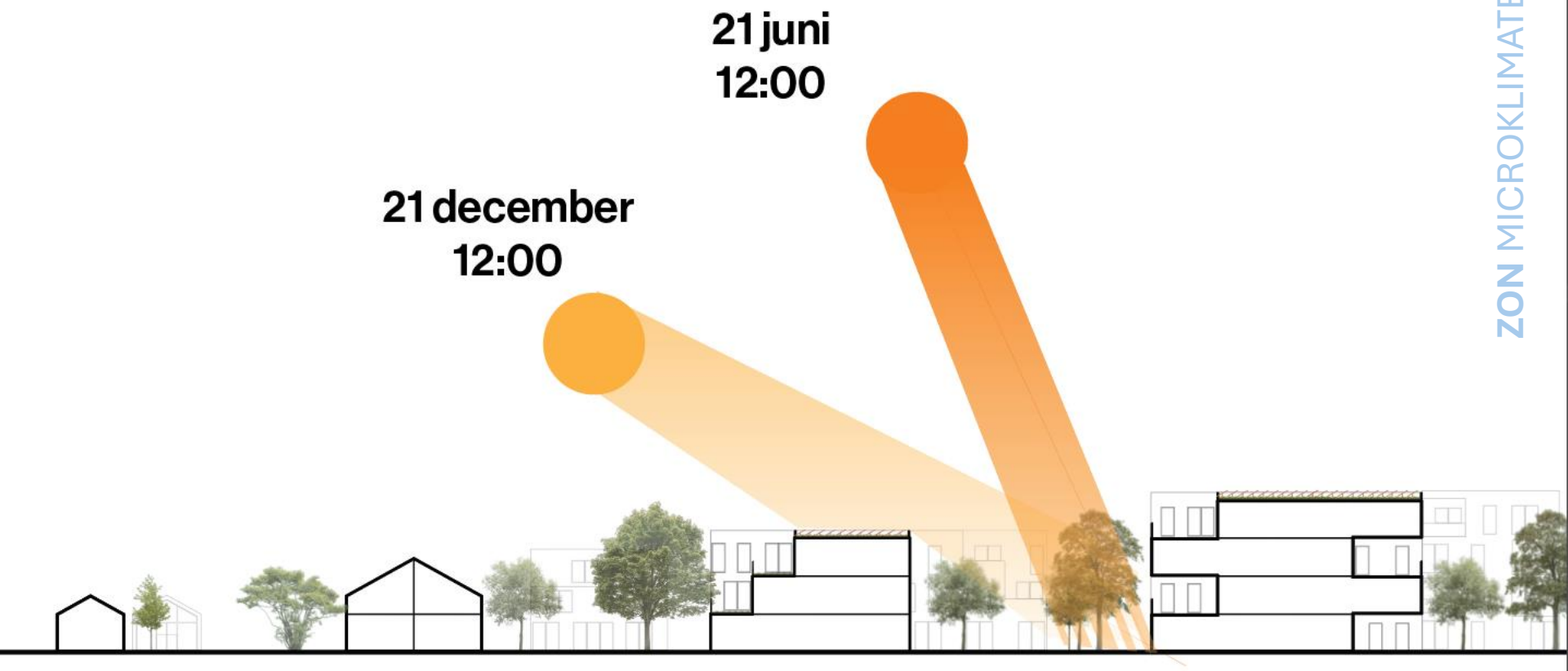


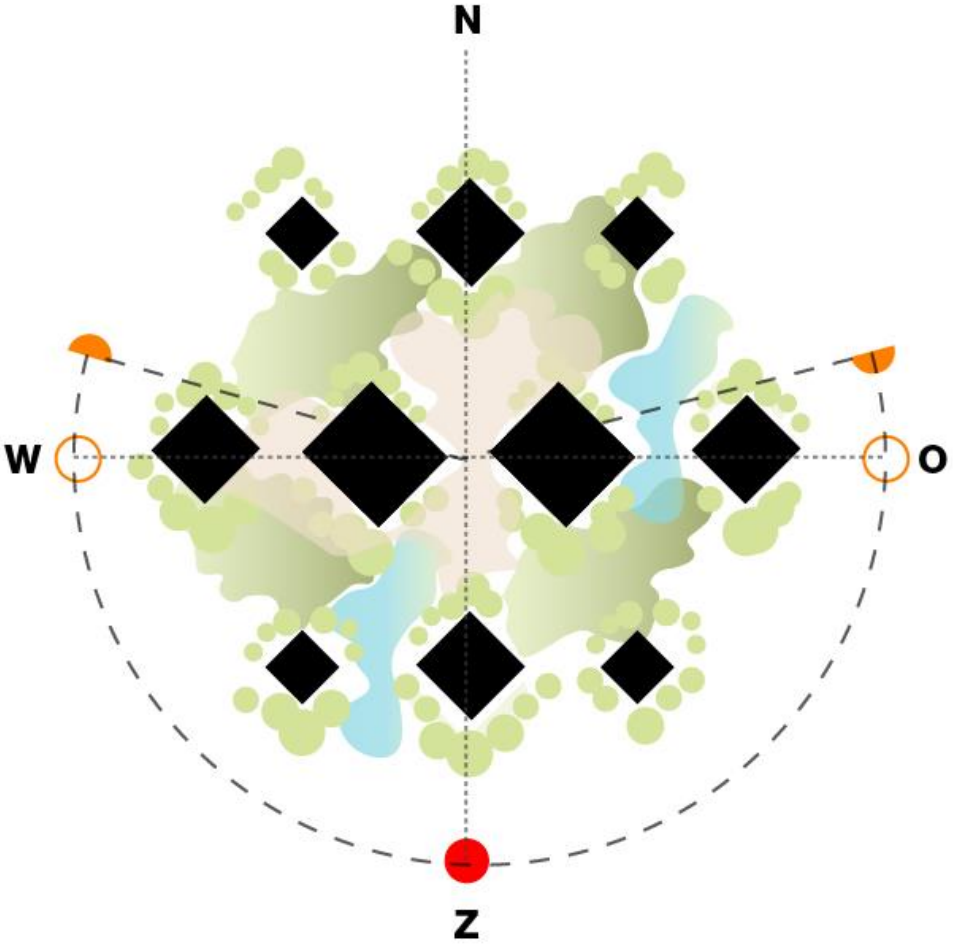


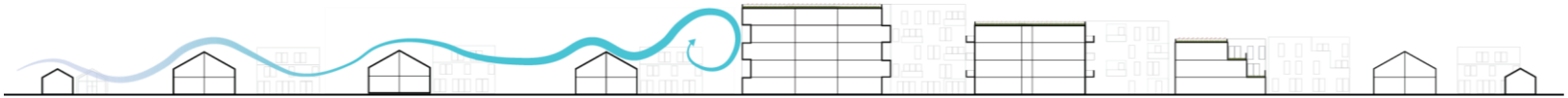
ZON ORIENTATIE

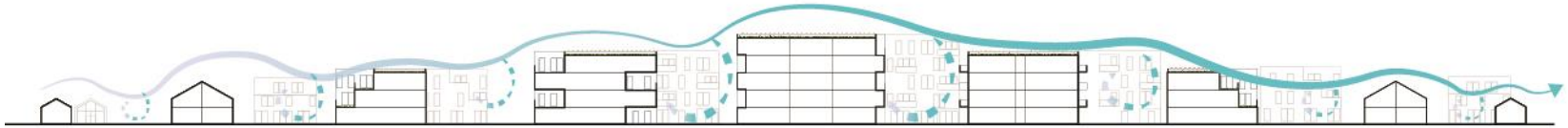


ORIENTATIE AANSLUITING LANDSCHAP


21 juni
12:00
21 december
12:00

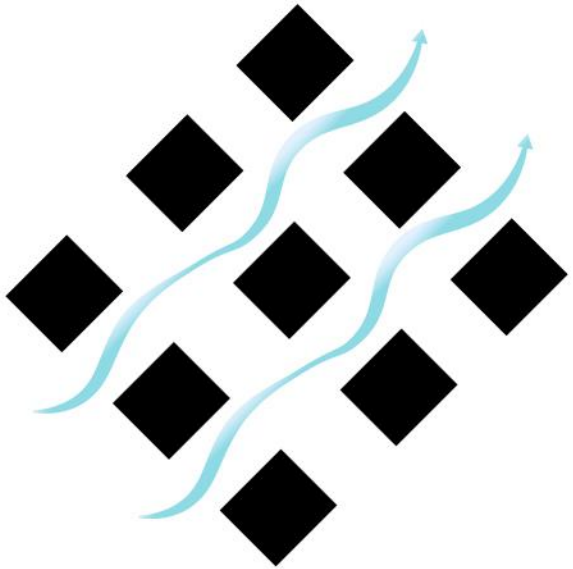

N
W
O
Z

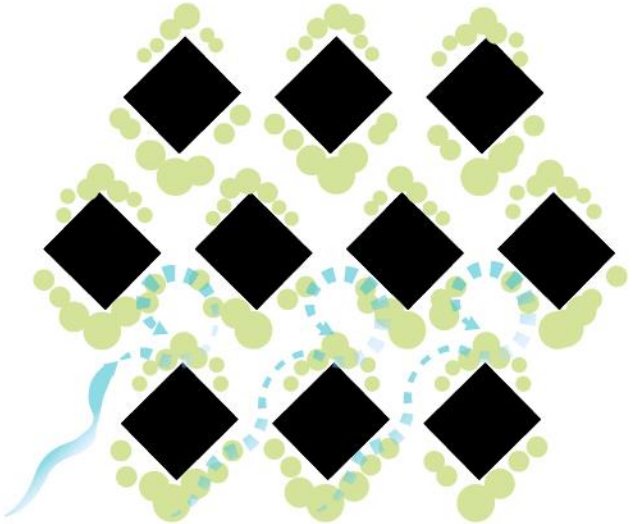


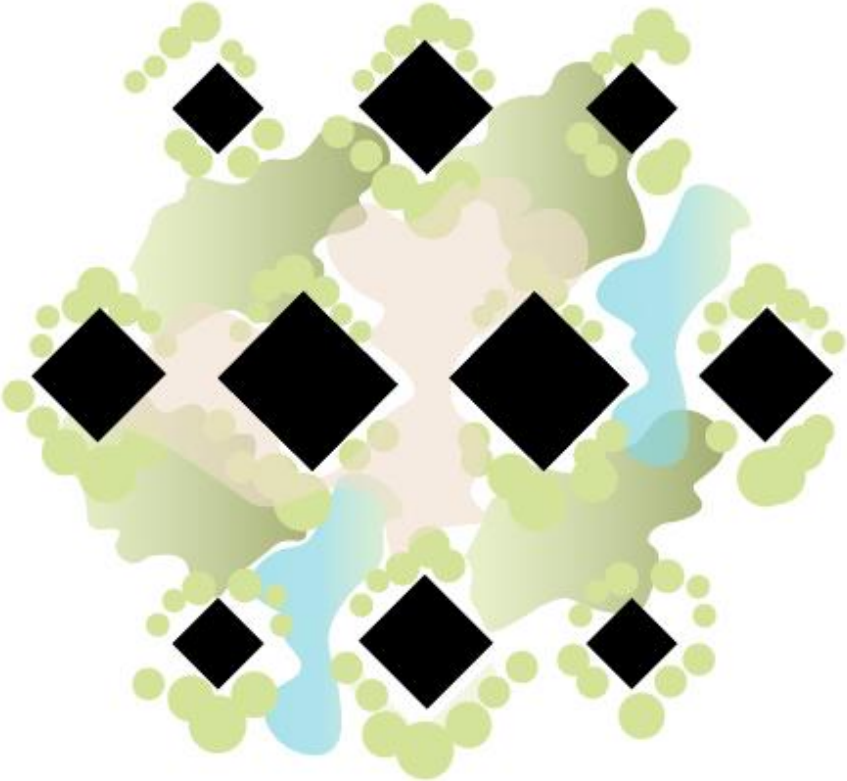


Geleidelijk getrapt bebouwing zorgt voor minder wind hinder

Begroeiing en water zorgen voor microklimaten







LEESBAAR LANDSCHAP

BODEM

Uitstroomgebied microklimaat

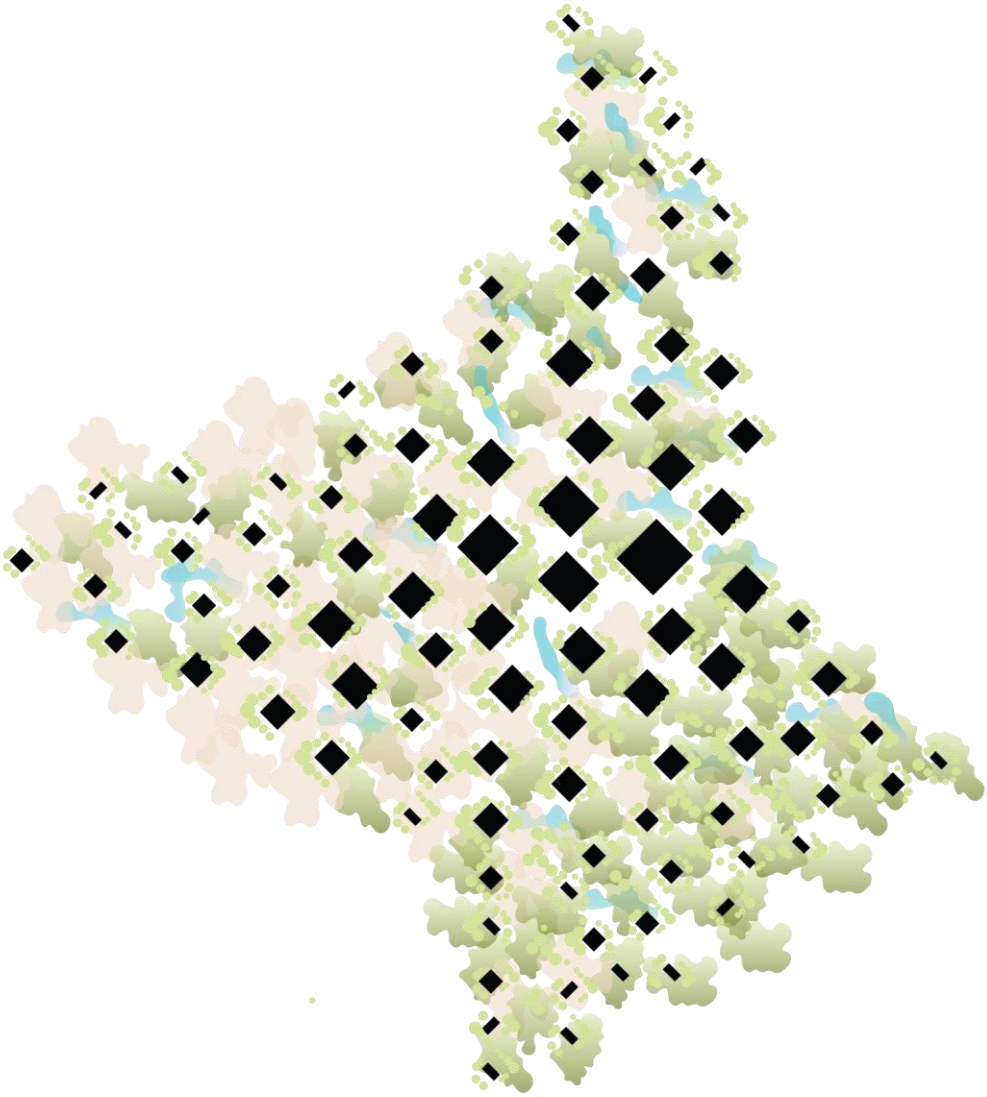
Overgangs microklimaat

Buitenplaats microklimaat

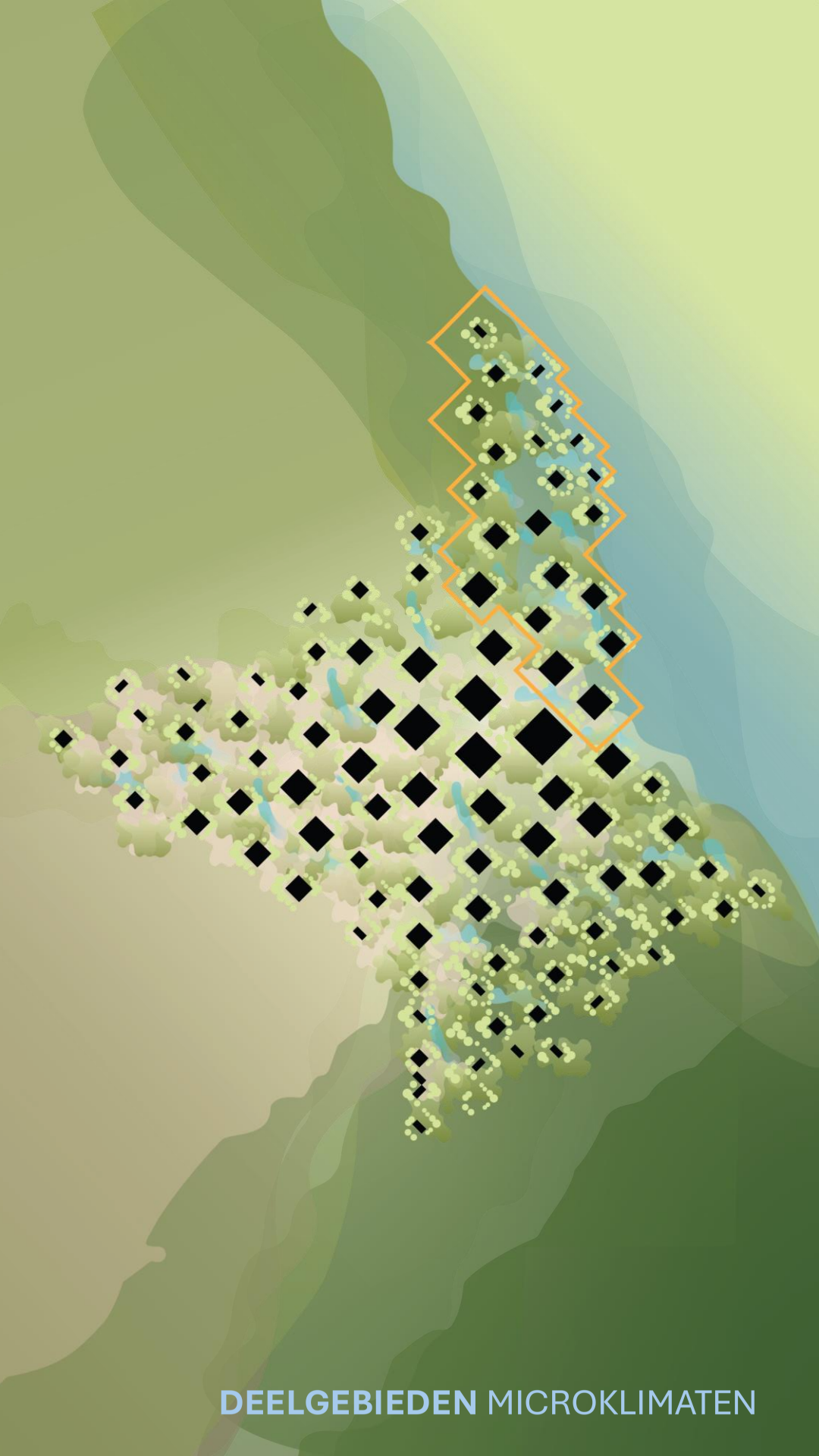
Kalkloze poldervaaggronden:
klei

Hoge zwarte enkeerdgronden:
Fijn zand

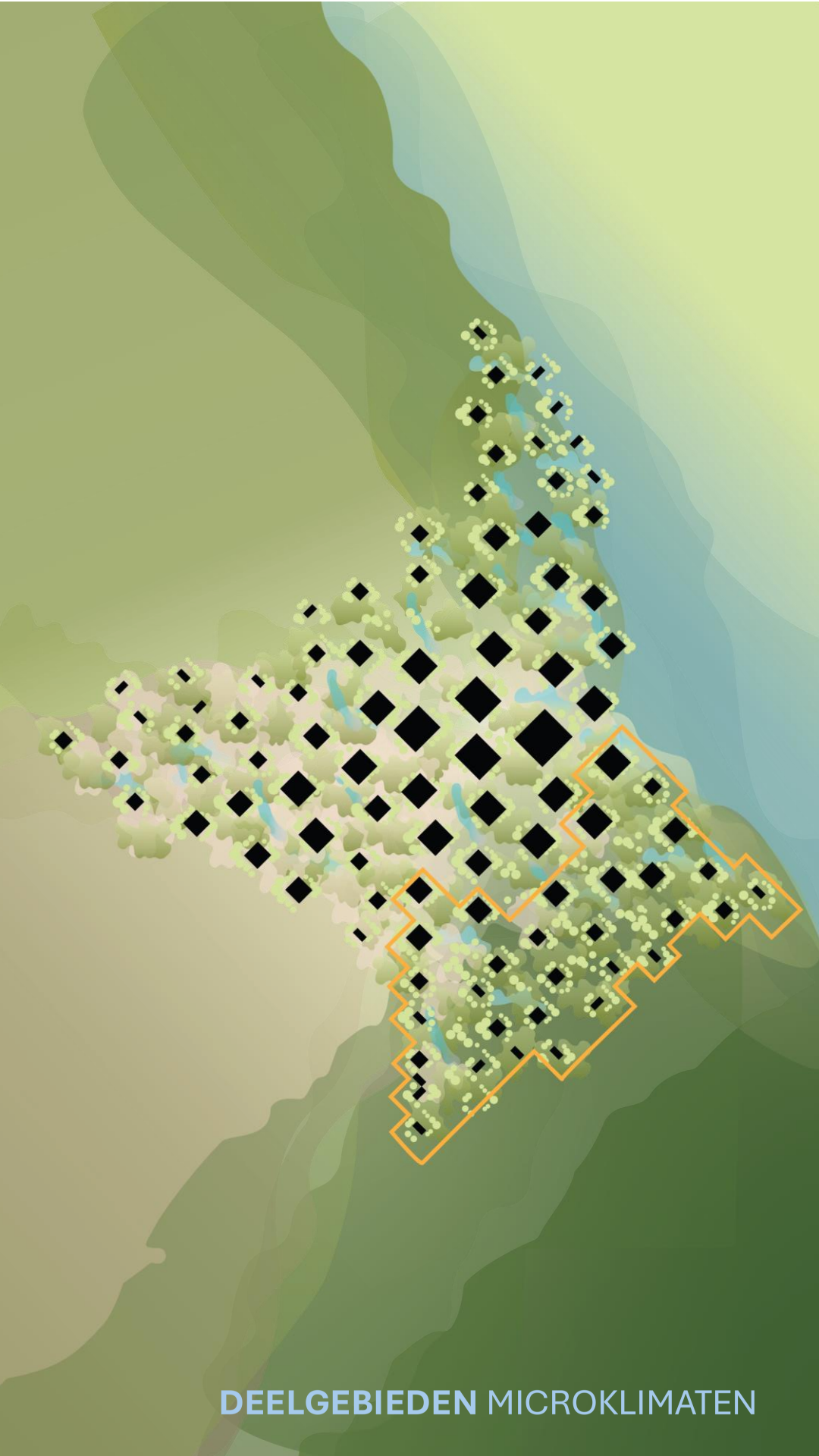
Duinvaaggronden:
fijnzand



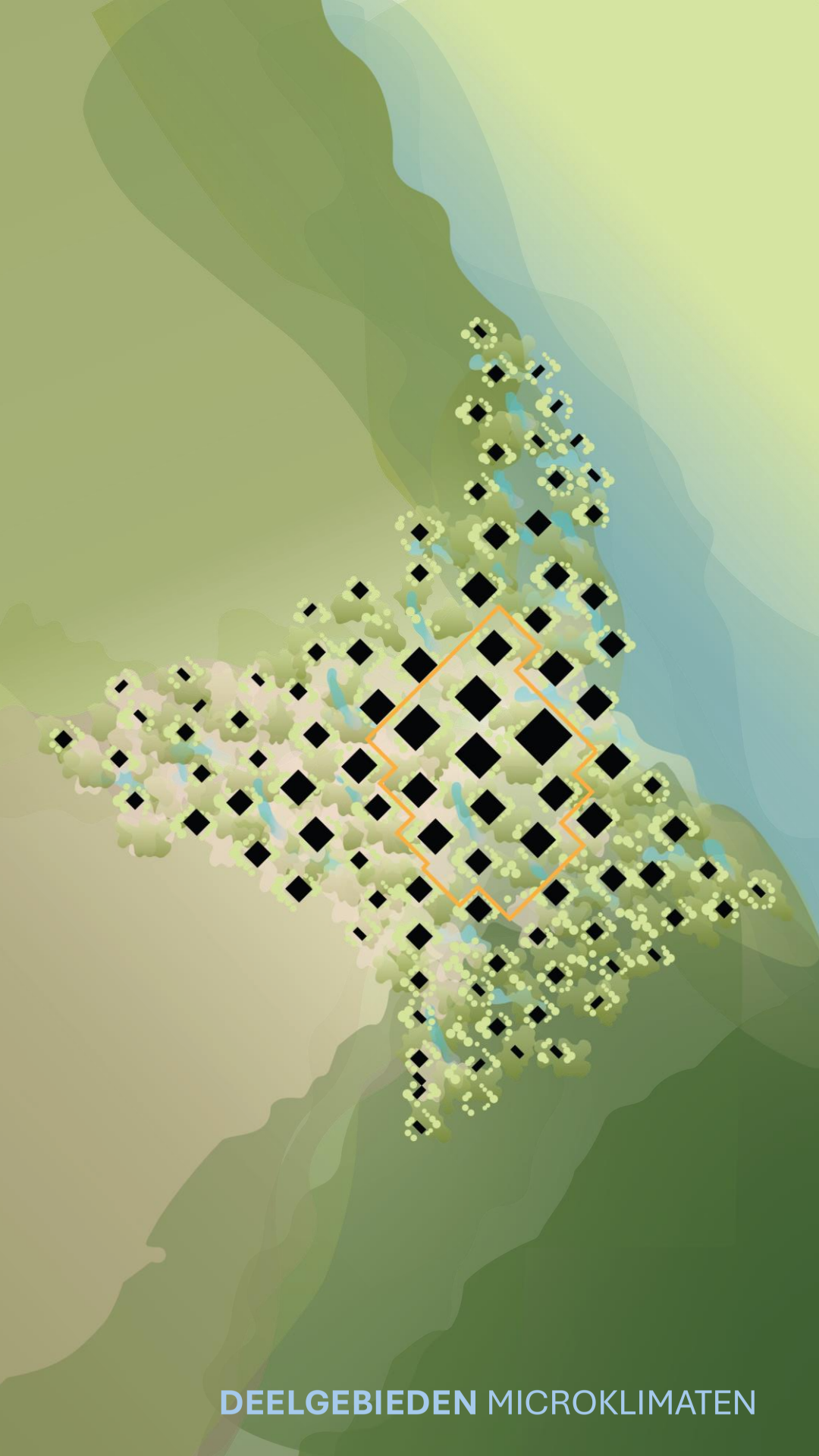
DEELGEBIEDEN MICROKLIMATEN



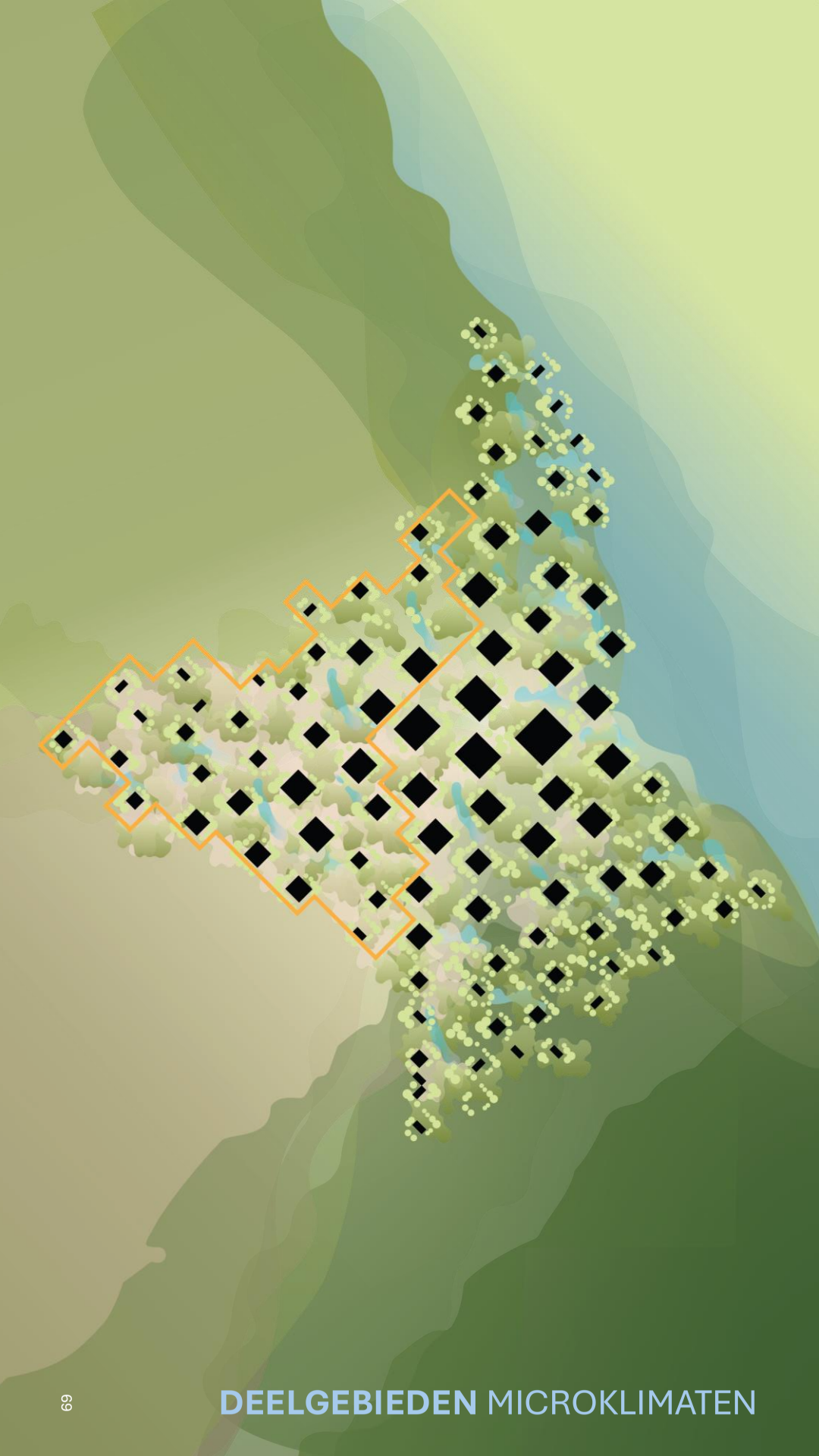
DEELGEBIEDEN MICROKLIMATEN



DEELGEBIEDEN MICROKLIMATEN



DEELGEBIEDEN MICROKLIMATEN



DEELGEBIEDEN MICROKLIMATEN

INHOUD

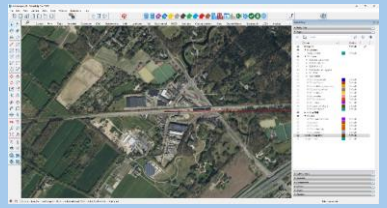
19:30 OPENING
19:40 INTRODUCTIE BURGERCOALITIE

19:55 NATUUR- EN CULTURELE WAARDEN
Patrick Greven
ANALYSE & VISIE
Studio Nico Wissing
20:15 BOUWSTENEN
Doepel Strijkers Architecten
20:35 ONTWIKKELSTRATEGIEEN
Big Picture Company

20:55 AFRONDING BURGERCOALITIE & GESPREK
21:25 SLUITING

ZEER GROTE COMPLEXITEIT

Foto



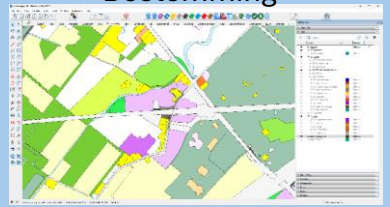
Topo

Kadastraal

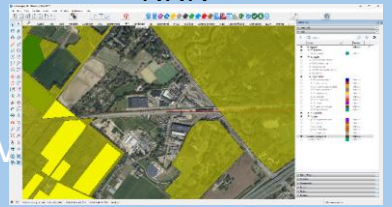
Eigendom

BAG

Bestemming

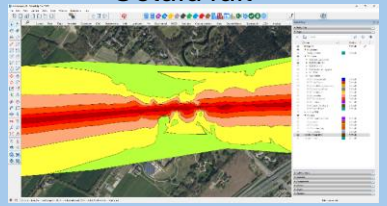


NNN

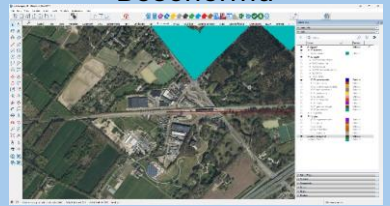


Landgoederen

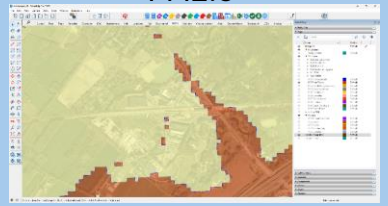
Geluid rail



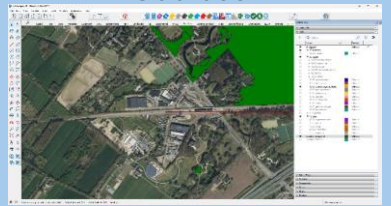
Beschermd



PM2.5



Oud bos



Groene contour

Geluid weg

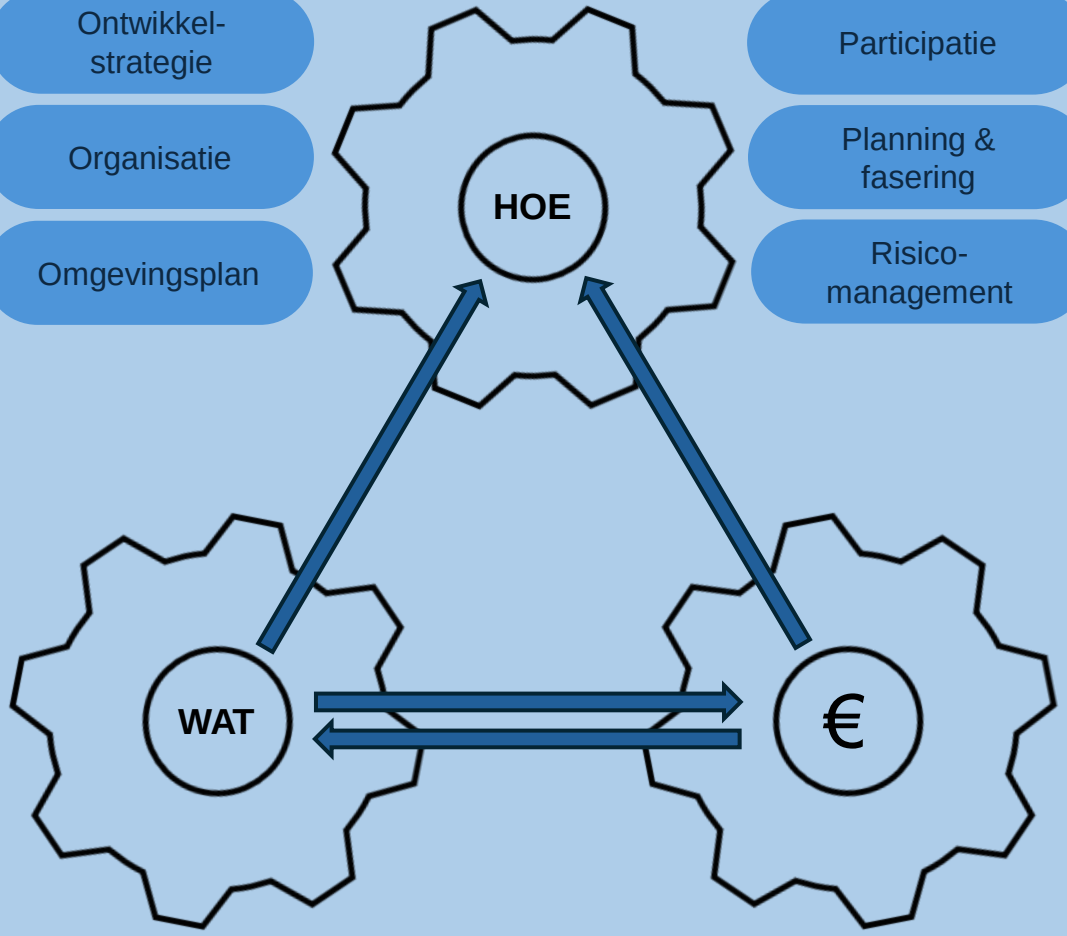
Geomorfologie

Bodemsoort

ZEER GROTE COMPLEXITEIT

- EIGENDOM: ZEER VERSNIPPERD, VEEL PRIVAAT
- BESTAAND VASTGOED: VAN GLOEDNIEUW TOT ZEER OUD
- NATUUR: HOGE WAARDEN EN KWETSBAAR
- PROGRAMMA: VEEL BETAALBARE WONINGEN
- PLANNING: SNEL!

DE DRIEHOEK



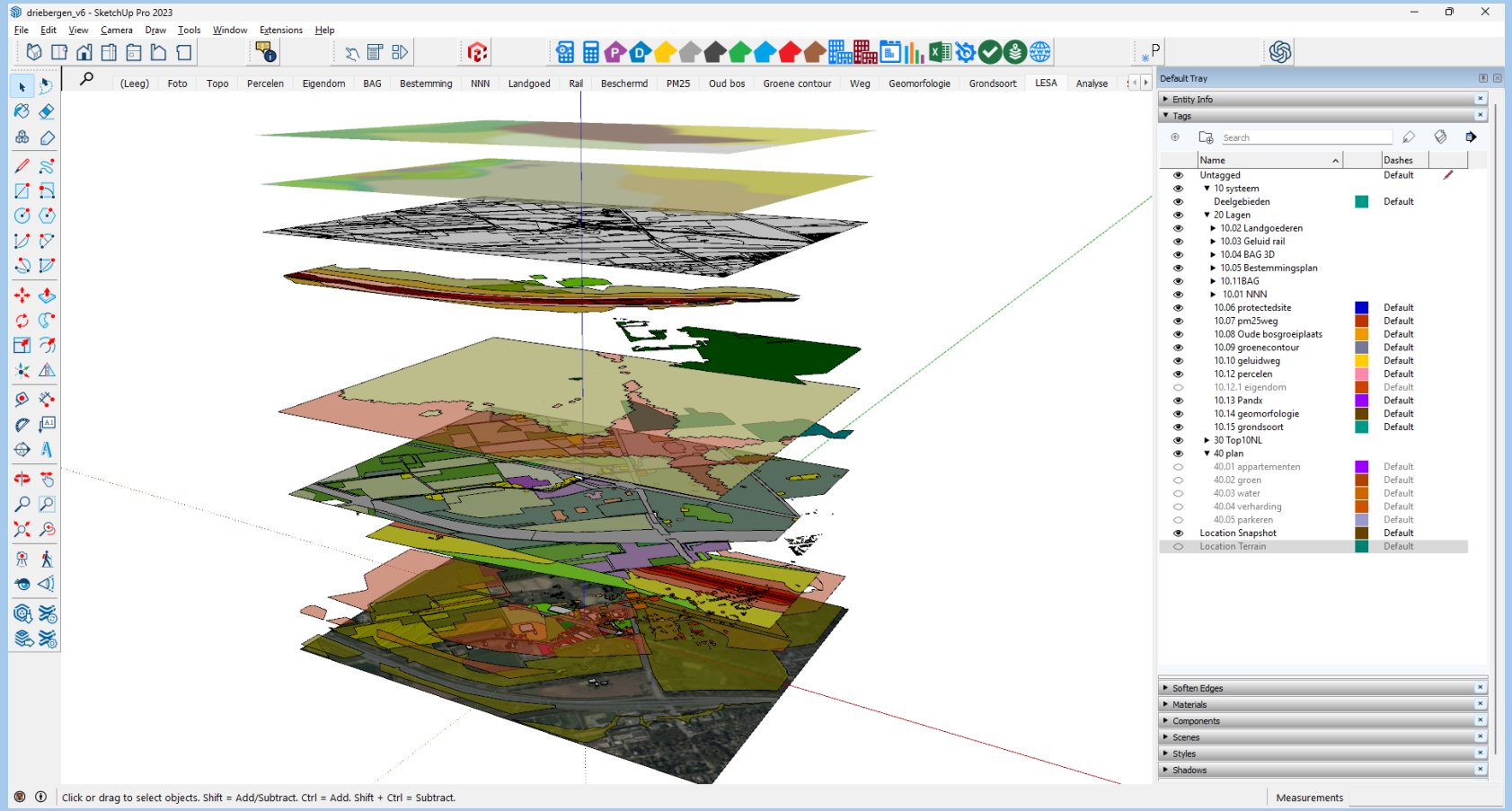
- Ontwikkel-strategie
- Organisatie
- Omgevingsplan

- Participatie
- Planning & fasering
- Risico-management

- Locatie
- Programma
- Milieu
- Ruimtegebruik
- 3D massa
- Openbare ruimte

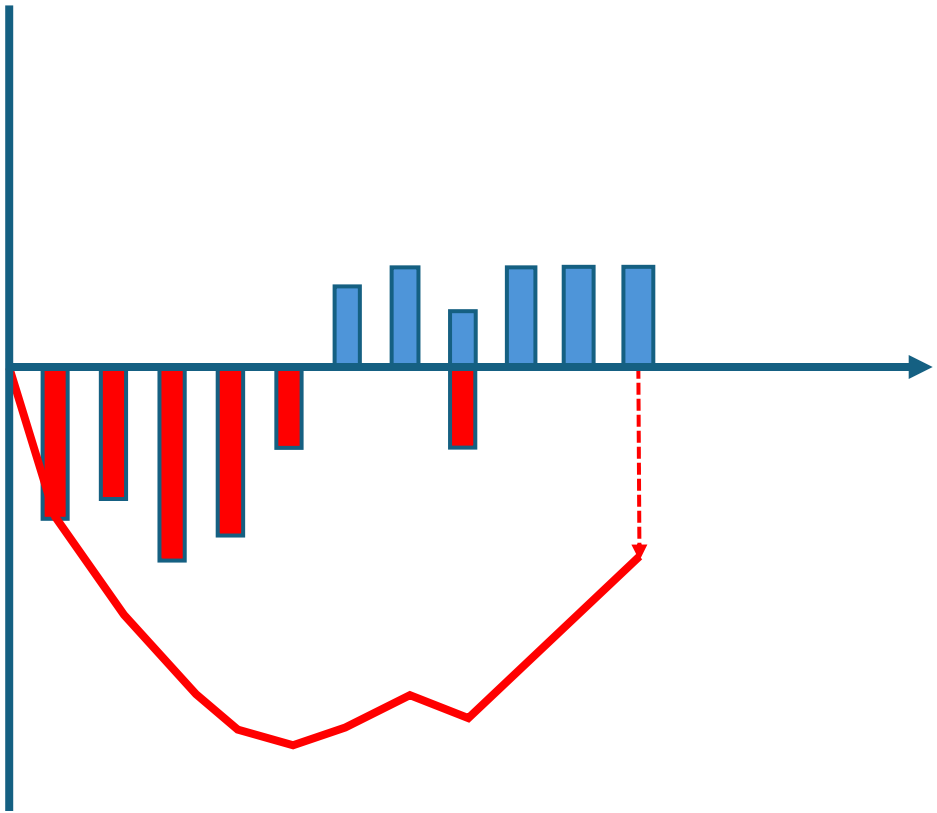
- VEX
- GREX
- Financiering
- Monitoring
- Markt
- Risicoanalyse

ZEER GROTE COMPLEXITEIT



CLUSTERS VAN VERSCHILLENDE COMPLEXITEIT

‘TOP-DOWN & ACTIEF’

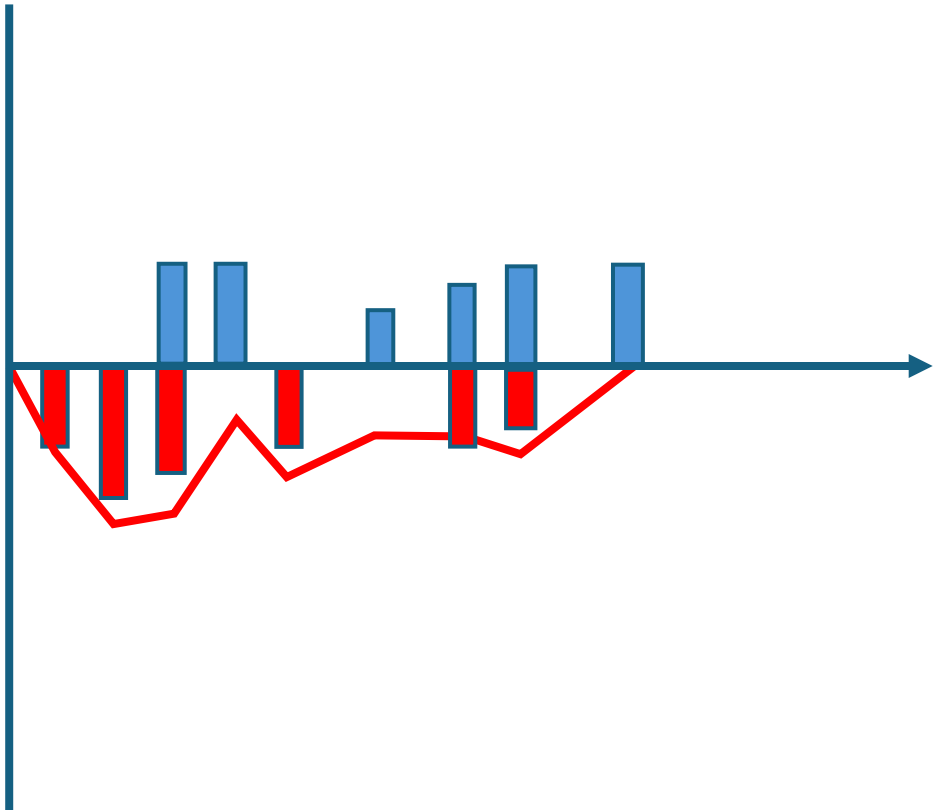


ONTWIKKELSTRATEGIE

KENMERKEN:

- ‘TABULA RASA’ PLAN
- ‘TREKKEN & DUWEN’
- HOGE VOORFINANCIERING
- GROTE FINANCIELE RISICO’S
- GROTE NADRUK OP ‘TERUGVERDIENEN = MASSA MAKEN’
- VAAK: BIJSTELLING VAN AMBITIES
- VAAK: TEKORT
- ‘NO WAY BACK’

‘ORGANISCH & FACILITEREND’

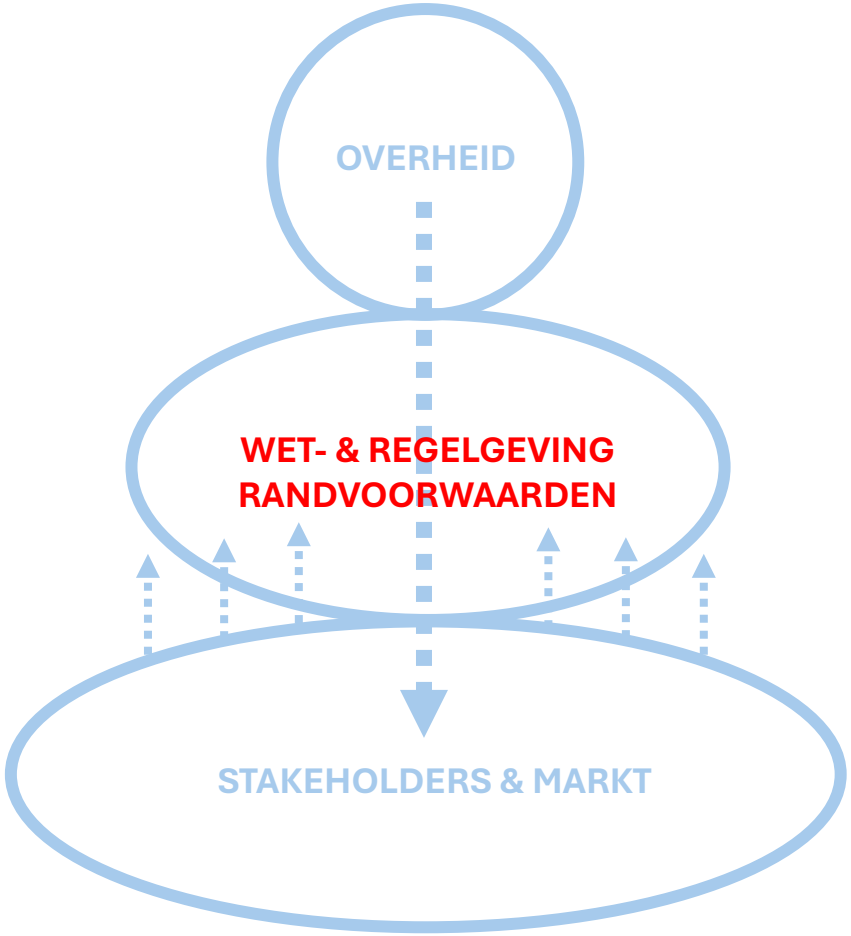


KENMERKEN:

- ‘CUSTOM MADE’ PLAN
- ‘ZACHT STUREN & MEEBEWEGEN’
- VOORFINANCIERING PER DEELFASE
- SAMENSPEL PUBLIEK-PRIVAAT
- RISICO’S BETER TE MANAGEN
- MEER NADRUK OP KWALITEIT
- MEER KANS OP WAARMAKEN AMBITIES
- VAAK: BETERE BUSINESSCASE
- MEER FLEXIBILITEIT

ONTWIKKELSTRATEGIE

‘TOP-DOWN & LINEAIR’



RESULTAAT IS VAAK:

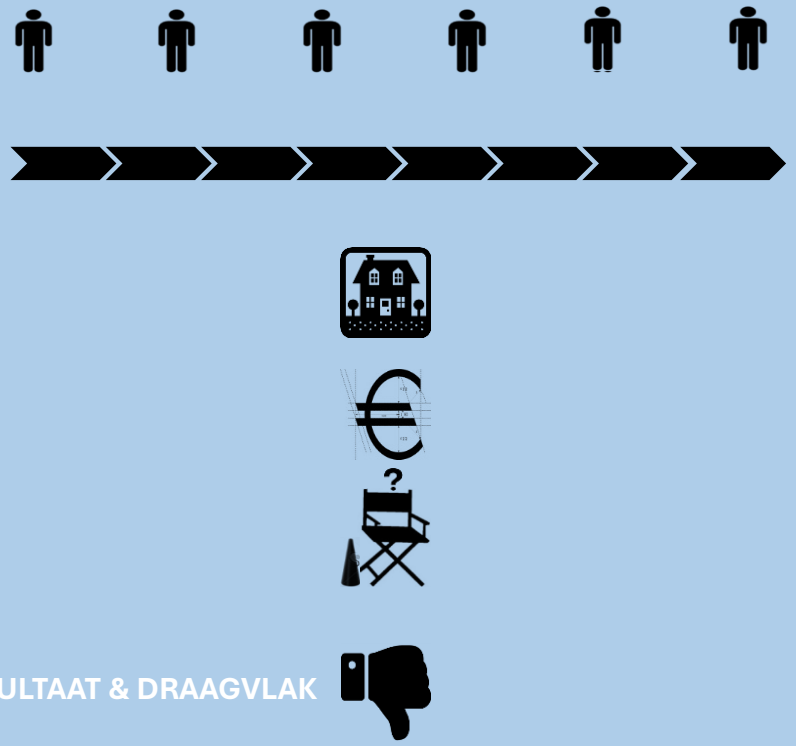
- LANGDURIG PROCES
- TOENEMENDE COMPLEXITEIT
- VEEL WEER- EN TEGENSTAND
- GEEN OPTIMAAL PLAN
- HOGE PLANKOSTEN

PLANVORMING

‘TOP-DOWN & LINEAIR’

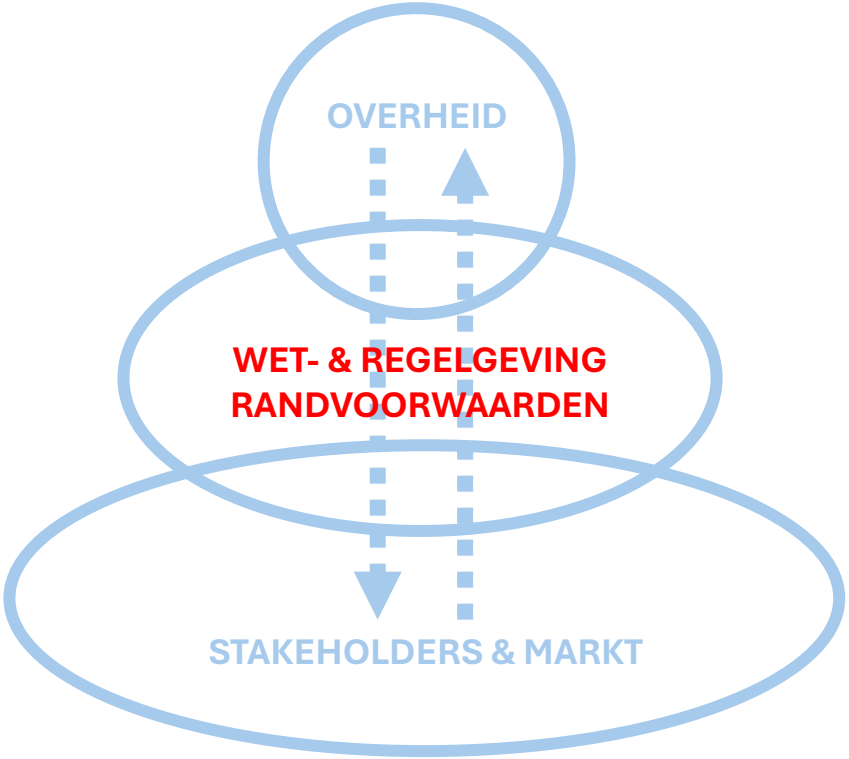
PLANVORMING

- MONODISCIPLINAIR
- SEQUENTIEEL
- (TE) SNEL NAAR EEN RUIMTELIJKE OPLOSSING
- GESTUURD DOOR KORTE TERMIJN BELANGEN
- REGIE IS LASTIG



RESULTAAT: LANGDURIG PROCES, SUBOPTIMAAL RESULTAAT & DRAAGVLAK

‘CO-CREATIE & INTEGRAAL’



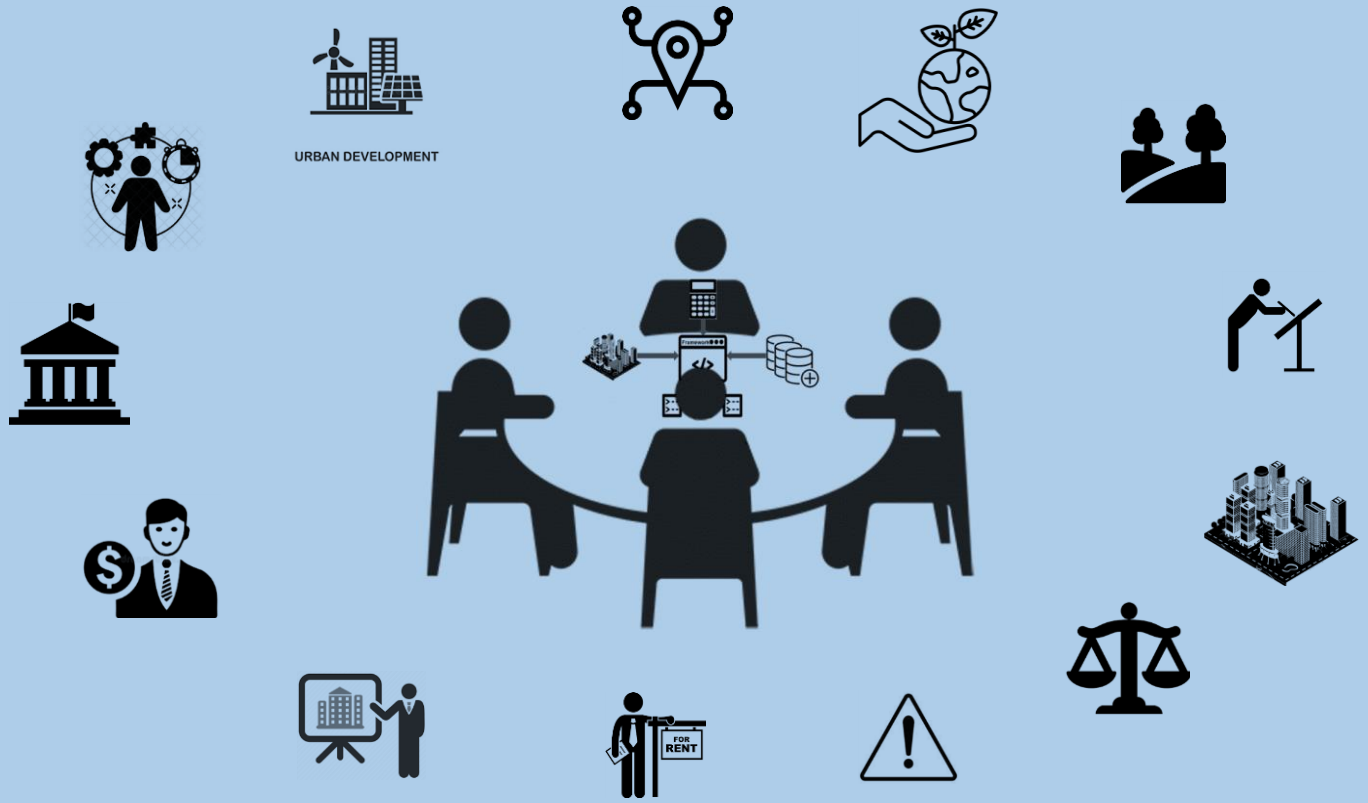
PLANVORMING

RESULTAAT IS VAAK:

- EFFICIENTER PROCES
- REGIE OP COMPLEXITEIT
- GROTER DRAAGVLAK
- OPTIMAAL PLAN
- LAGERE PLANKOSTEN

‘CO-CREATIE & INTEGRAAL’

PLANVORMING



INHOUD

19:30 OPENING
19:40 INTRODUCTIE BURGERCOALITIE

19:55 NATUUR- EN CULTURELE WAARDEN
Patrick Greven
ANALYSE & VISIE
Studio Nico Wissing
20:15 BOUWSTENEN
Doepel Strijkers Architecten
20:35 ONTWIKKELSTRATEGIEEN
Big Picture Company

20:55 AFRONDING BURGERCOALITIE & GESPREK
21:25 SLUITING

Overeenkomsten

- Bebouwing bevindt zich grotendeels binnen rode contouren
- Gebouwhoogte kent een getrapte opbouw naar omgeving en bestaande woningen
- Rijnwijkse wetering wordt versterkt en functioneert als buffer voor rustgebied
- Orientatie van bebouwing valt samen met bestaande structuur
- Wijk stimuleert bewoners duurzame keuzes te laten maken bij vervoer

Verschillen

Thema	Randstadstation	Landgoedstation
Maximale bouwhoogte	13 verdiepingen	5 verdiepingen
Ambitie	Aantal woningen is doel	Versterking van multifunctioneel landgebruik en huidige kwaliteiten gebied
Inpassing in omgeving, Cultuurhistorie	Sterke aantasting Stichtse Lustwarande Cultuur-historische woningen gedeeltelijk nog niet ingepast	Behoud van de landgoedbeleving, buitenplaatsbiotoop en cultuurhistorische gebouwen
Structuur van ontwikkeling	Woningbouwambitie bepaalt korrelgrootte	Korrelgrootte komt overeen met gebouwen in omgeving
Ecologie (NNN)	Nieuwe ecologische structuur, aantasting door weginfra en uitstralingseffecten	Bestaande structuur wordt versterkt
Mobiliteit omgeving	Mobiliteitsonderzoek laat zien dat veel wegen vastlopen	Beperkte toename mobiliteit
Mobiliteit wijk	Volledig autoluw	Autoluw met oog voor goede bereikbaarheid met auto
Sociale veiligheid	Is een wijk met voorgenomen dichtheid veilig? Geen probleemwijk?	Sociaal veilig door verbinding met grond
Leefklimaat	Urban heat effect	Klimaat adaptief
Ontwikkelstrategie	Top down & lineair	Organisch, faciliterend en Integraal
	Not in my backyard (NIMBY)	Please in my backyard (PIMBY)

Verzetten van de wissels

1. Verzoek om in het proces van de opstelling van de gebiedsvisie niet het aantal woningen leidend te laten zijn, maar het proces om te keren en uit te gaan van de kwaliteiten en de draagkracht van het gebied. En ervoor zorg te dragen dat de nog ontbrekende onderzoeken die voor bepaling van deze draagkracht noodzakelijk zijn, worden uitgevoerd voordat tot vaststelling wordt overgegaan.
2. Dat de colleges van B&W ingaan op ons aanbod om in nauwe samenwerking met de Burgercoalitie met draagvlak een Gebiedsvisie te ontwikkelen, die moet leiden tot het beste plan voor mens, natuur en landschap.
3. Om gebied-overstijgende natuurwaarden en groenblauwe waarden enerzijds en uitstralingseffecten anderzijds te (laten) inventariseren en aansluitend met een voorstel richting de Raad te komen hoe bij ontwikkelingen, de toetsing aan deze waarden optimaal kan worden verzekerd.
4. Om te inventariseren met een voorstel richting de Raad te komen hoe aaneengesloten en robuuste natuurgebieden natuurcorridors en ecologische verbindingszones in het gebied optimaal kunnen worden geborgd, versterkt en – met aangegeven tijdsaanduiding – kunnen worden ontwikkeld

Absoluut even lezen lijst

Website	www.stationsgebied-driebergen-zeist.nl
	www.landgoedstation.nl
Brief aan gemeenteraden	https://stationsgebied-driebergen-zeist.nl/wp-content/uploads/2025/04/Brief-aan-Gemeenteraad-Utrechtse-Heuvelrug-aanbod-Burgercoalitie-Stationsgebied-Driebergen.pdf
Visiedocument	https://stationsgebied-driebergen-zeist.nl/wp-content/uploads/2024/12/Visie-Landgoedstation-Driebergen-Zeist-en-omgeving_1.0.pdf
Bouwstenen LANDGOEDSTATION Doepel Strijkers architects Studio Nico Wissink Big Picture Company	https://stationsgebied-driebergen-zeist.nl/wp-content/uploads/2025/04/Bijlage-1-Bouwstenen-Stationsgebied-in-opdracht-van-Burgercoalitie-1.pdf
Besluitenhistorie gebied	https://stationsgebied-driebergen-zeist.nl/wp-content/uploads/2025/04/Bijlage-2-Besluitenhistorie-Stationsgebied-onderzoek-Burgercoalitie-versie-20250122.pdf
Verschillen tussen visies in beeld	https://stationsgebied-driebergen-zeist.nl/wp-content/uploads/2025/04/Bijlage-4-Visie-van-Burgercoaltitie-op-gebiedsontwikkeling-Landgoedstation-Driebergen-Zeist-1.pdf
Samenvatting visie van Burgercoalitie op gebiedsontwikkeling	https://stationsgebied-driebergen-zeist.nl/wp-content/uploads/2025/04/Bijlage-5-Samenvatting-visie-van-Burgercoalitie-op-gebiedsontwikkeling-Landgoedstation-Driebergen-Zeist.pdf

De brede burgercoalitie bestaat uit een groeiend aantal betrokken burgerorganisaties:
GoedVolk, Milieuzorg Zeist e.o., Natuurlijk Zeist-West, Tussen Heuvelrug en Wetering (THW), Stichting Beter Zeist, Burgercollectief Odijkerweg, IVN Heuvelrug en Kromme Rijn, Federatie groene Heuvelrug (FGH), Maarn Maarsbergen Natuurlijk, Vereniging bewonersbelangen Maarsbergen, Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen-Leersum, Vereniging leefbaarheid Doorn

Werkgroep Natuurlijk Zeist - West

THW vereniging tussen heuvelrug & wetering

ivn natuur educatie Heuvelrug en Kromme Rijn

Studio Nico Wissing

Milieuzorg Zeist – Voor nu en later

GoedVolk

Stichting Beter Zeist

Adviesgroep Kromme Rijn Corridor

Doepel Strijkers

Big Picture

Bewonerscollectief Odijkerweg

Maarn Maarsbergen Natuurlijk

Vereniging Bewonersbelangen Maarn Maarsbergen

Burgercoalitie Stationsgebied Driebergen – Zeist

FGH Federatie Groene Heuvelrug

Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen-Leersum

Vereniging Leefbaarheid Doorn

http://www.landgoedstation.nl/