

Landgoedstation Driebergen-Zeist en omgeving

Op weg naar een gebiedsvisie die gedragen wordt door inwoners, landschap,
ecologie en cultuurhistorie



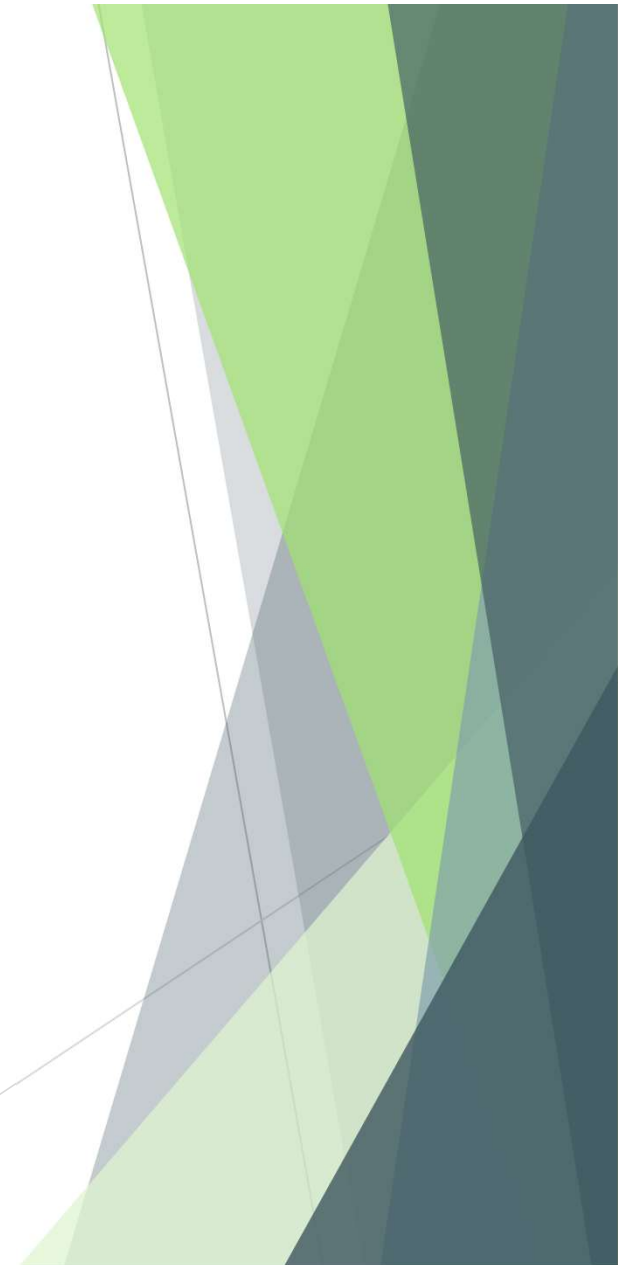
Burgercoalitie
Stationsgebied
Driebergen – Zeist

Verschillen

Thema	Randstadstation		
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)

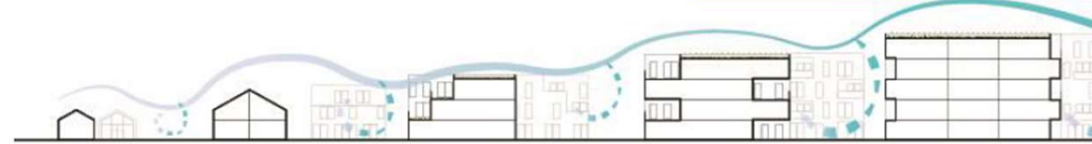
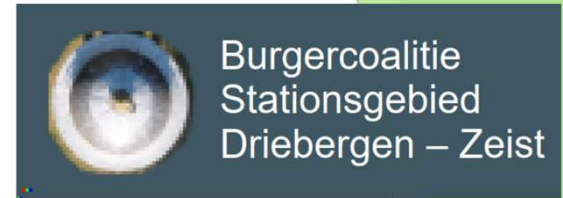
Overeenkomsten

- ▶ 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
- ▶ Oriëntatie van bebouwing valt samen met bestaande structuur
- ▶ Wijk stimuleert bewoners duurzame keuzes te laten maken bij vervoer



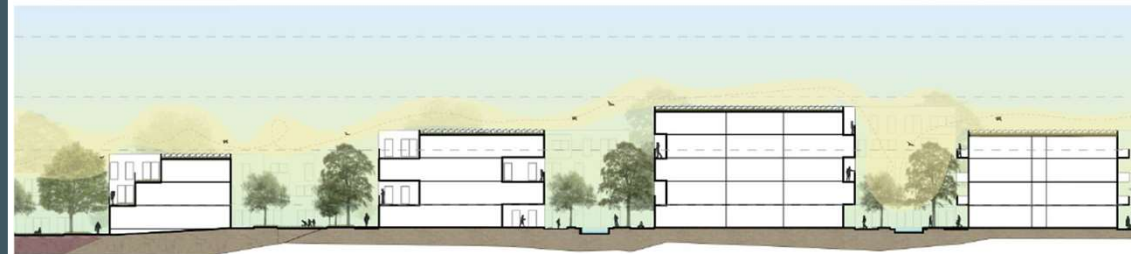


Inpassing



Geleidelijk getrapt bebouwing zorgt voor minder wind hinder

Begroeiing en water zorgen voor microklimaten





Impressie hoogste gebouw



Burgercoalitie
Stationsgebied
Driebergen – Zeist



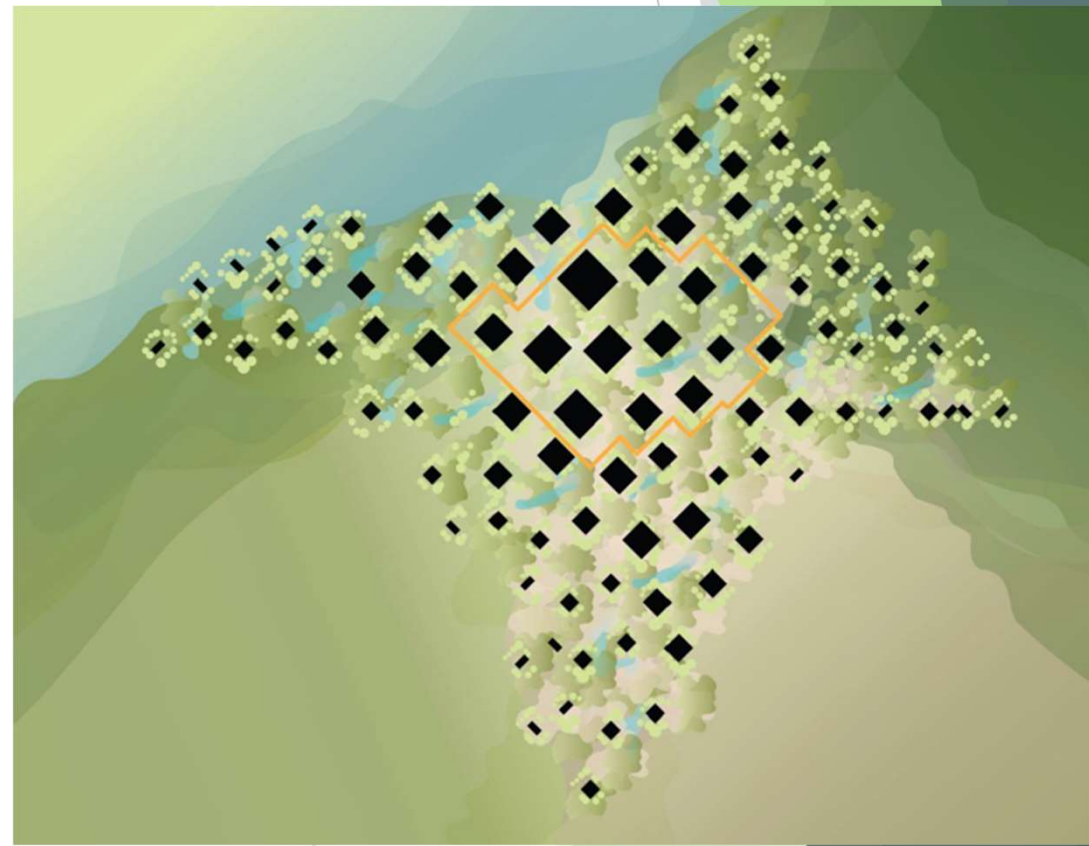
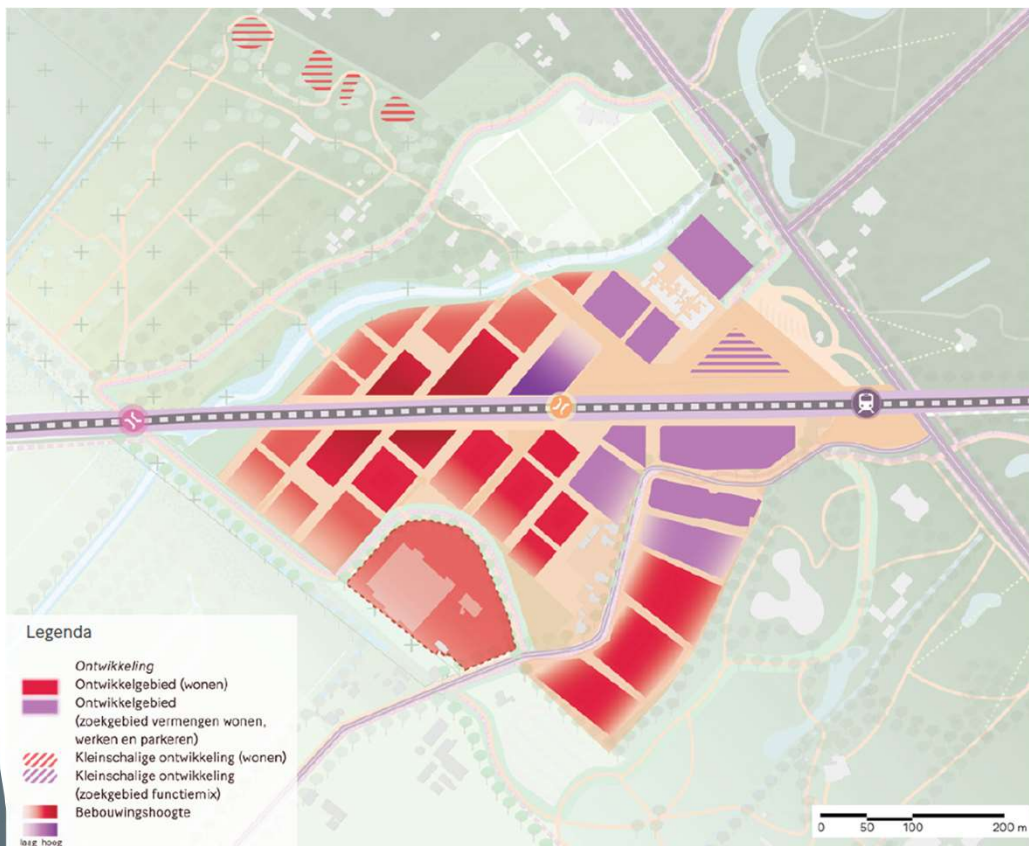
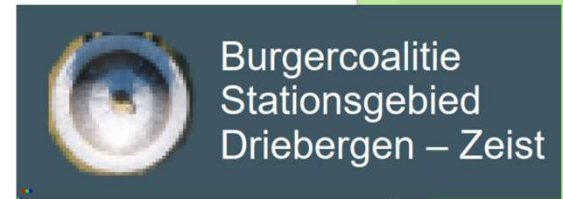
Ascension Paysagère MVRDV



Appartementengebouw Kerkebosch



Structuur van ontwikkeling





Beeldimpressies

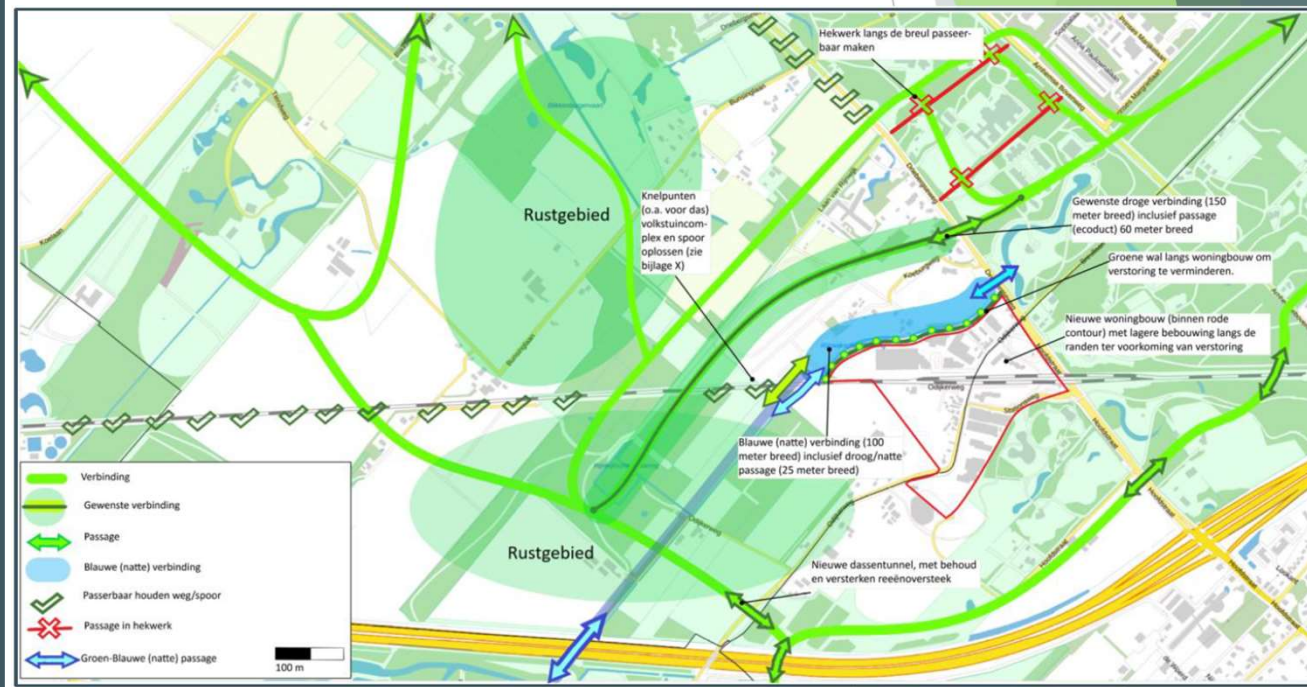
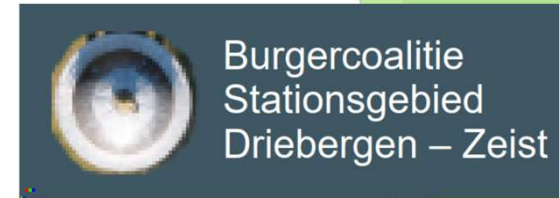


Burgercoalitie
Stationsgebied
Driebergen – Zeist



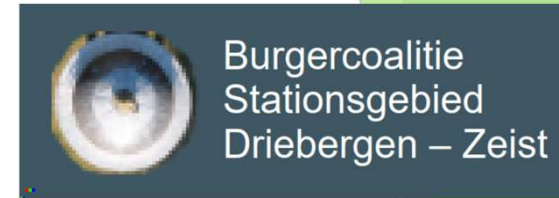


Ecologie (NNN)

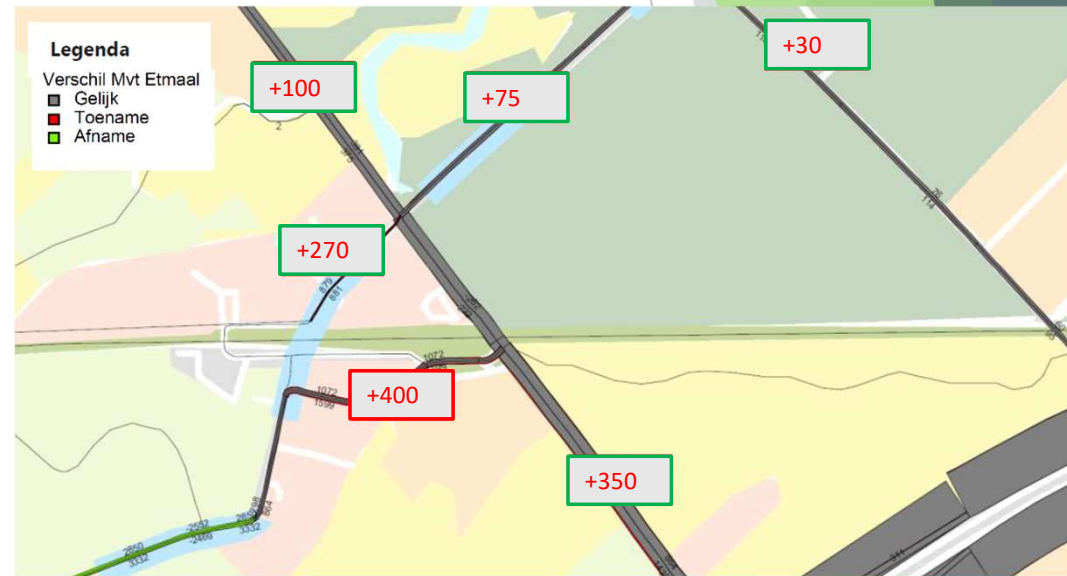
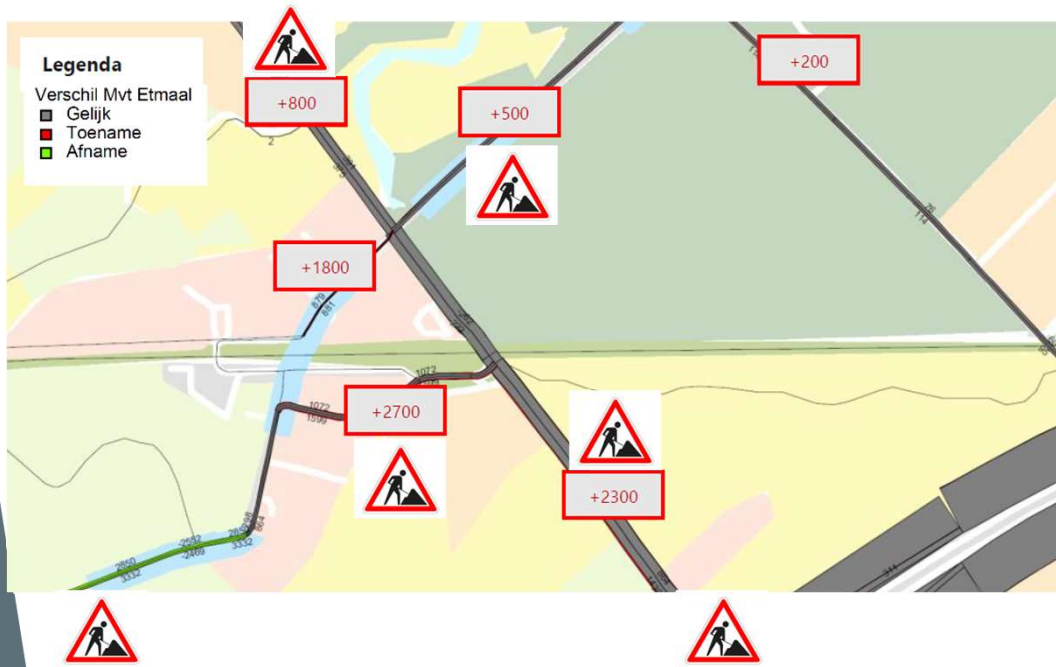




Mobiliteit



 Heidelaan



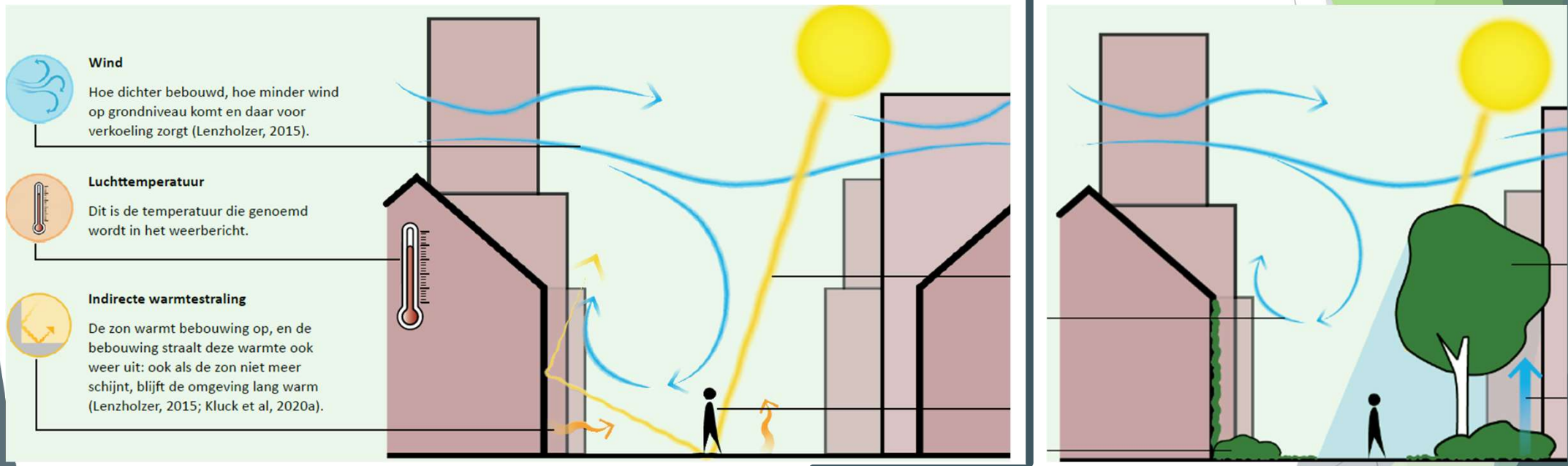
NB: Vermindering verkeer door vertrek van bedrijven verwaarloosd

Sociale veiligheid



ACTIEF
TRAPLOPEN
4-5 BOUWLAGEN

HEALING ENVIRONMENTS
CONTACT MET MAAVELD
ZICHT OP GROEN
5-6 BOUWLAGEN



- Wind**
Hoe dichter bebouwd, hoe minder wind op grondniveau komt en daar voor verkoeling zorgt (Lenzholzer, 2015).
- Luchttemperatuur**
Dit is de temperatuur die genoemd wordt in het weerbericht.
- Indirecte warmtestraling**
De zon warmt bebouwing op, en de bebouwing straalt deze warmte ook weer uit: ook als de zon niet meer schijnt, blijft de omgeving lang warm (Lenzholzer, 2015; Kluck et al, 2020a).



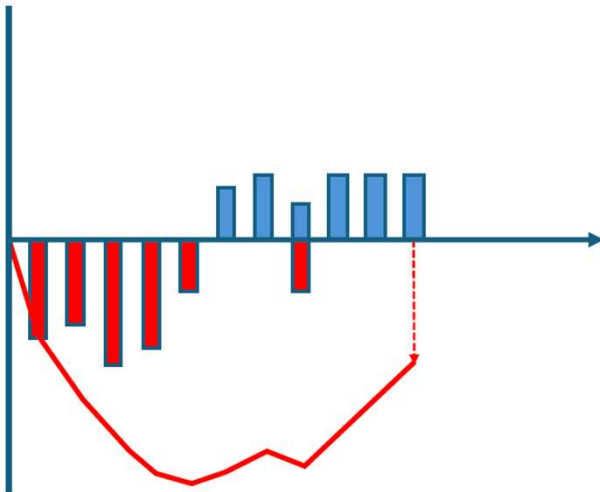
Verdamping - verlaag luchttemperatuur
Vervang verharding door beplanting, voor verkoeling door verdamping. Hoe meer beplanting, hoe groter het effect (Kluck et al., 2020a).



Schaduw - blokkeer zonnestraling
Schaduw is verreweg het meest effectieve koelingsprincipe op lokale schaal (Kluck et al., 2020a). Plant bomen, of plaats pergola's voor schaduw. Bomen met een dichte kroon werken het beste. Kies hierbij voor bomen of klimplanten die bladverliezend zijn, zo laten ze wel zon door in de winter.
Schaduw is vooral belangrijk tussen 12:00 en 16:00. Dan is het stralingsniveau van de zon het hoogst (Klemm, 2018).

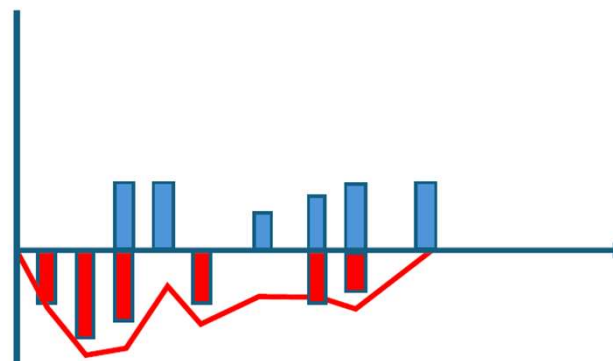
Ontwikkelstrategie

'TOP-DOWN & ACTIEF'



- ▶ Trekken en duwen
- ▶ Hoge voorfinanciering
- ▶ Grote financiële risico's
- ▶ Sterke nadruk op "Terugverdienen = massa maken"
- ▶ Vaak: Bijstelling van ambities
- ▶ Vaak: Tekort
- ▶ No way back

'ORGANISCH & FACILITEREND'



- ▶ Zacht sturen en meebewegen
- ▶ Voorfinanciering per deelfase
- ▶ Risico's beter te managen
- ▶ Samenspel publiek-privaat
- ▶ Meer nadruk op kwaliteit,
- ▶ Meer kans waarmaken ambities
- ▶ Vaak: Betere businesscase
- ▶ Meer flexibiliteit

De brede burgercoalitie bestaat uit GoedVolk, Milieuzorg Zeist e.o., Natuurlijk Zeist-West, Tussen Heuvelrug en Wetering (THW), Beter Zeist, Burgercollectief Odijkerweg, IVN en Kromme Rijn Corridor.



THW

vereniging tussen
heuvelrug & wetering

Adviesgroep Kromme Rijn
Corridor



ivn natuur
educatie

Bewonerscollectief
Odijkerweg

Doepel
Strijkers

