

Eikenstein

Stedenbouwkundig plan
en beeldkwaliteitplan

Zeist

juli 2023

SVP



Colofon

TEAM



PUBLICATIEDATUM

juli 2023

ADRES

SVP architectuur en stedenbouw

't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-MAIL

info@svp-svp.nl

IN OPDRACHT VAN

Plegt-Vos en EarthY

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

VOORBEHOUD

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Eikenstein

Stedenbouwkundig plan en
Beeldkwaliteitplan
Zeist



Inhoudsopgave

Inleiding	7	Beeldkwaliteitplan	61
Intermezzo: De historie van Eikenstein	13	Beeldkwaliteitplan	63
Aanpak monument	17	Principes beeldkwaliteit	64
Stedenbouwkundig plan	19	Relatie landschap-gebouwen	73
De ambitie	21	Openbare ruimte	75
Een inclusieve benadering voor wonen en zorg op Eikenstein	23	Voorgebied - Monument	81
Het stedenbouwkundig plan	27	Voorgebied - Appartementen	83
Stedenbouwkundige context	28	Parkrand - grotere blokken	86
Het concept	31	Bosrand - kleinere korrel	86
Ontsluiting	40	Achtergebied	87
Parkeren	42	Clusters	87
Programma - voor wie bouwen we?	45	Overige principes	93
Een flexibel plan	53	Samenvatting	97
Integratie met het landschap	55		



Inleiding

De opgave

In de zomer van 2019 hebben Plegt Vos en EarthY de verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf gewonnen om de voormalige justitiële inrichting Eikenstein, aan de Utrechtseweg 37 in Zeist, aan te kopen en te ontwikkelen tot een bijzondere woonbuurt waarin het monumentale complex een nieuwe bestemming krijgt.

In de bieding is uitgegaan van een aantal ruimtelijke en programmatische uitgangspunten, die bij de verdere uitwerking van de plannen als leidraad hebben gediend:

- Het monument vormt straks de smaakmaker van het gebied en neemt een centrale plaats in.
- De nieuw- en oudbouw vormen samen een inclusieve woonbuurt waar een nieuwe hechte gemeenschap kan ontstaan.
- De groene kwaliteiten van de locatie worden maximaal benut en ingezet.
- Collectieve ruimtes vormen belangrijke elementen die voor verbinding gaan zorgen in de buurt. Een 'tuinkamer' als collectieve buitenruimte achter het monument en een 'woonkamer' met voorzieningen in het monument.

Voor het programma is destijds in de bieding (2019) uitgegaan van de volgende aantallen:

- Ontwikkeling van minimaal 53 (zorg)appartementen in het monument.
- Twee dienstwoningen, monumentaal (niet meegenomen in kosten).
- Ontwikkeling van circa 75 woonzorg en sociale appartementen in een drietal nieuwe gebouwen.
- Circa 65 grondgebonden woningen in verschillende prijscategorieën ten noorden van het monument.

Aan SVP Architectuur en Stedenbouw is gevraagd een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Deltavormgroep is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte.

Plegt-Vos en EarthY zijn een samenwerking aangegaan met RKWBV, Abrona en Kwintes. Samen met deze partijen is een bijzonder woon-zorg concept ontwikkeld wat de herbestemming van het monument, maar ook de nieuwe woonbuurt, tot een uniek gebied maakt.



Het monument als eyecatcher aan de Utrechtseweg



De latere aanbouwen hebben geen monumentale status



Groene randen zorgen voor een besloten gevoel

De locatie

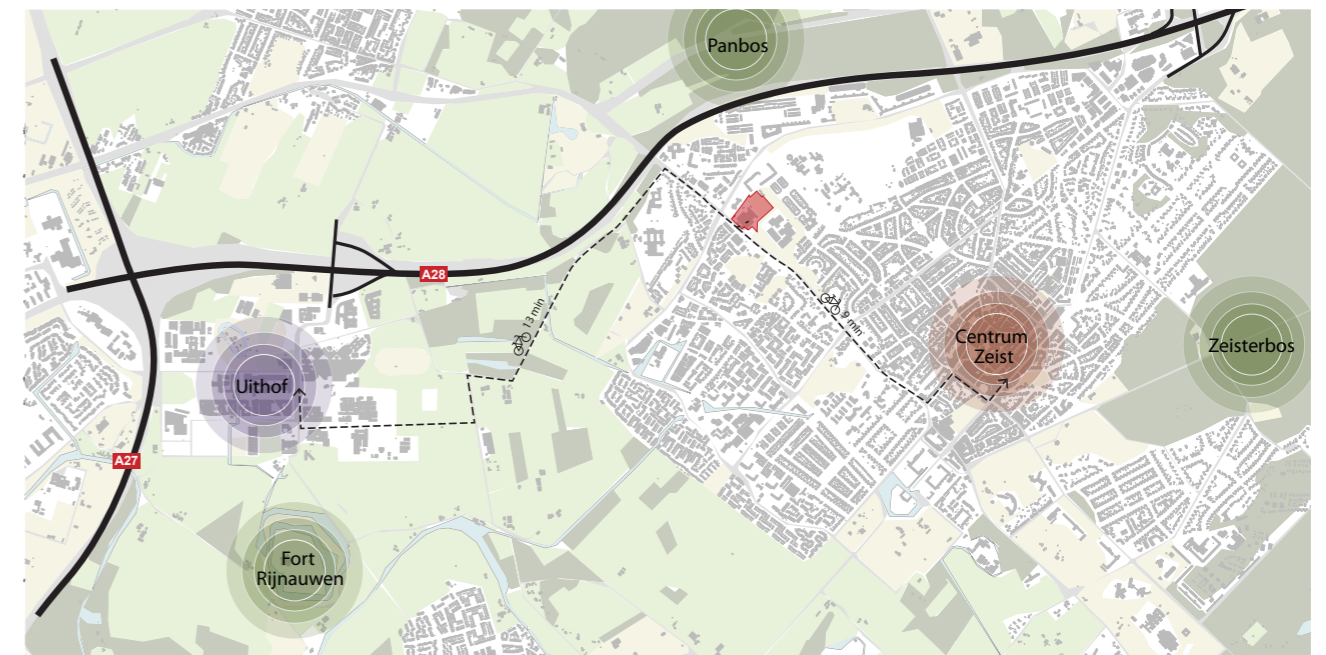
Eikenstein ligt aan de Utrechtseweg, circa 2 km ten noordwesten van Slot Zeist en het centrum. De locatie is bereikbaar per auto via de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein en is minder dan 1 km van de A28 gelegen. Fietspaden langs de Utrechtseweg zorgen ook per fiets voor snelle verbindingen richting het centrum, Utrecht en Utrecht Science Park. De vele buslijnen die de Utrechtseweg volgen zorgen voor goede OV verbindingen, o.a. met station Driebergen-Zeist, wat het dichtstbijzijnde treinstation is op circa 5 km.

De locatie maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande. Het gebied heeft een lommerrijk karakter en is omringd door een sterke bosrand (aan de Utrechtseweg) die ook een setting creëert voor het monumentale pand. De locatie Eikenstein is niet de enige ontwikkeling langs de Utrechtseweg. De locatie is omringd door verschillende functies en ontwikkelingen. Het project Mijnhardt Wonen wordt gebouwd aan de overkant van de Utrechtseweg en het RaboFacet, direct ten oosten wordt ook ontwikkeld naar woningbouw. Voor het kantoorpand ten westen van de locatie aan de Dreef worden momenteel plannen ontwikkeld. Het gebied is dus volop in beweging.

Het complex Eikenstein is een gemeentelijk monument. Het monumentale pand neemt een centrale plaats in binnen de voorziene gebiedsontwikkeling, zowel ruimtelijk als programmatisch en geeft het project een gezicht naar de Utrechtseweg. In de eerste visie is voorgesteld de bouwvolumes die na 1908 zijn aangebouwd te slopen, waardoor het oorspronkelijke pand in ere kan worden hersteld. Dit betreft het oorspronkelijke gebouw uit 1905 inclusief de eerste aanbouw uit 1908.

Er zijn archeologische vondsten op het terrein gedaan waarvan de meest interessante uit de ijzertijd stammen. Hier moet rekening mee worden gehouden.




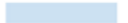













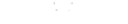
Ook bevindt zich op het terrein een aantal behoudenswaardige bomen, deze zijn ingemeten en ingepast in het inrichtingsplan.





Ruimtelijke raamwerkaart uit Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord

RUIMTELIJK RAAMWERKKAART

	Projectgrens		Bos
	Laanstructuur		Water
	Groene voorruimtes		Ontwikkellocatie
	Groene scheggen		Monument
	Ecologische corridors		Representatieve voorgevel
	Overganggebied voorruimte, ecologische corridor		Langzaam verkeersnetwerk
	Groene buffer		Mogelijke langzaam-verkeersnetwerk route
	Groene plekken in netwerk Zoeklocatie binnen projectgebieden		Ontsluitingsweg
	Groene routes Zoeklocatie binnen projectgebieden		Zichtas

Gemeentelijke kaders

In 2017 is de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord vastgesteld (OKRA Landschapsarchitecten). Hierin staan belangrijke uitgangspunten die van invloed zijn bij de ontwikkeling van Eikenstein:

- Het robuuste groen rond de locatie moet behouden blijven.
- Verbindingen in oost-westrichting tussen de groene kamers en landgoederen.
- Een groene voorruimte aan de Utrechtseweg.
- Een bandbreedte van 2 tot 6 bouwlagen op Eikenstein.
- Een groene overgangszone naar de randen.

Andere kaders die als basis hebben gediend zijn:

- VO Groene Raamwerk Utrechtseweg Noord, Buro Lubbers, 24 juni 2019.
- DOIP Groene Raamwerk Utrechtseweg Noord, Buro Lubbers, december 2021
- Participatierapport Eikenstein, Zeist, De Wijde Blik, 4 juli 2018.
- Laan van Eikenstein, Loos van Vliet, 22 mei 2017.

Het proces

De afgelopen maanden is in een intensief proces met alle partijen en stakeholders gewerkt aan het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en SO inrichtingsplan. Tijdens een startsessie is gedroomd (droomsessie) en zijn ambities geformuleerd. De kernwaarden hebben als input gediend voor het onderzoeken van verschillende scenario's. Uiteindelijk

is een keuze gemaakt voor een uniek woonconcept dat recht doet aan deze bijzondere locatie maar ook aan het unieke programma dat hier gerealiseerd wordt.

Parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan hebben ook de eerste verkenningen plaats gevonden voor het herbestemmen van het monument. Dit in nauwe samenspraak met de toekomstige gebruikers. Zo zijn de ideeën voor dit complex direct geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan. Ook zijn gesprekken gevoerd met een aantal stakeholders die op of direct grenzend aan het terrein wonen. Uiteraard is kennis genomen van de resultaten van het participatieproces dat het Rijksvastgoed Bedrijf heeft doorlopen voor deze locatie. En op 12 september 2020, tijdens de Open Monumentendag, is het SO Stedenbouwkundig plan ook aan de omgeving gepresenteerd. Op basis van de opmerkingen die toen gemaakt zijn en ook via de website aangeleverd zijn (door verschillende groeperingen in Zeist en omwonenden), is een vervolg gegeven aan het eerder doorlopen participatieproces voor Eikenstein en is gekomen tot het voorliggende plan.

Leeswijzer

In de voorliggende rapportage wordt als intermezzo eerst kort ingegaan op de historie van Eikenstein. Hoe om wordt geëgaan met het monument is een belangrijk uitgangspunt voor het Stedenbouwkundig plan dus wordt toegelicht voordat in deel 1 'Stedenbouwkundig plan' de ambities en kernwaarden voor de locatie worden toegelicht. Vervolgens wordt het concept van het stedenbouwkundig plan uitgelegd alvorens in te gaan op alle deelaspecten en het SO inrichtingsplan. In het tweede deel van dit document: 'Beeldkwaliteitplan' worden de eerste ideeën over de uitstraling van de architectuur uiteengezet en tot slot zijn in de bijlage een aantal themakaarten opgenomen.



Resultaten uit droomsessie

INTERMEZZO

De historie van Eikenstein

Bron: Bouwhistorische documentatie, "Dienstwoningen voormalige Justitiële Jeugd Inrichting Eikenstein" Utrechtseweg 37 in Zeist, Onderzoek i.o.v. Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten afdeling, Verkoop, 16 oktober 2018, 20 november 2018, gewijzigd

Historie

De Justitiële Jeugd Inrichting Eikenstein werd oorspronkelijk in 1905 in gebruik genomen als tuchtschool voor meisjes. Dit naar ontwerp van de toenmalige ingenieur-architect voor de Gevangenen en Rechtsgebouwen W.C. Metzelaar (1848-1918). Tuchtcholen waren in 1905 een heel nieuw verschijnsel, zij vloeiden voort uit de "Kinderwetten" die de liberale minister van Justitie Cort van der Linden in 1901 door de Kamer aanvaard wist te krijgen.

Voor de bouw van de tuchtschool in Zeist was eind 1903 al het Landgoed Eikenstein aan de Straatweg naar Zeist, de tegenwoordige Utrechtseweg, aangekocht. Rond 1900 was dit een uitvalsweg van Zeist met vooral vrijstaande villa's en landhuizen op vaak ruime eigen kavels. Het gekochte terrein had een rechthoekige vorm met zijn brede zijde langs de straat. Op het terrein bevond zich, naast het huis zelf,

een koetshuis, een biljartkamer, een tuinmanwoning, serres en een bergplaats. Alle gebouwen lagen links op het terrein, rechts was een park in Engelse landschapsstijl met slingerende paden. Metzelaar plaatste de nieuwe tuchtschool centraal op het terrein en op enige afstand van de straat, zodat iets van de parkaanleg gespaard zou blijven. De villa werd afgebroken, maar alle bijgebouwen bleven bestaan om door de tuchtschool te kunnen worden gebruikt.

De plattegrond van de te bouwen tuchtschool voor meisjes week alleen aan de straatzijde iets af van de tuchtcholen voor jongens. Als de plattegronden van bijvoorbeeld de tuchtschool in Haren worden vergeleken met die van Zeist blijkt dat het inrichtingsgedeelte identiek is, maar dat de voorgebouwen, die sterk het gezicht van de tuchtschool bepaalden, verschillen.

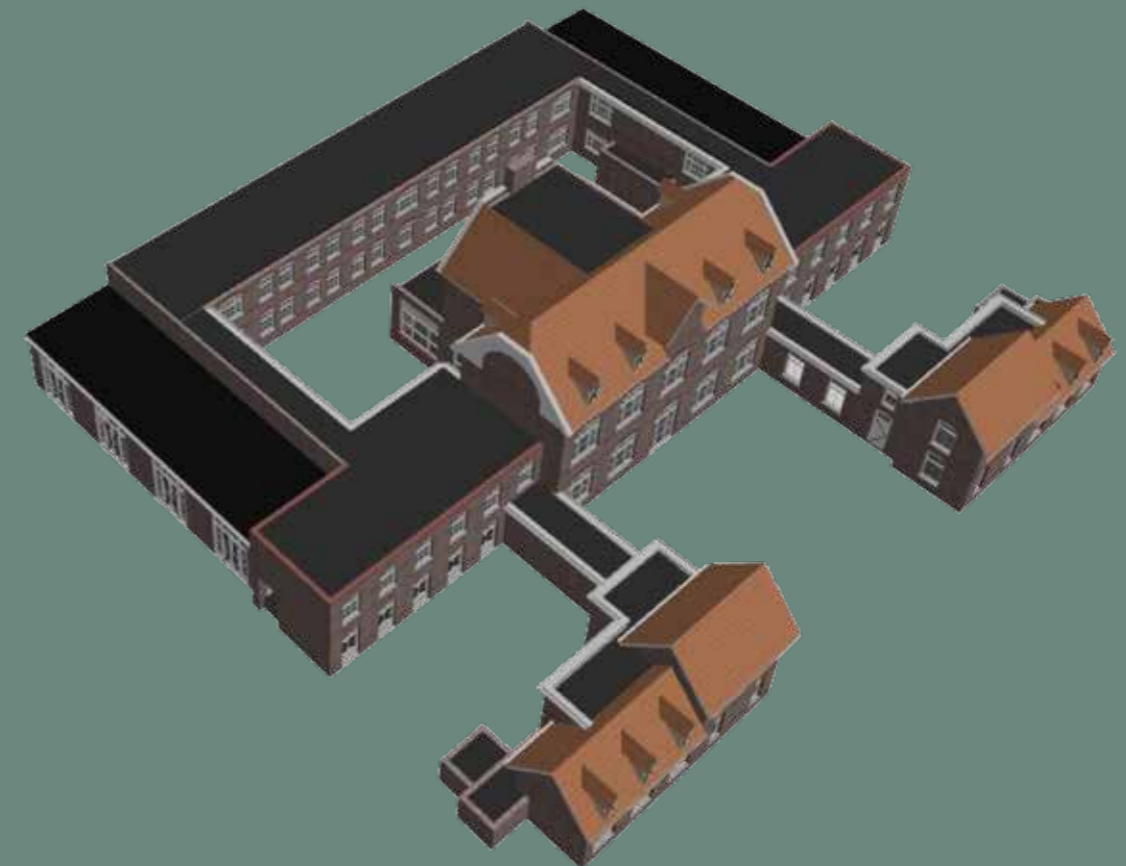


Reconstructie van de oorspronkelijke kleuren op basis van het kleuronderzoek uit 2006. (Tekening afkomstig uit genoemde verslag)

In 2006 is door Josefien & Co een kleuronderzoek naar de geschilderde onderdelen in de voorgevel uitgevoerd.¹² Uit dit onderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke kleuren afgestemd waren op de natuurlijke kleur van de gebruikte bouwmaterialen. Dit betekende dat de kozijnen en alle onderdelen van de daklijsten geschilderd waren in een (baksteen) gele kleur. De ramen waren oorspronkelijk geschilderd in een donkerbruine kleur.



Afb. 4.1 Ansichtkaart "Rijksopvoedingsgesticht voor meisjes te Zeist". Coll. Utrechts Archief.



INTERMEZZO

De hoofdpzet

De hoofdpzet van het hoofdgebouw bestond uit vier vleugels in een carré geplaatst rond een binnenplaats. Samen met de twee naar voren stekende vleugels vormde het hoofdgebouw een U en omsloot het voorplein. Dit was ingericht met enkele gazons met bloemperken in ronde vormen, waar omheen een rijweg liep. Deze hele voorbouw bestond uit twee zelfstandige gebouwtjes op de kop die door middel van een brede gang met het hoofdgebouw waren verbonden. De gangen van deze bouwlaag met plat dak zijn nu verdwenen.

De capaciteit van de tuchtscholen bleek al snel te groot, ook de tuchtschool voor meisjes in Zeist was veel te groot. Eind 1909 verhuisde de tuchtschool voor meisjes in Zeist naar Montfoort terwijl het rijksopvoedingsgesticht vanuit Montfoort naar Zeist ging. Om de tuchtschool in Zeist geschikt te maken voor de nieuwe functie moest het worden verbouwd. Voor de uitbreiding hanteerde Metzelaar dezelfde vormtaal als het bestaande gebouw, zodat op stilistische gronden niet uit te maken viel wat oud en wat nieuw was. In veel opzichten betekende de verbouwing van 1908 een vergroting en geen ingrijpende verandering in de organisatie van het gebouw.

Aan de voorzijde van het complex werden de beide gebouwtjes met spreekkamers uitgebouwd tot volledige woningen voor de directrice (links) en adjunct-directrice (rechts) met boven kleine appartementen voor inwonende onderwijzeressen. Rondom de inrichting waren veel functies ondergebracht, deels in de oude landgoedgebouwen: meerdere boomgaarden, meerdere plantenkassen, meerdere moestuinen, hokken voor kippen en varkens, een wasserij etc.

Veranderingen in het interbellum (1919-1939)

In de periode na de grote uitbreiding van 1908 vinden er aan het complex vooral technische aanpassingen plaats. In 1921 werd rechts van het gesticht een particuliere woning aangekocht als huisvesting van de directrice. Als gevolg van de verbreding van de weg Utrecht – Zeist is deze woning echter al in 1934 afgebroken en werd aansluitend een nieuwe woning rechts van het complex gebouwd. Deze woning, in juli 1935 voltooid, is nu in particulier bezit.

Na de Tweede Wereldoorlog

In 1950 vond een belangrijke wijziging in de organisatie plaats. Op 29 november werden de gebouwen als gevolg van de "hergroepering der Rijksgestichten" bestemd voor een nieuw op te richten Rijksobserva-



tiegesticht voor jongens. De wijziging behelsde ook het plan in het hoofdgebouw meerdere gezinnen te huisvesten.

In 1951 werden vervolgens de twee voormalige directiewoningen verbouwd, zodat er in de voorbouw totaal vier woningen ontstonden.

In 1961 werden de sportvelden achter het gebouwencomplex aangelegd met onder andere een voetbalveld. Tegenwoordig ligt het sportveld nog steeds achter de inrichting, maar door de latere uitbreidingen van Eikenstein is de situatie hier volledig gewijzigd.

In 1987 vond een grote uitbreiding van het complex plaats. Het ontwerp was van Architecten Kollektief Heijdenrijk uit Amersfoort. De nieuwbouw van het complex, de naam van het gesticht was inmiddels gewijzigd in "Rijksinrichting voor jongens", borduurde ruimtelijk voort op de door W.C. Metzelaar ontworpen structuur met behoud van de functionele relatie

tussen de verschillende bestaande ruimten. Door de nieuwbouw als een schil om de oudbouw heen te leggen, kregen de oorspronkelijke buitenplaatsen een gesloten karakter. Dit werd uit oogpunt van veiligheid ook gewenst. De nieuwbouw kreeg een eigentijdse vormgeving waarbij de gele bakstenen en groene kozijnen contrasteren met de rode kleuren van de oudbouw.

In de 21-ste eeuw volgde nog een derde grote uitbreiding waarbij aan de achterzijde een meisjesafdeling werd toegevoegd en de inrichting veranderde in een Justitiële Jeugd Inrichting.

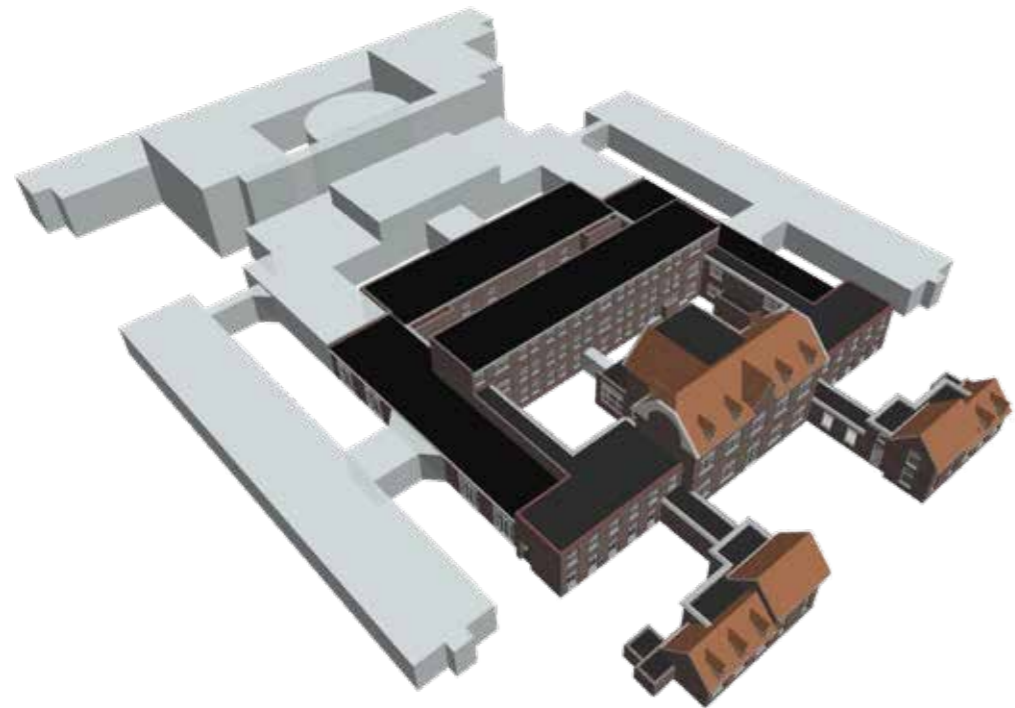
Ruimtelijke kenmerken:

- (Hoofd)gebouw rond één hof
- Verschillende vloerniveaus
- Verbinding dienstwoningen met hoofdgebouw



Aanpak monument

Naar een toekomstbestendige invulling



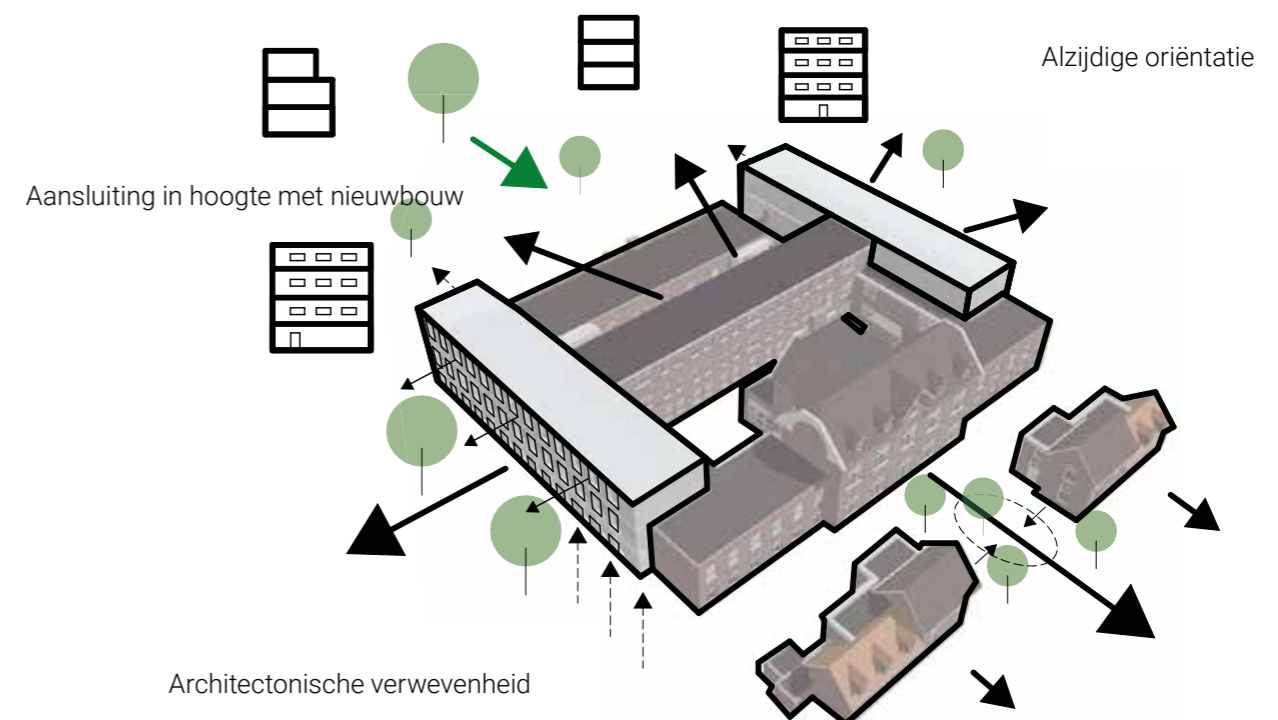
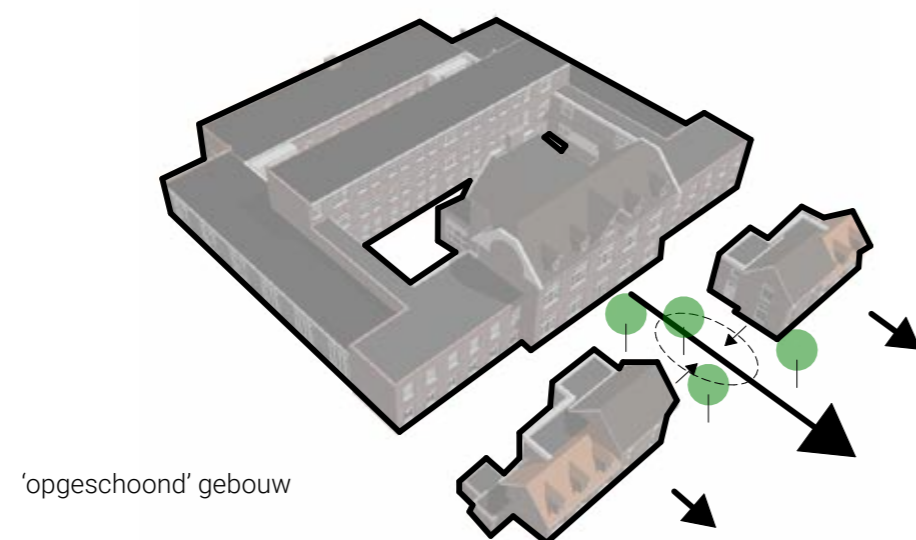
Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het monument gekenmerkt door een éézijdige oriëntatie in de richting van de Utrechtseweg. Hier bevindt zich de hoofdentree van het gebouw met de centrale omsloten voorruimte. Aan de achterzijde en aan de zijkanten van het monument zijn in de loop van de jaren vleugels aangebouwd, waardoor aan die zijden het oorspronkelijke gebouw niet meer zichtbaar is. Deze aanbouwen zijn niet waardevol en zullen gesloopt worden.

Uitgangspunten voor het nieuwe ontwerp

Door de aanbouwen van het gebouw af te halen, wordt het oorspronkelijke monument weer zichtbaar, ook aan de achterzijde richting het nieuwe woongebied. Een alzijdige oriëntatie is gewenst in de nieuwe stedenbouwkundige situatie waarbij historie de boventoon voert. De gewenste invulling met een mix van sociale huurwoningen en zorgwoningen vraagt om een goede balans tussen regulier en zorgwonen.

Dat betekent dat circa 84 eenheden in het monument een plek moeten krijgen. De opgeschoonde situatie aan de achterzijde van het gebouw heeft slechts één bouwlaag en het monument heeft te weinig volume voor de 84 eenheden. Daarom is onderzocht of door het vernieuwen van de zijkanten van het monument met drielaagse bebouwing, het monument op respectvolle wijze geschikt gemaakt kan worden voor het gewenste programma. Daarmee ontstaat meer ruimte voor de wooneenheden en kan ook een goede aansluiting in hoogte gemaakt worden met de overige nieuwbouw rond het monument. Het Chambrettegebouw, een markant onderdeel van het monument, blijft hierdoor ook goed zichtbaar vanuit de omgeving. Aan de voorzijde houdt het monument zijn oorspronkelijke hoogte en wordt geen nieuw volume toegevoegd. De mix van oud en nieuw voegt een interessante laag toe aan het plan en vormt ook een schakel naar de nieuwbouw op het achterterrein.





Stedenbouwkundig plan

Informele sfeer

Ontmoeting centraal

Verschillende doelgroepen, verschillende typologieën, zelfde leefstijl

Gedeelde voorzieningen
Gemeenschapszin

Zorgen voor en met elkaar: iedereen kent elkaar

Monument is 'trots' voor iedere Zeistenaar

Inclusief: een buurt voor iedereen



De ambitie

Eikenstein is een unieke plek in Zeist. Met het prachtige monument, dat onderdeel uitmaakt van de Stichtse Lustwarande en de bosranden die de locatie omarmen, zijn alle ingrediënten aanwezig om er een bijzondere woonbuurt van te maken. Daarbij stellen wij een drietal ambities centraal:

Sociale cohesie

We willen niet zo maar een woonbuurt maken maar bouwen aan een nieuwe en hechte gemeenschap waarin gelijkgestemden met elkaar samen wonen in een nieuwe buurt. We streven naar een ideale mix van doelgroepen, starters, gezinnen, empty nesters. Mensen die zorg nodig hebben en mensen die zorg kunnen geven. Het streven is om deze mensen op een prettige en harmonieuze manier samen te laten wonen in deze nieuwe buurt. Verschillende mensen met een zelfde leefstijl, mensen die worden verbonden door de plek en de zorg voor elkaar. Het stedenbouwkundig plan kan dit gevoel van 'samen wonen en leven' ondersteunen door maximaal uit te nodigen tot ontmoeting. Door in te zetten op gemeenschappelijk groen en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, maar ook in een buurtvoorziening in het monument of bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke kas.

Monument is parel van het gebied

Monument blijft een 'zorg' gebouw, passend bij historie

Verhaal van de plek vertellen en laten zien

Architectuur en buitenruimte in samenhang ontworpen

Nieuwe architectuur is terughoudend en tijdloos



Respect voor historie

Het monument moet de plek krijgen die het verdient in het stedenbouwkundig plan. Met betekenis voor de nieuwe buurt, maar ook voor alle inwoners van Zeist. Een gebouw om trots op te zijn! Met een monumentale voorkant aan de Utrechtseweg aan de zijde van de Stichtse Lustwarande en ook met een nieuwe voorkant aan de achterzijde, als focuspunt in de nieuwe woonbuurt. Een (deels) openbaar en toegankelijk gebouw, waar het verhaal van de plek nog steeds afleesbaar is en verteld wordt en waar ook weer nieuwe verhalen aan toegevoegd worden door de nieuwe bewoners die hier hun thuis van gaan maken. Dat betekent dat het monument weer teruggebracht wordt in oude glorie, maar dat er ook nieuwe lagen aan toegevoegd worden door aanpassingen waarmee het gebouw de komende 100 jaar een duurzame toekomst tegemoet gaat.

Anders omgaan met collectiviteit

Nieuw landschap/park maken

Klimaatbestendig en zonder hitte stress

Collectief energie systeem

Biodiversiteit verhogen

Extensief beheer



Duurzaam en natuurinclusief

Op zo'n groene locatie kan het niet anders dat duurzaamheid en natuurinclusiviteit belangrijke ambities zijn. Een plek waar zowel mens als dier het goed hebben. De aanwezige waarden in de bosranden zijn een cadeautje en we willen graag deze waarden verder uitbreiden in het gebied. Dat doen we door te investeren in het landschap en de openbare ruimte, maar ook door na te denken over duurzame woningen. We streven naar het minimaliseren van verharding om een zo klimaatbestendig mogelijk ontwerp te maken. Nieuwe bomen zorgen voor verkoeling tegen hittestress en water kan overal infiltreren in het gebied. De woningen voldoen aan de nieuwe BENG eisen, waarbij de voorkeur uitgaat naar groene daken. Indien financieel haalbaar is het wenselijk via een vereniging van eigenaren zowel het energieconcept als het onderhoud en beheer te regelen. Deze vereniging van eigenaren draagt natuurlijk ook weer bij aan het creëren van gemeenschapszin en sociale cohesie. En zo is de cirkel rond!



Een inclusieve benadering voor wonen en zorg op Eikenstein

Voor het monument wordt een woon-zorg concept ontwikkeld voor circa 80 à 90 bewoners. Hierbij delen ongeveer 35 bewoners met een zorgvraag de leefomgeving met bewoners zonder deze zorgvraag. Het doel is om deze inclusieve benadering van specifieke doelgroepen met een zorgvraag vervolgens te verbinden met de wijk, door ook op wijkniveau extra aandacht te besteden aan het gemeenschappelijke karakter van de leefomgeving. Dit wordt enerzijds beoogd door een groen, autovrij binnengebied – een ‘groene huiskamer voor de buurt’ - en anderzijds door een fysieke gemeenschappelijke ‘ontmoetingsplek,’ die waar de bewoners van het monument en de wijk elkaar kunnen ontmoeten.

De bewoners met een zorgvraag bestaan uit licht verstandelijk gehandicapten die grotendeels zelfstandig leven, maar voor wie de nabijheid van zorg en een sociaal hechte omgeving zeer belangrijke ingrediënten vormen om deze zelfstandigheid verder te kunnen ontwikkelen. Door een woon-zorg concept te ontwikkelen waarbij deze bewoners samenleven met bewoners zonder zorgvraag wordt beoogd een zo vanzelfsprekend mogelijke leefomgeving te creëren. Deze legt minder nadruk op het institutionele karakter van zorg en brengt meer ruimte aan om de formele vormen van zorg aan te laten sluiten op de informele vormen van zorg. Deze informele zorgzame omgeving kan ontstaan door de vorming van een gemeenschap van bewoners te stimuleren en te voorzien in de aanwezigheid van ondersteunende, gemeenschappelijke voorzieningen en activiteiten.

De fysieke, programmatische en organisatorische aspecten van het ontwerp voor de gemeenschappelijke ruimten binnen en buiten het monument en de programmering van de functies worden vormgegeven in nauwe samenwerking met woningbouwvereniging RKWBV, haar zorgpartners Abrona en Kwintes en de gemeente Zeist. Doel hierbij is om in de opzet van de gemeenschappelijke, mogelijk semi-publiek toegankelijke ruimten in het monument tevens de basis te leggen voor een ‘sociale infrastructuur’, die kan aansluiten op het gemeenschappelijke domein in de wijk. Naast de ‘groene huiskamer’ wordt daarom een kleinschalige fysieke ontmoetingsplek beoogd die de sociale infrastructuur van het monument aanvult. Onderzocht wordt of een dergelijke plek gezamenlijk kan worden beheerd door de bewoners van het monument en van de wijk. In samenhang met het ontwerp wordt daarom tevens een ‘sociaal beheerplan’ opgesteld.



'Het groene hart van de buurt is autovrij en geeft prachtig uitzicht op de oorspronkelijke achtergevel van Eikenstein'



Het stedenbouwkundig plan

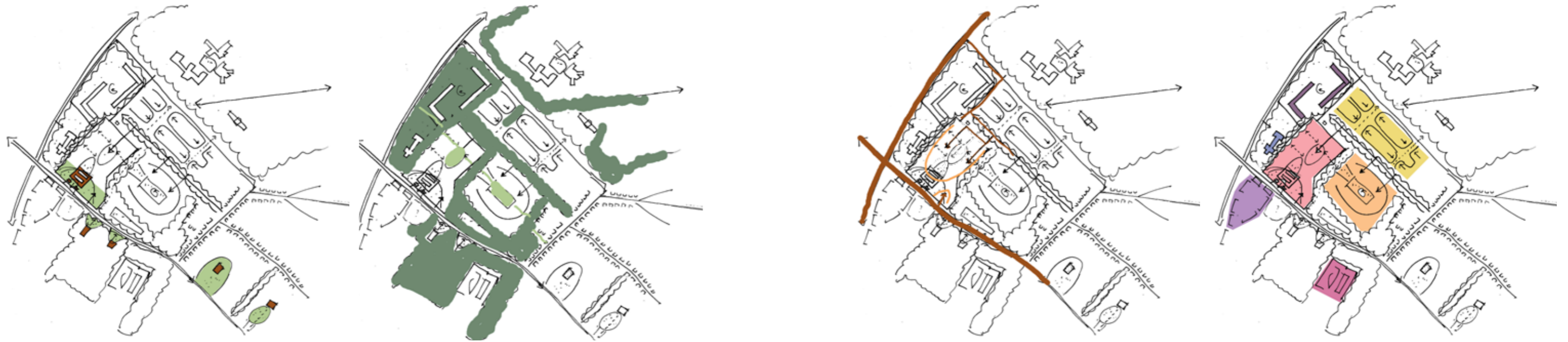
Wonen op Eikenstein is wonen in het groene landschap van de Utrechtse Heuvelrug. Binnen de intimiteit van de boskamer is een nieuwe woonbuurt ontworpen waarin het monument een nieuwe, centrale plek inneemt. Er is gekozen voor beperkte privé-ruimte en per saldo veel collectief groen. Wie wil nu niet zo wonen!

Eikenstein heeft in de nieuwe situatie twee gezichten, één historische aan de Utrechtseweg en een nieuw gezicht over een monumentale, autovrije, groene ruimte, aan de zijde van de nieuwe woonbuurt, zichtbaar vanaf de Laan van Eikenstein. Het monument wordt geflankeerd door twee nieuwe appartementen gebouwen die in de tweede lijn staan, vanaf de Utrechtseweg gezien, waardoor het monument haar karakteristieke groene voortuinen behoudt. De dienstwoningen krijgen een nieuwe (deels publieke) functie, zo kunnen alle inwoners van Zeist kennis maken met het monument. Aan de achterzijde zijn vier clusters van grondgebonden woningen zorgvuldig gepositioneerd tegen de bosrand aan. De vier clusters vormen met elkaar de wanden van een nieuwe, centrale groene ruimte die als een loper vanaf de Laan van Eikenstein naar de nieuwe voorkant aan de achterzijde van het monument doorloopt. De nieuwe woongebouwen en clusters liggen in dezelfde orthogonale structuur als het monument en vormen een mooi contrast met het natuurlijke landschap dat door de boskamer heen vloeit.

TIEN HIGHLIGHTS:

- 1. Het monument Eikenstein krijgt twee gezichten, een voor- en achterzijde, waarbij het oude gebouw centraal staat en twee nieuwe zijvleugels.
- 2. De woonbuurt heeft een onderscheidende identiteit door de opzet met compacte woonclusters en collectief groen.
- 3. De groene voortuinen van het monument worden versterkt evenals de bosranden.
- 4. Iedereen woont aan het groen.
- 5. De centrale groenzone is autovrij.
- 6. De auto's parkeren grotendeels in de buurt van de woningen en staan dus uit het zicht.
- 7. Zachte randen naar de buitenzijde van de boskamer (boswoningen) en harde randen aan de groene centrale ruimte door opgetilde terrassen (parkwoningen).
- 8. De woongebouwen bieden ruimte aan een mix van woningtypes.
- 9. Er is ruimte gereserveerd voor een collectieve voorziening die ontmoeting stimuleert (meerdere locaties in het gebied zijn nog mogelijk).
- 10. Informele routes verbinden de buurt met de omgeving en vormen ommetjes.

Stedenbouwkundige context



Lustwarande

Eikenstein maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande. Ruimtelijk kenmerkend voor de Stichtse Lustwarande is de aaneenschakeling van open en gesloten delen, waarbij nauwelijks sprake nog is van grotere doorzichten. Langs de weg zijn grote verschillen in gaafheid, karakteristiek (parken en huizen) en korrelgrootte. Tussen 1900 en 1940 zijn veel buitenplaatsen verkaveld als villapark en in gebruik genomen door instellingen. Na 1950 werden de overgebleven parken verder in gebruik genomen voor kantoorbebouwing. Sinds een aantal jaren is een nieuwe vervangingsgolf gaande, zoals de naastgelegen RaboFacet-locatie.

In het stedenbouwkundig plan behoudt het monument haar prominente positie. Door het herbestemmen van de dienstwoningen en het opnieuw inrichten van het voorplein wordt veel meer recht gedaan aan het monument. De groene voortuinen worden opnieuw ingericht en parkeren wordt op informele wijze opgenomen.

Boskamers

Eikenstein vormt een eigen Boskamer in de reeks boskamers langs de Utrechtseweg. Iedere boskamer heeft zijn eigen uitstraling en eigen historie. Sommige zijn open en anderen gesloten.

De boskamer van Eikenstein wordt gekenmerkt door het Monument dat als parel aan de Utrechtseweg pronkt. Het achterterrein is niet zichtbaar. In het stedenbouwkundig plan is het straks mogelijk om ook vanaf de Laan van Eikenstein de achterzijde van het monument te zien over de nieuwe groene ruimte in het hart van het plan.

De boskamers aan de Utrechtseweg worden onderling met elkaar verbonden door een stelsel van informele routes waaraan ook speel- en ontmoetingsplekken liggen. Ook op Eikenstein ligt een tweetal van deze oost-westroutes die een mooie verbinding vormen met de naastgelegen RaboFacet-locatie en het stelsel van paden dat door de bosranden loopt.

Ontsluiting

Eikenstein wordt nu vanaf de Utrechtseweg ontsloten. Omdat dit een drukke verkeersader is binnen Zeist, kan er niet nog meer verkeer op aantakken dan in de huidige situatie. In de toekomst zal daarom Eikenstein grotendeels worden ontsloten via de noordzijde. Er is gekozen voor één aantakking aan de noord-westzijde, via de Laan van Eikenstein, van waaruit het verkeer verdeeld wordt over de buurt. Hierdoor is het mogelijk het midden gebied autovrij te houden.

Alleen voor een deel van het programma in het monument wordt aangesloten op de Utrechtseweg. Hierbij is het uitgangspunt maximaal een zelfde aantal verkeersbewegingen als in de voormalige situatie (gebruik als jeugdinstelling).

Buurten

Eikenstein vormt in de toekomst een nieuw buurtje binnen het grotere stelsel aan buurtjes in de omgeving, Mijnhardt Wonen aan de overzijde van de Utrechtseweg, de RaboFacet-locatie direct ten zuidoosten van Eikenstein, de Warande aan de noordzijde en op grotere afstand Altrecht met allerlei zorgfuncties.

Eikenstein wordt een open buurt, toegankelijk voor ontmoeting, met een sterke eigen identiteit die grotendeels is opgehangen aan het monument en aan het bijzondere woonconcept waarbij het collectieve landschap centraal ligt.

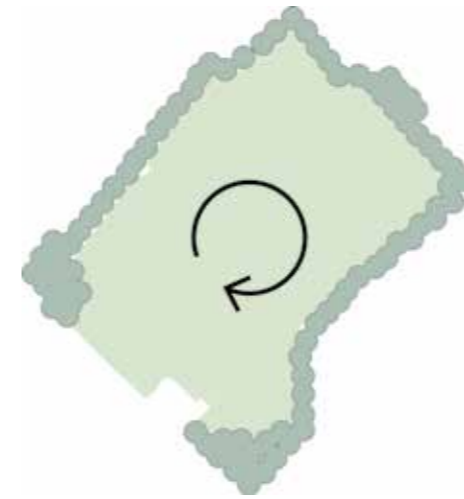


'Iedereen woont aan het landschap, een unieke ervaring'

Het concept

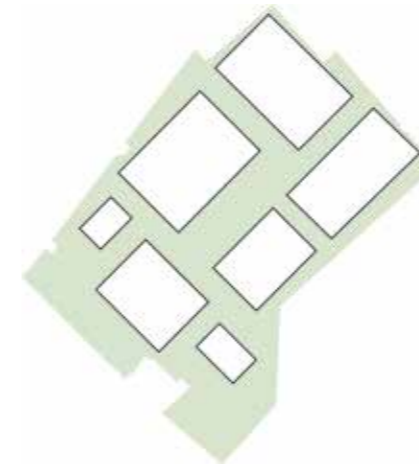
Een samenhangende buurt

Eikenstein is ontworpen als een sterke, samenhangende buurt. Het landschap vormt een belangrijke verbindende schakel in het gebied en zorgt voor samenhang en eenheid. De groene, parkachtige ruimte achter het monument vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de buurt. Alles en iedereen is daarop gericht. Maar ook de architectuur vertoont een grote mate van samenhang, alle woningen zijn 'familie' van elkaar.



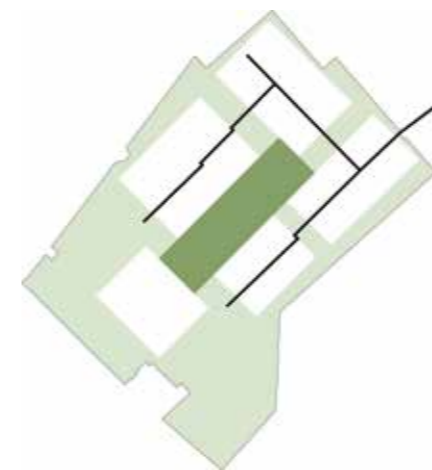
Wonen in het landschap

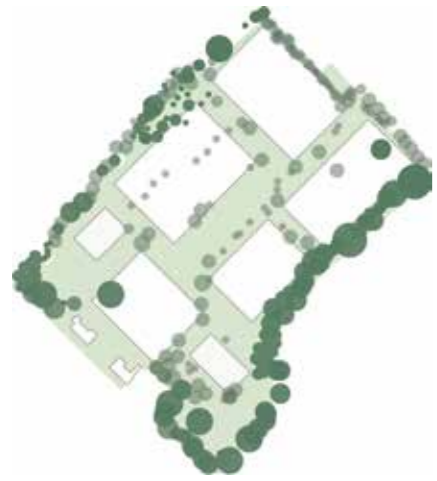
Het landschap is de drager van het stedenbouwkundig plan. Iedereen woont in- en aan het landschap op Eikenstein, een unieke woonkwaliteit. Een deel van de woningen grenst aan de bosranden, het andere deel van de woningen grenst aan de centrale parkruimte. Zo kun je kiezen voor rust of voor reuring en is er voor ieder wat wils. De privé buitenruimtes van de parkwoningen zijn beperkt maar je deelt een grote parkruimte met elkaar.



Autovrij middengebied

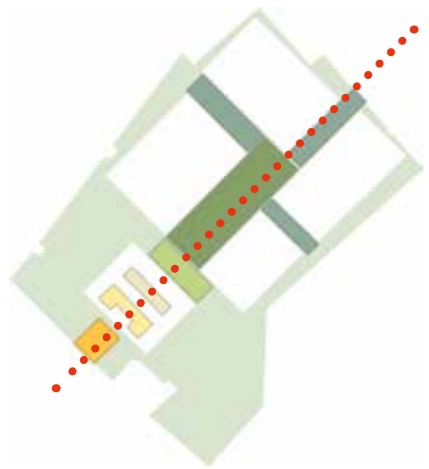
De clusters worden ontsloten via twee inprickers, die in het noordoosten aantakken op de Laan van Eikenstein. Hierdoor ontstaat een autovrij middengebied. De wegen maken steeds kleine knikken (en asverspringingen in de rijloper) op de plekken waar het groen door of tussen de clusters loopt. Hierdoor worden lange rechtstanden voorkomen. De auto is 'te gast' in het gebied, het hele gebied is ingericht als 'shared space'.





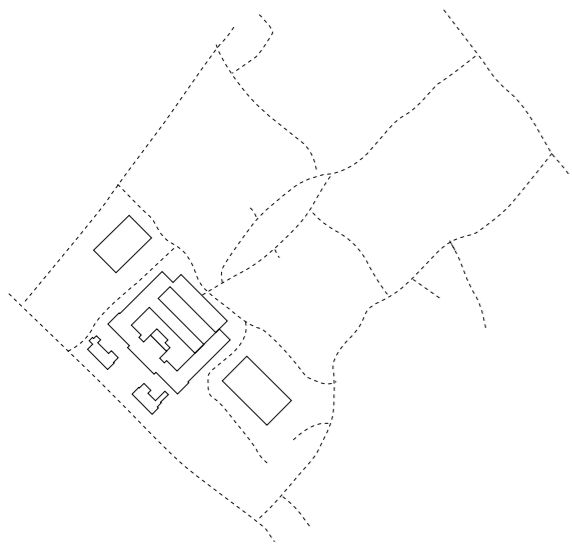
Een natuurlijk landschap

Het gebied binnen de boskamer is ontworpen als één landschap met een natuurlijke, lommerrijke uitstraling. De bosrand opent zich aan de zijde van de Utrechtseweg. Bestaande bomen zijn waar mogelijk ingepast en er worden ook veel nieuwe inheemse bomen toegevoegd. De bosranden verbreden zich naar de Utrechtseweg toe en vormen stevige koppen waartussen het monument ligt.



Een ontmoetingsas in het hart van de buurt

Grenzend aan de as van het monument ligt een reeks met ontmoetingsplekken, deels in het gebouw, deels in de openbare ruimte. Deze plekken hebben op verschillende manieren betekenis voor de bewoners van de buurt in de eerste plaats maar ook voor de inwoners van Zeist. Aan de voorzijde van het monument ligt een pleintje met bijvoorbeeld horeca, in het monument zijn diverse ontmoetingsplekken opgenomen in het gebouw en in de binnentuinen. Ook aan de achterzijde van het monument komt een nog nader vorm te geven ontmoetingsplek in de vorm van bijvoorbeeld een terras, serre of kas. In het hart van de buurt ligt een ruimte die omsloten is door een ovaal als knipoog naar het formele karakter van het monument.



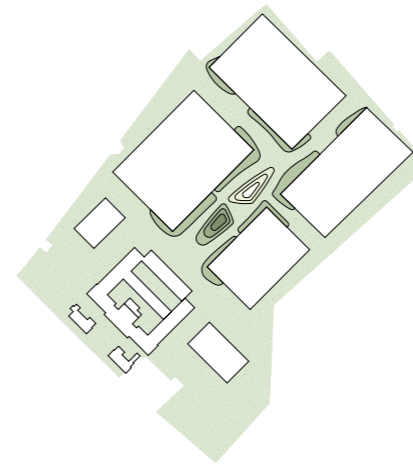
De groene ovaal

De ovaal maakt onderdeel uit van de ontmoetingsas en wordt aan de ene zijde begrensd door de hoofdroute die naar het monument slingert en aan de andere zijde door een informeel pad. Binnen de ovaalvormige ruimte ligt een drietal plekken. Een speelplek voor de kinderen uit de buurt, een bloementuin en een wadi waar het regenwater uit de buurt naar toe kan stromen en kan infiltreren.



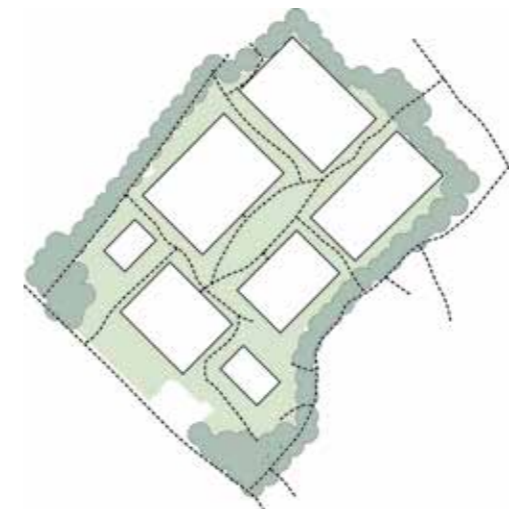
'De informele uitstraling van de openbare ruimte contrasteert mooi met de nieuwe strakke bouwblokken in het park'





Een glooiend landschap

In het plangebied zitten kleine hoogteverschillen. Het bestaande sportveld aan de achterzijde van het terrein ligt circa 70 cm verlaagd ten opzichte van de rest van het terrein. Het nieuwe landschap wordt zacht glooiend vormgegeven zodat het als het ware tegen de woonclusters aan stroomt. In het groene middengebied ligt een laagte, deze valt samen met de wadi in de ovale ruimte. De woonclusters liggen verhoogd in het landschap waardoor subtiele hoogteverschillen ontstaan tussen de terrassen en het park, die tevens voor privacy zorgen.



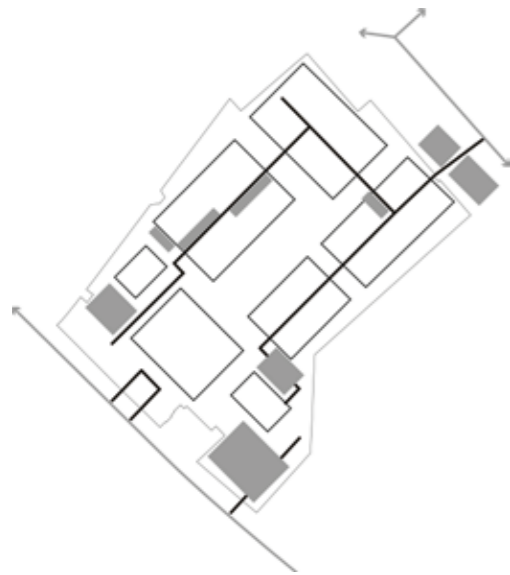
Een netwerk van ommetjes

Door het hele plan loopt een fijnmazig stelsel van paden. Deze sluiten aan op de bestaande routes door de bosranden en ook op de routes van de RaboFacet-locatie. Zo ontstaat een aantrekkelijk netwerk van groene ommetjes in de wijk en worden de verschillende boskamers met elkaar verbonden. De paden zijn vooral bedoeld om te wandelen, maar als kind een rondje rijden op de skelter mag natuurlijk ook!



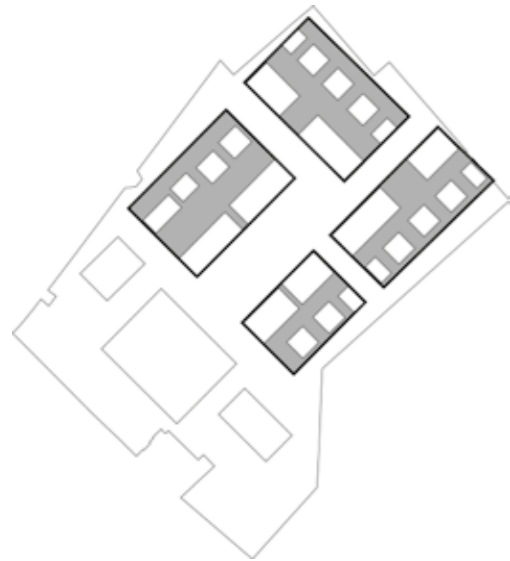
'Het landschap verbindt en zorgt voor informele ontmoeting in de buurt'





Ontsluiting en parkeren

De woningen worden allemaal ontsloten aan de 'binnenzijde' van het cluster waardoor de centrale ruimte volledig autovrij is. Het profiel van de ontsluitingswegen is informeel en knikt ter plaatse van de groene doorsteken. Een rabatzone geeft een loopstrook aan, maar in principe is er sprake van 'shared space'. Binnen de bouwblokken is ook het parkeren van de woningen opgelost. Bij de duurdere woningen is dat op het eigen kavel, bij de rijtjeswoningen zijn haakse parkeerplekken opgenomen in het profiel of parkeercoffers op de kop. Parkeren op eigen terrein wordt gestimuleerd. De op te richten VVE of Beheervereniging zal er op toezien dat het gebied zo veel mogelijk autovrij wordt en blijft.

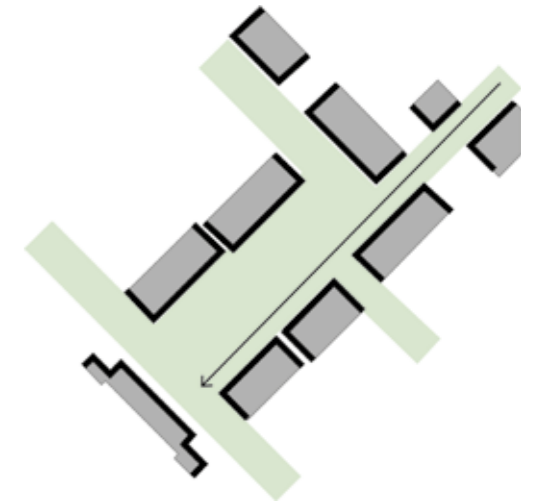


Vier clusters

In het groen liggen vier duidelijke woningbouw clusters met helder afgebakende randen. De clusters liggen losjes in het landschap en vormen met elkaar de centrale middenruimte. Zij begeleiden de doorsteek in oost-west richting die weer aansluit op naastgelegen buurtjes.

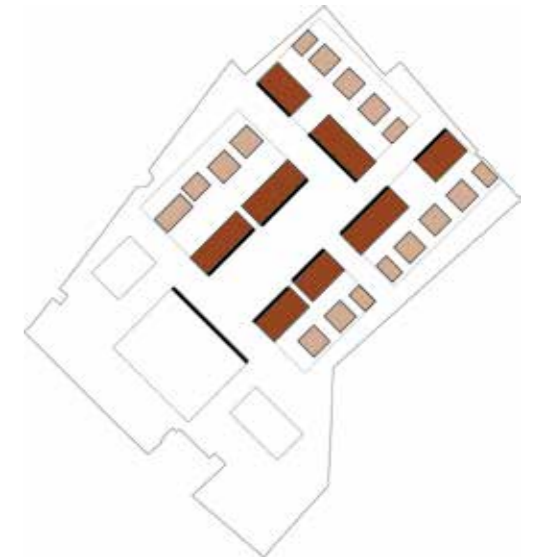
Begeleiding van de groene ruimte

De woningblokken liggen niet willekeurig in het landschap, maar vormen met elkaar de groene ruimte in het hart van de buurt. Daarbij is er onderscheid gemaakt tussen de twee zijden en is er bewust gekozen voor een asymmetrische opzet. Dit om het informele karakter van het achtergebied te benadrukken ten opzichte van de formele symmetrische voorkant, aan de zijde van de Utrechtseweg aan de Stichtse Lustwarande. De staffeling is verschillend aan de twee zijden van de centrale ruimte, zo ontstaat een subtiel spel tussen de twee wanden van de centrale groene ruimte.

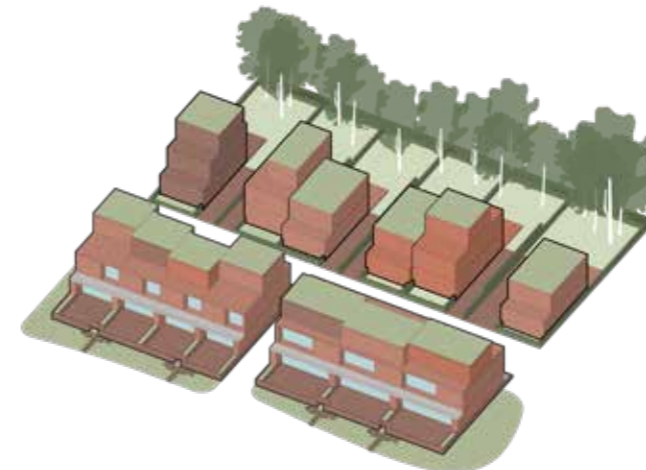


Parkwoningen en boswoningen

Bijzonder is dat de clusters een zachte kant en een harde kant hebben. Aan de meest openbare kant, de parkzijde in het hart van het plan, hebben alle woningen een harde rand in de vorm van een gebouwd terras als privé buitenruimte. De terrassen zijn ruim van formaat en zijn iets opgetild, hierdoor is er voldoende privacy. Dit zijn de parkwoningen. Aan de andere zijde grenzen de woningen aan de bosrand, de boswoningen. Hier hebben de woningen een tuin die overgaat in een bostuin. Zo ontstaat een geleidelijke overgang naar de bosranden die het gebied omzoomen.

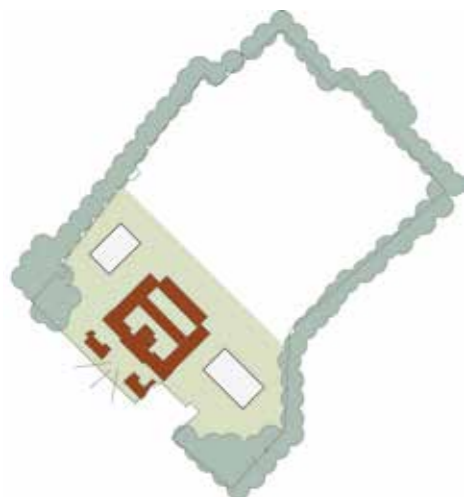


In het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt verder ingegaan op de overgang tussen openbaar en privé en de verschillende manieren waarop de terrassen kunnen grenzen aan de parkruimte.



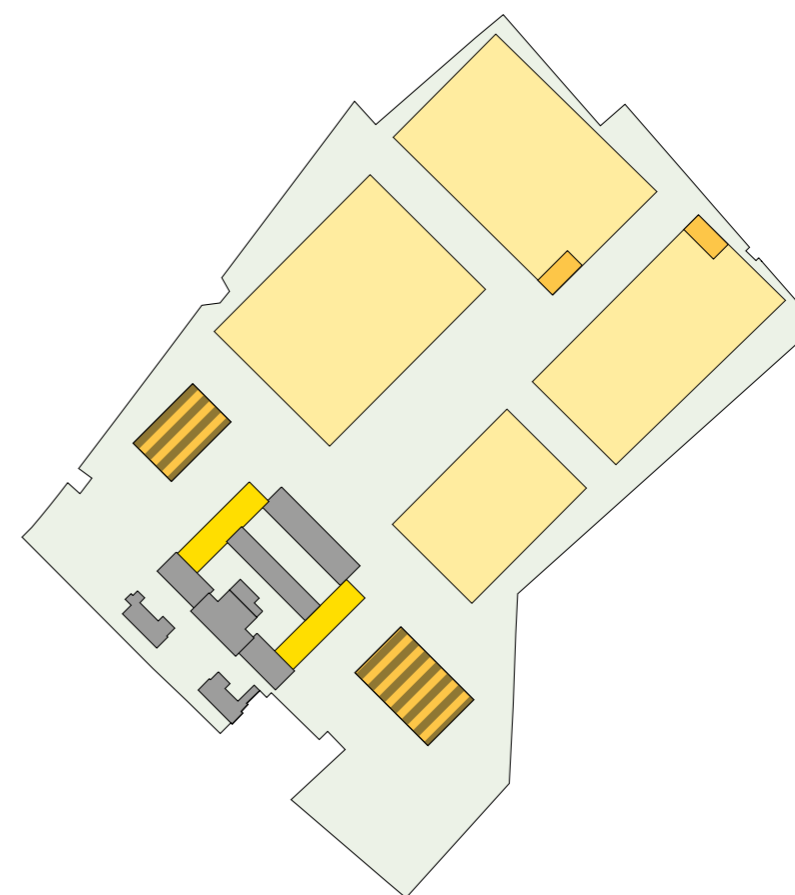
'Binnen de hof kennen alle bewoners elkaar, de hof heeft een ideale omvang'





De groene voortuin

Het monument wordt geflankeerd door twee nieuwe woongebouwen. Een klein appartementengebouw aan de westzijde voor middendure huurwoningen. En een groter gebouw met luxe loftwoningen en een gebouwde parkeervoorziening aan de oostzijde. Beide gebouwen staan nadrukkelijk niet in dezelfde rooilijn als het monument, maar liggen een stuk terug waardoor het monument het meest prominente gebouw aan de Utrechtseweg blijft. De bosranden verdikken zich aan de zijde van de Utrechtseweg en vormen twee stevige koppen die het monument flankeren.



Bouwhoogte	
■	bestaande bebouwing
■	2 lagen met gereduceerd volume op de 3-de laag
■	3 lagen
■	4 lagen
■	4e met terugliggende 5e laag

Hoogtes bebouwing

De nieuwe bebouwing op het terrein varieert in bouwhoogte tussen de 2 en 5 lagen (mogelijk op een half verdiepte parkeerbak). Deze variatie in hoogte geeft een speels effect en maakt dat er interessante ruimtes ontstaan tussen de verschillende clusters en gebouwen. Uiteraard respecteren we het monument als belangrijkste gebouw op het terrein. Voor de appartementen aan weerszijden van het monument geldt dat deze bebouwing deels 4, deels 5 lagen is waarbij het hoogste gebouwdeel in ieder geval terug ligt aan de zijde van het monument en aan de zijde van de Utrechtseweg. Onder de appartementengebouwen aan weerszijden van het monument komt (half)verdiept parkeren.

Doordat het monument zo ver naar voren staat aan de Utrechtseweg en minder wordt afgeschermd door groen dan de naastgelegen appartementengebouwen, blijft dit gebouw het meest dominant aanwezig. Het monument is circa 16,5 meter hoog (de bouwlagen hebben een extra hoge verdiepingshoogte). De nieuwe bebouwing van 4 lagen hoog (met een deels een terugliggende vijfde laag) komt vanaf de Utrechtseweg gezien nauwelijks boven het monument uit, en ligt een stuk verder naar achteren.

Ontsluiting

Auto ontsluiting

Het nieuwe woongebied achter het monument wordt ontsloten via de noordoostzijde waar een aantakking komt op de Laan van Eikenstein. Via deze insteek komt er een ontsluiting in de vorm van een vork, die de twee zijden van het plangebied ontsluit. Hierdoor blijft het middengebied autovrij.

Deze hoofdontsluiting is zo smal mogelijk met een rijbaan van 4,80 m en een rabatsstrook van 1,5 meter (afwijkende legverband, andere kleur en/of materiaal). De rijloper voor de auto's heeft dus een ander verband en is onderscheiden door een smalle schuine band van de voetgangersstroken. Het heeft de voorkeur om van het plangebied een 15 km/uur zone te maken en het voetpad alleen te laten afwijken in het legverband van de bestrating. Wanneer het een 30 km/uur zone wordt komt het voetpad iets verhoogd te liggen.

Deze buurtstraten worden gekenmerkt door een as-verspringing ter plaatse van de groene doorsteken (de loopstrook/rabatzone verspringt waardoor de rijbaan geen lange rechstanden kent), zodat het verkeer op een natuurlijke manier wordt geremd. Op de kruispunten zal eveneens gebruik worden gemaakt van een ander legverband, een afwijkende kleur en/of materiaal.



Voetgangers

Het gehele gebied wordt doorkruist door een stelsel van nieuwe voetpaden. Aan de zijde van de Laan van Eikenstein komt er een aparte entree van het gebied voor voetgangers. Via deze route kom je op het centrale midden gebied, dat geheel autovrij is en alleen toegankelijk voor voetgangers. Vanaf hier is het mogelijk alle kanten op te gaan, ook richting het Laantje van Dreesman en naar de naastgelegen Rabo-facet locatie. De paden krijgen een informeel karakter en worden deels uitgevoerd in halfverharding.



principe profiel auto-ontsluiting



profiel Laantje van Dreesmann

‘Wonen op Eikenstein is altijd wonen aan het groen. De nieuwe bebouwing is gericht op het centrale parkdeel of de groene omzoming.’

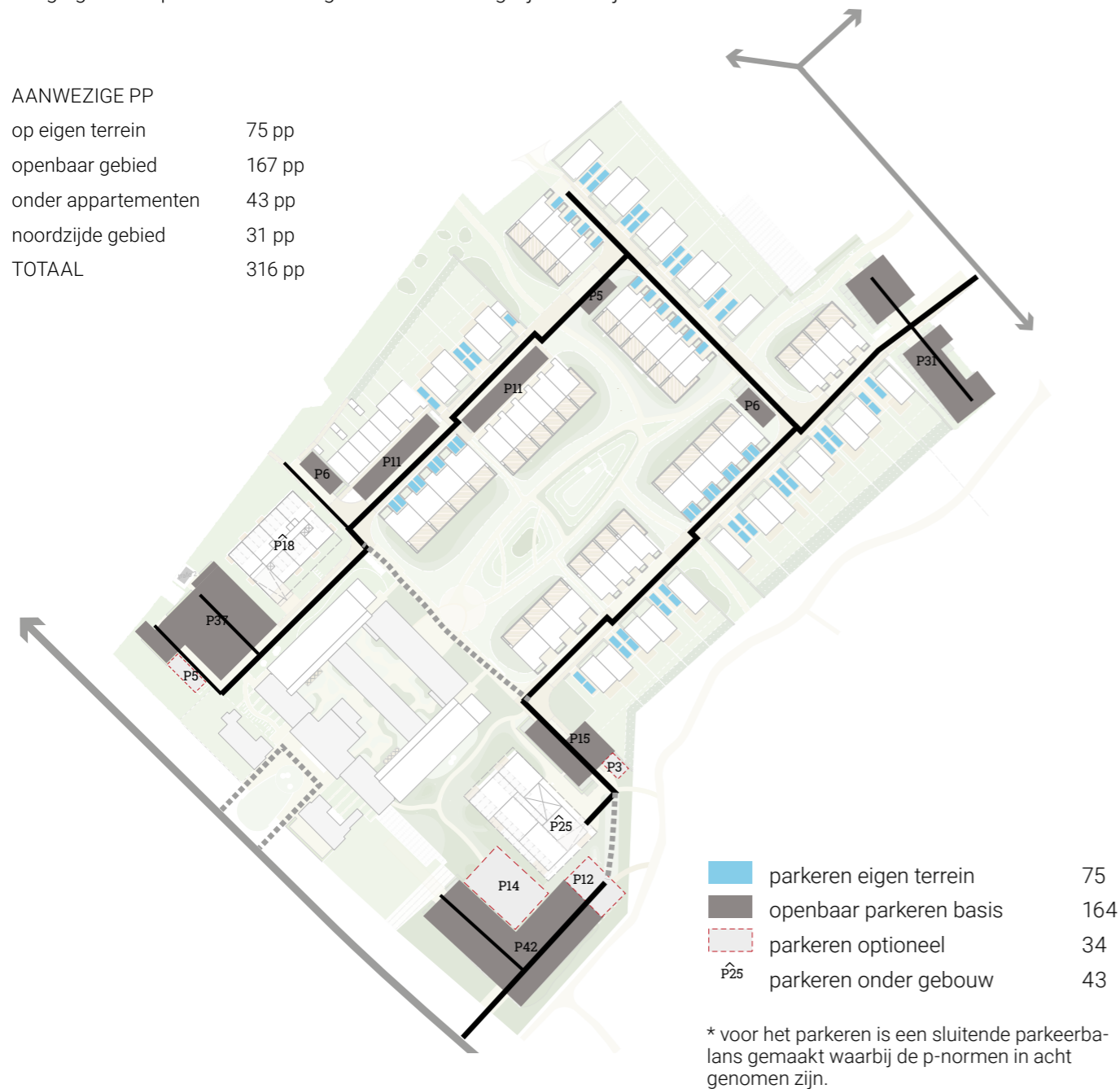
Parkeren

Voor het parkeren is voldoende parkeerruimte voorzien voor alle woningen in het gebied volgens de gemeentelijke parkeernormen.

Omdat het de wens is om ook met deel-auto's te werken en er deels kan worden gewerkt met dubbelgebruik, is een deel van deze parkeerplaatsen als optioneel aangeduid. In de praktijk willen we dus minder parkeerplaatsen aanleggen maar wel volgens de gemeentelijke norm ruimte reserveren in het plan. Deze 'gereserveerde' parkeerplaatsen zullen dus pas worden gerealiseerd wanneer in de praktijk blijkt dat daar behoefte aan bestaat.

Parkeren op eigen terrein wordt gestimuleerd. De op te richten VVE of Beheervereniging zal er op toezien dat het gebied zo veel mogelijk autovrij wordt.

AANWEZIGE PP	
op eigen terrein	75 pp
openbaar gebied	167 pp
onder appartementen	43 pp
noordzijde gebied	31 pp
TOTAAL	316 pp



Vuilnisinzameling

Voor het verzamelen van vuilnis is nog geen keuze gemaakt. Ondergrondse afvalinzameling heeft de voorkeur. In overleg met de gemeente moeten hierover nog afspraken worden gemaakt. Een (maximale) loopafstand tussen de perceelgrens en de ondergrondse restafvalcontainer van in beginsel 75 meter. Indien dat noodzakelijk is, gelet op de andere beleidsregels, kan deze afstand worden verlengd naar maximaal 125 meter. In het Inrichtingsplan wordt dit verder uitgewerkt.

Wanneer de grondgebonden woningen eigen kliks krijgen dienen opstelplekken mee genomen te worden in het ontwerp.

Programma - voor wie bouwen we?

Voor alle doelgroepen

Eikenstein wordt een plek voor iedereen die graag woont in een groene omgeving en hecht aan een fijne buurt met een sterke sociale cohesie. Er komen appartementen gerelateerd aan de zorg, sociale appartementen, luxere appartementen, maar ook grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen. Zo komen er woningen voor starters, jonge gezinnen, maar ook voor 'empty nesters'. Kortom, een plek waar iedereen die wil, kan en mag wonen en waar oog is voor elkaar. Zo kan er worden gezorgd voor elkaar, maar ook mét elkaar: voor bijvoorbeeld de openbare ruimte, de buurtvoorziening en de gemeenschappelijke binnentuin.

Kas

Naast woningen komt er ook een voorziening die bedoeld is voor gemeenschappelijk gebruik. Er wordt gedacht aan een 'kas' die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden, al dan niet gekoppeld aan het verbouwen van groenten/kruiden. Ook kan gedacht worden aan buurtactiviteiten voor jong en oud die hier kunnen plaatsvinden. Een definitieve plek is nog niet gekozen, maar gedacht wordt aan het centrale middengebied voor het monument of aan het entreegebied aan de zijde van de laan van Eikenstein.

Dienstwoningen

Aan de voorzijde van het monument bevinden zich twee dienstwoningen. Op dit moment is nog niet besloten wat de functie van deze woningen wordt. Gedacht wordt aan een deels niet-woonfunctie, bijvoorbeeld kleinschalige daghoreca, werkruimte voor een huisarts/fysiopraktijk. In de parkeerbalans is rekening gehouden met een kleinschalige functie waarbij dubbelgebruik met wonen wordt gerekend. Ook het fietsparkeren voor de niet-woonfuncties en bezoekers zal worden meegenomen in het Inrichtingsplan.



Woningtypes	
	half vrijstaande woningen 20
	terraswoningen 11
	boswoningen vrijstaand 5
	rijwoningen 31
	loftwoningen 19
	middensegment 33
	sociaal en zorg 84
	dienstwoningen (wonen/overige functies)
	zoeklocatie kas
	totaal 203

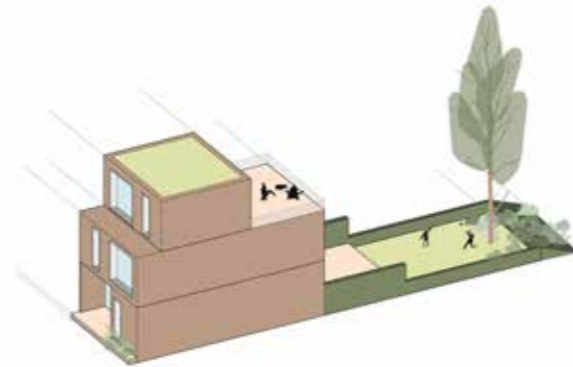


Woningtypes in de clusters

Rijwoningen

In de clusters is ruimte voor verschillende typen rijwoningen met verschillende beukmaten. Deze woningen zijn daarmee interessant voor zowel starters als (kleine) gezinnen. De woningen hebben een beukmaat variërend van 4,8 meter tot 6 meter. De woningen bestaan in basis uit twee lagen met een gereduceerd volume op de derde laag waardoor ze zowel op de begane grond als op de bovenste verdieping een (dak) terras hebben.

Bij de rijwoningen met een terras wordt de berging mee-ontworpen en maakt onderdeel uit van het hoofdvolume. De bewoners van de woningen parkeren in de hof of in de voortuin.



Half vrijstaande woning

Langs de bosranden is in de clusters ruimte voor half vrijstaande woningen. Deze woningen hebben een kavelbreedte van circa 9,0 meter en hebben allemaal een tuin die grenst aan de bosrand. De bewoners van de woningen parkeren op het eigen terrein naast de woning. Er is ruimte voor twee opstelplekken achter elkaar.



Terraswoningen

Aan de parkzone liggen op twee plekken terraswoningen. Deze woningen kunnen een beukbreedte hebben van 6,0 tot 9,0 meter. De brede woningen zijn in feite geschakelde villa's en in deze woning kijken alle ruimtes in de woning uit over de centrale parkruimte. De woningen bestaan uit twee tot drie lagen waardoor het mogelijk is terrassen te maken op verschillende niveaus. De derde laag is altijd deels bebouwd en nooit volledig.

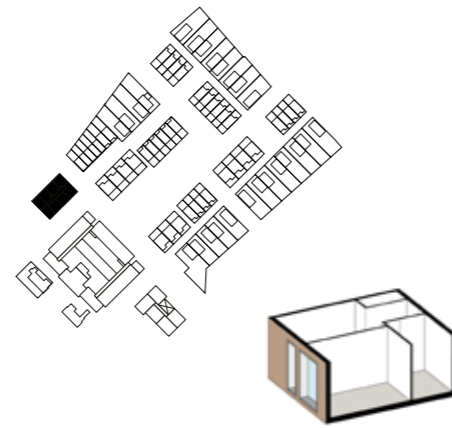
Bergingen worden mee-ontworpen en maken onderdeel uit van het bouwvolume. Er wordt geparkeerd in de voortuin waar ruimte is voor één of twee opstelplekken naast elkaar.

Vrijstaande bosvilla's

Aan de rand van het plan, tegen de bosrand aan, zijn op een paar plekken ruimtes gereserveerd voor vrijstaande boswoningen. Deze woningen staan op kavels van ca. 10,0 meter breed. De woningen zijn ontworpen met een zijtuin en terras om optimaal te profiteren van de zon. Er wordt geparkeerd naast de woning.

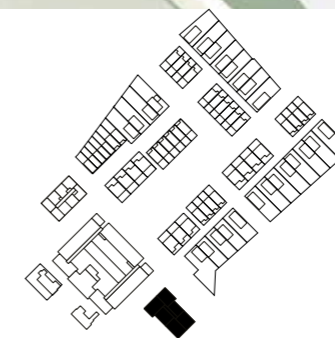
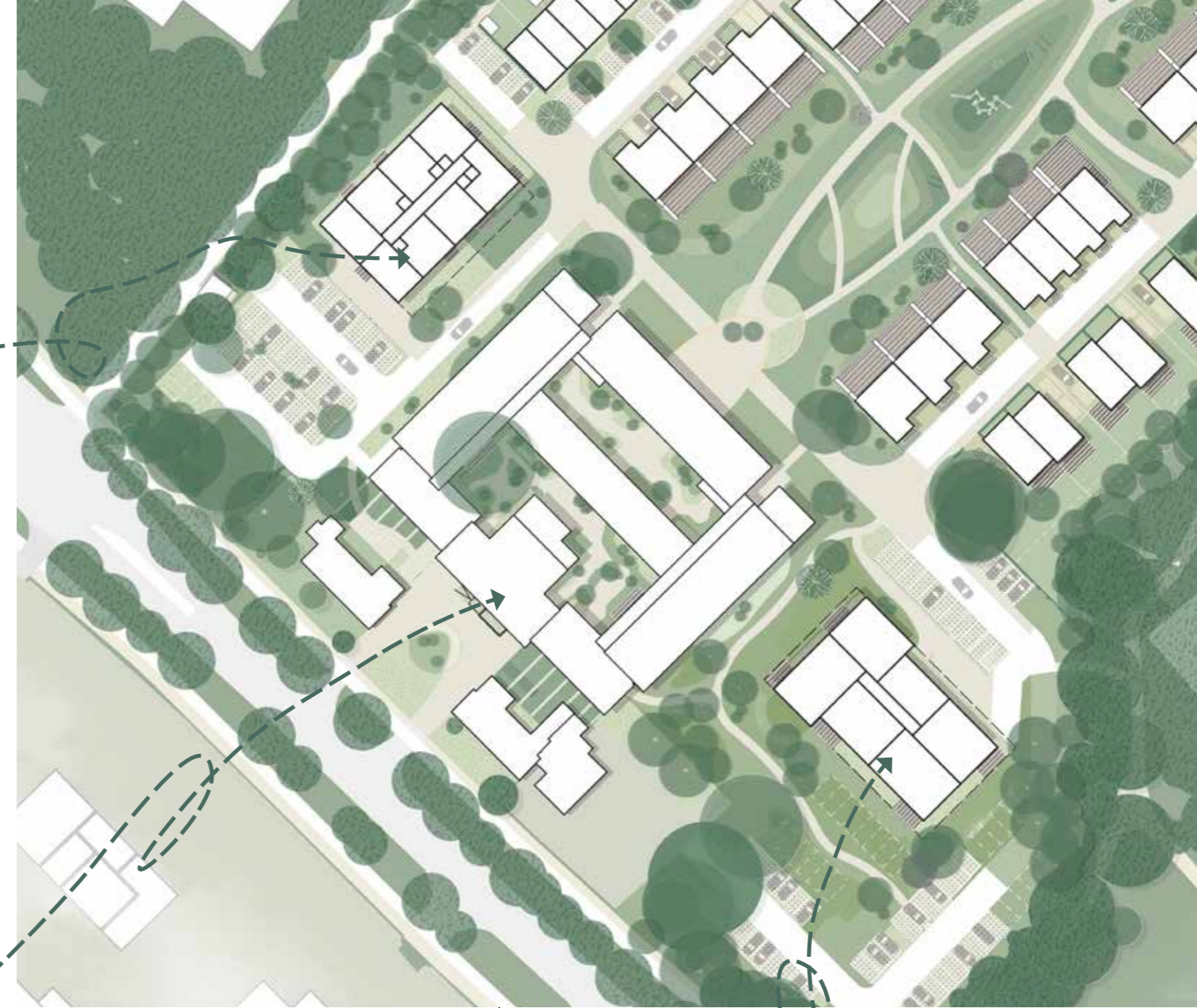
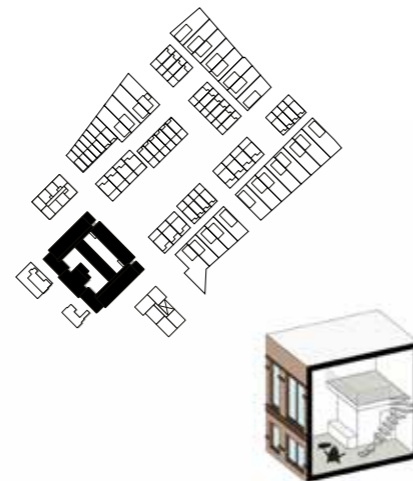
Middendure appartementen in nieuwbouw

In het blok links van het monument is ruimte voor kleine (huur)woningen aan een corridor. Deze woningen zijn in feite kleine studio's die ideaal zijn voor starters op de woningmarkt. Per laag bevinden zich meerdere units, die allemaal een prachtig uitzicht hebben op de omgeving. De collectieve centrale ruimte vormt ook een fijne buitenruimte voor de bewoners van het blok. Onder het blok komt een (half) verdiepte parkeerkelder.



(Zorg) woningen in het monument

In het monument zijn zowel reguliere sociale woningen opgenomen als zorgwoningen, waarvan een deel voor cliënten (die uitstromen) uit de zorg. Doordat het monument deels beschikt over extra hoge verdiepingen kunnen hier ook bijzondere woningen in gemaakt worden met een opgetild slaapniveau. De woningen zijn klein maar fijn en kunnen ook gebruik maken van gemeenschappelijke huiskamers.



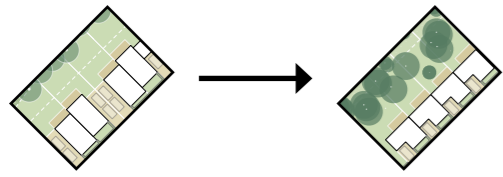
Luxe appartementen

Aan de rechterzijde van het monument is ruimte voor luxe appartementen. Deze grote woningen hebben beschikking over een parkeergarage, (half)verdiept, onder het gebouw en royale terrassen zo veel mogelijk op het zuiden.

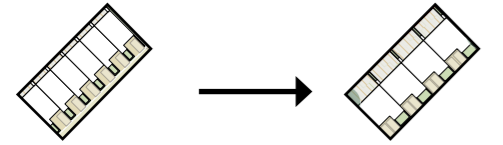




De woningen in deze tekeningen zijn nog niet ontworpen maar geven een sfeerimpressie van het gebied.



4 tweekappers zijn uitwisselbaar met 4 brede, ondiepe woningen



6 rijwoningen van 6,0 m zijn uitwisselbaar met 4 brede terraswoningen



Een flexibel plan

Flexibel programma clusters

De clusters zijn zodanig van maatvoering dat deze verdicht en verdund kunnen worden. Brede terraswoningen kunnen worden omgezet naar smallere rijwoningen en tweekappers kunnen bijvoorbeeld worden vervangen voor ondiepe brede woningen van 9,0 meter. Mocht de woningmarkt veranderen dan is het mogelijk om het woningbouwprogramma per cluster aan te passen. De 'harde' en 'zachte' randen liggen wel vast. Het is prettig dat de programmatische invulling van de clusters op meerdere manieren mogelijk is, dat geeft flexibiliteit in de fasering.

Als verdicht wordt dan is het wel zaak goed te kijken naar de parkeeroplossing. Zodra parkeren niet meer op eigen terrein plaats kan vinden dient er in de hof meer ruimte gemaakt te worden voor parkeren, hetzij als haaks parkeren langs de straat of inpandig in de woningen (drive-in type). De kavelbreedte van de vrijstaande woningen maakt dat het mogelijk is om deze woningen om te zetten naar een meer traditioneel type zoals een half vrijstaande woning.



Integratie met het landschap

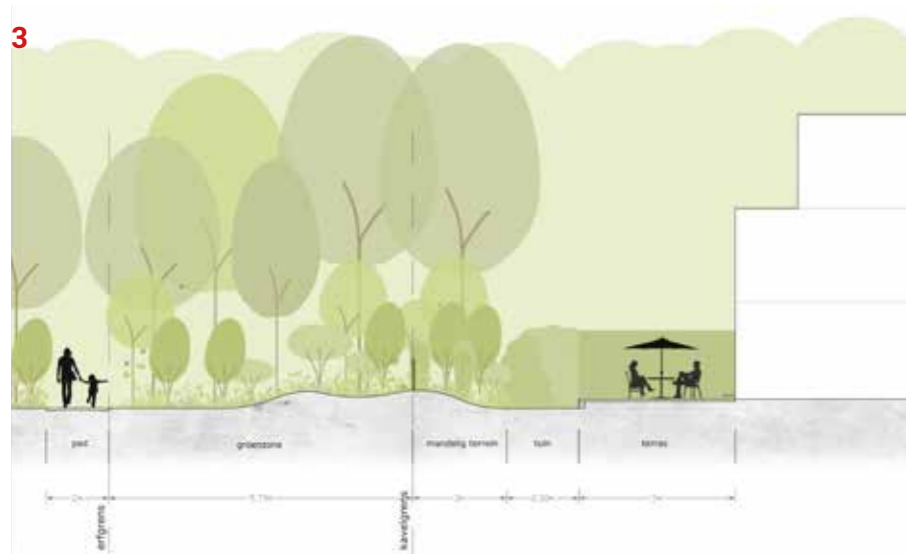
1



2



3



Zorgvuldige overgangen openbaar-privé

Om de beleving van het landschap in het plan zo optimaal mogelijk te laten zijn, en om ook het landschap te respecteren en het stedenbouwkundige concept kracht bij te zetten, is goed gekeken naar de overgangen tussen openbaar-privé: zowel aan de parkzijde, als aan de boszijde, als aan de kant van het omliggende groen en langs de woonstraatjes.

Langs de woonstraatjes is onderscheid gemaakt tussen de parkwoningen die aan de straat een verhard deel (oprit) krijgen met een laag muurtje, bijvoorbeeld in de vorm van een plantenbak. De tuinen aan de boszijde zijn opgedeeld in een terras-zone, hier kunnen de bewoners een verhard terras maken, de tuinzone in dit gedeelte kunnen planten worden geplant of gras worden aangelegd en aan de bosrand de boszone dit gedeelte bestaat uit bomen en heesters met een lage onderbeplanting die natuurlijk overloopt in het bestaande groen.

Aan de park- en boszijde worden de bostuinen afgescheiden van de openbare wandelroute middels een groene erfscheiding. Maatwerk is hier nodig in verband met het inpassen van bestaande bomen. De overgang dient duidelijk gemarkeerd te zijn met bijvoorbeeld een natuurlijke glooiing of andere mogelijkheden. Deze natuurlijke overgang, die deels ook begroeid is met inheemse heesters en bomen, scheidt op natuurlijke wijze afstand tussen openbaar en privé. De verdere inrichting hiervan zal worden uitgewerkt in het Inrichtingsplan.





De kenmerkende ligging van het gebied op een oude Eng is aanleiding om hoogteverschillen in het ontwerp mee te nemen. Deze hoogteverschillen markeren de overgangen van openbaar naar privé. Hierbij is het de bedoeling om voldoende hoogteverschil aan te brengen zodat o.a. de terrassen voldoende privé zijn gesitueerd ten opzichte van de omgeving. Een te groot hoogteverschil maakt echter toegankelijkheid van woningen lastiger. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan is uitgegaan van een verschil tussen de 30 en 60 centimeter.

In het inrichtingsplan (VOIP) is dit verder uitgewerkt, waarbij de grondbalans in het plangebied ook een rol speelt. Hierin is ook de uitwerking te vinden over de landschappelijke inrichting, het beplantingsschema en het bomenplan.



Wadi

1. Doorsnede groene omzoming en middenas bij wadi



Bloementuin

2. Doorsnede groene omzoming en middenas bij bloementuin





Beeld- kwaliteitplan

Beeldkwaliteitplan

Eikenstein wordt een samenhangende buurt waarin het monument én het landschap de eyecatchers vormen, omzoomd door lommerrijke bosranden. Nieuwe woongebouwen flankeren op terughoudende wijze het monument aan de Stichtse Lustwarande, bijna onzichtbaar tussen de bomen. De voorzijde van het gebied ademt daarmee historie. Aan de achterzijde ontstaat een nieuwe wereld, eigentijds vormgegeven. Ook hier vormt het monument een blikvanger aan de centrale ruimte en is de historie zichtbaar. De vier clusters met grondgebonden woningen in het achtergebied zijn ontworpen als een samenhangende familie van architectuur. Gelede volumes met subtiele verschillen - ton-sur-ton - bepalen het beeld. Door te sturen op samenhang in kleur en materiaalgebruik ontstaat rust en eenheid in het gebied. De stoere architectuur vormt hierin een mooi contrast met het natuurlijke landschap dat tussen de clusters door stroomt. Alles is in balans...

In het beeldkwaliteitplan beschrijven we, deels in spelregels, deels door middel van voorbeelden en inspiraties, hoe de verdere uitwerking van de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied in samenhang met elkaar ontworpen dient te worden.

De volgende thema's komen daarbij aan de orde:

- relatie landschap-gebouwen
- massa en typologieën
- korrel van de bebouwing
- kleur - en materiaalgebruik basis principes
- detaillering
- uitwerking principes clusters
- uitwerking principes appartementen
- natuurinclusief bouwen
- bergingen, vuilinzameling en zonwering
- sfeer- en uitstraling openbare ruimte



BEELDKWALITEIT VANUIT KERNWAARDEN



(Sociale) cohesie

Cohesie ontstaat als een plan samenhangend is en overal een zelfde kwaliteit uitstraalt. Daarom kiezen we hier voor een familie van architectuur, in een samenhangend palet van kleuren en materialen.



Respect voor historie

Het monument staat centraal en is 'the star' van het plan. De overige bebouwing voegt zich naar het monument als een rustige aanvulling.



Duurzaam en natuurinclusief

We kiezen voor materialen die net als het monument de tand des tijds doorstaan. En door natuurinclusief te bouwen maken we een fijne omgeving voor mens, plant én dier.

Principes beeldkwaliteit

1. LANDSCHAP ALS DRAGER

Iedereen op Eikenstein woont straks in of aan het landschap. Of je nu woont in het monument, in een appartement, in een parkwoning of een bosrandwoning, je kijkt uit op het groen! Het landschap op Eikenstein is ontworpen als een groen tapijt dat door het hele gebied loopt, met een natuurlijke, parkachtige uitstraling. Dit zorgt voor rust en samenhang in het gebied.

2. ZORGVULDIGE OVERGANGEN OPENBAAR - PRIVÉ

Een plan waar het landschap de drager is vraagt om zeer zorgvuldig ontworpen overgangen van openbaar naar privé. De bebouwing is te gast in het landschap. De overgangen kunnen afhankelijk van de positie in het plan harder of zachter zijn vormgegeven, maar altijd op een duurzame manier waarbij het duidelijk is wat openbaar is, wat collectief is en wat privé.

3. SAMENHANG MET SPANNENDE MIX VAN OUD EN NIEUW

Alle bebouwing in het gebied is afgestemd op het monument. De nieuwbouw vormt een samenhangend en eigentijds architectuurbeeld. De verschillende woningtypes vormen één architectonische familie. Door te kiezen voor rust en samenhang in de architectuur komt het landschap nog beter tot zijn recht. Het kleuren en materiaalpalet laat subtiele variaties zien in ton-sur-ton en is afgestemd op de kleurstelling van het monument. De warme tonen laten het groen in het gebied stralen.

4. KARAKTERISTIEK MET SUBTIELE AFWISSELING

Wonen op Eikenstein is wonen in de Lustwarande, in de achtertuin van een monument. Door het lommerrijke karakter en de bijzondere open ruimte achter het monument, die gevormd en omarmd wordt door de nieuwe blokken, ontstaat een chique sfeer die past bij het wonen in een landgoederenzone. De subtiel en speelse afwisseling in de architectuur zorgt echter ook voor een verrassende twist. Steeds weer word je verrast door een ander en nieuw beeld, er is steeds iets nieuws te ontdekken.

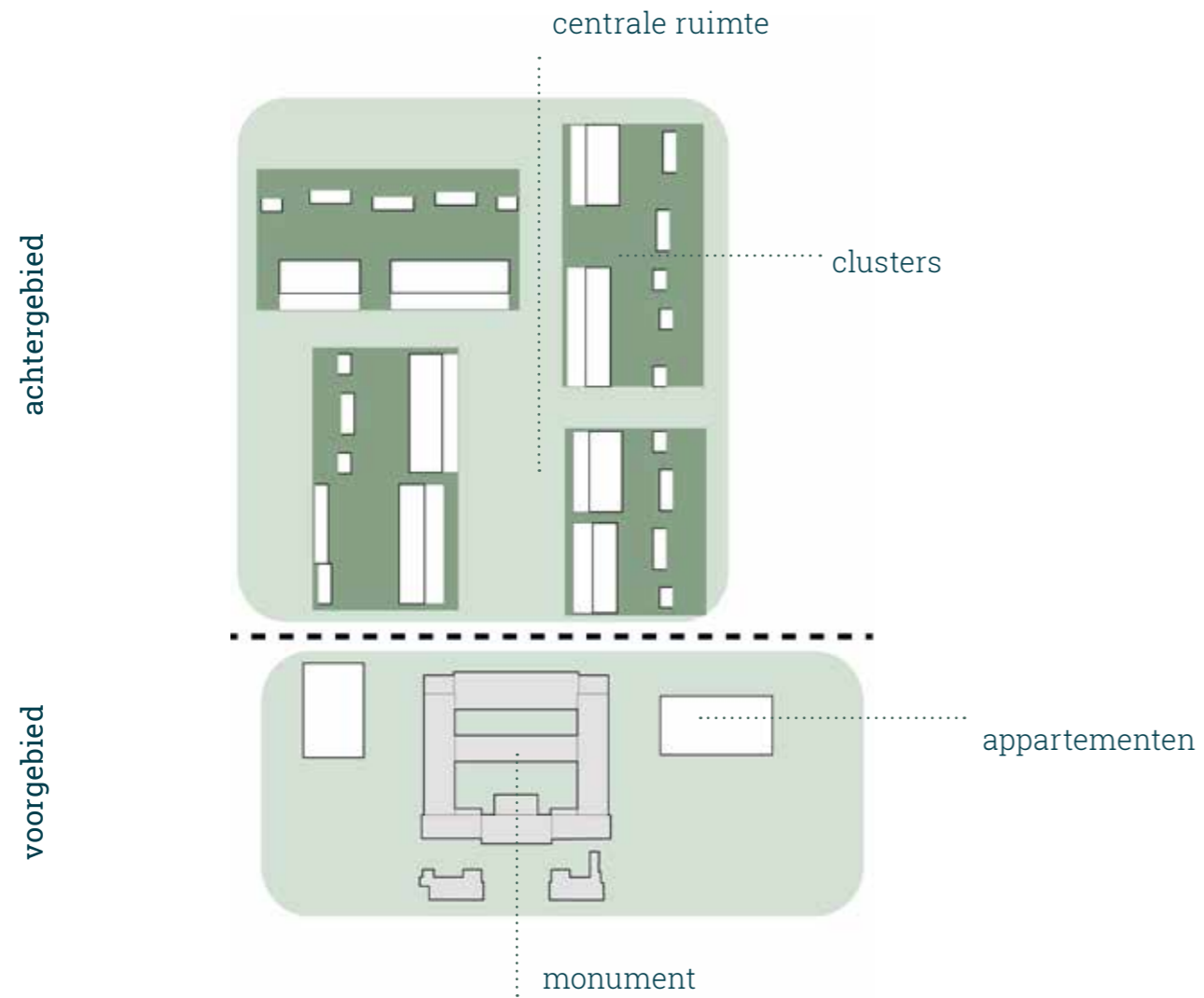
5. BUITEN WONEN EN LEVEN

Een plan waarin het landschap de drager is vraagt om buiten wonen en leven. Dat betekent dat de plattegronden van de woningen maximaal profiteren van de ligging aan het park of juist de bosrand, dat alle ruimtes in de woning een relatie aan gaan met het groen. Bij alle woningen is de buitenruimte expliciet mee ontworpen, in de vorm van een gebouwd terras, een houten vlonder achter de woning, één of meerdere terrassen of openslaande deuren met frans balkon op de verdieping. Een gemeenschappelijke kas en/of moestuin versterkt het buitenleven gevoel.

Haus Esters en Haus Lange in Krefeld van Mies van de Rohe als inspiratie: iconen van modernisme, binnen en buiten met elkaar verbonden door muren, balkons en terrassen



Principes beeldkwaliteit



monument



appartementen

basismateriaal donkere baksteen



donkere gemêleerde steen die wegvalt in bos

clusters grondgebonden woningen

basismateriaal baksteen



parkrand woningen
twee stenen ton-sur-ton
• voeg kan variëren
• textuur kan variëren

bosrand woningen
drie stenen ton-sur-ton
af en toen een zwarte woning

toegevoegde materialen



stoere elementen in
betonkleur (look)



houten accenten



bijzonder plaatmateriaal
bijvoorbeeld keramisch



donkere accenten



houten geveldelen
kleur afgestemd op steen

openbare ruimte



warm palet met gebakken materiaal, gravel/halfverharding voor paden en parkeerplekken

LANDSCHAP

paden door de bosranden bieden mogelijkheden voor ommetjes in de buurt



beplanting zorgt voor privacy en landschappelijke inbedding van de woonblokken in het park



het glooiend ontworpen landschap geeft een natuurlijk gevoel



de groene voortuin van de boswoningen zorgt voor de overgang openbaar-privé



een erfscheiding die mooi veroudert en goed blijft in de tijd markeert de grens tussen de privé tuin en de openbare bosranden

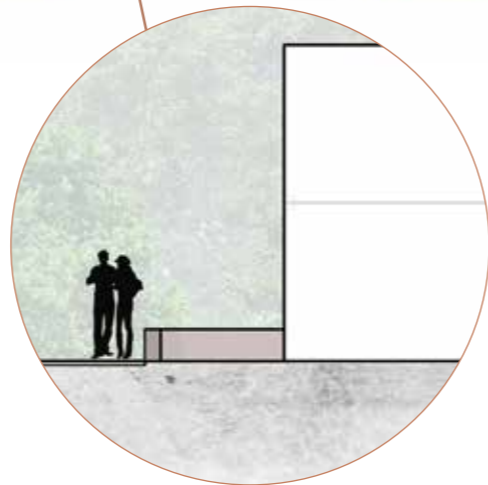


ARCHITECTUUR

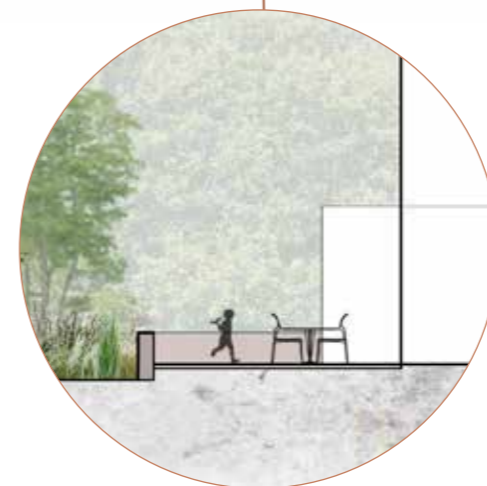
bergingen geïntegreerd in architectuur woning



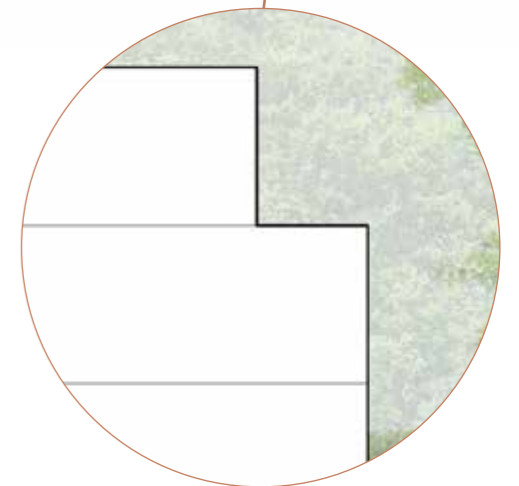
mee ontworpen plantvakken zorgen voor bijzondere overgang openbaar-privé in de straatjes



een gebouwd mee-ontworpen terras iets verhoogd geeft gevoel van privacy en 'te gast' zijn in landschap

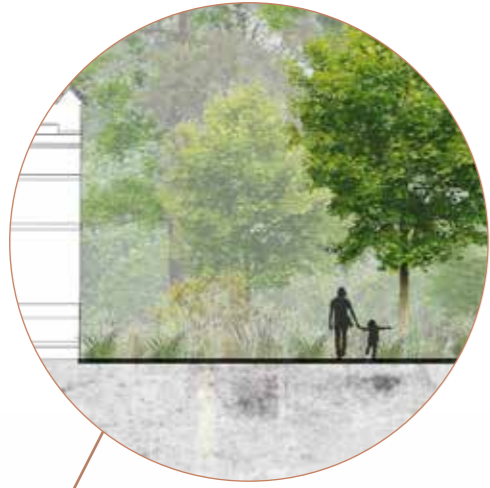


ruimte voor dakterrassen: gereduceerd volume op derde laag biedt een extra buitenruimte



LANDSCHAP

het plein achter het monument (zijde woonbuurt) is de ontmoetingsplek van Eikenstein



het wandelpad dat door Eikenstein loopt is half verhard, dit geeft een natuurlijke uitstraling



de erfscheiding d.m.v. een talud markeert de grens tussen de nieuwbouwwoningen en de woning aan de Laan van Eikenstein

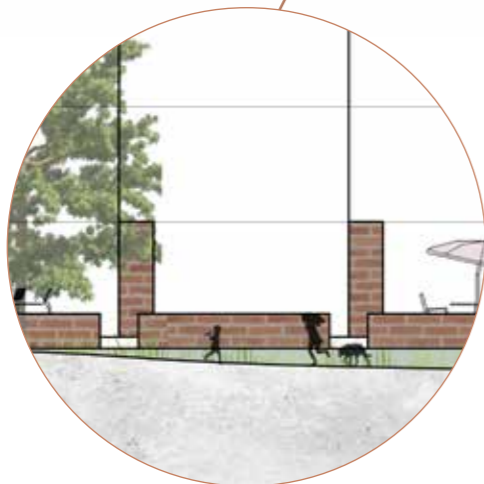


het aanvullen van de beplanting van de Laan van Eikenstein versterkt de ecologische structuur en verbindingen binnen Zeist

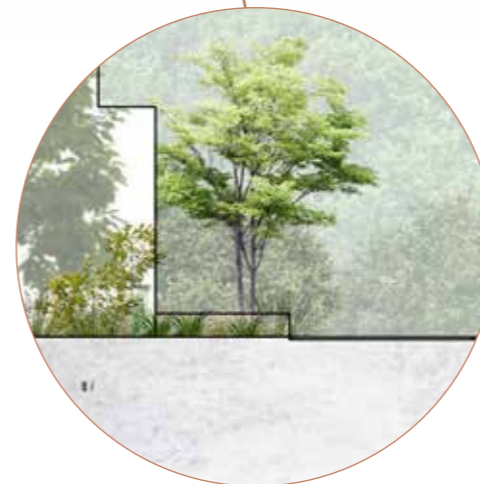


ARCHITECTUUR

een gebouwd terras is iets verhoogd, geeft gevoel van privacy en 'te gast' zijn in landschap



mee ontworpen plantvakken zorgen voor bijzondere overgang openbaar-privé in de straatjes

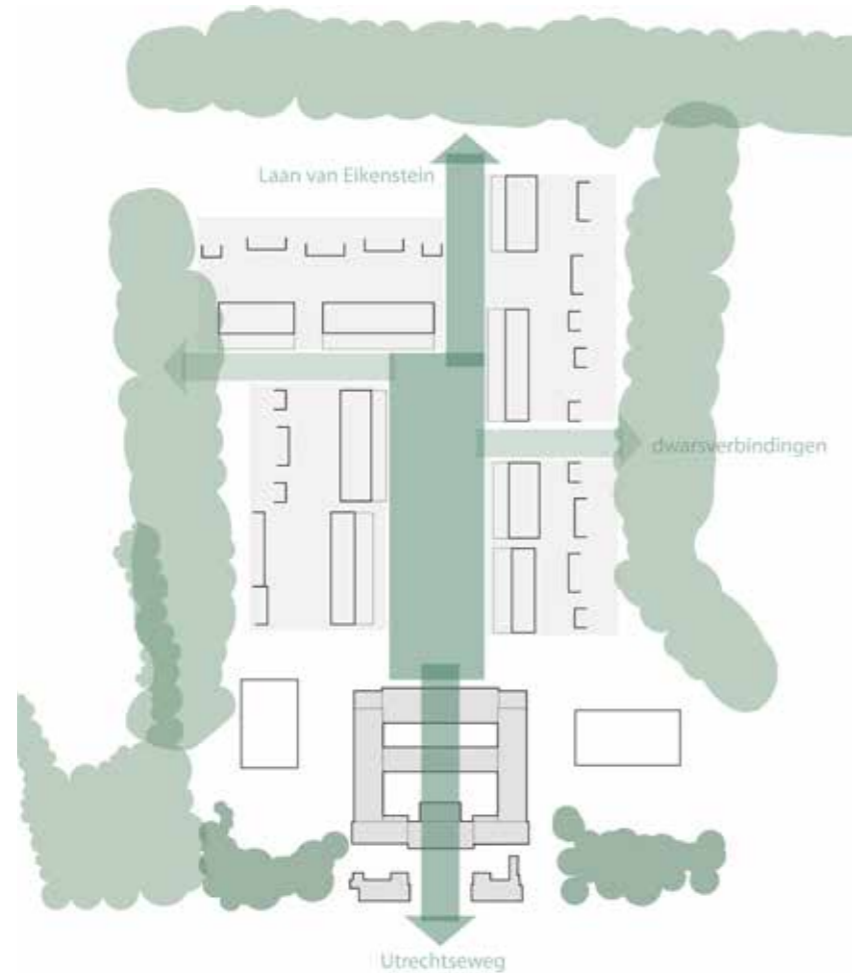


Relatie landschap-gebouwen

Wonen in Eikenstein is wonen in het landschap. In één van de boskamers aan de Utrechtseweg met groene bosranden die de woonbuurt omzomen. Maar ook rondom een groen parkachtig middengebied, een groen hart midden in de buurt. De bebouwing staat in de orthogonale structuur van het monument en vormt een contrast met het natuurlijke landschap. De bebouwing reageert door middel van de typologie op de (landschappelijke) context.



appartementengebouwen te gast in het landschap



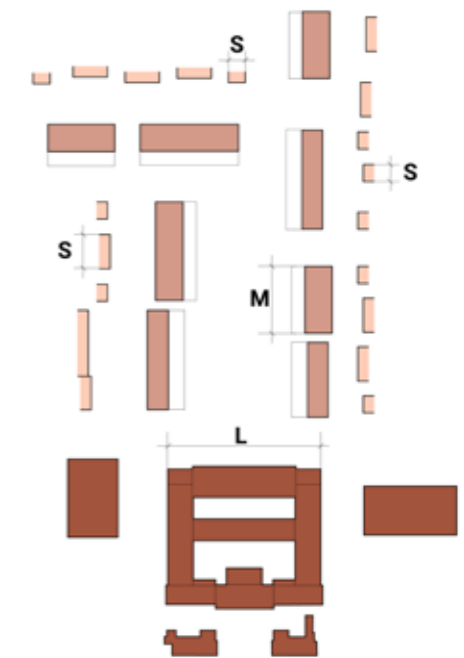
relatie landschap-gebouwen

Het monument staat als belangrijkste gebouw pontificaal aan de Utrechtseweg aan de Stichtse Lustwarande. De twee appartementengebouwen die het monument flankeren zijn 'te gast' in het landschap en staan duidelijk in de tweede lijn (circa 25 meter achter de voorgevelrooilijn), los en ieder met een eigen oriëntatie. De vier clusters met grondgebonden woningen in het achtergebied vormen en begrenzen samen de centrale parkruimte in het hart van het plan en begeleiden de informele oost-westroute die de verbinding vormt naar naastgelegen boskamers. De buitenranden van de clusters die grenzen aan de bosranden zijn juist rafelig vormgegeven en benadrukken daarmee de natuurlijke randen van de woonbuurt.

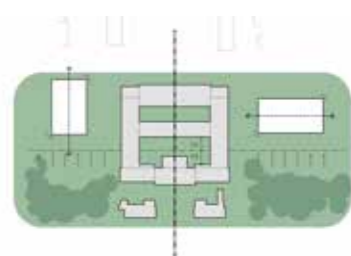
Korrel/massa van de bebouwing

De korrel van de bebouwing sluit aan op de ligging in het gebied en op de maat en schaal van het landschap:

- **Large:** de grote korrel van het monument aan de Stichtse Lustwarande en de nieuwe appartementengebouwen.
- **Medium:** de parkblokken die samen de centrale collectieve parkachtige ruimte omzoomen. Hier is de individuele woning ondergeschikt aan het blok.
- **Small:** de kleinste korrel met herkenbaarheid van de individuele woning, het gaat hier om zowel rijwoningen, vrijstaande woningen en half vrijstaande woningen.



korrel bebouwing



monument als grootste gebouw aan de Lustwarande



heldere begrenzing groene hart door blokken



rafelige randen naar de bosranden met kleine korrel

Openbare ruimte



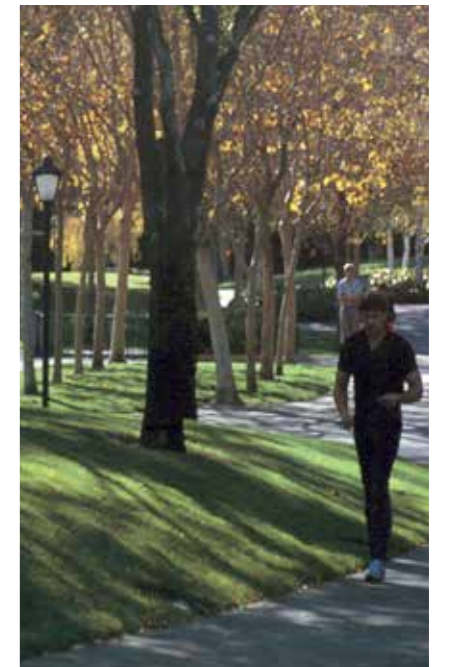
De ligging van het plangebied aan de Stichtse Lustwarande zorgt voor een groene setting. De groenzone aan de Utrechtseweg is een afwisseling van stevige groenstructuren (bosuitstraling en lanen) en open zones zoals de overplaats. Het terrein van Eikenstein, op de open eng, is hierbinnen een duidelijke aanwezige boskamer.

Sfeer en uitstraling

De openbare ruimte van Eikenstein sluit aan op de reeds aanwezige groenstructuur in de omgeving van Eikenstein. De beboste randen vormen een mooie omsluiting van het nieuwe wonen op Eikenstein. Het nieuwe centrale parkdeel met de ovaal sluit aan bij het natuurlijke landschap van de omgeving van Zeist. Kleine glooiingen, ruig gras met inheemse bomen en heesters en paden van halfverharding. In de centrale ovaal wordt een verbijzondering aangebracht. Er is ruimte voor een grote bloementuin voor de buurt en een wadi die met inheemse en bloeiende planten een grote aantrekking kan hebben op insecten.

Klimaatbestendig ontwerp

Het ontwerp voor de openbare ruimte is robuust en klimaatbestendig. De bestaande bosrand is geïnventariseerd en de bomen zijn onderzocht op gezondheid en voor het ontwerp zijn de toekomstbomen bepaald. De bosranden worden versterkt en aangevuld met soorten die passen binnen bij de Stichtse Lustwarande, hiermee ondersteunen we de ecologische structuur en verbindingen in Zeist. Ook de koppen aan de Utrechtseweg worden aangevuld tot een stevige groene voet, hiermee staat het monument van Eikenstein prominenter aan de Utrechtseweg en worden auto's aan het zicht ontnomen.



elementen



De nieuw aan te brengen beplanting in het centrale parkdeel sluit aan op de aanwezige structuur en soorten. Een afwisseling van opgaande bomen en breed uitgroeiende heesters zorgt voor voldoende schaduwwerking, inheemse soorten zijn sterk en bewezen. Klimaatverandering vraagt echter ook om nieuwe soorten die bijvoorbeeld goed tegen droogte kunnen. Een breed palet van bomen, heesters en vaste planten draagt bij aan een klimaatbestendig ontwerp.

houd. Eén maal per jaar in het voorjaar wordt het gemaaid en afgevoerd. Op deze wijze is er altijd veel aanbod in zaden voor vogels, nestgelegenheid voor insecten en (solitaire) bijen en het hele jaar rond een aantrekkelijk beeld voor de bewoners.

De overgang van het centrale deel naar de woningen wordt voorzien van een ruigere grasbeplanting, gemengd met een bloemenmengsel. Deze beplanting is sterk en droogteresistent en vraagt weinig onder-

Er is ruimte gereserveerd voor een wadi, centraal in het plangebied. Aangezien de grondwaterstand op ca -3,0 à -4,0 meter zit werken we met het op een natuurlijke wijze infiltreren van regenwater in de ondergrond. De wadi zal hierdoor een groot deel van het jaar droog staan en is dan een aantrekkelijke plek voor natuurontwikkeling, een speelaanleiding en tevens een ontmoetingsplek voor de bewoners.



wadi



spelen



bloementuin



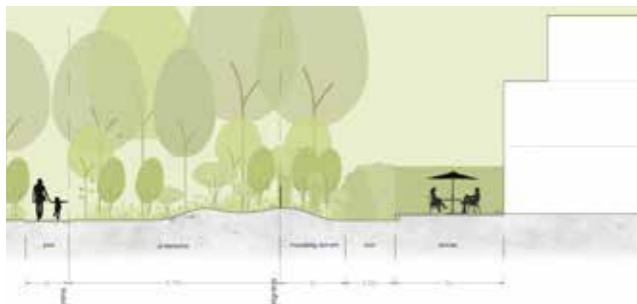
overgang naar terrassen





impressies verharding

rand beplanting



Materialisatie

De padenstructuur op Eikenstein zal veel belopen worden. Hiervoor zijn hoofd- en bijpaden ontworpen die, naar gelang de gebruikintensiteit, van gesloten of halfverharding kunnen zijn in een warme, gravelachtige tint. De doorgaande route van de Laan van Eikenstein naar het monument is verhard en zorgt tevens voor een veilige langzaamverkeersroute. De overige paden sluiten aan op de reeds bestaande wandelroutes in de omgeving en hiermee weer op de nieuwe routes in onder andere de RaboFacet-locatie.

De doorgaande hoofdroute voor auto en fiets wordt gemaakt met een gebakken klinker waarbij de rijloper voor de auto's een ander verband heeft en onderscheiden is door een smalle schuine band van de voetgangersstroken. Het onderscheid is subtiel, maar aanwezig genoeg om de automobilist bewust te laten zijn van het rijden in een kleinschalige wijk. De profielen zijn breed genoeg om elkaar te kunnen passeren.

Parkeren vindt plaats op eigen erf of in de aanwezige parkeerkoffers aan de randen van de clusters. Parkeervakken hebben een afwijkend materiaal van de rijbaan, bijvoorbeeld ook met halfverharding van gravel.

De groenstructuur met de langzaam verkeer routes in Eikenstein is in beeld duidelijk aanwezig en kruist op veel plaatsen de doorgaande weg. Op deze plaatsen wordt het groen gemaximaliseerd en de verharding geminimaliseerd. Op deze kruisingen maakt de rijloper voor de auto een profielverschuiving, waardoor er geen lange rechte wegen ontstaan.

Hoogteligging en privacy

De vier clusters met woningen worden iets verhoogd ten opzichte van de groene omgeving aangebracht (tussen 30 en 60 cm). Hiermee maken we de overgang tussen het openbare en de privégebieden aanwezig en ontstaat automatisch een gevoel van afstand. Aan de zijde van het groene middenterrein wordt het hoogteverschil licht glooiend gemaakt, oplopend naar de clusters en bol in de ovaal ter hoogte van de bloementuin. De wadi ligt juist verdiept. De aanwezigheid van deze glooiingen maakt de beleving van het middenterrein ruim en er ontstaat een 'scenic view' op het monument in de as. Aan de zijde van de bosranden wordt het hoogteverschil benut om de markering van de privékevels aan te duiden. Bijvoorbeeld door een klein grondwallekje (op veel plaatsen beplant) met een keerwandje van boomstammetjes is de erfgrans. Dit wordt uitgewerkt in het Inrichtingsplan.

de kas



Voorgebied - Monument

Oud en nieuw

Het monument krijgt twee nieuwe zijvleugels om invulling te kunnen geven aan de nieuwe bestemming. Het Chambrettegebouw, een markant onderdeel van het monument, blijft hierdoor goed zichtbaar vanuit de omgeving. Om de nieuwe toevoegingen in harmonie te laten zijn met de monumentale oudbouw is een zeer zorgvuldig ontwerp met een hoog ambitieniveau nodig. Een eigentijdse toevoeging, maar met dezelfde liefde voor aandacht en detail als bij het oude monument. Van afstand is het belangrijk dat het monument als één geheel oogt, als je dichterbij komt ga je de verschillen ervaren tussen oud en nieuw en word je verrast door nieuwe details.

Alzijdige uitstraling en twee entrees

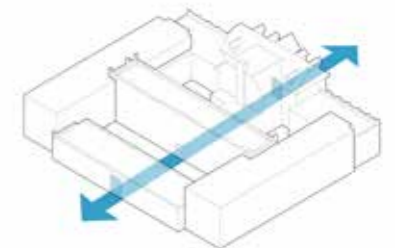
Het monument dient een alzijdige uitstraling te krijgen. Dat betekent dat ook de nieuwe vleugels zowel naar de zijkanten als naar de achterkant van het terrein als voorkant ontworpen dienen te worden. Horizontale en verticale belijningen kunnen een relatie leggen tussen de oudbouw en nieuwbouw. Textuur en reliëf in de gevel dragen bij aan een mooi spel van licht en schaduw en geven diepte aan de gevel. De woningen in het monument krijgen geen privé buitenruimte, franse balkons kunnen de gevel decoreren en een bijzonder element vormen. De entree aan de zijde van de Utrechtseweg blijft de huidige functie als (hoofd)entree vervullen. De nieuwe entree aan de noordzijde wordt tevens de ingang van de buurtkamer en krijgt een eigentijdse en uitnodigende vorm, met veel transparantie voor een optimale verbinding tussen binnen en buiten.



oud - nieuw

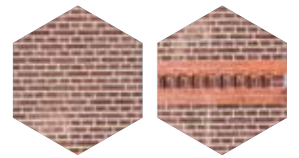


alzijdige uitstraling

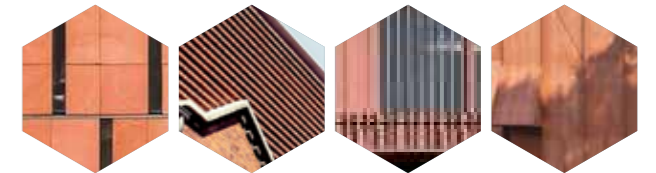


entrees

Kleurpalet van het monument
Donker paars/bruin met accenten in warme terracotta



Kleurpalet van de nieuwbouw
ton-sur-ton aansluiten op terracotta in monument ander materiaal/geen baksteen



Kleur- en materiaalgebruik

Voor de nieuwbouw wordt het palet materialen zorgvuldig afgestemd op de kleur van het monument. Door te kiezen voor een ander materiaal dan baksteen wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen oud en nieuw. Het kleurenpalet is ton-sur-ton waarbij wordt aangesloten op de bruine tint van het monument en de terra-keurige accenten. Naast materiaal en de kleur kunnen variaties in textuur van de gevel bijdragen aan een rijke uitstraling.





voorbeelden van eenvoudige volumes met geïntegreerd ontworpen buitenruimtes

Voorgebied - Appartementen

Appartementen volume opbouw

De nieuwe appartementengebouwen aan weerszijden van het monument zijn in de basis vier bouwlagen met een terugliggende vijfde laag. De terugliggende laag is zo gepositioneerd dat met het lage bouwdeel wordt aangesloten op het monument om dit zoveel mogelijk ruimte te geven. De opbouw kan een andere verhouding open-gesloten krijgen waardoor deze luchtiger oogt of een afwijkende materialisatie. De volumes zijn eenvoudig vormgegeven om vooral het monument in al haar rijkdom te laten zien aan de Stichtse Lustwarande.

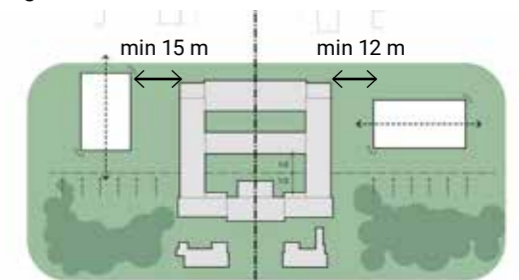
Buitenruimtes

De buitenruimtes van het appartementengebouw links van het monument (dit gebouw heeft kleinere woningen) zijn bij voorkeur vormgegeven als loggia. Bij het gebouw rechts van het monument met de grotere woningen zijn de buitenruimtes deels inpan-

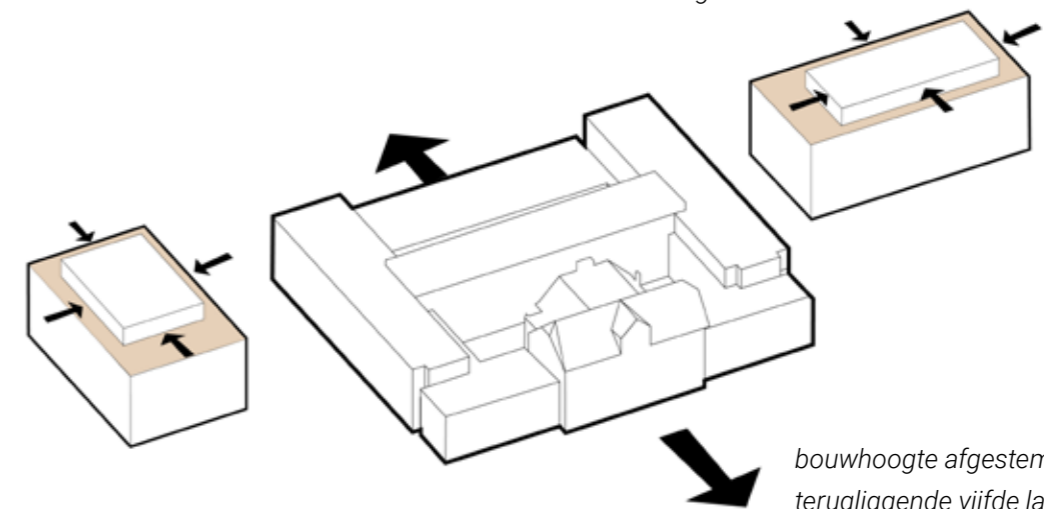
dig, deels uitpandig en bevinden zich grotendeels aan de 'zijanten' van het gebouw. Dit zodat de gevel aan de zijde van de Lustwarande een rustige uitstraling heeft. Het 'interieur' van de buitenruimtes kan contrasterend gematerialiseerd worden, bijvoorbeeld met hout waardoor een warme uitstraling ontstaat. De buitenruimtes die uitkijken op de zijvleugels van het monument zijn bij voorkeur opgenomen binnen het gevelvlak om de afstand tot het monument zo groot mogelijk te houden.

Plinten

Belangrijk is dat de plinten van de de appartementengebouwen niet dicht zijn maar een open uitstraling hebben. De buitenruimtes op de begane grond worden bij voorkeur zwevend uitgevoerd of zijn inpandig als loggia's vormgegeven, op een half verdiepte parkeerkelder, die glooiend in het landschap over gaat.



nieuwe appartementengebouwen in voorgebied



bouwhoogte afgestemd op het monument terugliggende vijfde laag is indicatief



contrasterend kleur- en materiaalgebruik voor loggia's

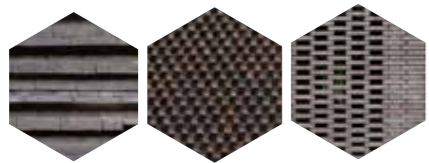


basismateriaal baksteen



donkere (gemêleerde) baksteen, licht genuanceerd
contrasterend met monument
valt weg in het groen/tussen de bomen

+ textuur en reliëf



metselwerk reliëf geeft textuur

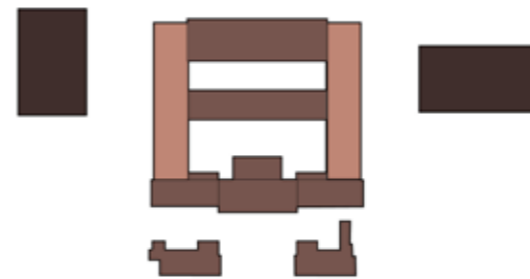
+ andere materialen



toegevoegde materialen in ton-sur-ton of juist
contrasterend bij loggia's/balkons,
kleur kozijnen ligt dicht bij gevelmateriaal

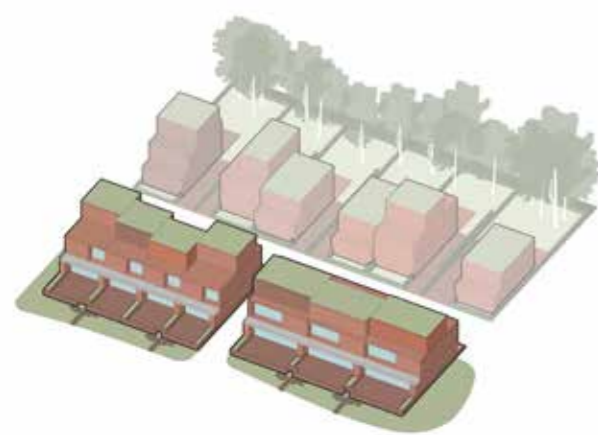
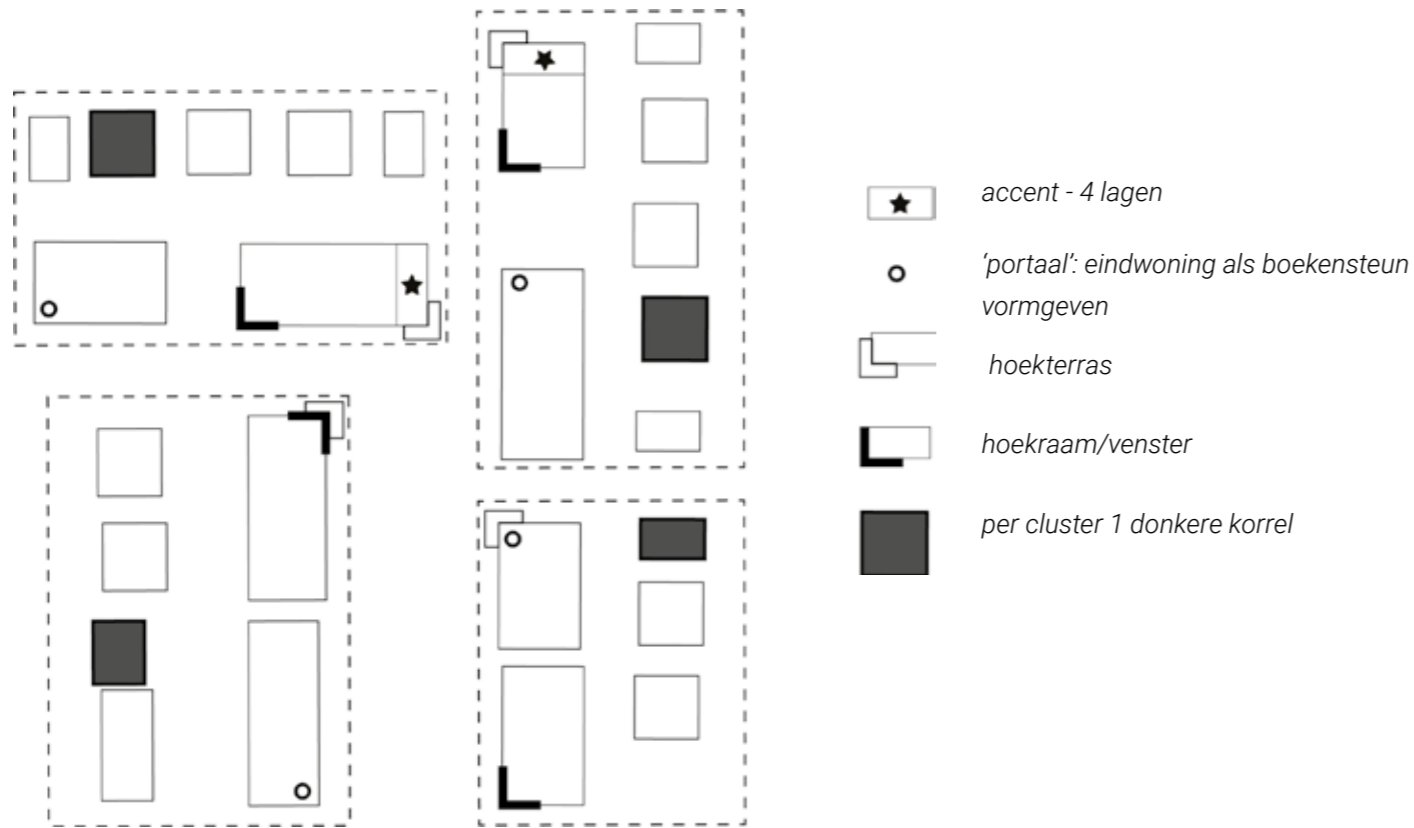
Kleur- en materiaalgebruik

In het voorgebied is het monument het belangrijkste gebouw aan de Stichtse Lustwarande. Voor de appartementengebouwen naast het monument kiezen we een donkerder kleurenpalet, waardoor deze gebouwen als het ware wegvallen naast het monument in het groen. Het basismateriaal is een licht genuanceerde baksteen maar ook hout of andere materialen zijn ook toegestaan. Werken met verschillende texturen en reliëf kunnen de gebouwen een zelfde rijkdom geven als het monument, maar dan op een eigentijdse manier. De opbouw kan eventueel een andere (lichtere) materialisatie krijgen.

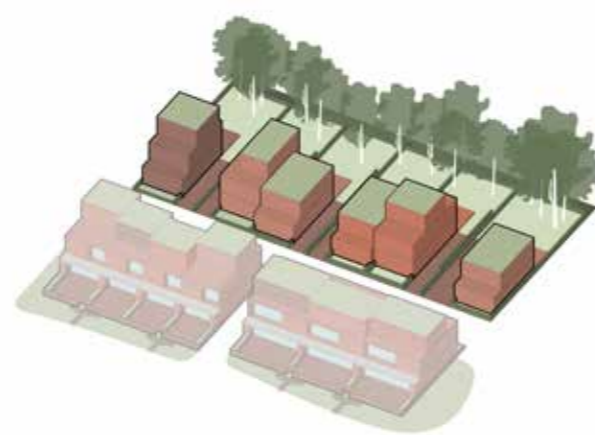


basis toepassing kleurenpalet





Parkrand - grotere blokken



Bosrand - kleinere korrel

Achtergebied Clusters

Woningtypes en volumes clusters

De grondgebonden woningen in het gebied zijn verdeeld over vier clusters in het achtergebied. In de clusters komen verschillende woningtypes voor. De volumes op Eikenstein zijn qua schaal en omvang gekoppeld aan de (landschappelijke) context: medium korrels aan het centrale park, en kleine korrel aan de bosrand.

De parkrandwoningen vormen liggende volumes in het park. Er zijn twee typen blokken, met bredere en smallere woningen. De blokken bestaan in basis uit een tweelaags volume met een gereduceerd volume op de derde laag. Deze gereduceerde laag kan aan de voor- of achterzijde liggen waardoor de derde laag een speels karakter heeft. De blokken hebben een overwegend horizontale geleding door de terrassen en gevelopbouw met de gereduceerde derde laag. Een volledige derde laag is niet toegestaan.

Verbijzonderingen in de architectuur reageren op de stedenbouwkundige context. Zo is op een tweetal plekken ruimte voor een klein hoogte accent om de groene ruimte te beëindigen en om de entree aan de noordzijde te markeren. Op een viertal prominente hoeken aan het raamwerk zijn hoekramen voorgesteld in de gevel en is bijzondere aandacht besteed aan de kopgevels. Ook zijn vier plekken aangegeven waar het terras een stuk om de hoek is gezet, om zo een relatie met het landschap te leggen en het cluster te verbinden met de omgeving.

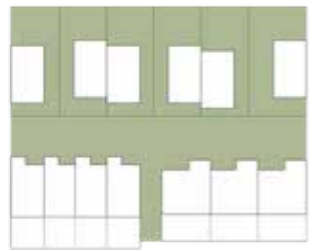
In de bosrand komen half vrijstaande woningen, vrijstaande woningen en rijwoningen. De woningen zijn gevarieerd qua volume opbouw, ze bestaan in basis uit twee bouwlagen met een gereduceerde derde laag. Omdat de kavels hier relatief groot zijn is het mogelijk aan de basiswoning mee-ontworpen op- en aanbouwen toe te voegen zowel aan de voorzijde (alleen opbouwen) als aan de achterzijde. Zo kunnen afgewisselde en gelede volumes ontstaan die het beeld van een kleine korrel ondersteunen.



Voorbeelden van gelede volumes als familie van architectuur

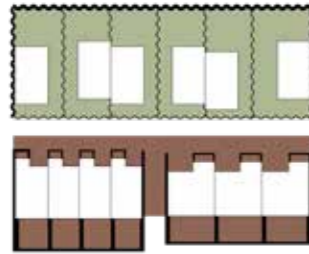


Begrenzing cluster



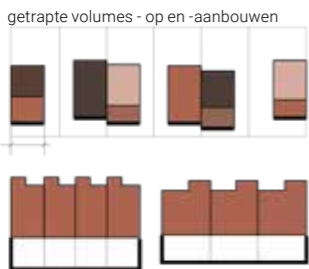
zacht - groene hagen en beplanting

Overgang openbaar-privé



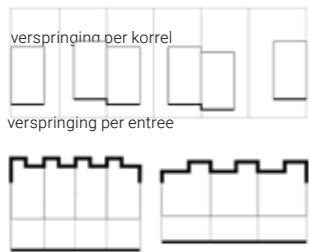
hard - gemetselde muurtjes en plantvakken

Volumes en geleiding



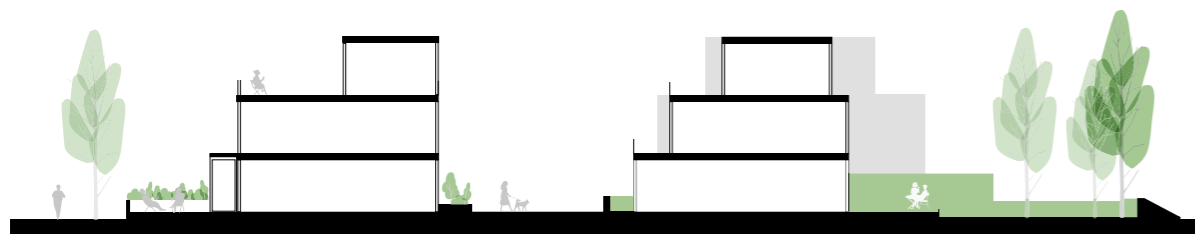
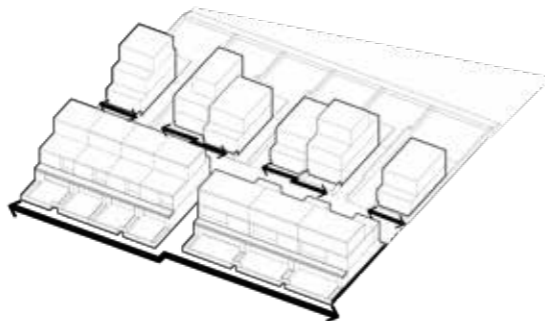
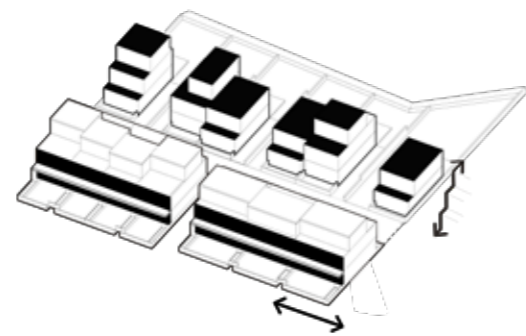
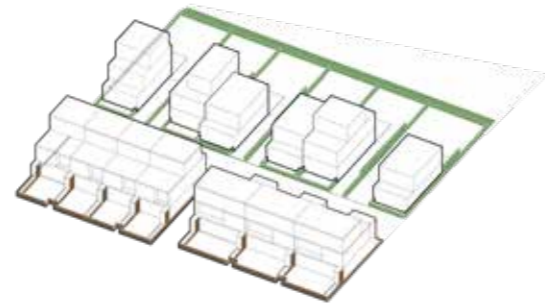
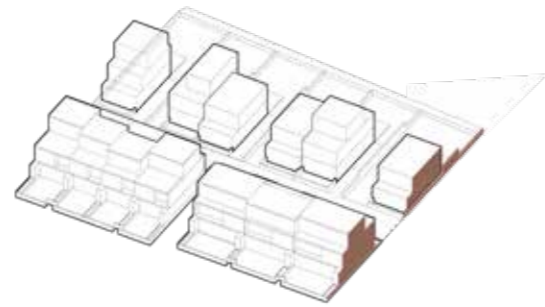
liggende volumes - horizontale geleiding

Rooilijn binnenzijde cluster



verspringing per korrel

verspringing per entree



Stedenbouwkundige principes clusters

Herkenbaarheid clusters

Een cluster is een duidelijk afgebakende eenheid die in het landschap ligt. Deze afbakening ontstaat ten eerste door het niveau verschil, de clusters liggen circa 60 cm verhoogd ten opzichte van de omgeving. Daarnaast staat de bebouwing op de koppen van het cluster in principe in de rooilijn, zodat het begin en einde van een cluster duidelijk gemarkeerd zijn.

Rooilijn bebouwing binnenzijde cluster

De binnenzijde van de clusters hebben een informeel karakter als een soort hof. De rooilijn van de parkwoningen maakt per blok een kleine sprong. Daarnaast zijn ook de individuele woningen zichtbaar binnen het blok door een spel van verspringende rooilijnen met voordeuren en bergingen. Ook de zijde van de boswoningen laat kleine verspringingen zien in de rooilijn, in dit geval per korrel. De woningen aan de bosrand hebben de mogelijkheid om volumes toe te voegen aan de voor- en achterzijde van de woning waardoor een getrapt effect in de straat ontstaat. Ook garages naast de woningen zijn in metselwerk uitgevoerd en doen mee in het spel van wisselende volumes.

Overgang openbaar-privé

De overgang van openbaar naar privé is aan verschillende zijden van het cluster verschillend vormgegeven. Woningen hebben aan de bosrandzijde een tuin,

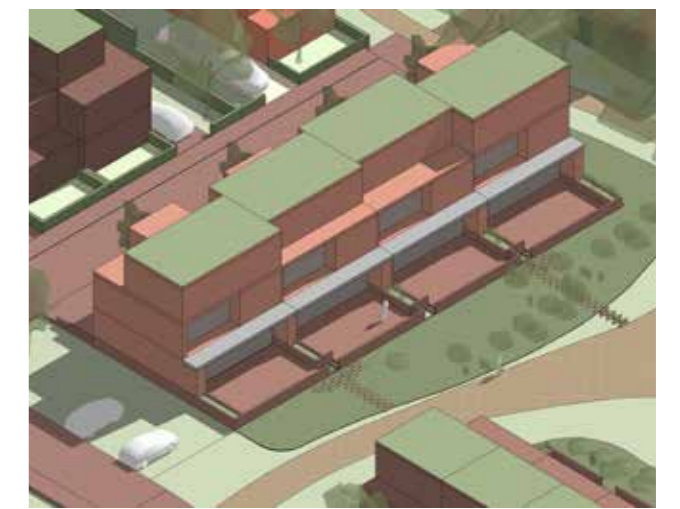
aan de parkzijde een gebouwd terras. De erfscheiding van de boswoningen is 'zacht' vormgegeven met groen. De voortuinen krijgen een groene haag van 80 cm hoog. Op de koppen van de clusters staat ook een groene haag (eerste 5 meter achter de woning hoog, rest laag). Aan de achterzijde, grenzend aan de bosranden, wordt de eigendomsgrens gemarkeerd door een lage wal of andere duidelijke markering met beplanting (maatwerk en bestaande bomen).

De woningen aan de parkzijde hebben een 'harde' erfscheiding in de vorm van een terras met een gemetseld muurtje van circa 50 cm hoog, het terras is onderdeel van de architectuur. In het muurtje zijn plantenbakken geïntegreerd die voor meer privacy zorgen. Ook een opbergkast op de erfscheiding direct achter de woning kan zorgen voor extra privacy. Deze woningen hebben ook aan de binnenzijde van het cluster in de voortuin een verhoogde gemetselde plantenbak, daar waar er voldoende ruimte is.

Hierdoor ontstaat aan de binnenzijde van de clusters een subtiel asymmetrisch beeld die laat zien waar de bosrand en waar het park ligt. De groene haag en het verhoogde plantvak zorgen bovendien voor een groene aankleding aan de binnenzijde van de straatjes.



plantenbak en bergingen tussen de woningen aan de straatzijde



terras met plantenbak en opbergkast tussen de woningen aan de parkzijde

Kleurpalet van het monument
Donker paars / bruin met accenten in warme terracotta



Kleurpalet van de clusters



bosrand woningen
drie stenen ton-sur-ton
af en toe donkere woning

basismateriaal baksteen



parkrand woningen
twee stenen ton-sur-ton

+ verschillende voegen



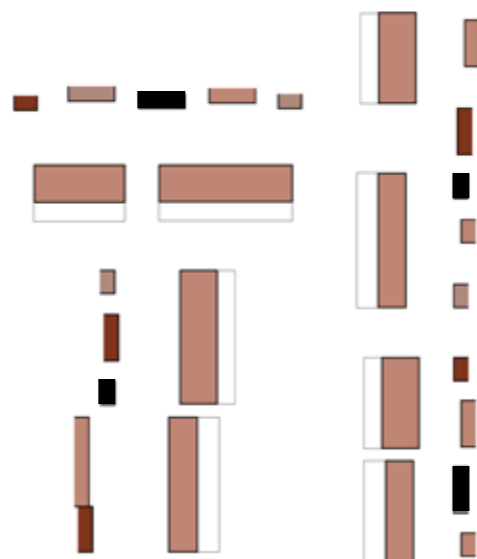
+ textuur en reliëf



+ andere materialen



stoere elementen in betonkleur (look) houten accenten bijzonder plaatmateriaal bijvoorbeeld keramisch donkere accenten houten geveldelen kleur afgestemd op steen



samenhangend palet bakstenen, afgestemd op de kleur van het monument en de uitbreiding, warme kleur steen, aardetinten

door de voegkleur te variëren kan nog meer variatie ontstaan

metselwerk reliëf geeft textuur en eigenheid aan de verschillende clusters

bijzondere materialen en elementen verrijken het beeld en geven een karakteristieke uitstraling en subtiele afwisseling

Kleur - en materiaalgebruik basis principes

We streven naar rust en samenhang in het gebied, ook voor de clusters. Alles is in harmonie ontworpen als één familie van architectuur. Kleurverschillen zijn ton-sur-ton afgestemd op het monument, een warm palet van terracotta/aardetinten. De blokken rondom het park vormen een ensemble met verbijzonderingen op markante plekken. De bosranden zijn losser en gevarieerder. Textuur en reliëf en het toevoegen van andere materialen verrijken het plan en geven een luxe en chique uitstraling.

Voor de parkwoningen worden in basis twee stenen geselecteerd. Door te variëren met de kleur van de voeg en textuur en metselverband ontstaan mogelijkheden om met kleurvariaties te spelen en wordt een los en speels beeld bereikt. De woningen hebben in basis een iets donkerder basement (plint en terras) en een iets lichtere opbouw. De architectuur krijgt mede hierdoor, maar ook door de volumeopbouw, een meer horizontale uitstraling als 'liggende' volumes in het park. Dit verwijst ook naar de horizontale lijnen in het monument. Het toevoegen van bijzondere elementen, zoals beton(look) kaders die de terrassen inkaderen, draagt hier extra aan bij. De derde laag van de blokken bestaat uit gevarieerde opbouwen, hier kunnen ook andere materialen worden toegevoegd, bijvoorbeeld hout of keramisch materiaal.

Bij boswoningen wordt juist per korrel een andere steenkleur toegepast waardoor de bosrand losser oogt en een meer verticale geleding ontstaat. Door nog een derde steen toe te voegen en hier ook eventueel te variëren met de kleur van de voeg ontstaan veel verschillende mogelijkheden om subtiel met kleurvariaties te spelen en wordt een los en speels beeld bereikt. Af en toe een donkere woning toevoegen vormt een knipoog naar de voorzijde van het terrein.

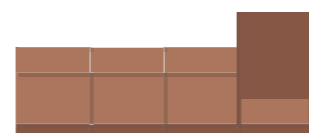
Parkrand



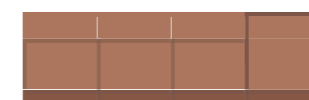
basis: horizontale geleding
donkere plint, lichtere opbouw,
terras, beton(look) elementen



derde laag met verspingende
volumes met verschillend materiaal



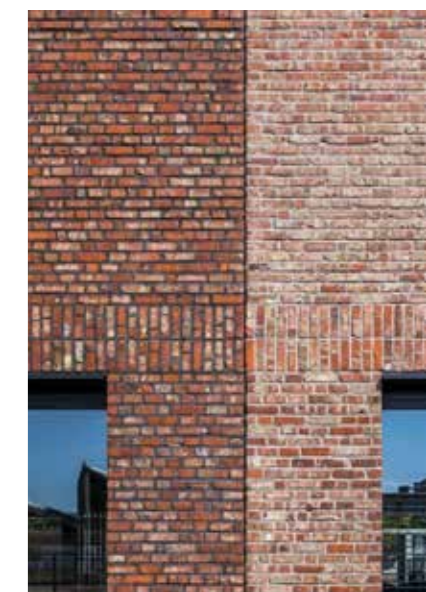
accent 4 lagen op bijzondere
plekken



toevoegen portaal/boekensteun op
markante hoekpunten

Bosrand

Variëren per korrel, af en toe een donkere woning



Overige principes

Natuurinclusief bouwen

In een groene gemeente als Zeist is natuurinclusief bouwen een must. Het is belangrijk dit vanaf het eerste moment mee te nemen in het ontwerp. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden in oplossingen voor gevels, daken en de woonomgeving.

Door zo veel mogelijk woningen in Eikenstein een groen dak te geven kan water vertraagd afgevoerd worden. Het zorgt daarnaast voor extra koeling en een hoger rendement van de zonnepanelen. Tot slot creëert het groen een interessant milieu voor insecten.

In de gevels van de woningen kunnen op eenvoudige wijze voorzieningen opgenomen worden voor vogels en vleermuizen. Juist op Eikenstein liggen hier vanuit

de inventarisatie die is gedaan naar flora en fauna kansen om een goed klimaat te creëren voor de soorten die al aanwezig zijn in het plangebied.

En tot slot is ook de woonomgeving van belang. Door erfafscheidingen aan de bosrand vorm te geven als bijvoorbeeld ruwe gemetselde muurtjes met gestapelde stammetjes of takkenrillen van lokaal snoeihout wordt een habitat aangeboden voor insecten en kleine zoogdieren.

Maar ook in de inrichting van het openbaar gebied zal door de keuze van de beplanting ingezet worden op soorten die insecten en vlinders aantrekken. Niet alleen goed voor het milieu maar ook leuk om naar te kijken!



Detailering

De detailering van de woongebouwen is zeer bepalend voor de kwaliteit die gerealiseerd wordt. We kiezen voor eigentijdse architectuur op Eikenstein. Een mooie en zorgvuldige detailering is essentieel om goed aan te sluiten op de kwaliteit en de rijkdom van het monument en bepalend voor de uiteindelijke kwaliteit in het gebied. De volgende drie middelen kunnen daarvoor ingezet worden op Eikenstein.

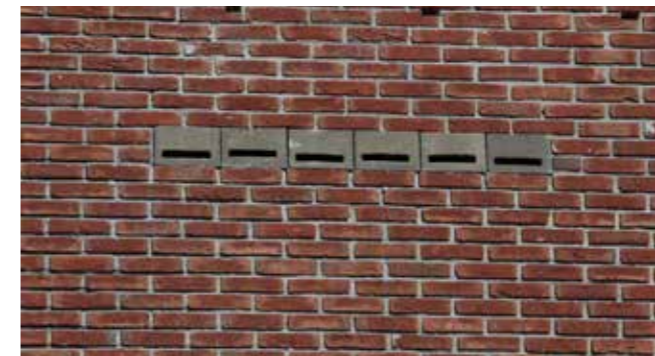
Spel van licht en schaduw

Het creëren van reliëf in de gevel door volumes sculpturaal te ontwerpen, zorgt voor een spel met licht en schaduw. Sprongen in de gevel, op- en aanbouwen, verdiepte loggia's bij buitenruimtes en entrees en diepe neggen bij kozijnen zijn manieren om dit effect te creëren.

Reliëf, textuur, toegevoegde materialen en ornamenten
Ook het toevoegen van textuur in de gevel is een manier om een laag toe te voegen aan de architectuur en een rijkere uitstraling te krijgen. Dat kan bijvoorbeeld door verschillende metselverbanden toe te passen of verschillende kleuren voeg of metselverbanden. Ook het toevoegen van andere materialen (ton-sur-ton) en bijvoorbeeld bijzondere hekwerken/franse balkons geeft een extra laag.

Kleur kozijnen

Voor de kleur van de kozijnen kan gekozen worden voor een warme tint (hout of dicht bij kleur metselwerk). Maar het is ook denkbaar om bij bepaalde kozijnen juist te kiezen voor een donkere contrasterende kleur. Zo kunnen accenten aangebracht worden waar dat gewenst is.





Overige zaken: bergingen, afvalinzameling, zonwering

Bergingen

In een plan waar landschappelijk gewoond wordt is het goed mee ontwerpen van de bergingen essentieel. In de parkwoningen zijn de bergingen geïntegreerd in het hoofdvolume aan de voorzijde. Daarnaast is een bergkast mee-ontworpen als onderdeel van het terras voor het opbergen van tuinspullen. In de appartementengebouwen zijn de bergingen opgenomen in het hoofdvolume, hetzij op de begane grond, half verdiept of in de kelderlaag. Als de bergingen op de begane grond worden gesitueerd dan kan door de gangen aan de buitenzijde te leggen toch een open gevel gemaakt worden.

Afvalinzameling

In principe wordt in Zeist vuilnis ingezameld met containers, dat betekent 3 containers per woning. Dit betekent in een landschappelijk plan waar een groot deel van de woningen geen tuin heeft met achterom en/of schuur dat de containers voor de woning aan de binnenzijde van het cluster komen te staan. De opstelplekken moeten dan worden mee-ontworpen met het woning-ontwerp.

De voorkeur gaat uit naar ondergronds afval inzamelen waarmee de uitstraling en de kwaliteit van de openbare ruimte naar een hoger niveau kan worden gebracht.

De afvalinzameling zal in het Inrichtingsplan verder worden uitgewerkt.

Zonwering

Het is goed om in het plan bij het ontwerp van de woningen al rekening te houden met zonwering en deze mee te ontwerpen met de woning. Dat geldt in het bijzonder voor de appartementen en de parkwoningen. Het kan in de architectuur van de woning of anders met een aangehangen zonwering of screen. De kasten en armen van de zonwering dienen ton-sur-ton met het basismateriaal afgestemd te worden of donker/antraciet, wat ook geldt voor het doek. Ook kan gedacht worden aan het slim toepassen van overstekken, slim gesitueerde bomen en de plaatsing van pergola's die voor schaduw kunnen zorgen.

Samenvatting

	Hele gebied	Clusters
Relatie gebouwen-landschap	Voorgebied is groene tuin aan Lustwarande met monument, achtergebied heeft 4 clusters.	Clusters begrenzen groene hart. Helder begrensd door niveau verschil, koppen duidelijk gemarkeerd door massa.
Massa/volume	Volumes variëren tussen de 3 en 5 lagen en hebben gelede en eigentijdse vormgeving.	Maximaal 3 bouwlagen (gereduceerd volume op derde laag), twee accenten van 4 lagen. Parkblokken liggend ontwerpen/horizontale geleding, derde laag kan variëren van positie. Bergingen worden mee-ontworpen en opgenomen in bouwvolume. Boswoningen getrapte volumes.
Korrel	Korrel bebouwing verhoudt zich tot landschappelijke context.	Medium korrel aan zijde groene hart, kleine korrel aan bosranden.
Rooilijnen		Boswoningen verspringen per korrel, parkblokken verspringen tov elkaar, in parkblokken entrees en bergingen verspringend vormgeven (nissen).
Kleur- en materiaalgebruik	Samenhang en rust, warm palet afgestemd op monument, basis materiaal baksteen.	Warm palet van ton-sur-ton terracotta/aardetinten afgestemd op kleur monument en opbouw. Toegevoegde materialen (per cluster) mogelijk, ook ton-sur-ton. Horizontale geleding parkrand, toegevoegde materialen in opbouw. Bosranden andere kleur materiaal per korrel.
Overgang openbaar-privé (buitenruimtes)	Zorgvuldig vormgegeven om landschappelijk wonen gevoel maximaal te laten zien.	Parkzijde: gemetselde terrasmuur als onderdeel architectuur, voorzijde gemetseld verhoogd plantvak indien er ruimte voor is. Bosrand: groene haag en waar mogelijk aarden wal met muurtje/stammetjes/takkenrillen (uitwerking in Inrichtingsplan).
Detailering	Textuur en reliëf geven extra rijkdom aan plan. Werken met licht en schaduw in volumes, diepe neggen en nissen. Kozijnkleur ton-sur-ton of donker/contrasterend.	Bijzondere accenten in materiaal uitbouw monument. Prominente hoeken clusters accentueren met hoekramen en terrassen die de hoek om gaan. Kozijnen in warme tint of contrasterend in donkere kleurstelling. Bij terraswoning luifel ontwerpen in beton(look). Toegevoegde materialen gebruiken als hout en keramiek voor opbouwen en accenten. Houten shutters als bijzonder element bij terrassen en als zonwering.
Bergingen, afvalinzameling, zonwering	Zonwering meeontwerpen met woning, ton-sur-ton.	Bergingen in woningplattegrond opnemen van parkwoningen. Klike-opstelplek bij de entree's van de parkwoningen, mee ontwerpen voor de woning.
Natuurinclusief	Groene daken. Opnemen nestkasten vogels en vleermuizen in gevels. Insectenaantrekkende beplanting.	

Appartementen
Losse gebouwen in groene voortuin, monument is belangrijkste gebouw aan Lustwarande. Afstand tussen appartementen en monument 12-15 meter.
Maximaal 4 lagen met terugliggende 5e laag. 5e laag op afstand van monument en Utrechtseweg. (half) verdiepte parkeerkelders onder de appartementen.
Grote korrel aan Utrechtseweg/Lustwarande, wel terugliggend tov monument.
Gebouwen hebben vrije positie ten opzichte van monument, rooilijn achter hartlijn eerste binnentuin monument (circa 25 meter achter voorgevelrooilijn).
Donker palet dat wegvalt in het groen/tussen de bomen. Toegevoegde materialen mogelijk, ook ton-sur-ton.
Loggia's of deels inpandig/deels uitpandige balkons. Op begane grond bij voorkeur zwevend. Rustige gevel naast monument aan voorzijde (zijde Utrechtseweg)
Binnenzijde balkons eventueel afwijkende materialisatie in warme tint.
Bergingen worden inpandig opgelost (ook de fietsenberging voor bewoners). Afvalinzameling bij appartementen wordt ondergronds.



EIKENSTEIN

HOD

HOD