



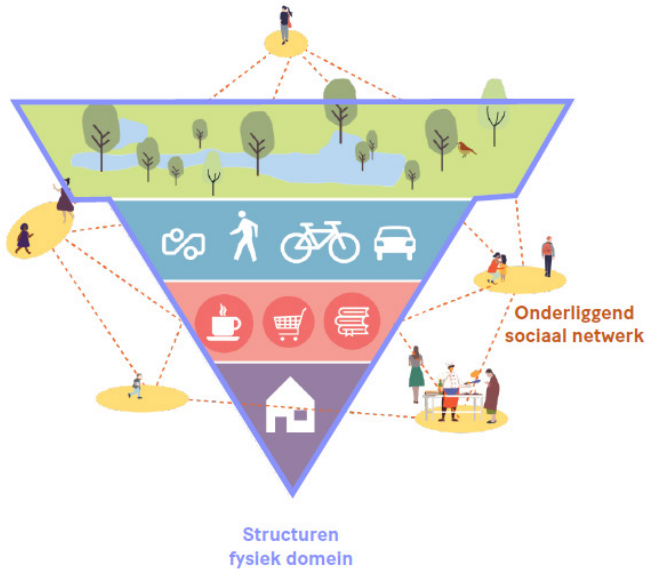
Raadsinformatiebijeenkomst

4 juni 2024

Locatie



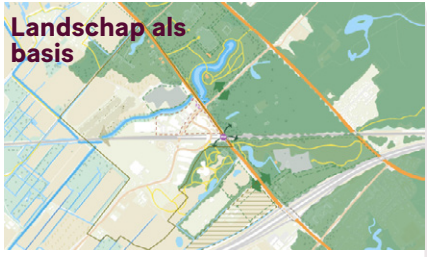



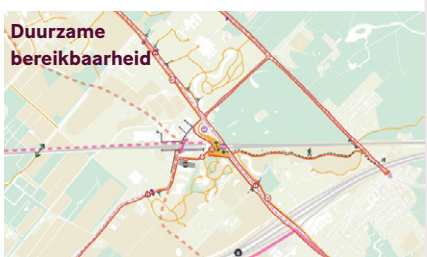









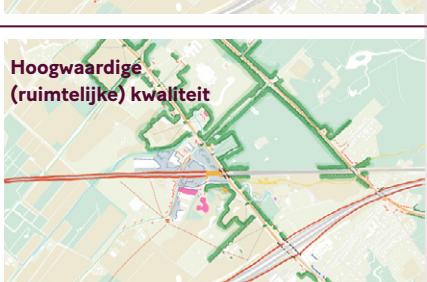


Integrale analyse - vanuit ambities



- Landschap als basis
- Hoogwaardige (ruimtelijke) kwaliteit
- Duurzame bereikbaarheid
- Knooppuntontwikkeling
- Doelgroepen en community

Analyse van het gebied heeft geleid tot bouwstenen

Analyse op basis van vijf pijlers heeft geleid tot bouwstenen

<p>Landschap als basis</p> 	<p>Klimaatbestendige omgeving met bodem</p> 	<p>De cultuurhistorische kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande en Utrechtse Heuvelrug als drager van het gebied</p> 	<p>Natuurinclusieve en biodiversere ontwikkeling</p> 
<p>Duurzame bereikbaarheid</p> 	<p>Waarde van de locatie maximaal benutten en versterken</p> 	<p>Echte integratie met bredere omgeving</p> 	<p>Duurzame bereikbaarheid in het gebied zelf</p> 
<p>Knooppuntontwikkeling</p> 	<p>Intensief woon-werkgebied passend bij de excellente bereikbaarheid van de ov-knoop</p> 	<p>Verstedelijking in balans met landschap: groen groeit mee</p> 	<p>Robuust raamwerk met ruimte voor toekomstige ontwikkelingen</p> 
<p>Doelgroepen en community</p> 	<p>Gemengde, inclusieve wijk</p> 	<p>Ontmoeting en verbinding</p> 	<p>Eigenaarschap</p> 
<p>Hoogwaardige (ruimtelijke) kwaliteit</p> 	<p>Gezond stedelijk leven</p> 	<p>Samenhangend gebied met eigen identiteit</p> 	

Scenario 1



Scenario 2



Scenario 3



Bouwstenen bestaan uit "constanten" en "variabelen"

CONSTANTEN



**Klimaatbestendige omgeving
(bodem en water sturend)**



**Cultuurhistorie als
drager van het gebied**



Groen groeit mee



**Robuust raamwerk met
ruimte voor toekomstige
ontwikkelingen**



**Gebied met een
eigen identiteit**

VARIABELEN



**Intensief woon- en
werkgebied**



**Duurzame bereikbaarheid
in het gebied zelf**



Gemengde inclusieve wijk



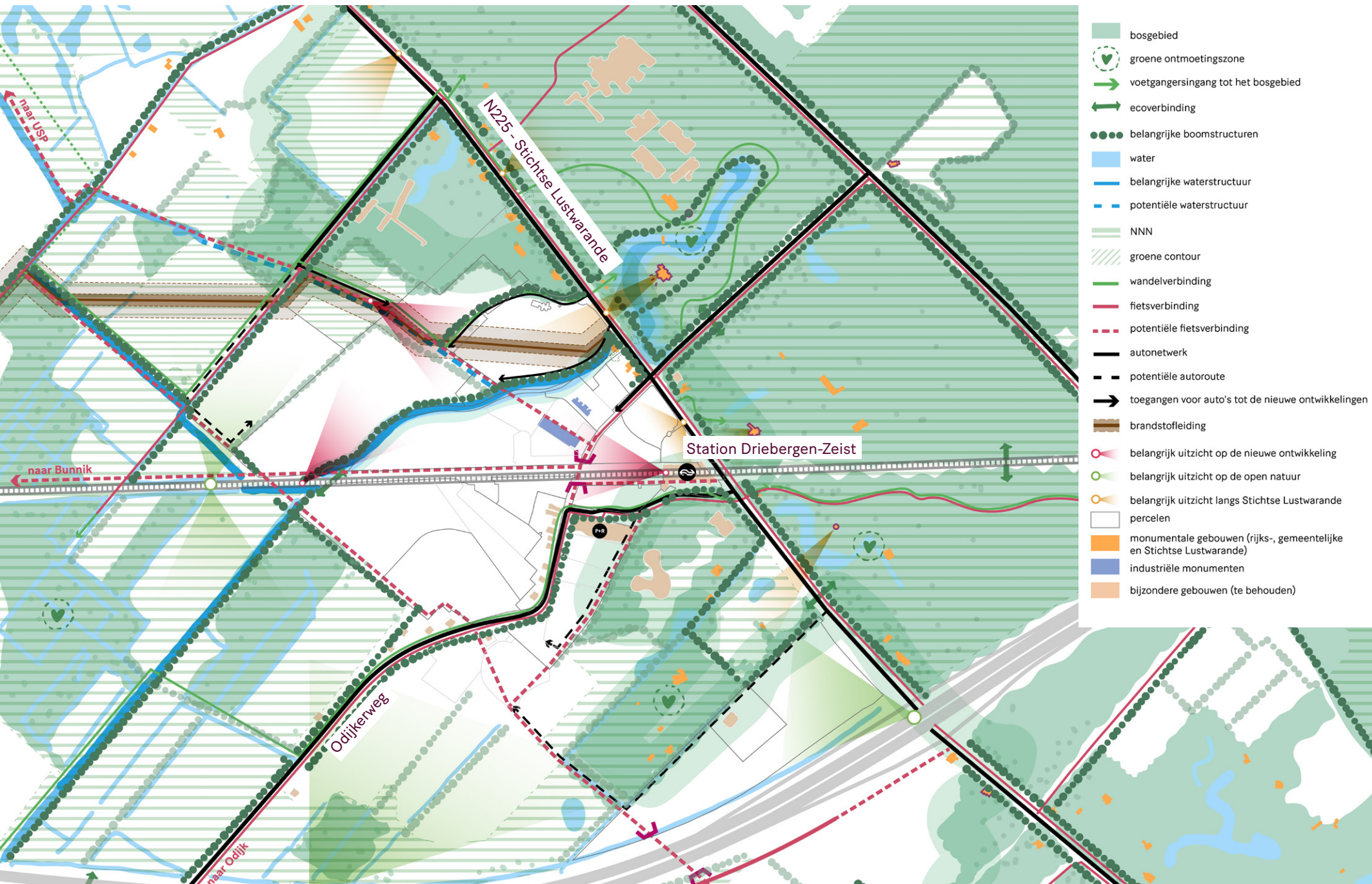
"Constanten" : Ontwikkeling basisraamwerk

Voortbouwend op de conceptkaart van de gemeente, waarin ambities en waarden beschreven staan

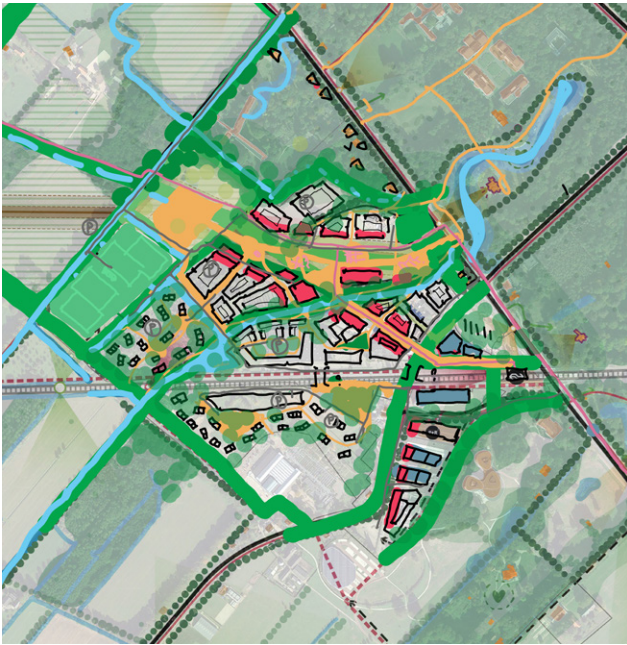


"Constanten" : Ontwikkeling basisraamwerk

Vertaalslag naar basisraamwerk: laat de ruimtelijke impact en te maken keuzes zien



"Variabelen" : Ontwikkeling 3 scenario's



1 Een nieuwe as



2 Centraal cluster rondom het station



3 Wonen op het landgoed

Scenario 1: Een nieuwe as

Verstopte kern, nieuw centrumgebied ten westen van de Stichtse Lustwarande



**Duurzame
bereikbaarheid in
het gebied zelf**



min + ● + max

**Intensief woon- en
werkgebied**



min + ● + max

**Gemengde
inclusieve wijk**



min + ● + max

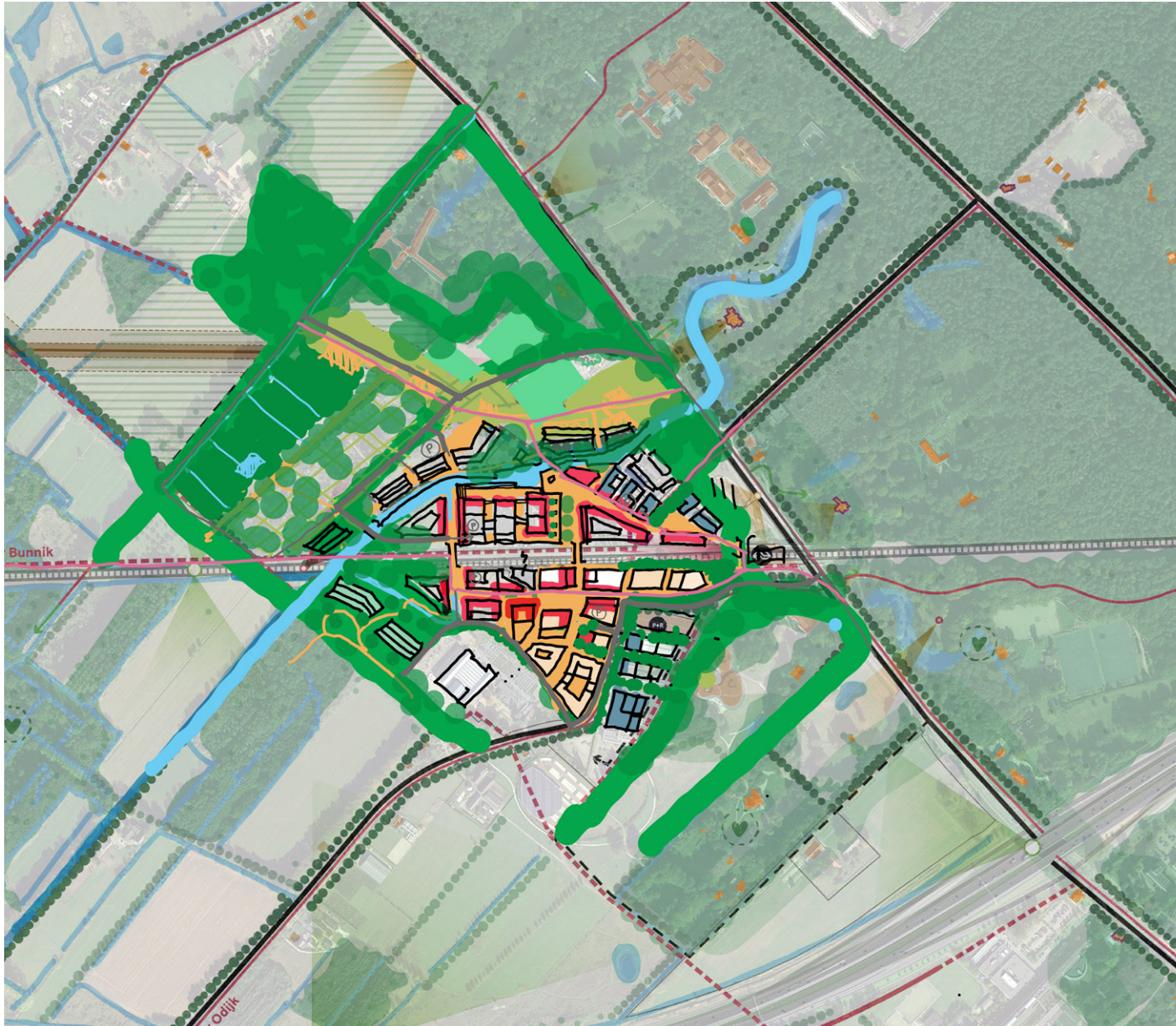
Scenario 1: Een nieuwe as

Verstopte kern, nieuw centrumgebied ten westen van de Stichtse Lustwarande



Scenario 2: Centraal cluster rondom het station

Hoogwaardige zichtbare kern, interessant contrast tussen hoge dichtheid en landschap



**Duurzame
bereikbaarheid in
het gebied zelf**



min + — ● + max

**Intensief woon- en
werkgebied**



min + — ● + max

**Gemengde
inclusieve wijk**



min + — ● + max

Scenario 2: Centraal cluster rondom het station

Hoogwaardige zichtbare kern, interessant contrast tussen hoge dichtheid en landschap



Scenario 3: Wonen op het landgoed

Een bestemming aan de Stichtse Lustwarande, wonen in het groen



**Duurzame
bereikbaarheid in
het gebied zelf**



min + ● + max

**Intensief woon- en
werkgebied**



min + ● + max

**Gemengde
inclusieve wijk**



min + ● + max

Scenario 3: Wonen op het landgoed

Een bestemming aan de Stichtse Lustwarande, wonen in het groen



Ontwikkeling 3 scenario's met input van experts



1 Een nieuwe as



2 Centraal cluster rondom het station



3 Wonen op het landgoed

Inzichten participatie - thema's

"Werk met de natuur in plaats van er tegen."



Groen als drager van identiteit

Onderschat de waarde van groen niet

"Als je in dat stuk groen gaat wandelen kom je vaak een hert tegen."

"Ik heb hier alles wat ik nodig heb."



Tussen dorp en stad

Van alle gemakken voorzien

"De nieuwe kern moet een goede mix aan woningtypes, gevarieerde bebouwing en een mix aan woningtypes hebben."

"Trek de bestaande kernen niet leeg."

"Vroeger was er gewoon een weg, nu sta je op je eigen oprit al in de file."



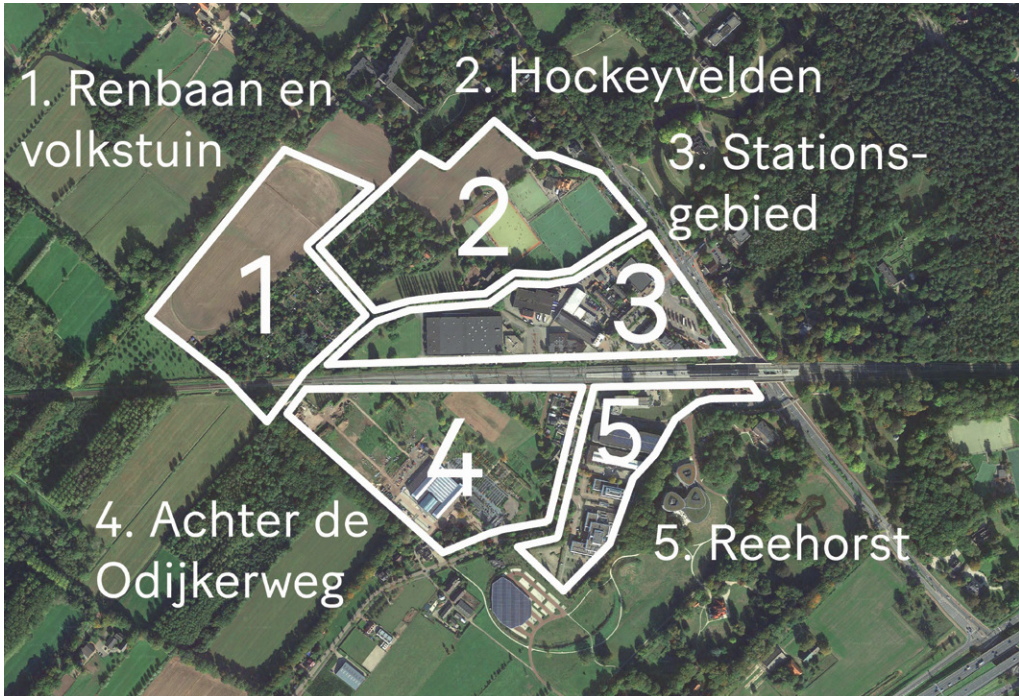
Een veranderende wereld

Rekening houden met wat komen gaat

"Dit is een mogelijkheid om mensen te betrekken in het proces."



Opties voor verschillende deelgebieden



Inzichten participatie en stakeholders

Deelgebied 4: achter de Odijkerweg scenario 1

0 50 100 150 200 m

Groen
Grondgebonden woningen in het groen, waar collectieve (moes)tuinen voor ontmoeting zorgen.

• eens? • oneens? • twijfels/vragen?

Handwritten notes:
- "Aanpak groen op 14 november"

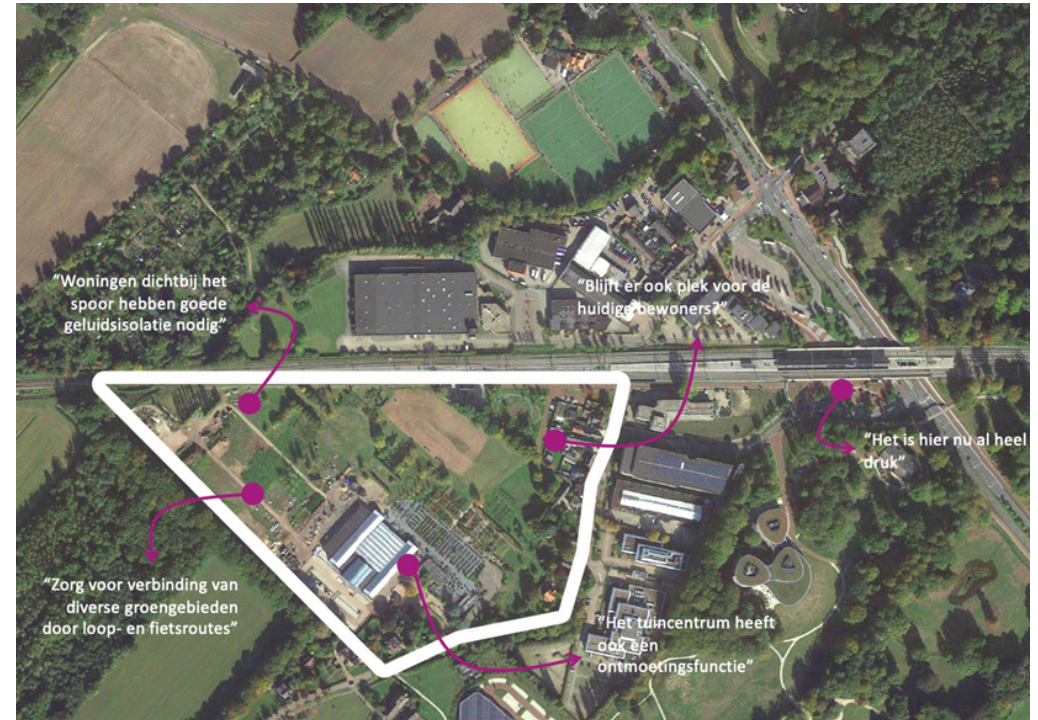
Dorp/stad
Er komt een langwerpig appartementenblok met betaalbare woning langs het spoor, dat tevens functioneert als geluidsbarrière.

• eens? • oneens? • twijfels/vragen?

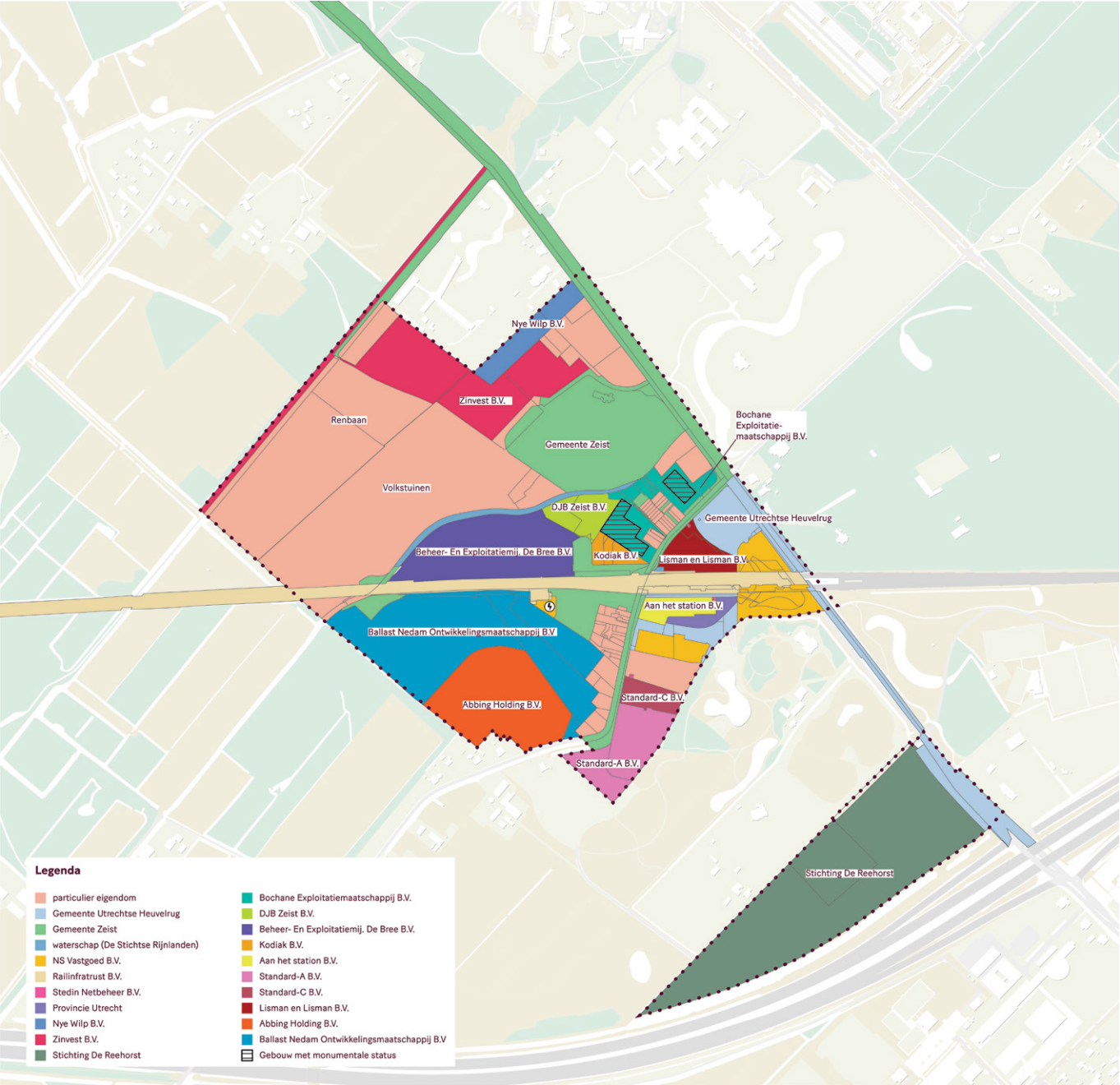
Handwritten notes:
- "Hoeveel lagen?"
- "Zelfde die bewoners van de appartementen die daar nu wonen? Investeren in woningen?"
- "Alleen hier, maar beter dan een geluidswal?"
- "Laten we kijken hoe we dit kunnen realiseren met een mix van woningen?"

Veranderende wereld
De bestaande woningen aan de Odijkerweg blijven.

• eens? • oneens? • twijfels/vragen?



Ontwikkeling 3 scenario's met input van grondeigenaren



Aandachtspunten voor de volgende fase

Dilemma's & vraagstukken

- Totale volume van gebiedsontwikkeling v.s. natuurwaarden
- Type woon- en werkprogramma i.r.t. voorzieningen
- Lage autobereikbaarheid i.r.t. parkeernormen
- Benodigd volume i.r.t. haalbaarheid van het plan i.r.t betaalbaarheid woningen
- Wat is passend in het gebied (hoogbouw)

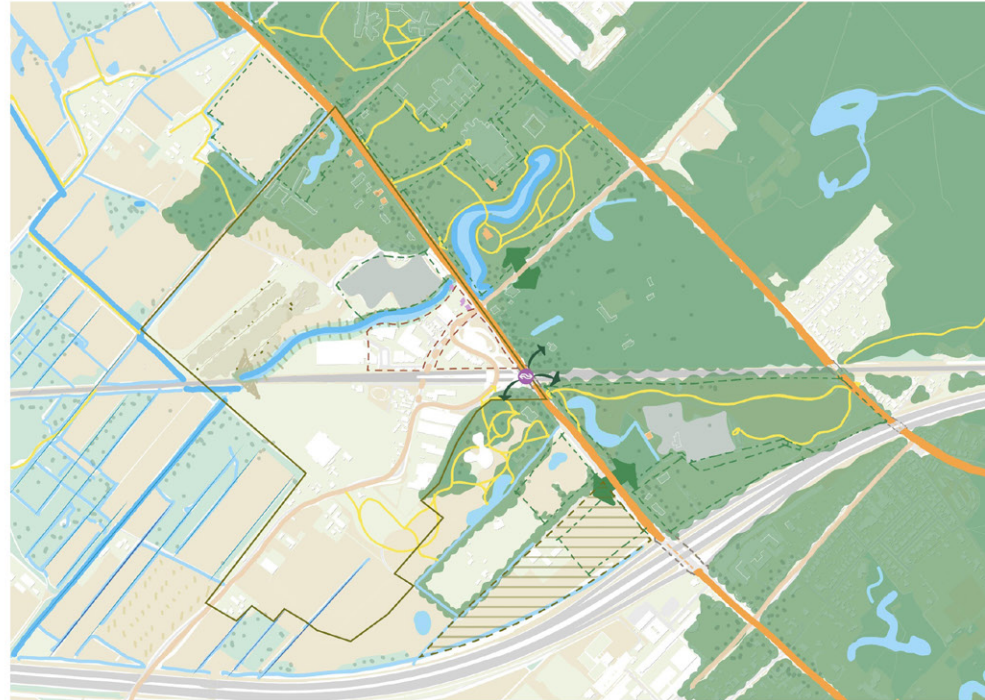


Raadsinformatiebijeenkomst

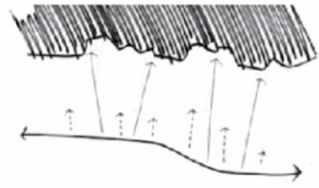
4 juni 2024

Structurerende elementen vanuit het basisraamwerk

Uitgaande van bodem en water sturend, cultuurhistorische kwaliteiten en landschap als basis



overgangszone Heuvelrug > Kromme Rijengebied; zand > klei



vanuit de ruggengraat zicht op de stuwwal in de achtergrond



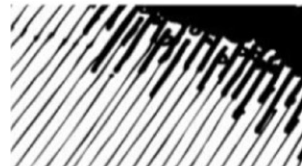
rafelige bosrand onder aan de stuwwal-helling



de helling en hoge ligging geven zicht over lageregelegen gebied



Flank: bos omringt de open ruimte, wordt opener de helling af.



Onderaan flank: frasland in strokenverkaveling



ruggengraat voert door opeenvolging van dorpen, bos en ruimten



bebouwendichtheid en afstand tot de weg varieert; van dichtler in de bebouwingskernen tot opener verder erbuiten

Open polderlandschap - Gesloten boslandschap

Stichtse Lustwarande

POSAD MAXWAN

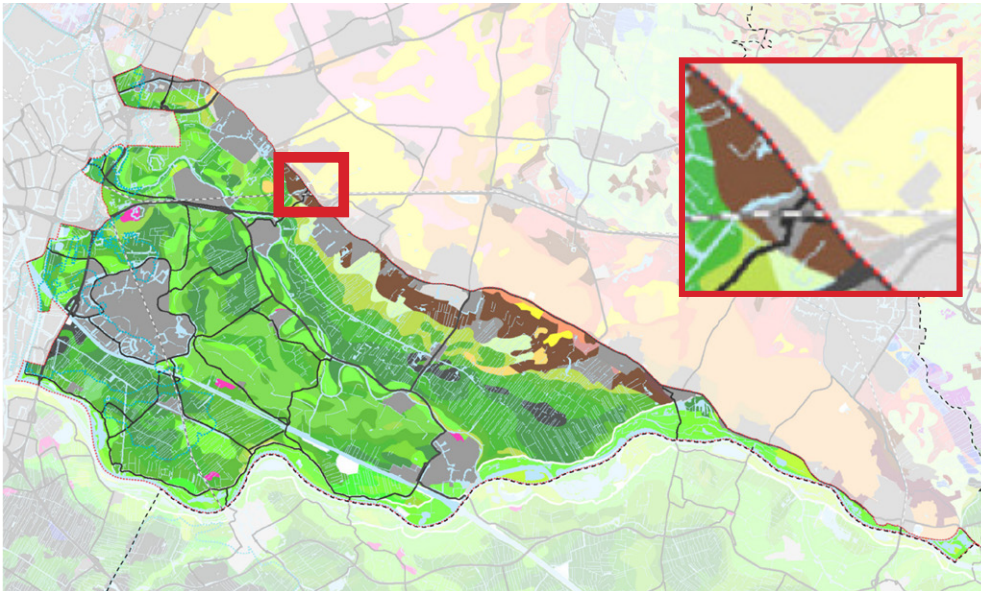
Een cruciaal punt in het natuursysteem

De flanken: het overgangsgebied tussen het Krommerijng gebied en Utrechtse Heuvelrug

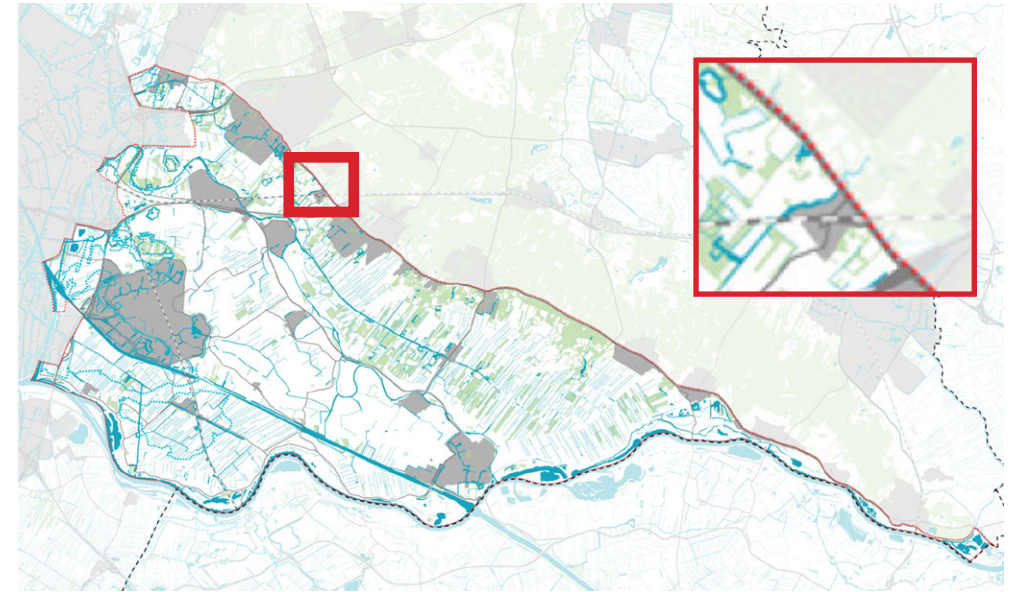
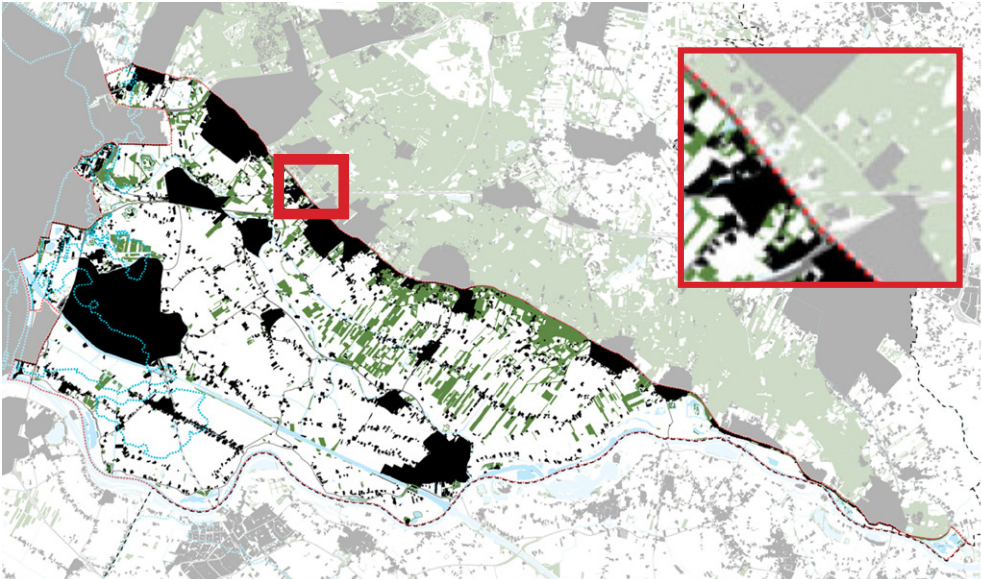


Het cruciale punt in het natuursysteem

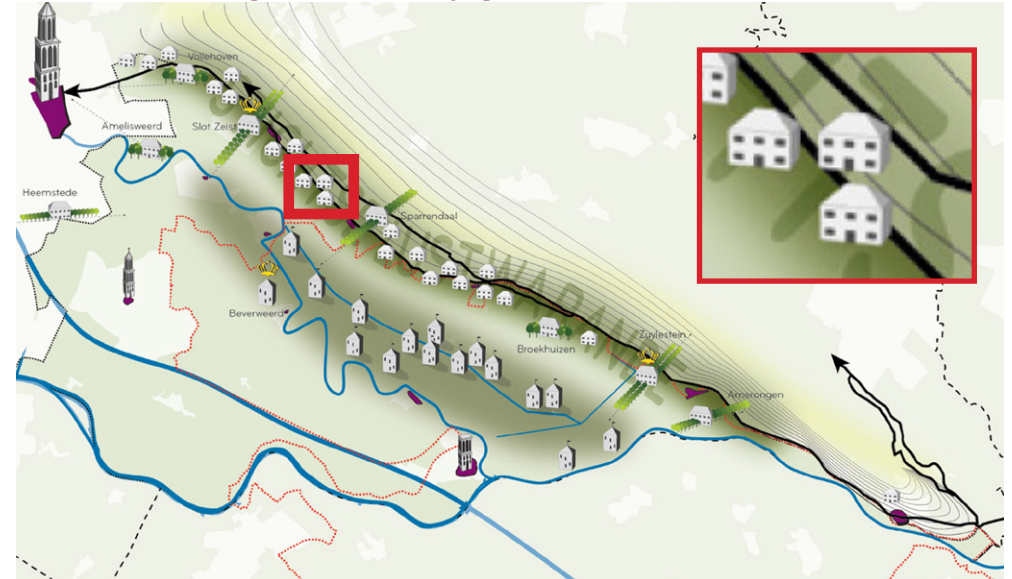
Flank: het overgangsbied tussen het Krommerijng gebied en Utrechtse Heuvelrug



Bodem: Zand > Klei



Water: Heuvelrug > Kromme Rijng gebied



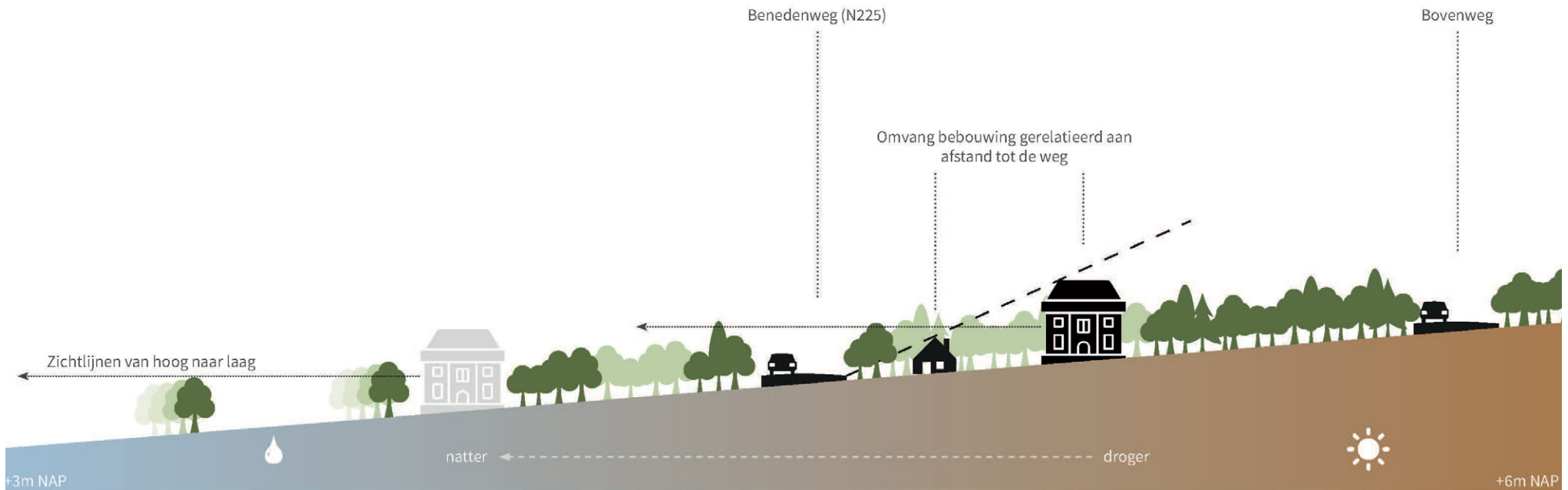
Massa en openheid: Open polderlandschap > Gesloten boslandschap

Erfgoed en monumenten: Stichtse Lustwarande

POSAD MAXWAN

Het cruciale punt in het natuursysteem

Flank: Verbinden van de natuur van hoog (droger) naar laag (natter)



Een cruciaal punt in het natuursysteem

Driebergen-Zeist: belangrijke corridor voor natuur tussen A28 en A12



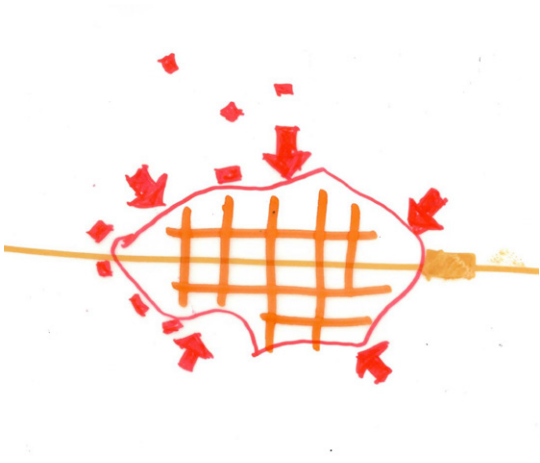


conclusies:
al verstedelijkt, gefragmenteerd,

hockeyvelden

Principes

Ontwikkeling van natuur



De verstedelijking verdichten



Maak verbinding met de grote natuurstructuur



Een gradiënt als overgang tussen twee landschappen

Groene strategieën

Natuurmogelijkheden in verschillende gebieden



1. Watergang als belangrijkste drager



2. Van grasland/landbouwveld naar



3. Maak van het stratennetwerk ook

