

BuitenGoed Zeist

Noordweg Noord
Ruimtelijke Visie
26.11.2024

AMVEST



flux

Pieters
BOUWTECHNIEK



Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Opgave

In opdracht van Amvest heeft Mei architects and planners gewerkt aan het stedenbouwkundig en landschappelijk concept voor *BuitenGoed Zeist*.

Document

Het concept is tot stand gekomen in samenwerking met landschapsarchitect Flux. Pieters Bouwtechniek heeft voor de constructie geholpen met opstellen van een quickscan naar de bestaande gebouwen en parkeergarage.

Dit document betreft een beknopte weergave van verrichte analyses, onderliggende uitgangspunten, de visie op de plek met bijbehorende ruimtelijke principes en diverse ruimtelijke verkenningen. Ze liggen ten grondslag aan het concept *BuitenGoed Zeist*. Het betreft een werkdocument die de eerste denkrichtingen voor deze gebiedsontwikkeling omschrijven en verbeelden.

BuitenGoed Zeist betreft nadrukkelijk een concept, wat in nadere afstemming met belanghebbenden en gemeente doorontwikkeld moet worden naar een stedenbouwkundig- en landschappelijk plan. Bij de doorontwikkeling wordt dieper ingegaan op de ruimtelijke principes, ruimtelijke opbouw, inpassing van het programma en mobiliteit, circulariteit en energie, als ook de inrichting van de buitenruimte en bijbehorende klimatologische en ecologische aspecten.

Concept

Vanuit historisch perspectief is de huidige locatie een plek met een eigen identiteit, schaal en ruimtelijkheid. Met *BuitenGoed Zeist* wordt gewerkt aan een nieuwe, eigentijdse en inclusieve buitenplaats die voort bouwt op een aantal cultuurhistorische en landschappelijke waarden die voor deze plek typerend zijn. Vanuit de vroegere kweekschool zijn dat bijvoorbeeld het creëren van een omgeving waar de gemeenschap met elkaar en het landschap in verbinding staat. Waar gezorgd wordt voor elkaar en de natuur.

Voor *BuitenGoed Zeist* wordt uitgegaan van het versterken van de bestaande landschappelijke, groene omgeving. Er wordt gestuurd op het maken van prettige plekken in de buitenruimte, geschikt voor divers gebruik en ontmoeting, voor zowel de toekomstige gebruikers en huidige omwonenden. Het biedt een gezonde omgeving voor jong en oud, vitaal en zorgbehoevend, en voor elke portomonee toegankelijk.

BuitenGoed Zeist bouwt enerzijds voort op de ruimtelijke logica van de bestaande bebouwing en het hergebruik van bijvoorbeeld de ondergrondse parkeergarage. Anderzijds wordt in het concept afstand genomen van het principe van één groot complex zoals het bestaande PGGM gebouw nu functioneert.

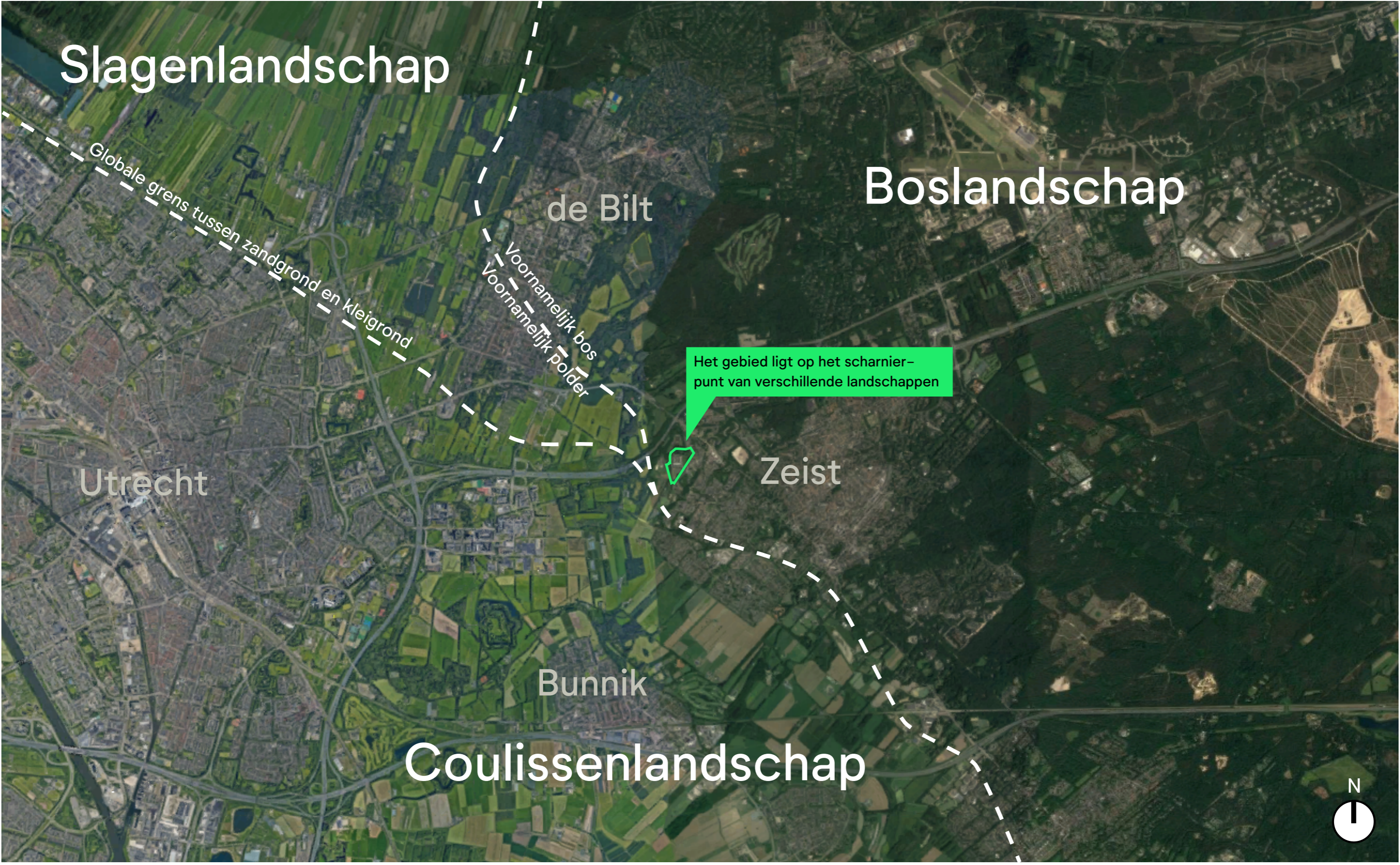
Het stedenbouwkundig concept zet in op een strategische verdichting waarbij een mix van verschillende type woningen en gebouwen samen een ensemble vormen en waar ruimte, doorwaadbaarheid en groen de norm zijn. Het landschap als drager van de ontwikkeling. Daarbij blijven de grootschalige parkachtige opzet aan de oostzijde, de noordelijke borsijke rand, en de relatie met het open landschap aan de westzijde herkenbaar onderdeel van het gebied. Gemeenschappelijke, groene hoven worden er aan toegevoegd.

Tegelijkertijd zal een herijking plaats vinden van de relatie tussen de gebouwen en de buitenruimte. Daarbij wordt in de verschijningsvorm en het maaiveld ingezet op een fijne overgang van binnen naar buiten, passend bij de woonkwaliteit en landschappelijke omgeving. De huidige uitstraling van een kantoorcomplex zal worden ingeruild voor een zachtere, groene en eigentijdse uitstraling voor een nieuwe buurt in Zeist.

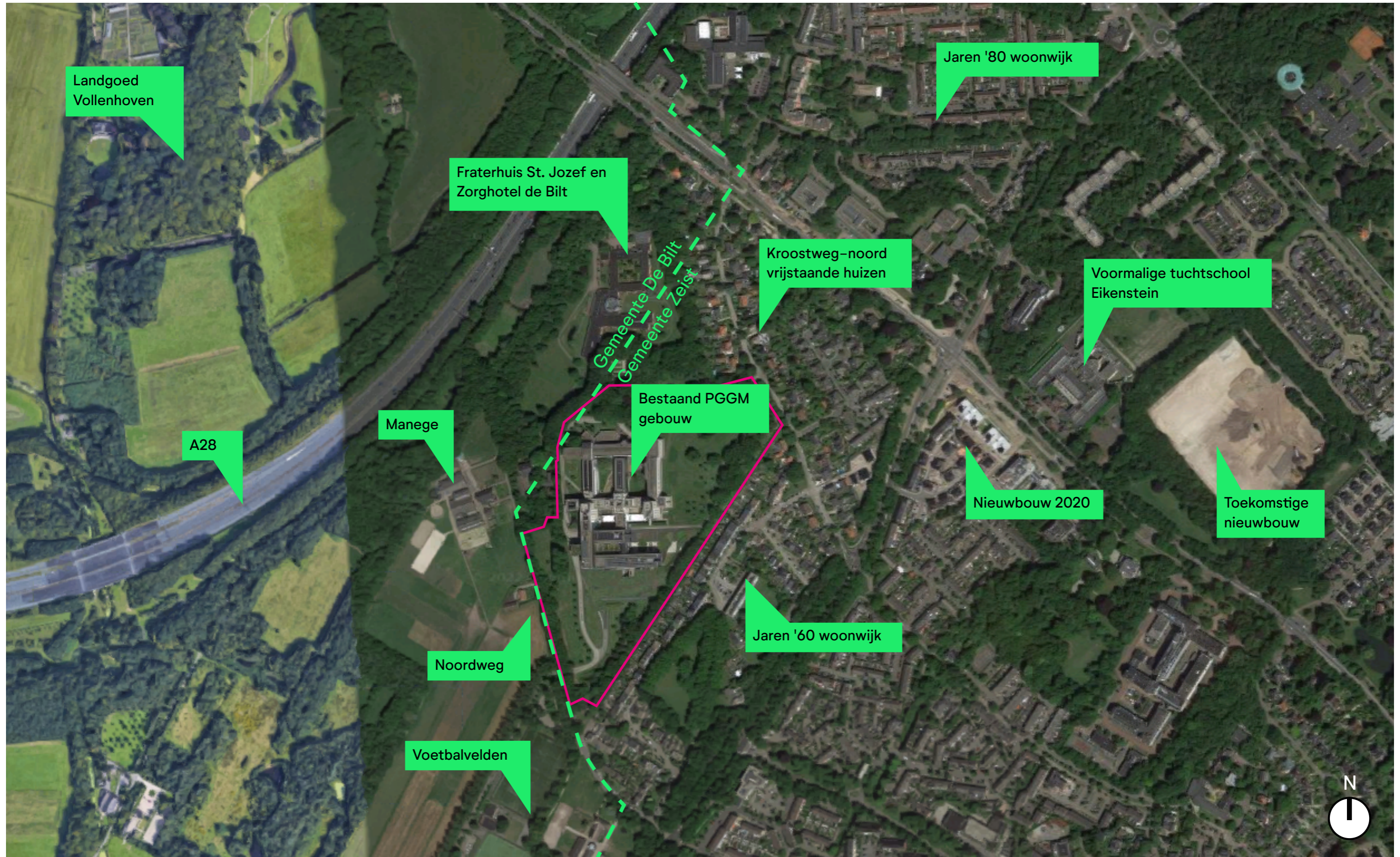
- 01 Context
- 02 Uitgangspunten
- 03 Visie en principes
- 04 Ruimtelijke verkenning

01

Context

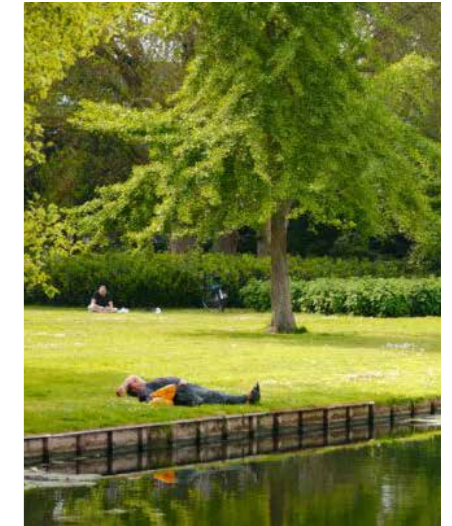


Stedenbouwkundige context



Vanuit het verhaal van de plek

mei



Kweekschool

- De komst van nieuwe school
- Het landschap en tuinen voor gemeenschappelijkheid, zelfvoorzienendheid, en sport en spel
- Een sterke relatie met buiten voor een gezonde omgeving
- In de architectuurstijl Nieuwe Zakelijkheid



PGGM

- Een op zichzelfstaand kantoorgebouw
- Zorg en aandacht voor biodiversiteit en de landschappelijke inrichting
- Openstelling van de tuin voor de buurt
- Verbouwing en uitbreidingen van het bestaande gebouw
- Een groot complex bestaande uit diverse bouwdelen en tijdslagen met een eigen verschijningsvorm



BuitenGoed

- Een sterke landschappelijke drager
- Herijking van de relatie met de buitenruimte
- Voortbouwen op de ruimtelijke logica van de plek met een hernieuwde uitstraling van een gezonde (woon)omgeving
- Landschap voor de buurt
- Sturen op een sterke gemeenschappelijkheid en menselijke maat
- Een plek met een eigen identiteit en ruimtelijkheid

02

Uitgangspunten

Wonen voor alle generaties

Verschillende doelgroepen

Starters en jonge gezinnen

- Zoeken een betaalbare woning met genoeg ruimte voor (eventuele) gezinsuitbreiding
- Veilige buitenruimte waar kinderen kunnen spelen



Empty nesters en senioren van vitaal tot zorgbehoevend

- Zoeken een kleinere woning, maar met comfort
- Kwalitatieve buitenruimte
- Inzet op gemeenschappelijkheid
- Voorzieningen zoals theehuis, wellness, sport



Kans voor specifieke doelgroepen

- Flexibel in type woning
- Samen communityvorming
- Bijvoorbeeld vitale en zorgverlenende beroepen, zoals zorgmedewerkers



Programmatische uitgangspunten

1. Inzetten op doorstroming in Zeist
2. Differentiatie en verschillende type woningen
3. Levensloop en toekomstbestendige woningen
4. Inpassing van zorgconcepten
5. Inpassing van (speciaal) onderwijs
6. Aanvullende wijk- en buurtvoorzieningen

1. Vanuit de ligging en positionering

- De centraal gelegen locatie in Zeist, nabij Utrecht (Science Park) en de Bilt benutten
- De locatie verbinden met zijn omgeving
- Onderzoeken of een school (behoefte in Zeist) mogelijk is op deze locatie
- De woonmotor op gang brengen (gezinnen en ouderen die in Zeist kunnen doorstromen)
- Mobiliteit meenemen in het ontwerp
- Voorzieningen toevoegen zodat het een levendig gebied wordt

2. Vanuit het landschap

- Voortbouwen op bestaande landschappelijke kwaliteiten
- Erkennen van huidige ecologische structuren
- Groen en biodiversiteit toevoegen en het contact met de open ruimte behouden
- Combinatie van bomen, struiken en open veld voor een biodiversiteitsimpuls
- Kansen voor waterretentie benutten

3. Vanuit het historisch narratief

- In de traditie van de architectuur van Willem Maas (kweekschool) verbinding zoeken met het landschap
- Voortbouwen op de geschiedenis (zowel Kweekschool als PGGM)
- Een nieuwe, eigentijdse buitenplaats maken
- Kansen voor maatschappelijke binding
- Een community maken (gemeenschapsgevoel en tegen eenzaamheid)

4. Vanuit de ruimtelijk opzet

- Vanuit de bestaande gebouwen en ruimtelijke logica aanleidingen zoeken voor verdichten
- De bestaande parkeerkelder benutten om het maaiveld vrij te houden
- Nieuwe verbindingen maken met de omgeving waar dat gewenst is
- Een gezonde leefomgeving maken en het maatschappelijk belang dienen
- Hergebruik materialen in het kader van CO₂-reductie, kosten en circulariteit (grondstoffenschaarste)
- Directe omgeving en omwonenden betrekken d.m.v. participatie

Ruimtelijke uitgangspunten

1. **Hernieuwd contact met buiten en de gezonde leefomgeving**
2. **Vanuit historische en landschappelijke waarden**
3. **Bijzonder in Zeist met een eigen identiteit**
4. **Een dorp met stadse allure (Zeister waarde)**
5. **Maatschappelijk betrokkenheid in het belang van gemeenschappelijkheid (community) en omgeving**
6. **Bestaand als fundament voor toekomstbestendig bouwen**

03

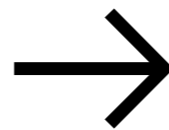
Visie en principes



met respect voor de
bestaande omgeving



het bestaand als fundament
voor nieuwe ontwikkeling



Groen en gezond



Betekenisvolle plekken
voor mensen en de buurt



Toekomstbestendig en
gevarieerd wonen



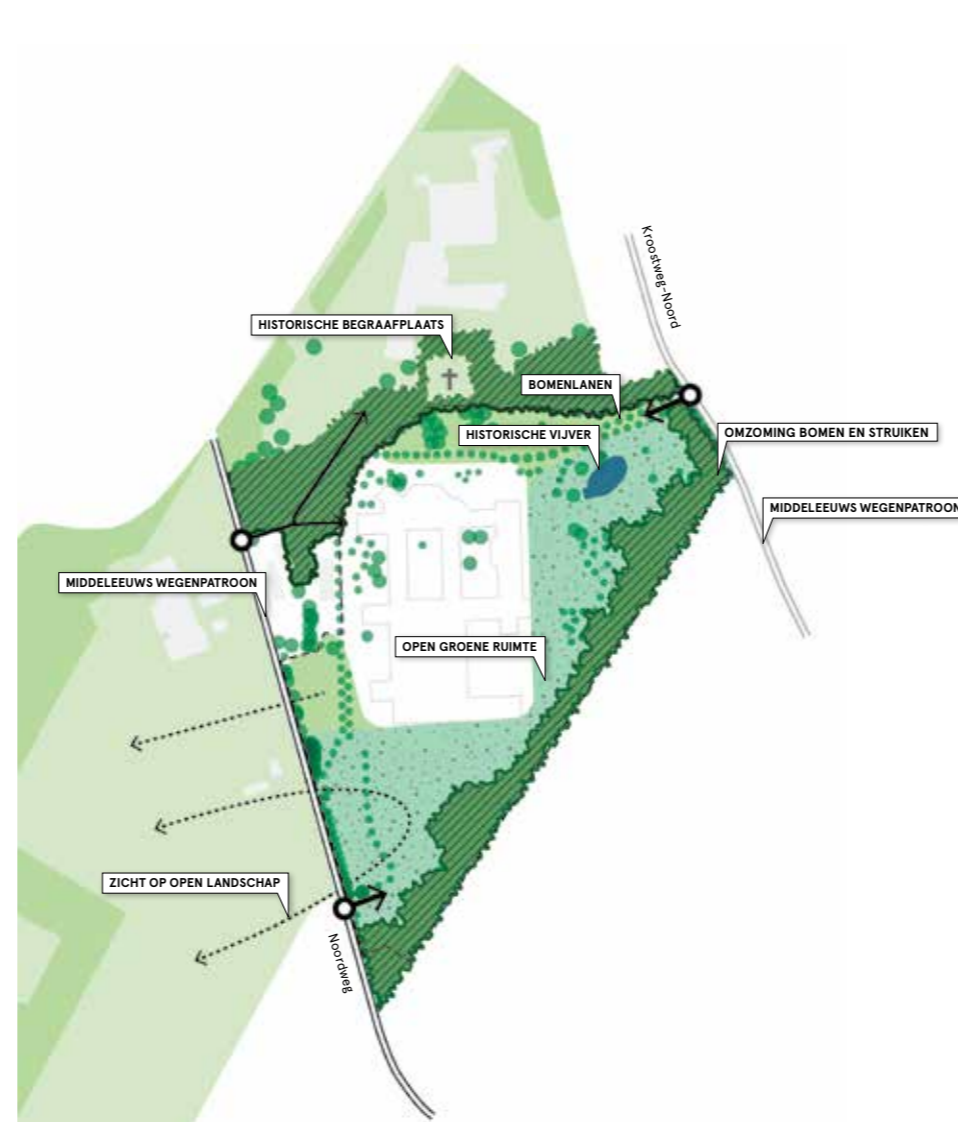
Cultuurhistorisch

→ Overzicht mogelijk waardevolle elementen, door Stichting In Arcadië
 * versie 05-02-2024 'startnotitie cultuurhistorische analyse'

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

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

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



Landschap en groen

- Bomenlanen en solitaire bomen
- Open groene ruimte
- Omzoming: sfeer van bos aan open landschap
- Verbindingen omgeving

Historische elementen

- Vijver
- Begraafplaats
- Middeleeuws wegenpatroon



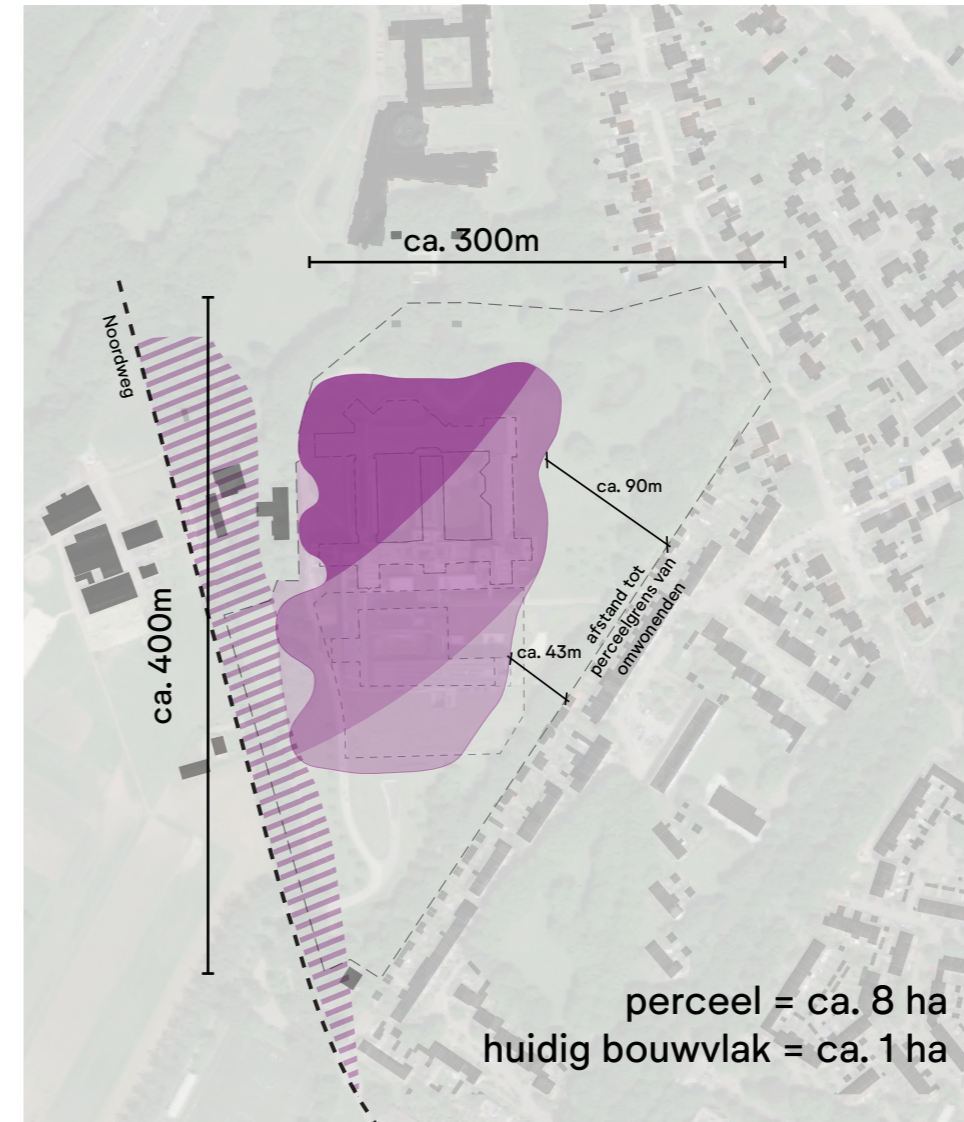
Bebouwing en hoogtes

- Groot kantoorcomplex centraal gelegen in een grootschalig landschap
- Orthogonale opzet van geschakelde gebouwdelen
- Gebouwhoogtes tot max. 28 m
- Omzoming met grotendeels volwassen bomen met een hoogte van ca. 17 tot 25 m
- 3-laagse ondergrondse parkeergarage met 960 parkeerplaatsen



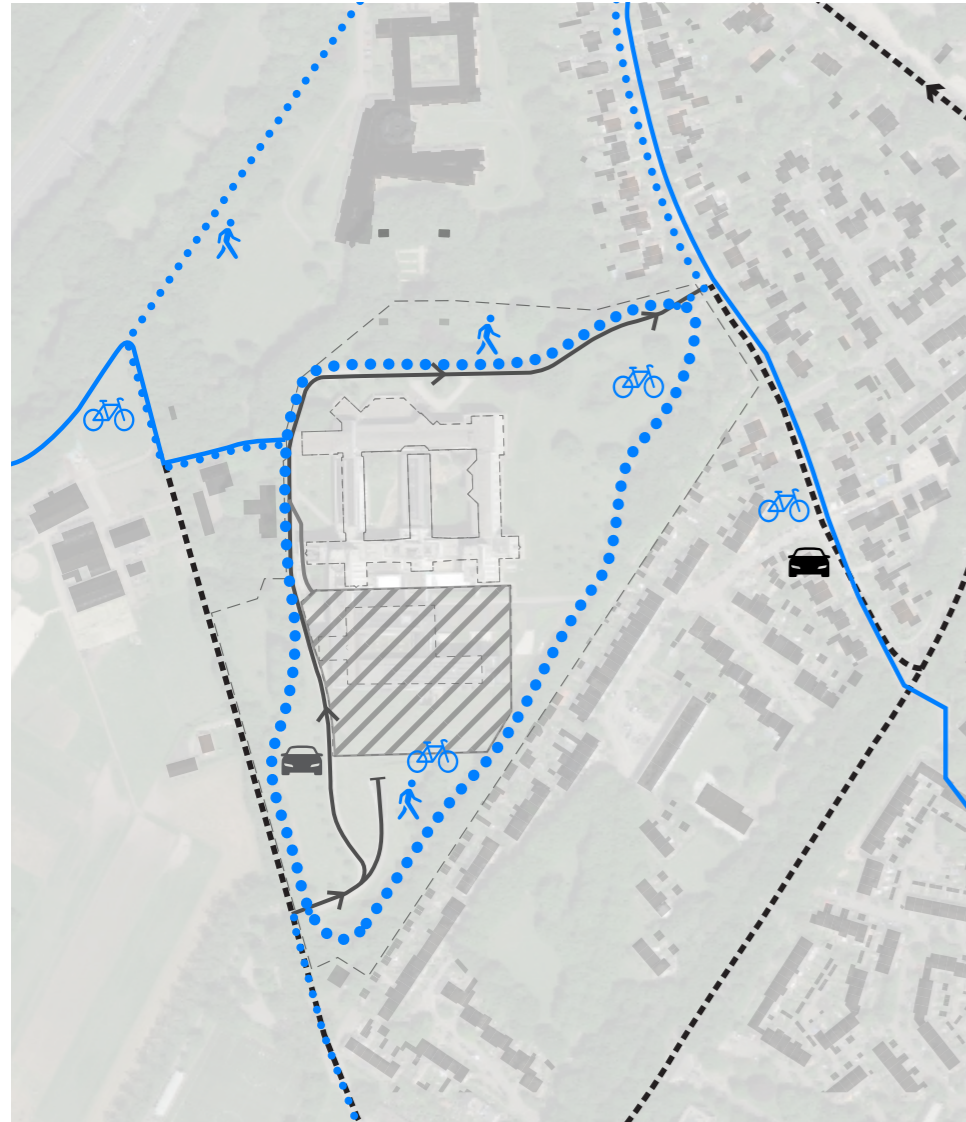
Landschap

- De verschillende types buitenruimte omarmen
- Ecologische en landschappelijke waarden behouden en versterken



Bebouwing

- Het zoekgebied voor bebouwing concentreert zich op de plek van de bestaande bebouwing.
- Aan de zuidzijde en dichterbij omwonenden een lagere bebouwing en dichtheid, dan aan de noordzijde met grotere afstand tot omwonenden



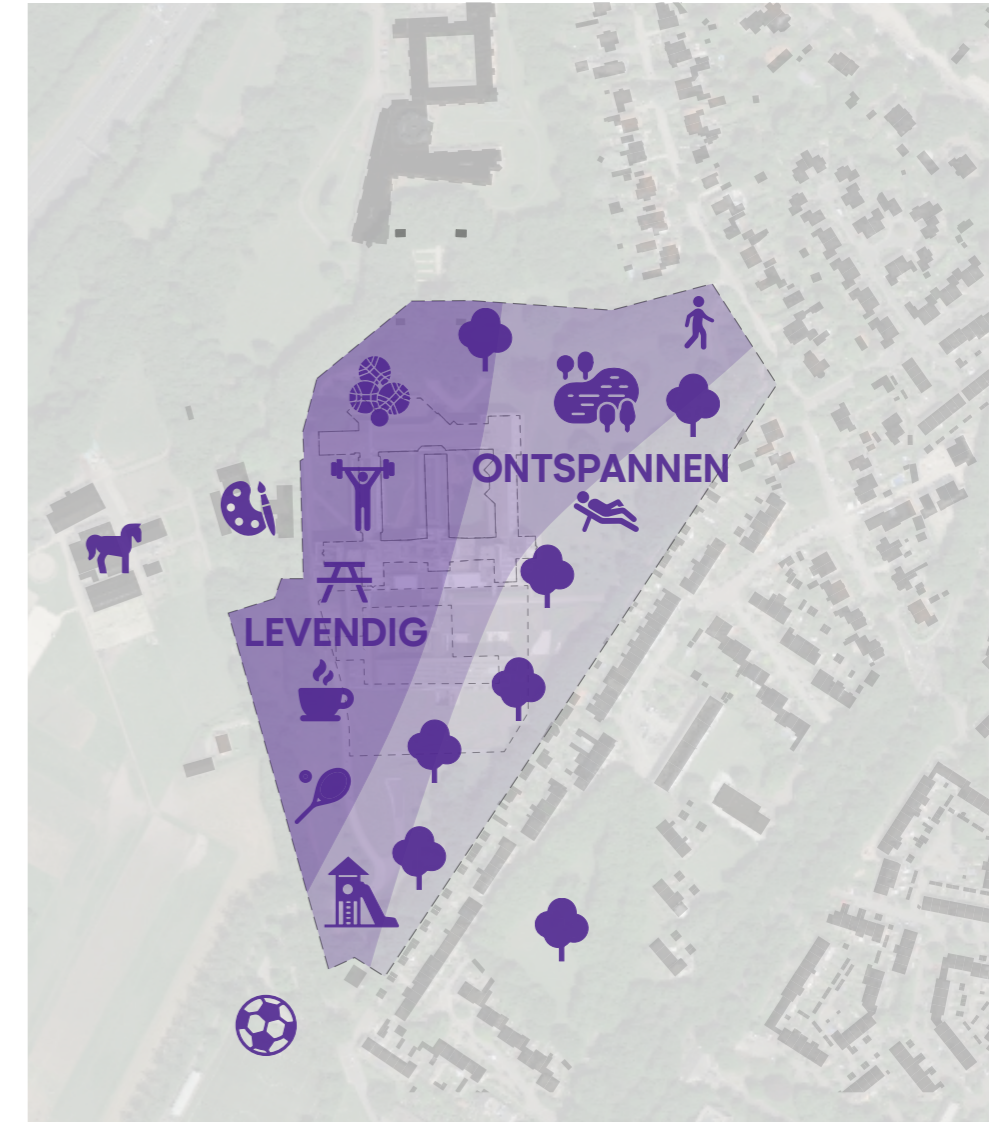
Ontsluiting

- De bestaande auto-ontsluiting van het gebied en ondergrondse parkeerkelder als uitgangspunt
- Behoud van het 'rondje' pggm voor voetgangers uit de buurt
- De inrit voor auto's aan de zuidwestzijde en de uitrit aan de noordoostzijde
- Verbonden met het regionale fietsnetwerk
- Nieuwe voet- en fietsverbindingen met de wijk nader te bepalen en af te stemmen



Orientatie

- Nieuwe groene hoven versterken het landschappelijke karakter (groen maaiveld)
- Vanuit nieuwe hoven zicht op het open landschap
- Sturing op een bezonning, licht, lucht en ruimte
- Middels afstand en sturing op hoogtes de beschaduwning beperken op omliggende woningen

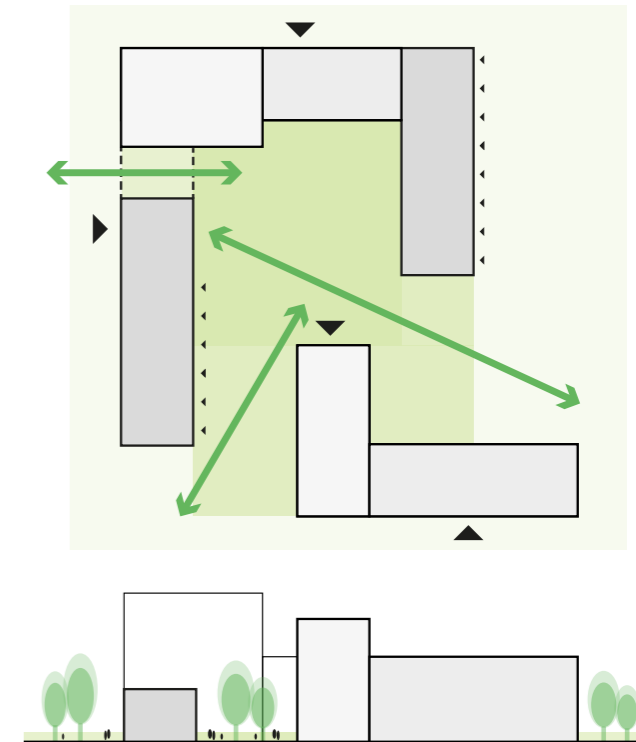
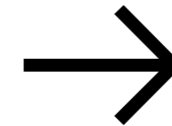
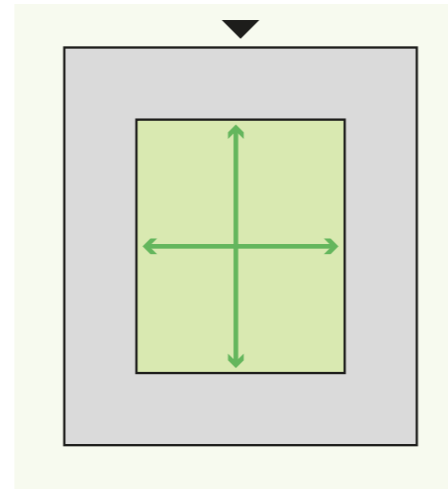
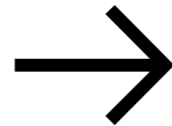
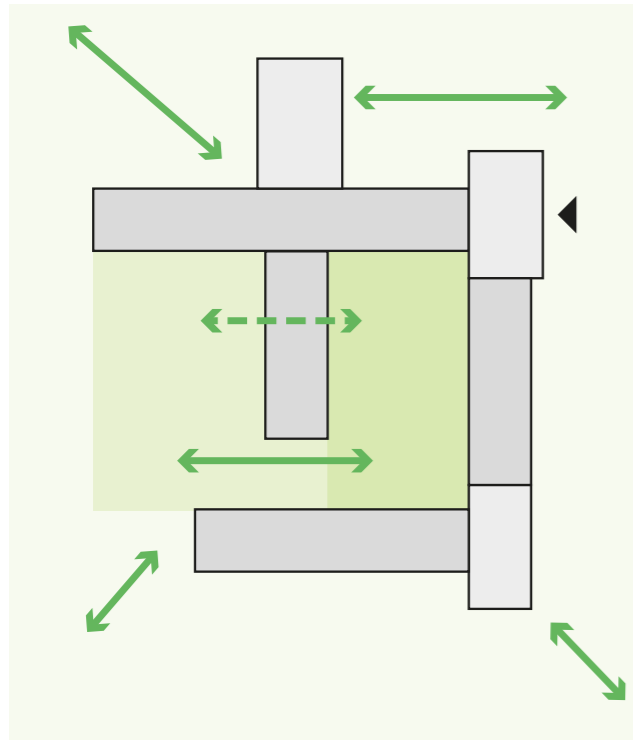


Gebruik

- Sturing op een overweging ontspannen parkachtige oostzijde nabij omwonende
- Ruimte voor de levendigheid en activering aan de westzijde

Stedenbouwkundig principe: doorwaadbaarheid

Een ensemble van gebouwen en het insceneren van plekken en doorzichten



Vroeger: verbonden met het landschap

- Samenstelling van verschillende bouwdelen
- Orthogonale opzet
- Noord zuid orientatie voor goede een bezonning
- Combinatie van een grootschalige, open buitenruimte en een besloten en geborgen hof
- In het landschap divers gebruik met voetbalvelden, een speelveld, moestuinen, een boomgaard, kassen, landbouwveld en kerkhof
- Onderwijs in relatie met buiten en sport
- Gezondheid als belangrijk thema in de architectuur met veel grote te open vensters en deuren

Nu: gesloten bouwblok

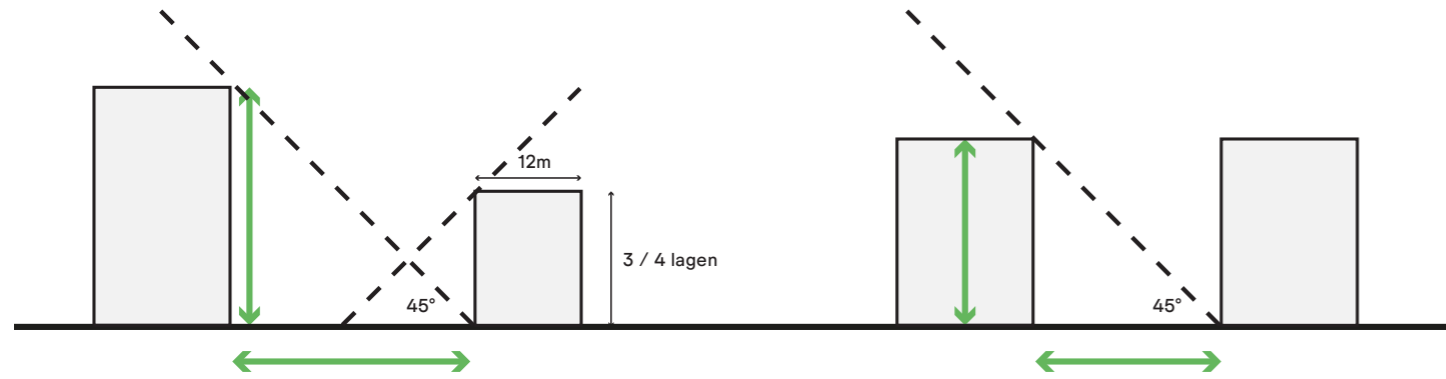
- Grootschalig gebouwencomplex
- Eén hoofdentree
- Naar binnengekeerd gebruik
- Groot gebouw met grootschalig landschap
- Omsloten en afgesloten hoven
- Weinig directe relatie met maaiveld
- Gevoel van anonimiteit
- Geen verbinding tussen de binnenkant en buitenzijde het complex

Straks: doorwaadbare hoven

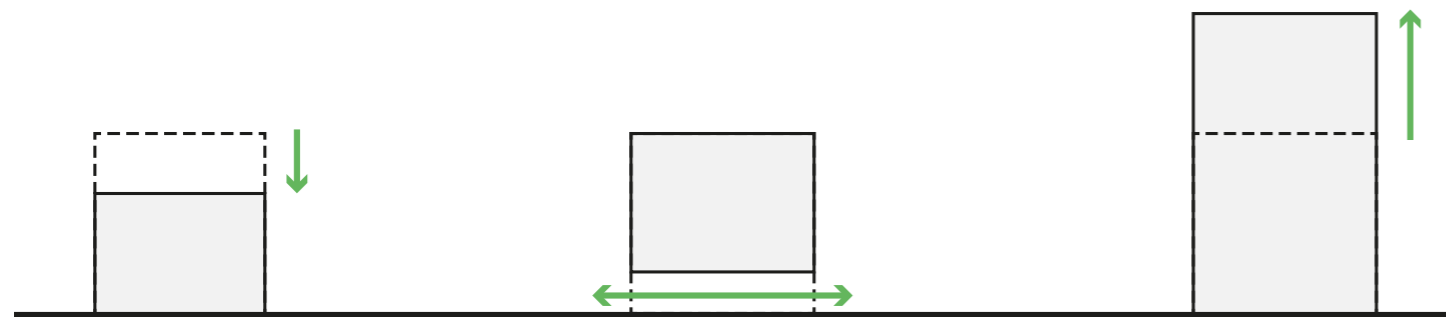
- Ensemble van gebouwen van verschillende formaten: laag en hoog combineren met smal en breed
- Verschillende schaalniveau's in de openbare ruimte, van grootschalige openbaar tot een kleinschalig hof
- Gemeenschappelijke hoven voor de ontmoeting tussen mensen versterkt een veilige woonomgeving en voorkomt eenzaamheid
- Insceneren van perspectieven en doorzichten voor een eigen ruimtelijke kwaliteit en overgang
- Specifieke plekken in de buitenruimte met eigen gebruik
- Meerdere adressen en entree's, waaronder ook de voordeuren van grondgebonden wonen
- Binnen en buiten met elkaar verbonden
- Geen anonimiteit en oneindigheid in de architectuur

Stedenbouwkundig principe: ruimtelijkheid

Strategisch verdichting met licht, lucht en ruimte en een passende afstand tot de omgeving

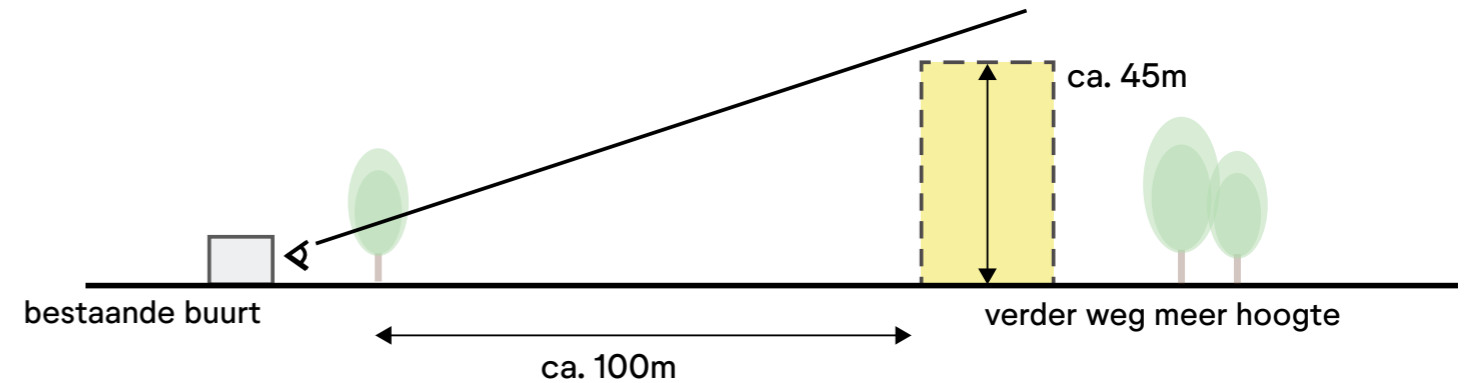
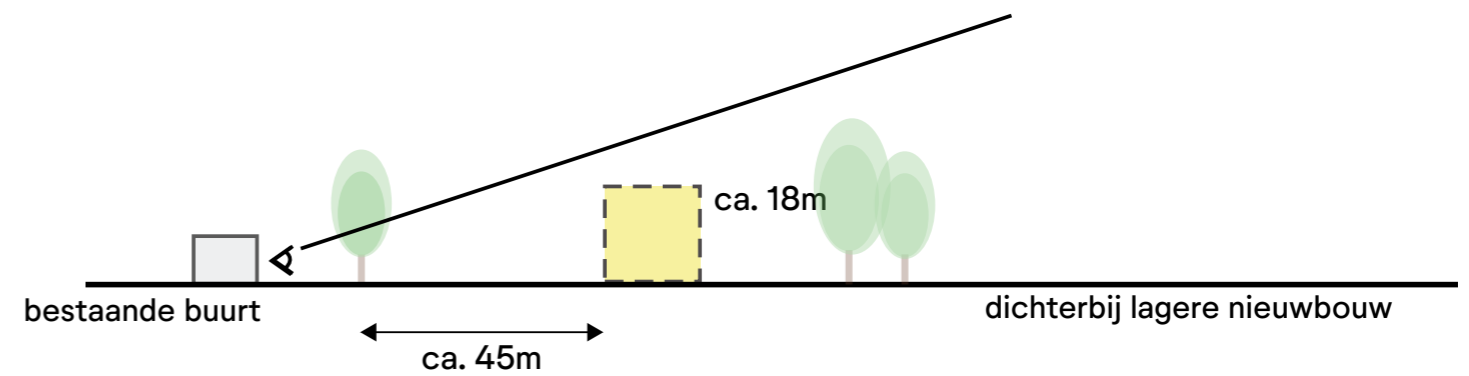
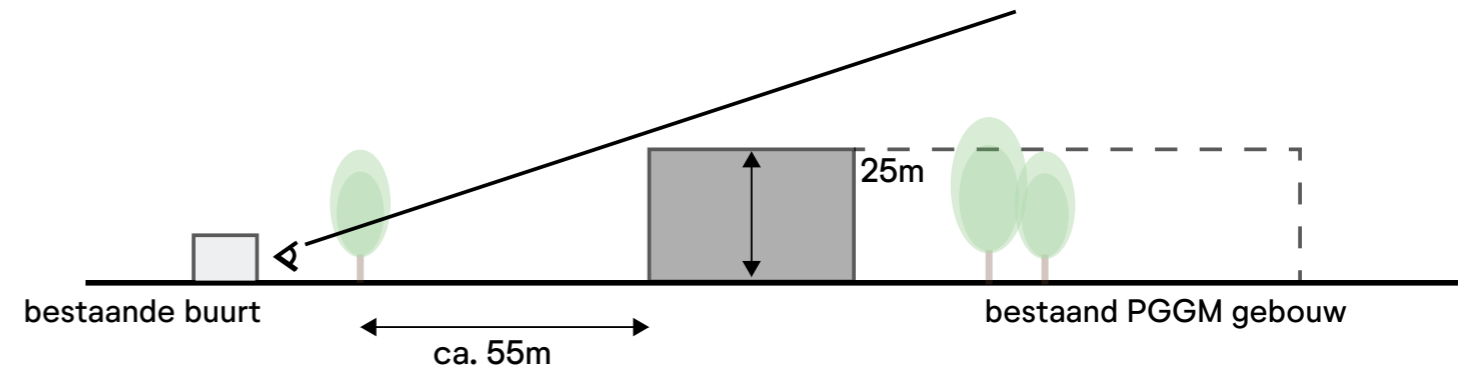


Voldoende licht onder een hoek van 45 graden en inzet op variatie van laag en hoog



Ensemble maken (bestaand en nieuw): verlagen, open maken en verhogen

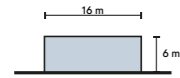
- Ontwerpen op licht, lucht en ruimte
- Sturen op goede bezonning voor de buitenruimte en woonkwaliteit
- Variatie in hoogte (lager 3-4 lagen) en hoger (9 - 13 lagen) voorzien van een tussenschaal
- Doorsteken en doorgangen die plekken en buitenruimtes met elkaar verbinden
- Enceneren met uitzicht en doorzichten



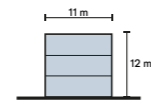
- Hogere gebouwen staan verder weg (meer afstand) van bestaande woningen in de buurt
- Rekening houden met beschaduwing en privacy voor omwonendend

Stedenbouwkundig principe: het BuitenGoed palet

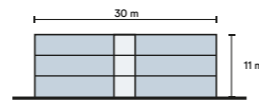
Een variatie aan woningtypes en gebouwhoogtes waarbij de mix bijdraagt aan levendigheid en de sociale cohesie



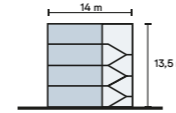
Paviljoen
1/2 lagen



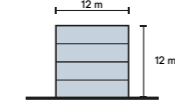
Grondgebonden
2/3 lagen



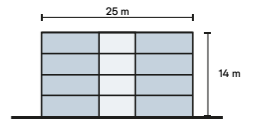
Zorgconcept
3 lagen



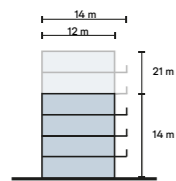
Portiek
3/4 lagen



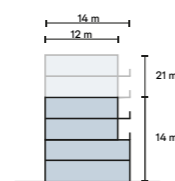
Beneden boven woning
4 lagen (2x2)



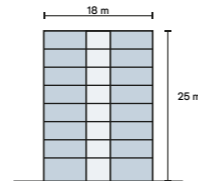
Urban Villa
4 lagen



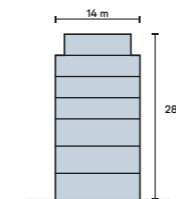
Galerij
4-6 lagen



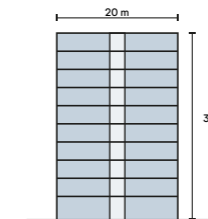
Grond gebonden + galerij
4-6 lagen



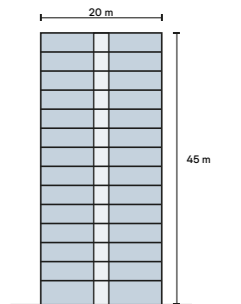
Appartementen
8 lagen



Huidig (Hoogste punt PGGM)
7 lagen



Appartementen
10 lagen



Toren
14 lagen



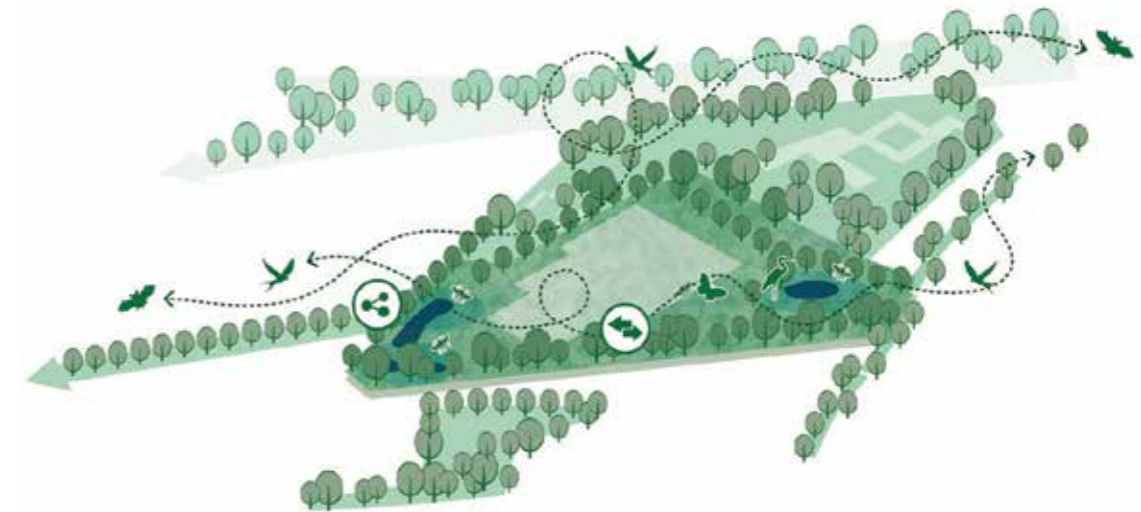
Landschappelijke principes

Door Flux landscape architects

Het landschappelijk concept wordt verder uitgewerkt in een aantal principes. Deze laten op hoofdlijnen zien hoe het concept op de plek kan landen. Hiermee ontstaat een toekomstbestendig en levendig woongebied, die echt onderdeel wordt van de buurt. De bebouwingscontour, routes en voorzieningen liggen nog niet vast en worden verder uitgewerkt in de volgende fase.



1. VIER SFEREN



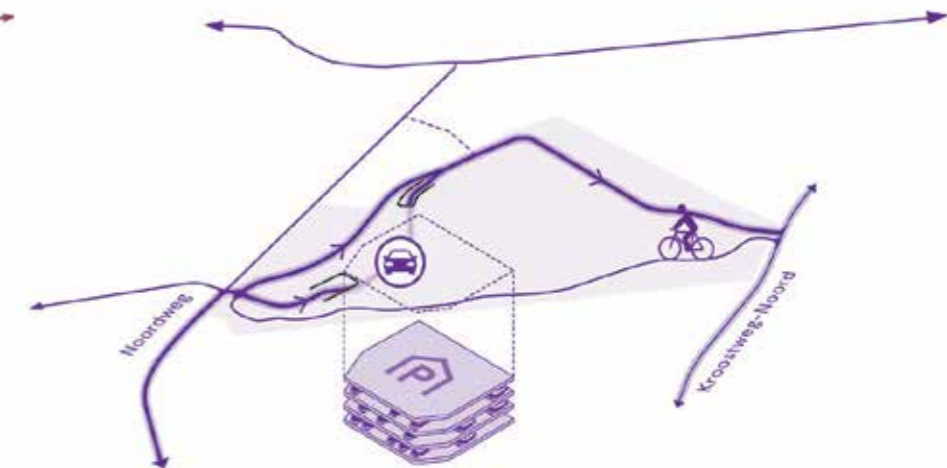
2. ECOLOGIE



3. KLIMAAT



4. INFORMEEL NETWERK



5. ONTSLUITING

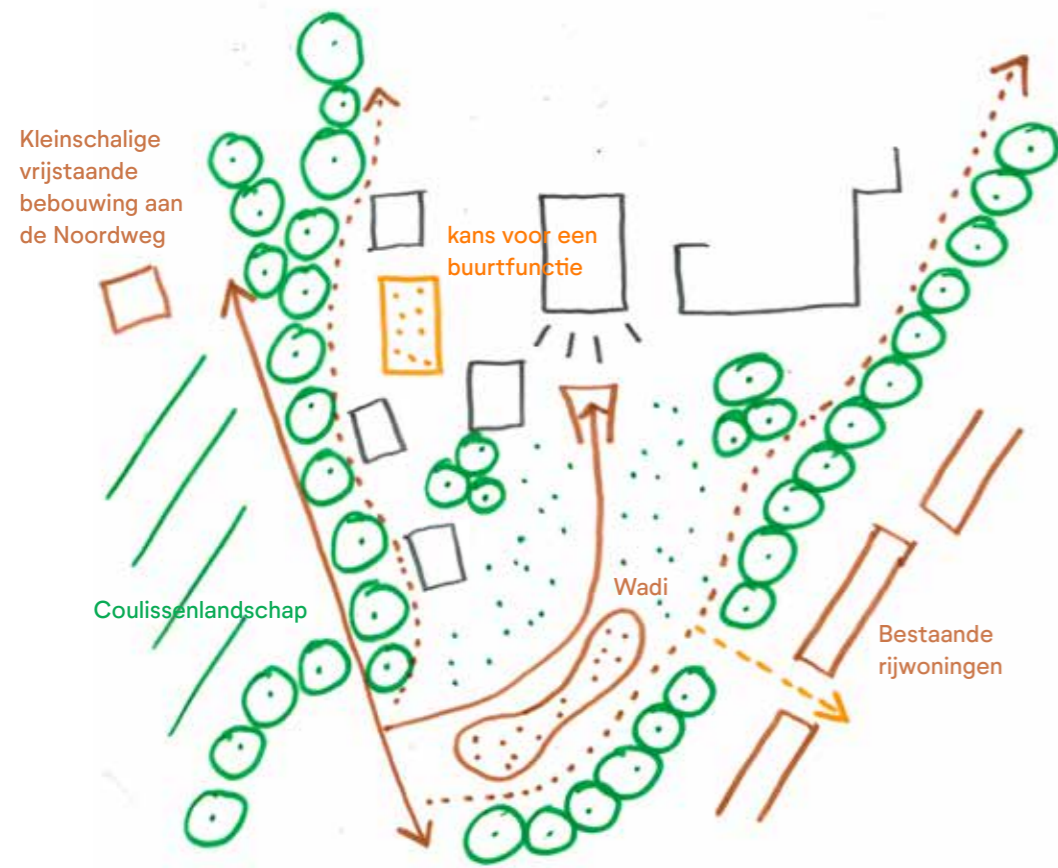
Principes voor de oostrand: parkzone



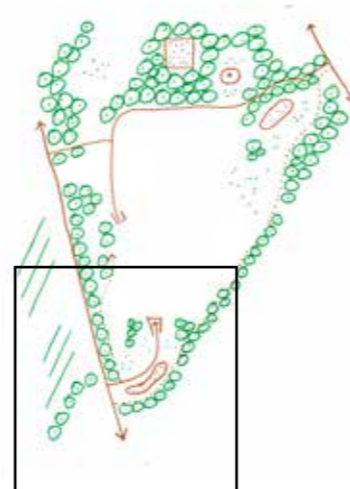
- Afstand tot de buurt behouden
- Parkkwaliteiten in volle grond
- Ochtendzon
- Van zuid naar noord uitwaaiende open ruimte (zoals bestaand)
- Wonen aan het park met respect voor de buurt (privacy)
- Afwisseling van aan elkaar geschakelde gebouwen en openingen met doorzichten en doorgangen



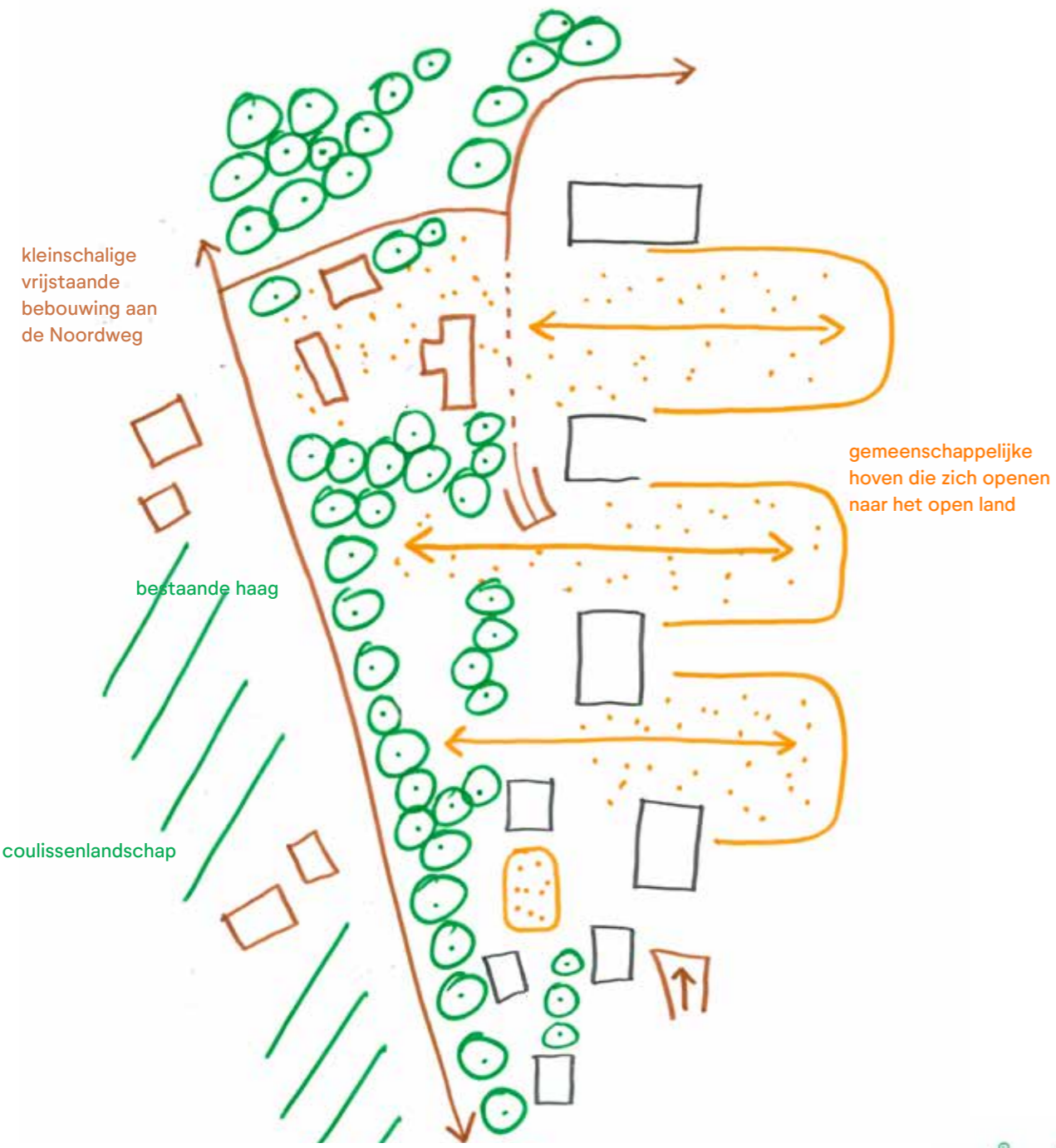
Principes voor de zuidrand: thuiskomen



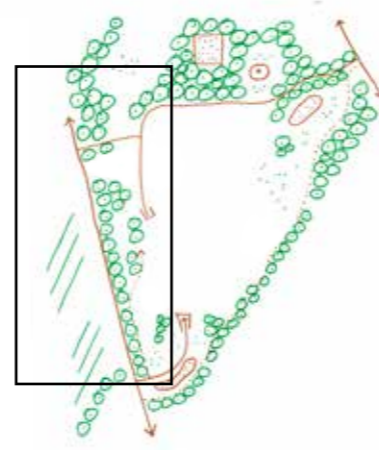
- Herkenbaar thuiskomen van de zuidzijde
- Middag zon
- Een nieuw, betekenisvol gebouw voor de entree van het gebied
- Optoppen van de parkeergarage met nieuwbouw
- Integratie van gemeenschappelijke- en buurtfuncties
- Lossere gebouwen aan de westkant sluiten aan bij de historische, ruimtelijke logica van de Noordweg



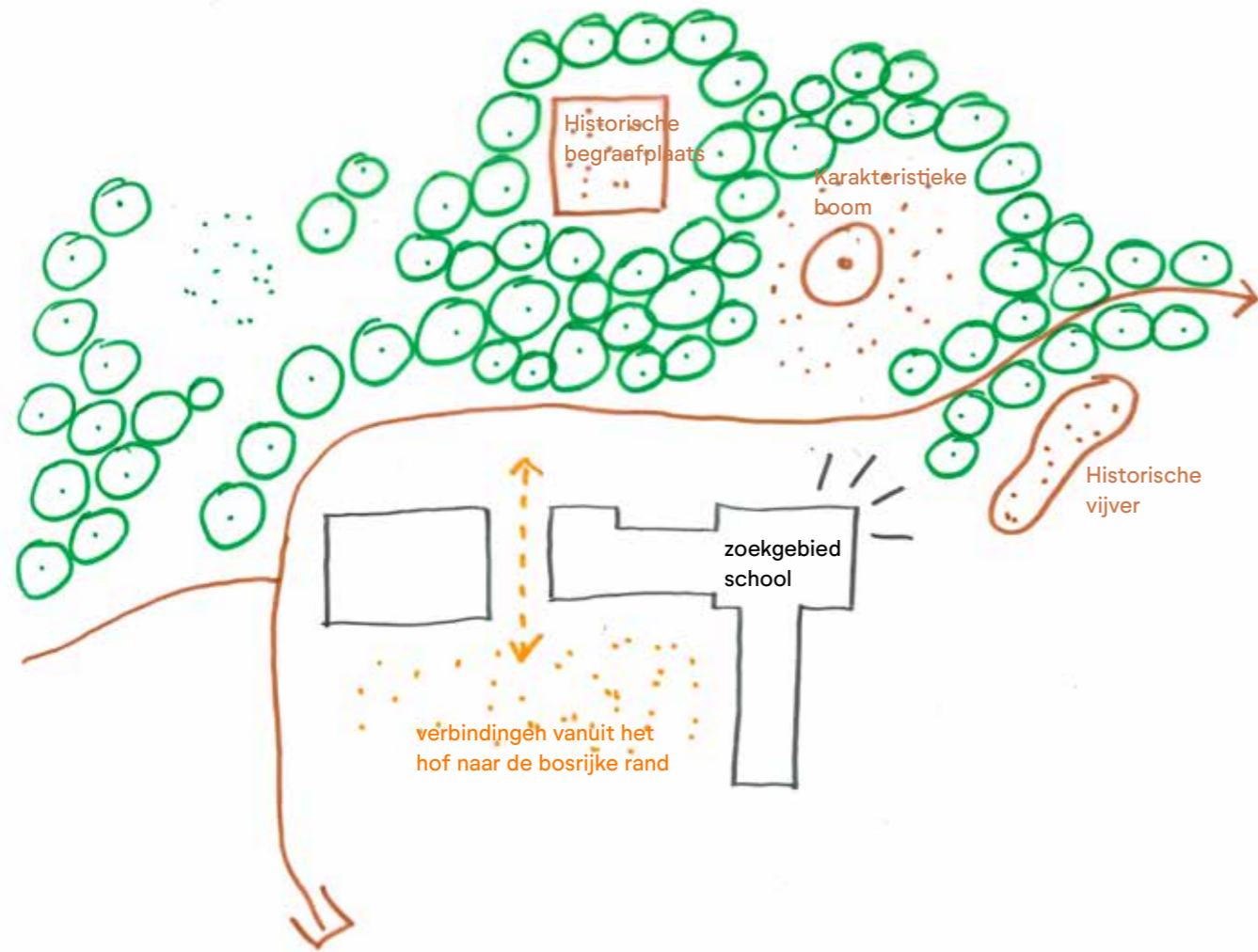
Principes voor de westrand: open land



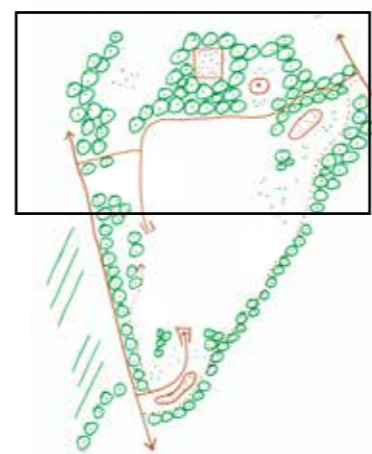
- Voortbouwen op de korrelmaat (erven) en orientatie van de noordweg met kleinschalige, losse gebouwen aan de westzijde
- Drie ruim opgezette hoven verbonden met het open coulissenlandschap met middag- en avondzon
- Wonen aan een gemeenschappelijk hof 'ons kent ons'
- Kans voor publieke en buurt programmering zoals een theehuis, sport- en cultuurzaal en buurthuis



Principes voor de noordrand: bosrijk



- Thuiskomen vanaf de noordzijde (fietsend en lopend)
- Sterke relatie met het bosrijke Zeist
- Wonen aan het bos met een buitenruimte op zuid
- Boven de boomtoppen bijzonder uitzicht over Zeist
- Zoeklocatie inpassing van de school waarbij een 'haakvorm' en representatief kopgebouw refereert aan historische Kweekschool



04

Ruimtelijke
verkenningen

Bestaand: PGGM gebouw

Bouvvolumes en omsloten tuinen



→ Perceel ca. 80.100 m²

Bovengronds:

- ca. 42.000 m² BVO bovengronds
- FSI bovengronds: ca. 0.5
- Footprint bovengronds excl. kelder: ca. 10.000 m² BVO
- Bebouwingspercentage: ca. 13%

Bovengronds & ondergronds:

- ca. 73.000 m² incl. kelder en parkeergarage
- Ondergrondse parkeergarage 3 laags – 960 parkeerplaatsen
- FSI incl. ondergronds ca. 0.9
- Footprint incl. kelder: ca. 17.000 m² BVO
- Bebouwingspercentage: ca. 21%



Vijver in de voorgrond vanaf NO



Ingang parkeergarage vanaf zuid



Vanaf de autoweg aan de zuidzijde



Het gebouw vanaf fietspad westzijde



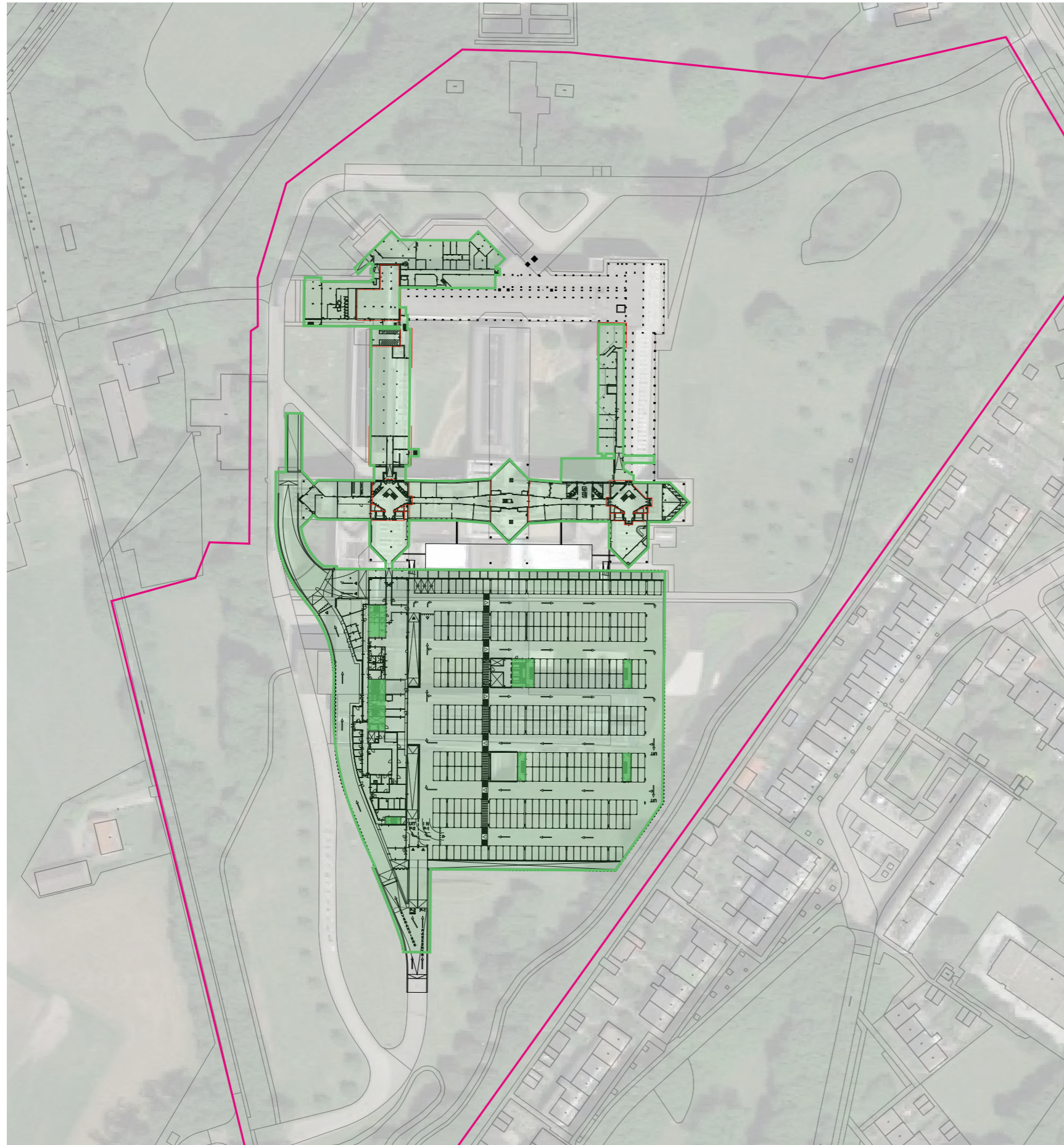
De weg aan de noordzijde van PGGM



Het PGGM gebouw vanaf het zuidoosten

Bestaand: PGGM gebouw

Kelders en fundering



Licht en luchtgaten in de parkeergarage



De parkeergarage



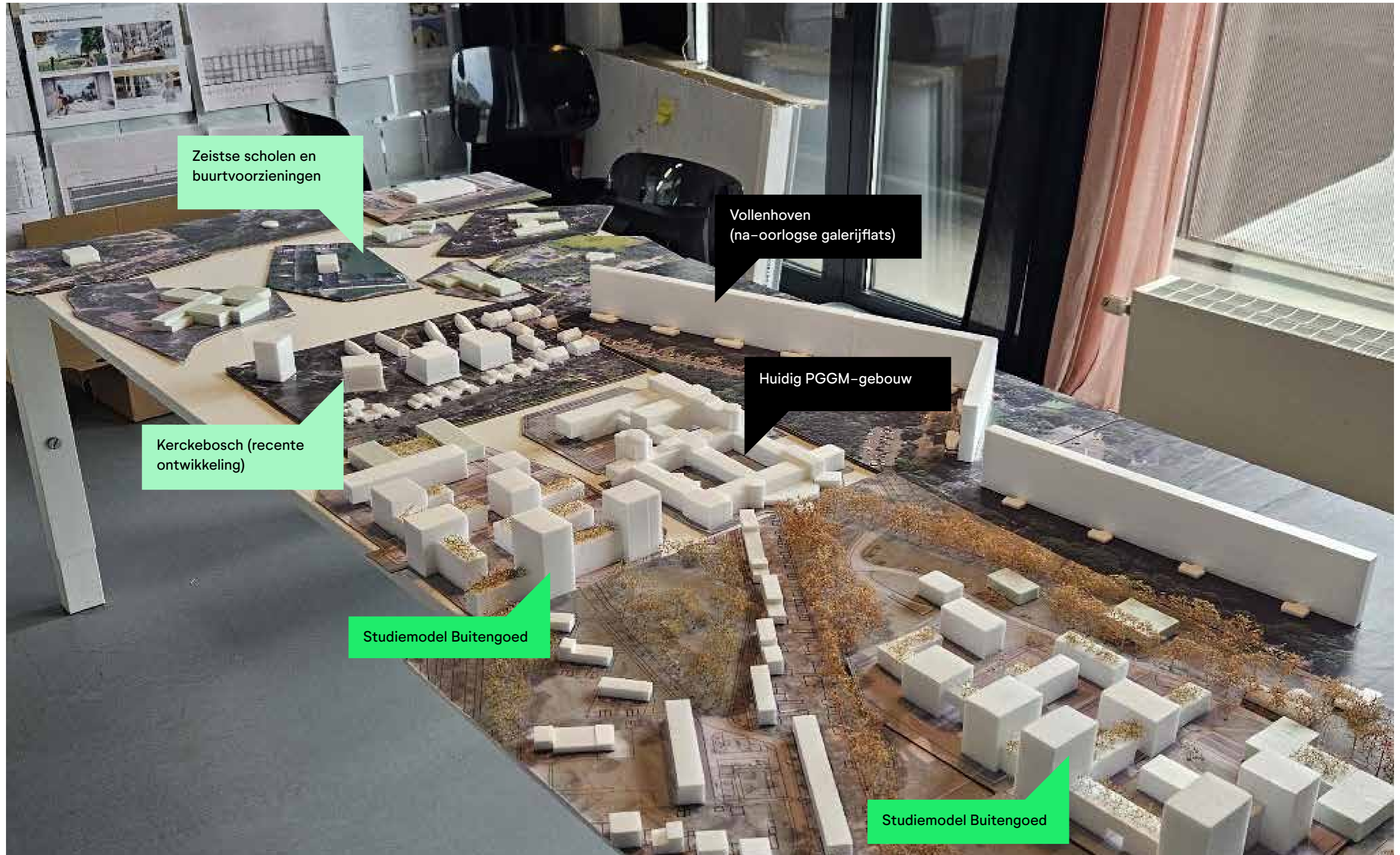
De logistieke doorgang naast de parkeergarage

Ontwerpend onderzoek: verschillende studiemodellen

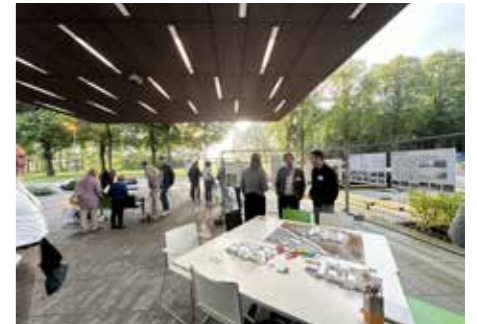
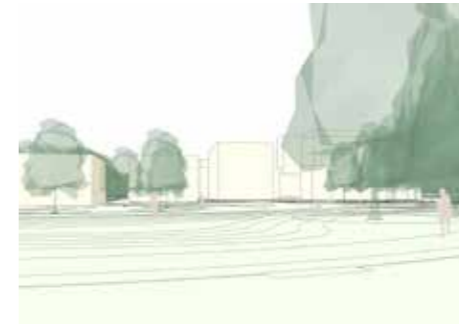
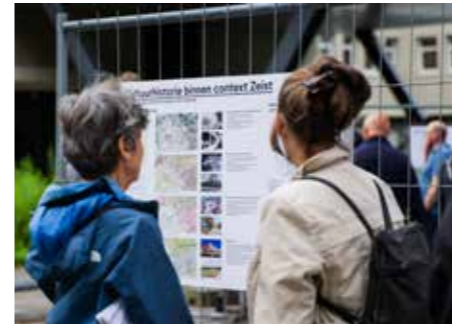
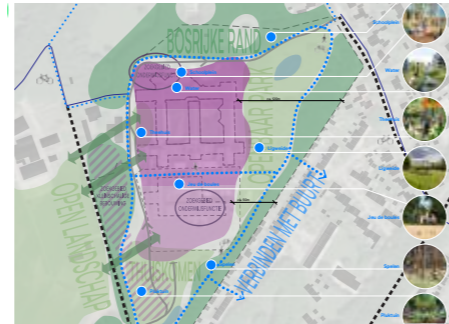


Ontwerpend onderzoek: schaal en dichtheid in de context van Zeist

Met BuitenGoed wordt ingezet op een variatie van gebouwtypologieën, voornamelijk vergelijkbaar met Kerckebosch



Ontwerpproces tot aan voorbeeldverkaveling



Bestaand

Participatie initatief
(25 mei)

Ruimtelijke
uitgangspunten

Participatie 2
Uitgangspunten en visie
(8 juli)

Ontwerponderzoek
Denkrichting A & B

Participatie 3
Visie en denkrichting
(23 september)

Werkessie 1
Reflectie met gemeente
(17 oktober)

Ontwerponderzoek
Denkrichting C,D,E

Werkessie 2
Met gemeente
(12 november)

Ontwerponderzoek
voorkeursmodel

Principe verzoek
met voorbeeldverkaveling

doorontwikkeling tot
stedenbouwkundig plan



Uitgangspunten voorbeeldverkaveling

- Het landschap als drager voor bebouwing
- Een buurt met een eigen identiteit, anders dan de wijk eromheen
- Drie verschillende, doorwaadbare hoven die zich op verschillende manieren openen naar de omgeving
- Bebouwing als ensemble met verschillende maat en schaal
- Luchtigheid en ruimtelijkheid op het maaiveld door een variatie van hoogtes (sturing op bezonning) en diverse gebouwtypologieën (BuitenGoed Palet)
- Oplopende bebouwingshoogte met ruimte voor hogere accenten tot max. 45m aan de noordzijde
- Geen hoogteaccent aan de noordoostzijde
- Een openbaar park voor de buurt aan de oostzijde
- Behoud van het 'rondje wandelen en fietsen' in het gebied
- Grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen en maisonnettes met eigen voordeuren aan het maaiveld zorgen voor nabijheid, eigenaarschap en een betrokkenheid met de omgeving
- Kleinschalige bebouwing aan de Noordweg passen in het historische karakter van en oriënteren zich ook op de Noordweg
- Ruimte voor buurtvoorzieningen in de zone aan de Noordweg
- Inpassing van onderwijs (scholen) aan de noordoostzijde, op de locatie van vroegere kweekschool
- De nieuwe school brengt rust in de avond en het weekend
- Zorgen voor, en het onderwijzen van jongeren, als onderdeel van de gemeenschap en een sterke relatie met de buitenruimte

Programma uitgangspunten:

- ca. 54.000 m² BVO wonen (= ca. 600–700 woningen)
- ca. 5.700 m² BVO onderwijsprogramma voor een SO en VSO school
- ca. 1.100 m² BVO gymzalen (2 stuks)
 - 1 zaal geïntegreerd in het schoolgebouw
 - 1 zaal aan de westzijde met een dubbel gebruik voor school en de buurt



Bouwvlak principe

Voorbeeldverkaveling

Principes voor vervolg planuitwerking

- Hoogte-accent
- Hof
- Zoekgebieden

mei



- Ca. 54.000 m² BVO wonen
- Ca. 5.700 m² BVO school plus 2 gymzalen
- Bebouwingspercentage bovengronds ca. 14%



Natuurlijk spelen voor de jongeren



Ruimte voor groepslessen met de buurt



Water voor verkoeling en om in te spelen



Sport en spel zoals jeu de boules



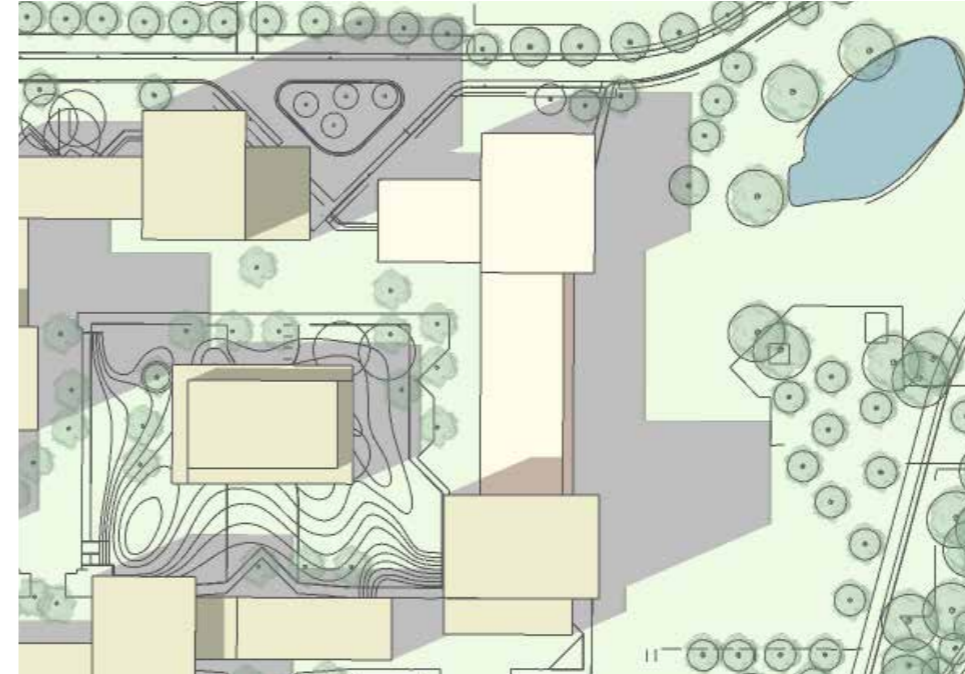
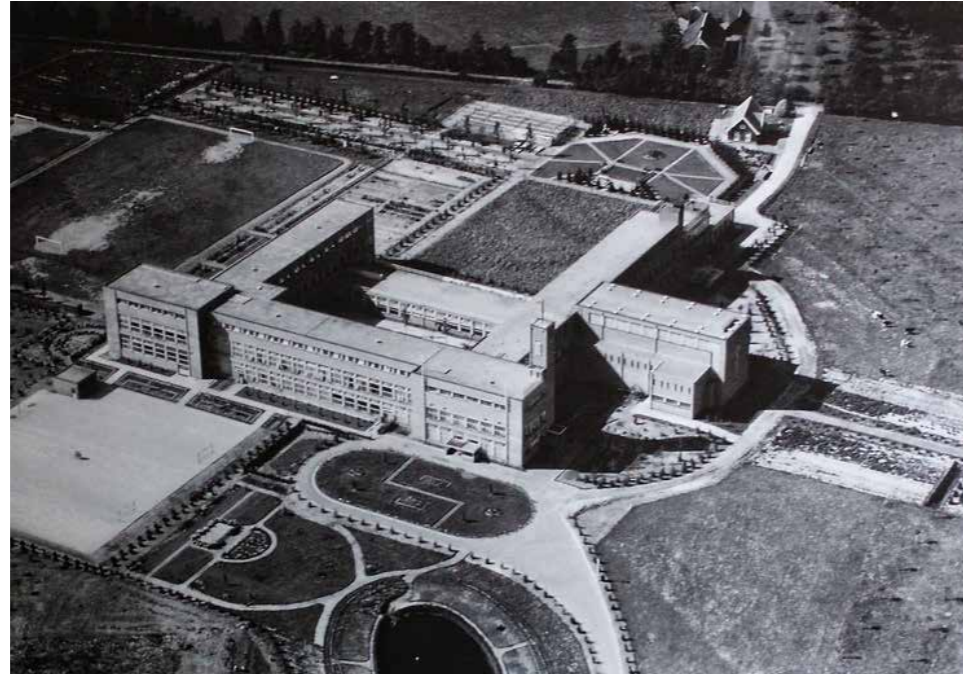
Een gemeenschappelijke pluktuin



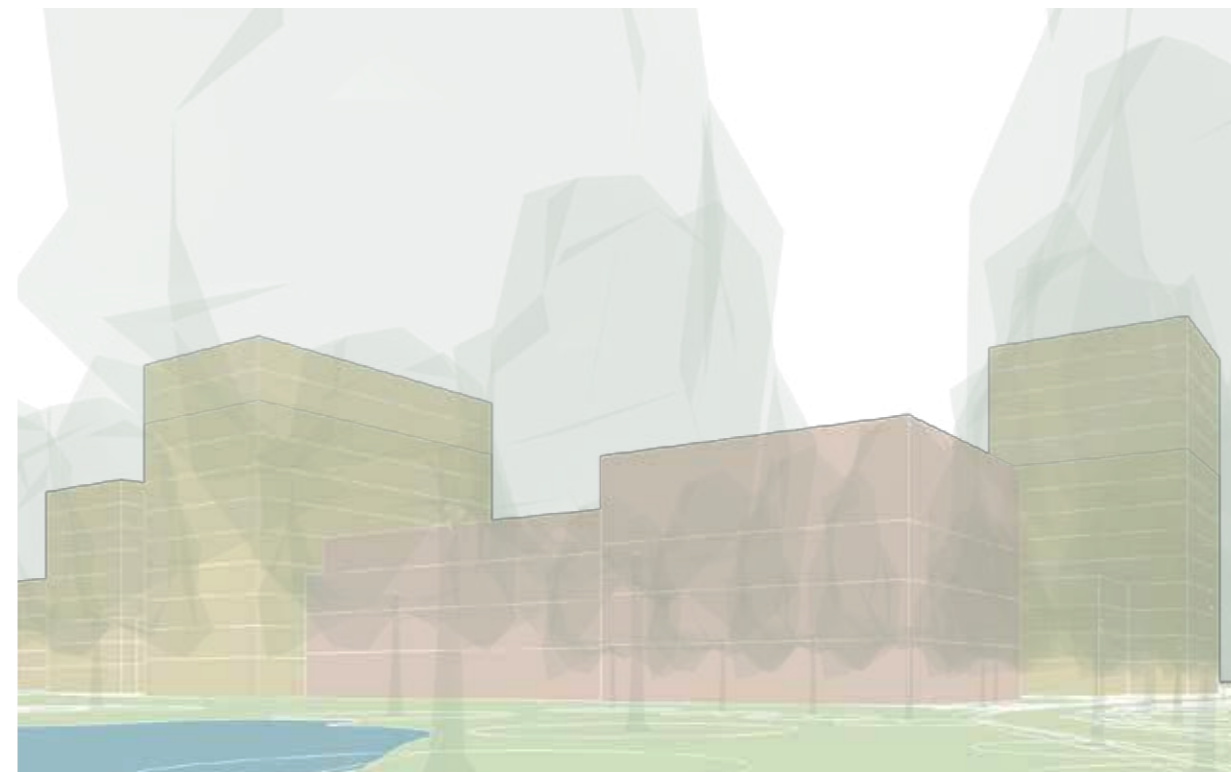
Een ligweide om te genieten van de rust, zon en natuur

Voorbeeldverkaveling met een school als herinnering aan de Kweekschool

Positie van de school aan de noord-oostzijde draagt bij aan de gebiedsidentiteit (rustig in de avond en het weekend)



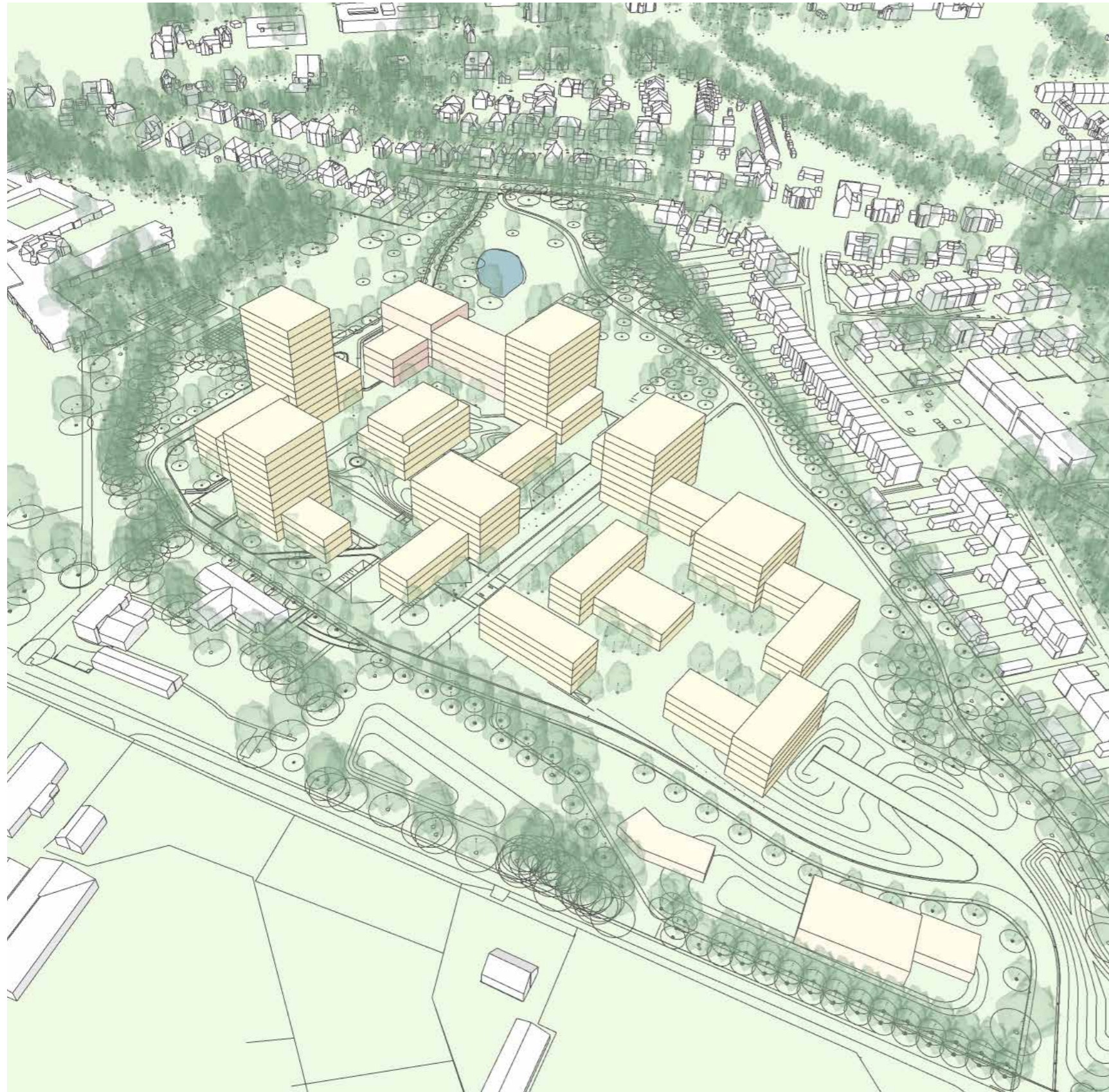
Historisch: De kweekschool met de entreepartij en het kopgebouw de noordoostzijde



Verkenning inpassing school in voorbeeldverkaveling

Voorbeeldverkaveling

Principes voor vervolg planuitwerking



Gemeenschappelijke moestuin voor jong en oud



Een theehuis voor de buurt en passanten



Kleinschalige eco-boerderij



Samen in beweging blijven met buitensportfaciliteiten



Gemeenschappelijke buitenruimtes voor ontmoeting in de buurt



Sportzaal met actieve plint, te combineren met de gymzalen van de school

Mei architects + planners

mei

www.mei-arch.eu

 MeiArch

  [mei-architects-and-planners](#)