

RIJP & GROEN - PRINCIPE VERZOEK

Herontwikkeling Nassau Odijskhof en Sparrenheide
23 december 2022



INHOUDSOPGAVE

Inhoud	Pagina
1. Aanleiding	3
2. Analyse - locatie en opgave	4 - 22
3. Concept - Rijk en Groen	23 - 29
4. Røringsessie op 13 december 2022	30
5. Samenvatting en vervolg	31
6. Partijen	32

1. AANLEIDING

De afgelopen jaren is het aantal ouderen en kwetsbare inwoners toegenomen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hierdoor is de vraag naar woningen veranderd. De huidige situatie op de locatie Sparrenheide-Nassau Odijckhof voldoet niet aan de veranderende woonbehoefte en vraagt om aanpassingen. Om die reden is Habion, samen met Dura Vermeer, voornemens de locatie te herontwikkelen met als primair doel in te spelen op de vergrijzing van de bevolking en de bijbehorende woonbehoeftes. Op de locatie wordt toekomstbestendig vastgoed gerealiseerd dat voorziet in de behoefte en past in de omgeving.

Op de woningmarkt is grote behoefte aan zowel huur- als koopwoningen. Daarnaast heeft de Wet Maatschappelijke Ontwikkeling in 2015 voor veel veranderingen in het sociale en verhuizing domein gezorgd. Ouderen blijven langer thuis wonen en er zijn meer kwetsbare doelgroepen die ondersteuning, zorg en zoveel mogelijk voorzieningen in de buurt nodig hebben. Dit vraagt om extra inspanningen voor levensloopbestendige woningen, alternatieve woonvormen en flexibele mogelijkheden voor mantelzorg.



2. ANALYSE - LIGGING

Groene omgeving

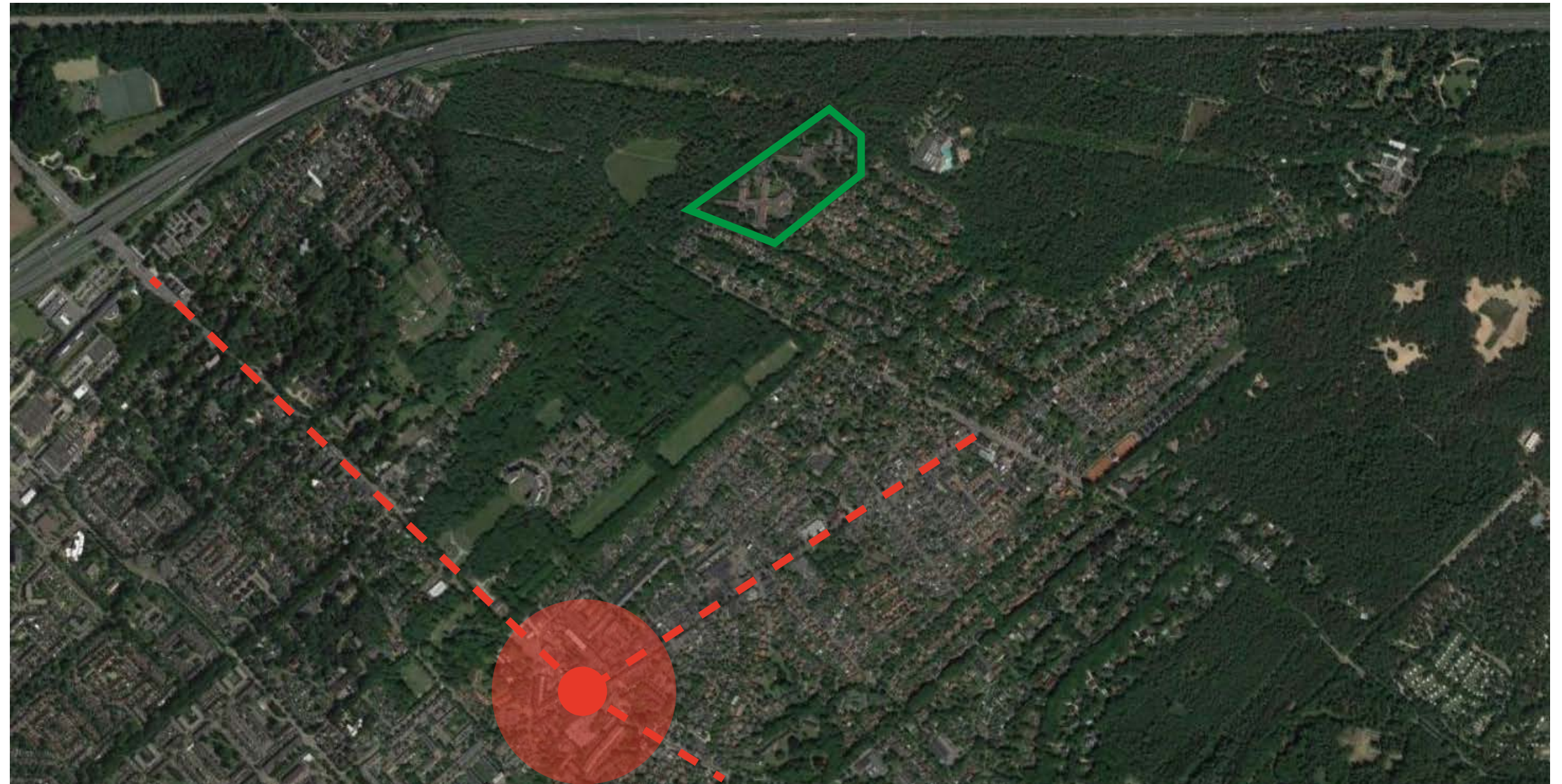
Omgevingsanalyse

De locatie Sparrenheide - Nassau Odijkhof is gelegen aan de rand van het dorp Driebergen-Rijsenburg. Driebergen-Rijsenburg is een woonkern in de provincie Utrecht, behorend bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Gemeente Utrechtse Heuvelrug telde in 2022 bijna 50.000 inwoners en Driebergen-Rijsenburg telde in 2022 circa 18.950 inwoners.

Het dorpscentrum met verschillende winkels, zoals een drogist, ligt op circa 1,4 kilometer afstand van de locatie. De dichtstbijzijnde supermarkt is op circa 1,3 kilometer afstand gelegen. De dichtstbijzijnde apotheek ligt op circa 1,2 kilometer afstand.

De locatie is met eigen vervoer goed te bereiken. De snelweg A12 richting Utrecht ligt op circa 2,5 kilometer afstand van de locatie. De N225 richting Doorn ligt op circa 1,5 kilometer afstand van de locatie. Daarnaast ligt Zeist op circa 6,5 kilometer.

Met het openbaar vervoer is de locatie redelijk tot matig te bereiken. Het dichtstbijzijnde NS-station Driebergen-Zeist is gelegen op circa 3 kilometer van de locatie. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 350 meter afstand van de locatie. Met het openbaar vervoer bedraagt de reistijd naar het NS-station Driebergen-Zeist circa 12 minuten.



Centrum Driebergen



Kerkplein aan Hoofdstraat



Traaij - de winkelstraat van Driebergen

2. ANALYSE - LOCATIE

Percelen Sparrenheide en Nassau Odijckhof in Driebergen

De locatie Sparrenheide – Nassau Odijckhof in Driebergen bestaat uit twee naast elkaar gelegen percelen:

1. De Sparrenheide dat nog in gebruik is als een verzorgings-verpleeghuis met aanleunwoningen. Het verzorgings-/verpleeghuis wordt sinds de bouw ervan, gehuurd door de zorgorganisatie Silverein. In opdracht van Habion verhuurt een vastgoedmanager MVGM de aanleunwoningen aan zelfstandige bewoners.
2. Het Nassau Odijckhof is (ook) in gebruik geweest als verpleeghuis met een zusterflat en dienstwoningen. Deze opstallen zijn inmiddels gesloopt.

De twee percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van 50.012 m2.

Perceel Sparrenheide
Kadastrale nummer sectie B 6466
Oppervlakte 26.350 m2



Perceel Nassau Odijckhof
Kadastrale nummer sectie B 6664
Oppervlakte 23.662 m2



Perceel: DBG01-B-6664

Perceel	Adres	Bestemming
Adressen in perceel: Sparrenheide 1 t/m 66		
Eigenaar van het perceel Eigenaar opvragen		
Perceeloppervlakte & perceelomtrek: 23.662 m2 - 641 m		
WOZ-waarde WOZ-waarde opvragen		
Bebouwd & onbebouwd oppervlakte: Upgrade naar Plus		
Kadastrale gemeentenaam: Driebergen-Rijsenburg		
Gemeentecode - Sectie - Nummer DBG01 - B - 6664		
Postcodes in perceel: 3971 DA - 3971 DB - 3971 DC		

Perceel: DBG01-B-6664

Perceel	Adres	Bestemming
Bestemmingsplannen		
Driebergen Buitengebied Bestemmingsplan - vastgesteld - 07/05/20 Toon op kaart Definitie		
Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening Bestemmingsplan - vastgesteld - 07/06/18 Toon op kaart Definitie		
Driebergen Buitengebied Bestemmingsplan - ontwerp - 13/03/18 Toon op kaart Definitie		
Driebergen Buitengebied Bestemmingsplan - voorontwerp - 08/09/15 Toon op kaart Definitie		
Besluitgebieden Geen besluitgebieden		
Structuurvisies Geen structuurvisies		

Perceel: DBG01-B-6466

Perceel	Adres	Bestemming
Adressen in perceel: Nassau Odijkloot 3 t/m 13		
Eigenaar van het perceel Eigenaar opvragen		
Perceeloppervlakte & perceelomtrek: 26.350 m2 - 663 m		
WOZ-waarde WOZ-waarde opvragen		
Bebouwd & onbebouwd oppervlakte: Upgrade naar Plus		
Kadastrale gemeentenaam: Driebergen-Rijsenburg		
Gemeentecode - Sectie - Nummer DBG01 - B - 6466		
Postcodes in perceel: 3971 BN - 3971 BP		

Perceel: DBG01-B-6466

Perceel	Adres	Bestemming
Adressen in perceel: Nassau Odijkloot 3 t/m 13		
Eigenaar van het perceel Eigenaar opvragen		
Perceeloppervlakte & perceelomtrek: 26.350 m2 - 663 m		
WOZ-waarde WOZ-waarde opvragen		
Bebouwd & onbebouwd oppervlakte: Upgrade naar Plus		
Kadastrale gemeentenaam: Driebergen-Rijsenburg		
Gemeentecode - Sectie - Nummer DBG01 - B - 6466		
Postcodes in perceel: 3971 BN - 3971 BP		

2. ANALYSE - LOCATIE

Kadaster en Planologie

Bestemmingsplan en rode contour
De locatie heeft thans de bestemming voor onder andere maatschappelijke voorzieningen en dienstwoningen. Het plangebied valt binnen de rode contour voor de gemeente Driebergen - Rijssenburg, en is daarmee een voorkeurslocatie voor woningbouw.



gemeente Driebergen-Rijssenburg heeft de voorkeur voor verdichten op locaties binnen de rode contouren



Bestemmingsplan: Driebergen-Woongebied Driebergen	
Bestemming	Maatschappelijk: bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstwoningen, fietsenstallingen (maximale oppervlakte van 25 m² en maximale hoogte van 2,75 m) en waterhuishoudingsvoorzieningen.
Maatvoering	Maximum bebouwingspercentage: 40% terrein Maximum bouwhoogte: 10 meter Maximum goothoogte: 10 meter
Bestemmingsplan: Driebergen Buitengebied	
Bestemming	Natuur: bestemd voor instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden,

* Bosperceel (perceel B 7977) is in eigendom van Stichting Vrienden Van De Nassau Odijschhof en kan door Habion voor een symbolisch bedrag van € 1,- overgenomen worden.



de locatie valt binnen de rode contour gebied



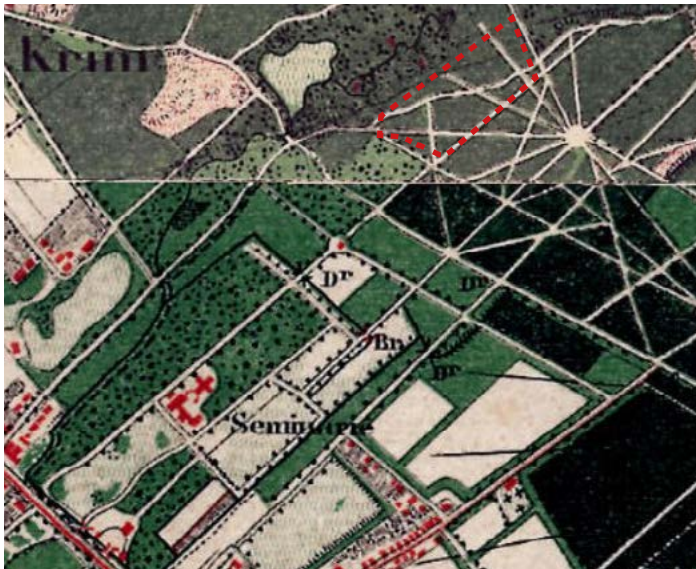
vigerend bestemmingsplan

2. ANALYSE - LOCATIE

Historie stedenbouw

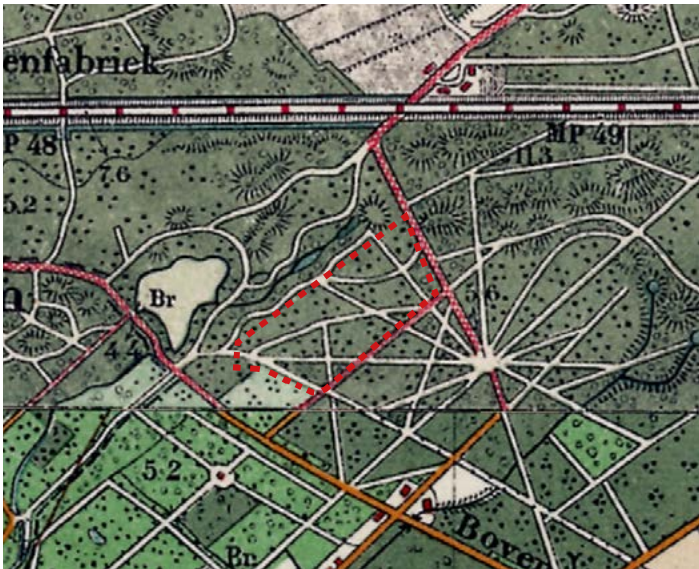
De kenmerkende structuur van het sterrenbos, op de zichtas van de buitenplaats Sparrendaal, is niet meer herkenbaar in de huidige situatie. Dit komt door stedenbouwkundige keuzes in het verleden, zoals de wijk die gebouwd is op de locatie van het sterrenbos, zonder terug te grijpen op de bestaande structuren. Ook de bouw van het zwembad dat de lange lijnen doorbreekt en het loslaten van bestaande structuren op het terrein van Sparrenheide hebben ertoe geleid dat er een nieuwe structuur is ontstaan.

Het plangebied ligt tegen de bosrand van het Driebergse bos en omarmt de landschappelijke kwaliteit met boskamers in het bos. Deze ligging tegen de bosrand, de aanwezige boskamers en de aanwezigheid van sprengkoppen vormen aanknopingspunten voor de verdere planuitwerking.



1873

- Buitenplaats Sparrendaal
- Sterrenbos op zichtas buitenplaats



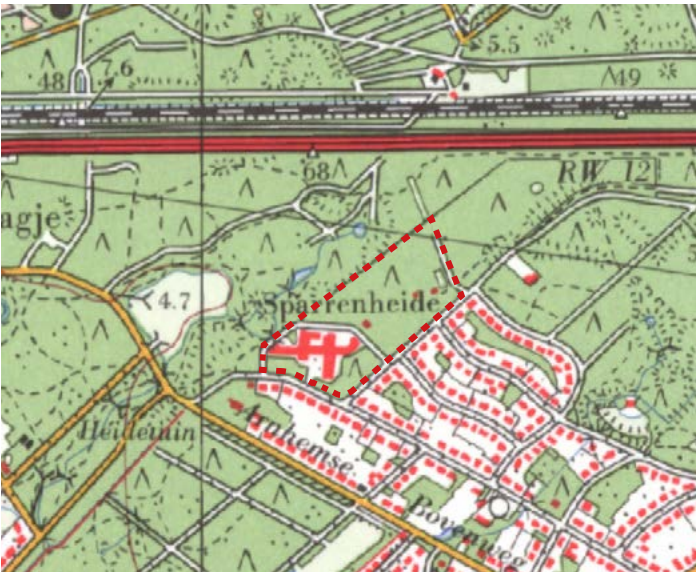
1928

- Plangebied onderdeel van sterrenbos
- Sprengkoppen Grote kom en Kleine kom herkenbaar



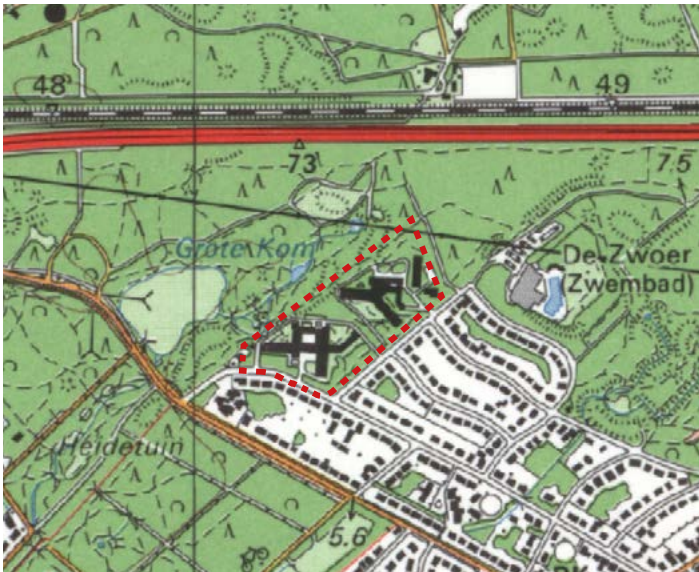
1954

- Sterrenbos bebouwd
- Structuur sterrenbos niet meer herkenbaar in stedenbouwkundige opzet



1977

- Met aanleg snelweg komt verbinding naar noordzijde spoor te vervallen
- Eerste bebouwing Sparrenheide



1997

- Stedenbouwkundige structuur plangebied geen onderdeel van woonwijk.
- Bebouwing tussen de bomen



2020

- Plangebied op grens Driebergsebos en woonwijk
- Verbindingen tussen woonwijk en Driebergsebos voor voetgangers via plangebied

2. ANALYSE - LOCATIE

Bestaande landschapselementen

Bos



- Driebergse bos, onderdeel van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug
- Begrenst plangebied in het noorden en oosten
- Beuken-eikenbos met sparren en dennen

Bosrand



- Restanten van bos, nog herkenbaar als dusdanig
- Grote gelaagdheid in structuur
- Beuken, (Amerikaanse) eiken, sparren en dennen
- Heesterbeplanting van Rhododendrons en laurieren in combinatie met hedra
- Geen harde overgang tussen plangebied en Driebergse bos

Laanstructuur



- Eikenlaan aan de noordzijde van de Melvill van Carnbeelaan en Nassau Odijcklaan
- Berkenlaan aan de zuidzijde van de Melvill van Carnbeelaan en Nassau Odijcklaan
- Oude laan van eiken, berken door vervanging of latere aanplant een jongere leeftijd

Groene zoom



- Melvill van Carnbeelaan open karakter en weinig onderbegroeing
- Vanaf begin Nassau Odijcklaan dichte ondergroei en afgeschermd met een groene zoom van dichte heester beplanting en bomen
- Veel spontane groei van zaailingen en ondergrondse uitlopers
- Spontaan en natuurlijk beeld door weinig menselijk ingrijpen

Bomen in gazon



- Bomen in gazon
- Intensief beheer
- Enkele soorten die niet toebehoren aan Beuken-eikenbos, zoals Lindes, lepen, Essen en Acacia's

Gecultiveerde plantvakken

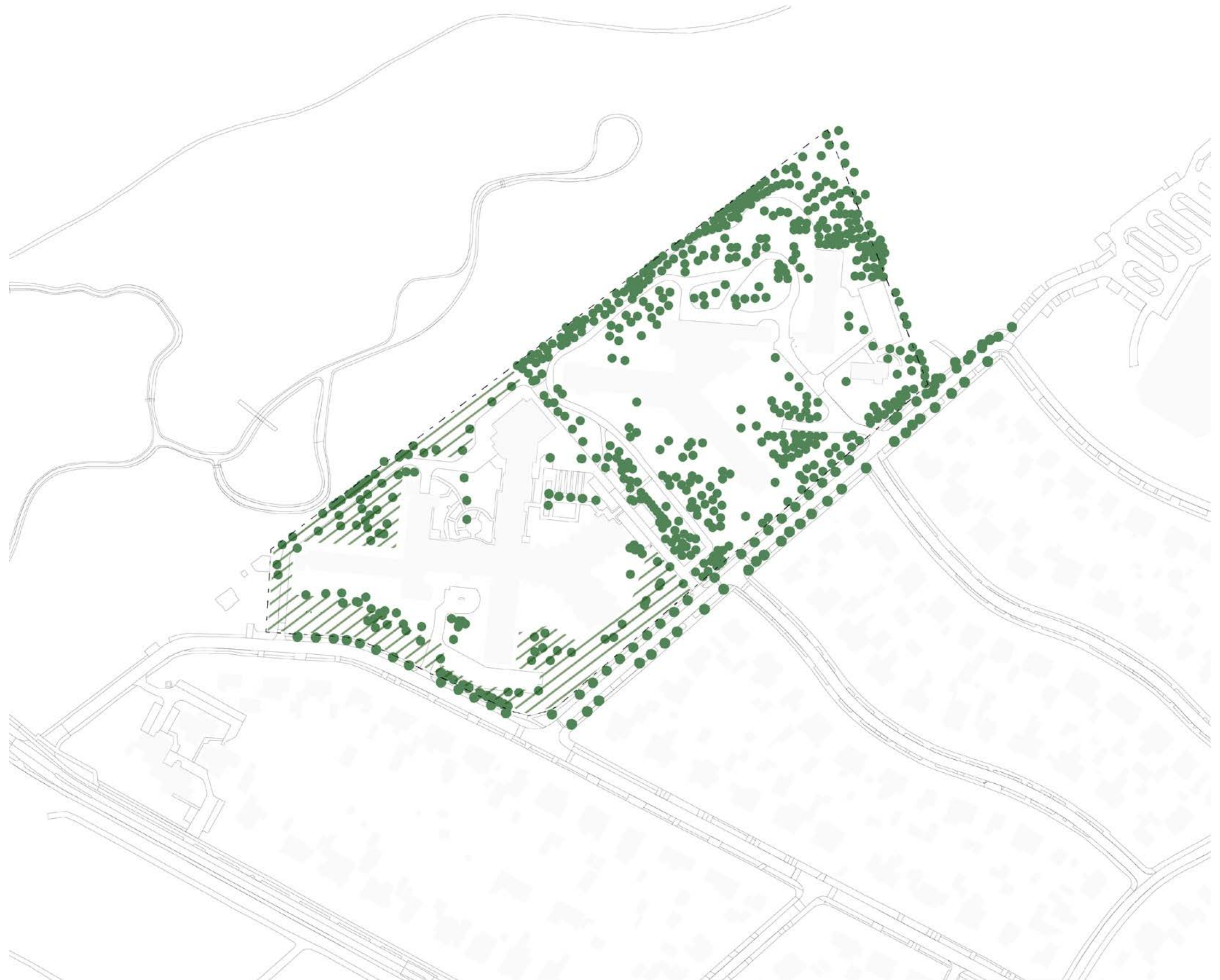


- Plantvakken met vaste planten, heesters en solitaire bomen
- Intensief beheer

2. ANALYSE - LOCATIE

Bestaande bomen op de locatie

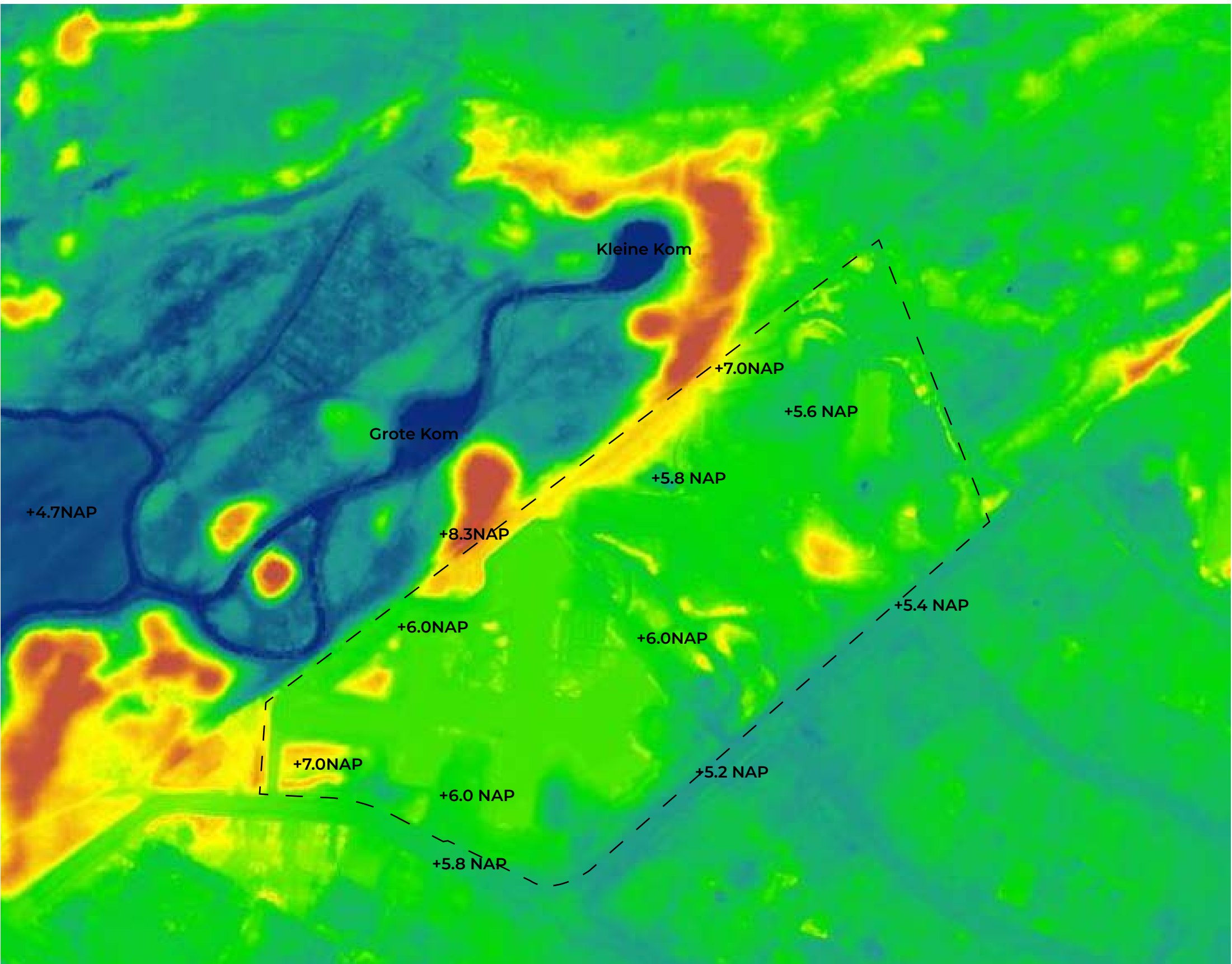
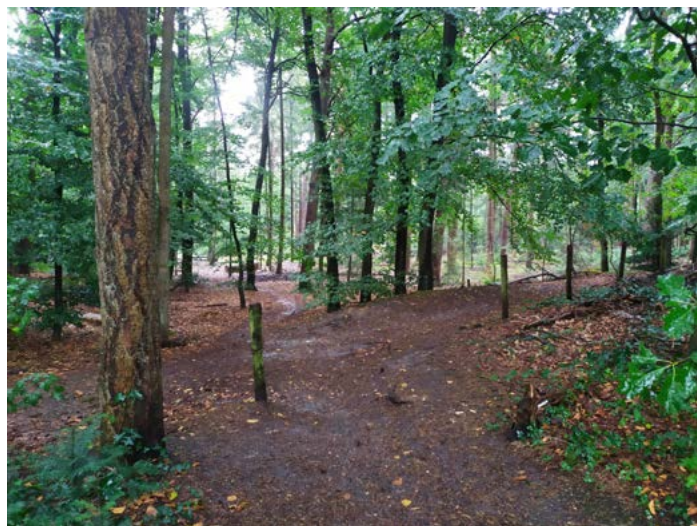
Op de afbeelding hiernaast zijn de bestaande bomen op de locatie zichtbaar. Een actualisatie van de inmeting en een BEA wordt op het moment van schrijven uitgevoerd en zal gebruikt worden bij de verdere uitwerking. De gearceerde gebieden op de afbeelding zijn zones met bomen in dicht struikgewas.



2. ANALYSE - LOCATIE

Topografie

Binnen het plangebied is een beperkt hoogteverschil aanwezig, met een kleine begroeide wal op de grens van het plangebied en sprengkoppen. Op de hoogtekaart zijn, ten noorden van het plangebied, deze sprengkoppen Grote Kom en Kleine Kom te zien. Door de relatief hogere ligging ten opzichte van de woonwijk ligt er voornamelijk een interne wateropgave.



2. ANALYSE - LOCATIE

Verkeerssituatie, infrastructuur

Het terrein heeft meerdere toegangen met een interne verkeersstructuur. Deze opzet biedt kansen om de ontsluiting en parkeren op verschillende manieren te organiseren, met respect voor het bestaande landschap. Bij de verdere uitwerking liggen er kansen om te onderzoeken wat een passende parkeernorm is voor de doelgroep, of deelmobiliteit een kansrijke toevoeging kan zijn en of er ruimte is om een reservering voor parkeren op te nemen.

Binnen het plangebied zijn nu ca. 150 parkeerplekken verdeeld over vijf clusters tussen de bomen. Ook wordt er geparkeerd in openbare bermen, wat toegestaan is. Dit gebeurt zowel aan de rand van het plangebied als in de aangrenzende woonwijk. Het zwembad ligt op korte afstand en biedt wellicht mogelijkheden voor dubbelgebruik.



2. ANALYSE - LOCATIE

Uitdagingen en beperkingen

Ruimtelijke context

Nabij de locatie lopen een hoogspanningslijn, de snelweg A12 en het treintracé Utrecht-Arnhem. Daarnaast ligt in de nabijheid van de locatie een openbaar buitenzwembad. Deze infrastructuur en het zwembad kunnen een negatief effect hebben op het belevingswaarde van dit gebied. De impact van het zwembad (op ca. 200 m afstand) en de aanwezigheid van een bovengrondse tank van 500 L met zwavelzuur op het terrein van het zwembad zal in het kader van bedrijven en milieuzonering nader onderzocht moeten worden.

Hoogspanningsleiding

Volgens de gemeente Utrechtse Heuvelrug en het geldende bestemmingsplan mogen binnen de dubbelbestemming “Zone hoogspanningsleiding” en 22,5 m (meest voorkomende afstand bij een 150 kV hoogspanningslijn volgens kenniscentrum Infomil) vanuit het hart van de leiding geen gebouwen worden gebouwd. De gemeente heeft aangegeven dat daar vrijstelling voor verleend kan worden, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden dat aansluit bij de gemeentelijke criteria. Tevens dient een advies van de beheerder van de hoogspanningsleiding te worden ingewonnen met betrekking tot de afstand tot bebouwing, aangezien er uitzonderingssituaties zijn op de eerder genoemde afstand. De gemeente Utrechtse Heuvelrug benadrukt dat dit laatste aspect nader getoetst zal moeten worden aan de actuele wet- en regelgeving en de richtlijnen van de beheerder van de leiding (bron: haalbaarheidsstudie CBBRE).

Snelweg A12 en spoorlijn

De snelweg A12 richting Utrecht ligt op circa 2,5 kilometer afstand van de locatie. Op circa 3 kilometer vanaf de locatie ligt een spoorlijn. Er dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de effecten met betrekking tot geluidshinder van de snelweg en spoorlijn op de locatie. Ook dient te worden gekeken naar externe veiligheid in verband met vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg en/of spoor. Met betrekking tot de A12 zal ook onderzoek gedaan worden naar de luchtkwaliteit.

Waterveiligheid & Zoetwatervoorziening

In het Bodem-, Water- en Milieuplan heeft de provincie onder andere de doelen op het gebied van waterveiligheid en wateroverlast, en van schoon en voldoende oppervlaktewater vastgelegd. De waterschappen geven uitvoering aan deze doelen.

Binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen. Het plangebied is aangewezen als het 100-jaarsaandachtsgbied Driebergen. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar PMV onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden, het toepassen van bodemenergiesystemen, het opslaan en vervoeren van stoffen die de grondwaterkwaliteit (kunnen) bedreigen het aanleggen of gebruiken van parkeergelegenheden voor motovoertuigen, leidingen, installaties en opslagreservoirs.

Tijdens de ontwikkel-en realisatie fase van het plangebied in Sparrenheide-Nassau Odijkhof zal rekening gehouden met het verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 10 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Met betrekking tot riolering en afvoer van hemelwater zal afstemming plaatsvinden met het waterschap.

Flora & fauna

Het plangebied ligt tegen de rand van het Driebergse bos. Voor het perceel Nassau Odijkhof is in verband met de sloopwerkzaamheden reeds een Flora & Fauna onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat in het gebied vleermuizen kunnen voorkomen. Om die reden zijn er vleermuisverblijven geplaatst op de locatie. Ook voor de locatie Sparrenheide zal Flora & Fauna onderzoek worden uitgevoerd.



Legenda

Sparrenheide

Nassau Odijkhof

Zwembad

Hoogspanningslijn

Circa 25 meter buffer

Treintracé

2. ANALYSE - MORFOLOGIE BEBOUWING OMGEVING

Morfologie bebouwing in de omgeving

Kenmerken bebouwing in de omgeving

De groene woonstraten (1)

De locatie Sparrenheide- Nassau Odijkckhof ligt aan de rand van een groene woonwijk met vrijstaande woningen met grote tuinen en boomrijke straten. De kleine schaal is dominant in de morfologie van de wijk. De woningen zijn gebouwd vooral in de jaren 30 stijl en hebben meestal baksteen gevels. Aan de voorzijde van de huizen loopt een groene zone met een vaste breedte. De bebouwing volgt de rooilijn waardoor het straatprofiel duidelijk is. Tussen de bebouwing bevinden zich doorkijkjes naar groene binnengebieden

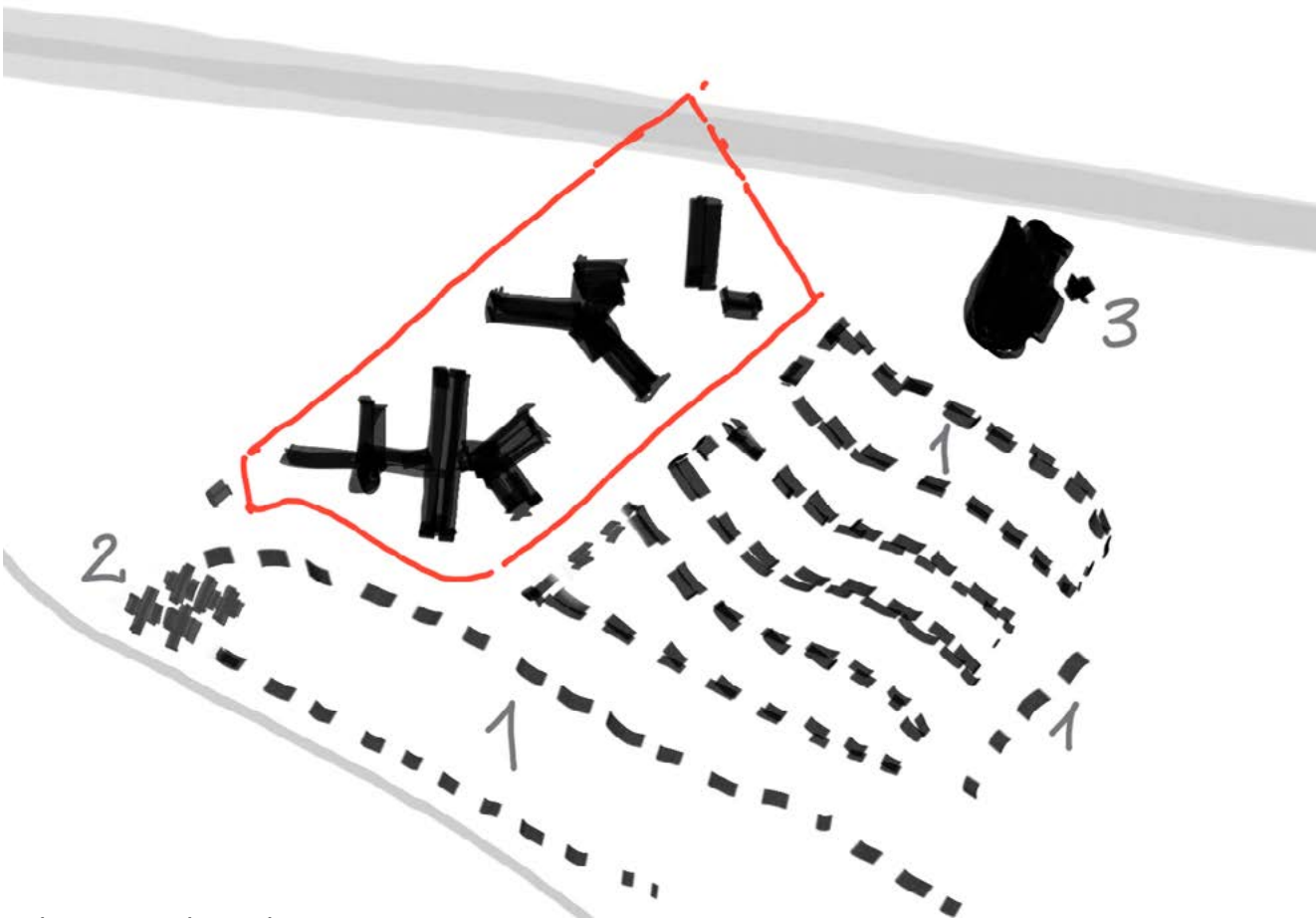
Appartementencomplex (2)

Bij de aansluiting tussen Melvill van Carnbeelaan

en Arnhemse Bovenweg bevindt zich een klein appartementen complex. Het gebouw is 3 lagen hoog en wordt gekenmerkt door een licht gekleurde baksteen gevel met rode accenten zoals balkons of kozijnen. Het volume is getrapt en gesegmenteerd in kleinere onderdelen, op deze manier is de overgang naar de kleine schaal van de woonhuizen gemaakt.

Zwembad (3)

Twee incidenten in de wijk hebben een iets grotere schaal. Aan de oostzijde ligt aan de rand van de wijk het overdekt zwembad De Zwoer en sportcentrum Laco. Rondom het zwembad ligt een uitgestrekt parkeerterrein waar tussen de bomen wordt geparkeerd. Het gebouw is omringd door grote bomen en niet echt zichtbaar vanuit de omgeving.



gebouwen - korrels



1.



1.



1.



2.



3.

2. ANALYSE - MORFOLOGIE OUD BEBOUWING

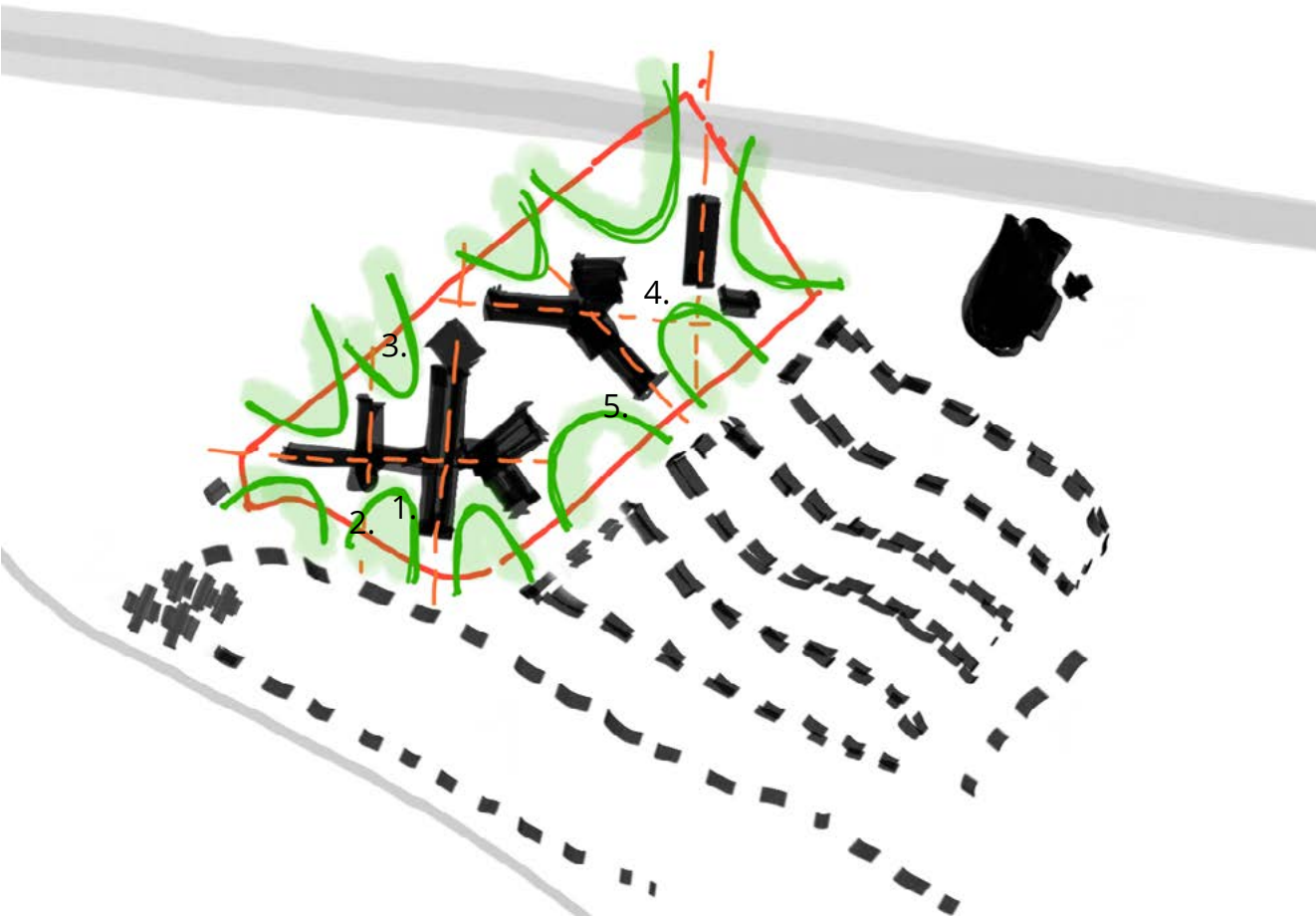
Morfologie bebouwing op de locatie

Oude bebouwing op de locatie

De oude bebouwing op het terrein ligt onder een hoek van 45 graden gedraaid ten opzichte van het stratenpatroon. De gebouwen zijn gemiddeld 3 lagen hoog. De plattegronden van beide complexen hebben een ster-achtige opzet; korte vleugels komen samen in het hart van het gebouw.

De gebouwen van Sparrenheide en Nassau Odijckhof zijn weliswaar vrij uitgestrekt, maar door de overhoekse positionering van de gebouwen en de ster-vorm doen de gebouwen zich nergens als groot voor. Aan de straten grenzen de korte kopgevels, lange gevellengtes worden nergens echt voelbaar.

De profielen van de straten Melvill van Carnbeelaan en Nassau Odijcklaan zijn groen en ontspannen. De oude bebouwing volgt hier geen rooilijn en wordt van alle zijdes ervaren als groene kleinschallige kamers aan straat of bos.



gebouwen - aansluiting op de omgeving



1.



2.



3.



4.



5.

2. ANALYSE - OORSPRONKELIJKE BEBOUWING

oude situatie voor sloop Nassau Odijkhof en Sparrenheide

Nassau Odijkhof

In juli 2021 is de sloop van het gebouw Nassau Odijkhof gestart en is nu inmiddels afgerond. Het terrein blijft in eerste instantie in de huidige staat, ingericht met bomen en wegen, maar dan zonder de gebouwen van het Nassau Odijkhof. De sloop is circulair uitgevoerd, waarbij het puin door de gemeente wordt hergebruikt voor infrastructurele werken op andere plekken binnen de gemeente.

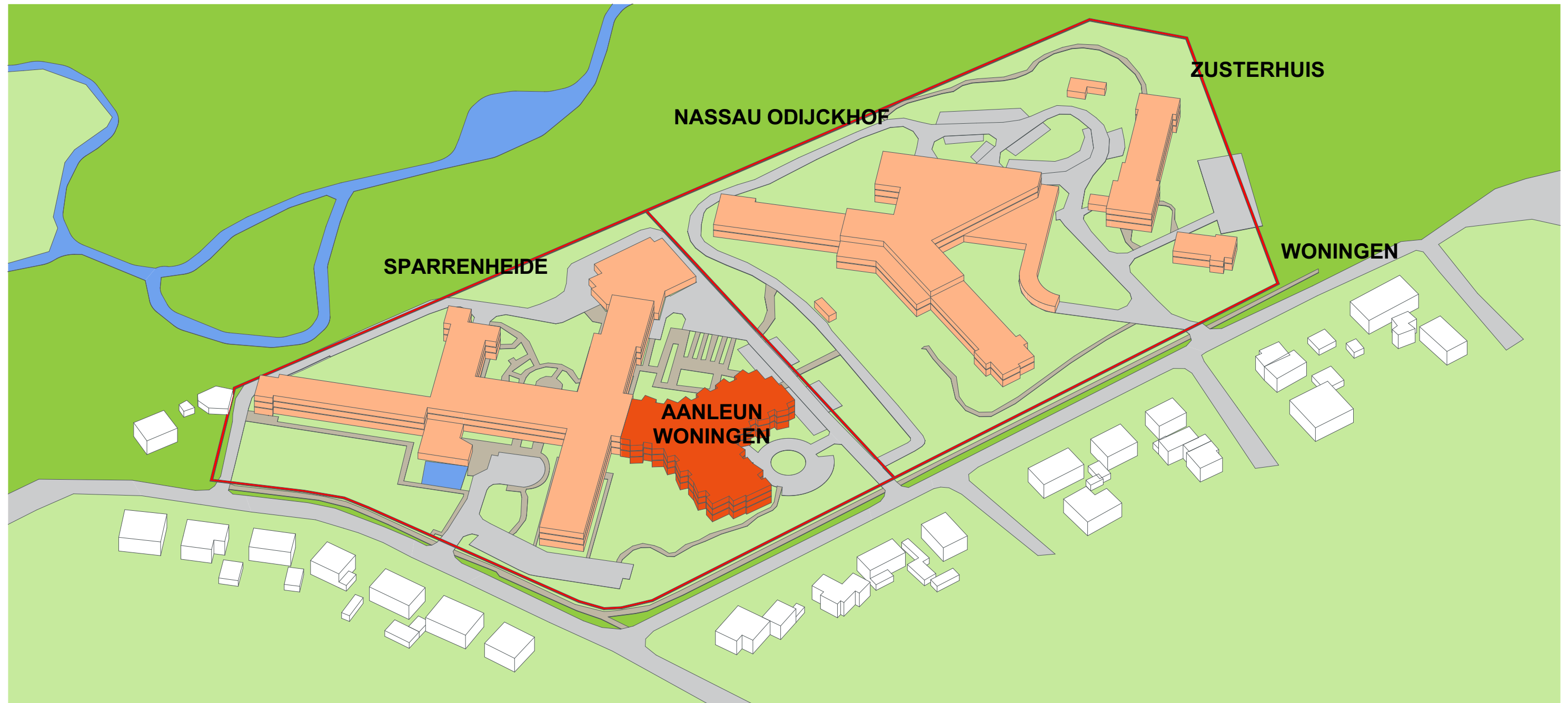
Sparrenheide

Het terrein van Sparrenheide is nog in gebruik als een verzorgings-verpleeghuis met aanleunwoningen. Het verzorgings-verpleeghuis wordt gehuurd door Silverein, een ouderenzorgorganisatie in de regio Utrecht met als kernexpertise wonen, zorg en ondersteuning thuis, behandeling, kortdurend verblijf, revalidatie en welzijn. Het gebouw telt ca 90 appartementen op vijf afdelingen, verdeeld over drie etages. Deze appartementen zijn bedoeld voor ouderen die niet meer thuis kunnen wonen door enige

beperkingen, psychische problemen, zoals dementie of geheugenproblemen. Hierbij biedt Silverein de benodigde verzorging voor deze ouderen. Verder bestaat het gebouw uit diverse gemeenschappelijke ruimtes zoals een winkel, een lounge en een brasserie, waar veel mensen elkaar kunnen ontmoeten en in verschillende georganiseerde activiteiten kunnen deelnemen.

Aanleunwoningen

De aanleunwoningen worden door Habion verhuurd aan zelfstandige bewoners. De 47 aanleunwoningen zijn later gebouwd dan Sparrenheide en Nassau Odijkhof. De aanleunwoningen zijn groter en hebben allen eigen sanitair, daarmee zijn ze geschikt voor zelfstandig wonende ouderen. De ambitie is om de aanleunwoningen te handhaven en alleen het oude gedeelte van Sparrenheide te slopen.



2. ANALYSE - GEBRUIKERS VAN DE OUDE LOCATIE

aantal bewoners, personeel en vrijwilligers op dagschema

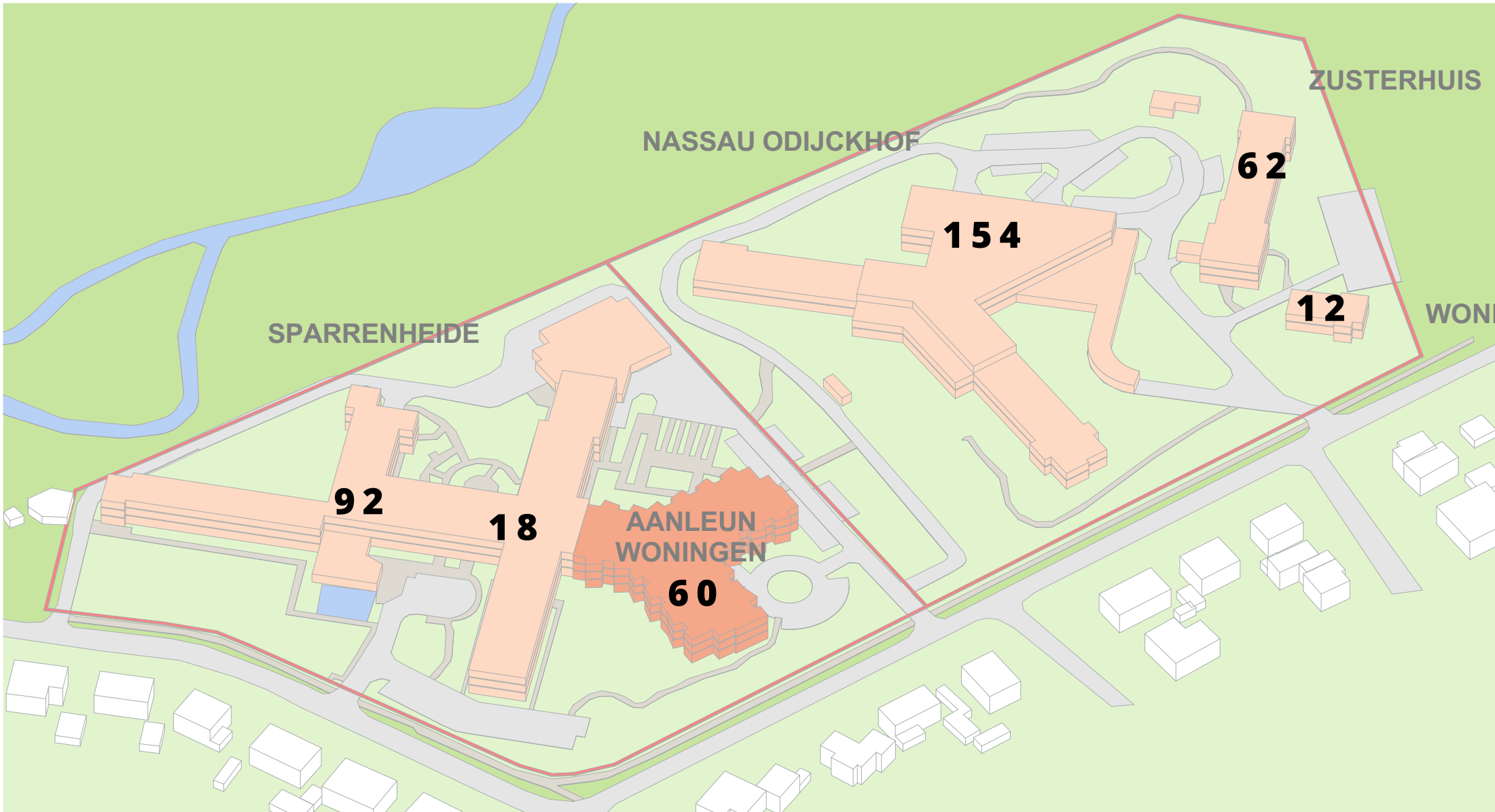
Data oude situatie

Voor de sloop van Nassau Odijschhof was 11.500 m² van het totale maaiveld bebouwd. De totale oppervlakte van de gebouwen bedroeg ca. 30.000 m² BVO. Dit vertaalt zich in een Floor Space Index (FSI) van 0.6, wat betekent dat de locatie wordt gekenmerkt als stedelijk woonmilieu gecombineerd met groen. De verhouding tussen groen en bebouwde omgeving is nagenoeg gelijk, waarbij het groen 55% vertegenwoordigt en de gebouwen en andere verhardingen 45%.

Gebruikers oude situatie

Sparrenheide en Nassau Odijschhof zijn gebouwd als verzorgingstehuizen voor senioren. Het gebruik van beide locaties is inmiddels heel anders dan in de oorspronkelijke opzet. In de oorspronkelijke situatie woonden er ca. 399 bewoners in het complex. Daarnaast werkten er veel mensen in beide verzorgshuizen en waren er veel vrijwilligers betrokken bij de ouderenzorg. In de hoogtijdagen waren er dagelijks zo'n 480 mensen aanwezig in het gebied.

399 bewoners
31 medewerkers
52 vrijwilligers



2. ANALYSE - MAATSCHAPPELIJKE CONTEXT

Maatschappelijke context

Verdwijnen van verzorgingshuizen

Twee trends wijzigen de woningmarkt voor ouderen ingrijpend: de sterk toenemende vergrijzing en de door de overheid ingezette scheiding tussen wonen en zorg. Het klassieke verzorgingstehuis verdwijnt en ouderen blijven langer thuis wonen, zelfstandig of met ondersteuning van zorg van buitenaf.

Ouderen van de toekomst

De oudere van vandaag en morgen staat midden in het leven en voelt zich vaak minder oud dan zijn of haar leeftijd doet vermoeden. Ouderen willen onderdeel zijn van een vitale gemeenschap en betekenis hebben, er toe doen. Ze willen zo lang mogelijk zelfstandig leven en wonen, boodschappen doen, mensen ontmoeten en actief blijven. Voor een vitale gemeenschap is een mix van leeftijden belangrijk.

Vitaliteit zit meer in fysieke en mentale gezondheid dan in leeftijd. Een oudere van 80 kan tegenwoordig nog sociaal en fysiek heel actief zijn, terwijl een oudere van 65 door ziekte beperkt actief kan zijn. Wij streven naar een gemeenschap waarin een mix aan leeftijden de minder vitale ouderen ondersteunt en vitale ouderen vitaal houdt. Het draagt bij aan een levendig woon- en leefgebied waarin ouderen zich onderdeel voelen van de samenleving.

De diversiteit aan leefstijlen, inkomenssituaties en behoeftes onder ouderen vraagt ook om diversiteit aan woningtypes; in grootte, in de mate van gemeenschappelijkheid en in huurniveau.

van verzorgingshuis



naar zelfstandig wonen in veel variaties met zorg aan huis (indien nodig)



in een luxe appartement



in een betaalbaar appartement



in een woongroep

2. ANALYSE - INPUT RØRING SESSIES

wensen buurt en toekomstige bewoners

Røring methodiek

Elke locatie kent zijn eigen kansen en dynamiek. De lokale behoefte is bepalend in de werkwijze van Habion. Daarom betreft Habion bewoners en buurt in een zo vroeg mogelijk stadium bij de plannen. Hiervoor heeft Habion een eigen methode ontwikkeld, de Røring methodiek. Kern van deze methodiek is dat de huidige en toekomstige bewoners aan het roer staan in de planvorming. Met bewoners wordt gesproken over hoe zij in hun buurt oud willen worden. Ook buurtbewoners worden uitgenodigd om mee te denken tijdens diverse bijeenkomsten. Hierdoor ontstaat er een plan van en voor de bewoners en omwonenden. Bewoners en omwonenden zullen betrokken blijven bij de plannen; dat zorgt voor reuring en enthousiasme bij alle betrokkenen.

In de periode april t/m juli zijn er in totaal 9 Røring-bijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten stond het ophalen van wensen en aandachtspunten centraal. De bijeenkomsten kenden een interactieve opzet: in kleine groepen werd gesproken over de belangrijkste thema's voor de belanghebbenden:

Programma en ruimtelijke compositie

Er is behoefte aan een mix van sociale en vrije sector woningen. Dit bevordert de doorstroming in de wijk. Ook is er de wens om diverse doelgroepen te huisvesten zoals ook jongeren en gehandicapten. Er zijn zorgen over het aantal van 500 woningen. Gebouwen moeten passen in de omgeving en bij voorkeur niet te hoog aan de zijde van de aangrenzende woonwijk.

Groen en duurzaamheid

Woningen moeten energieneutraal zijn en passen in het groen. Veel aandacht voor bestaand kwalitatief groen.

Ontmoeten

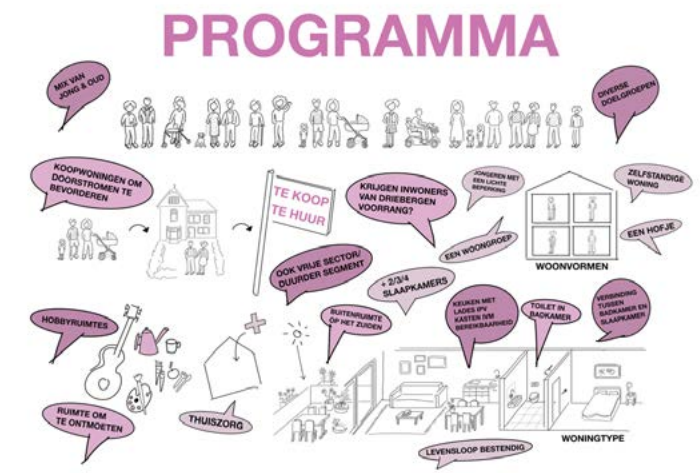
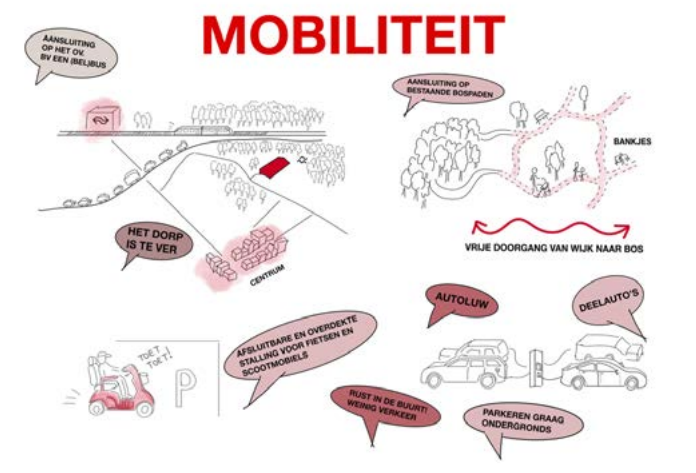
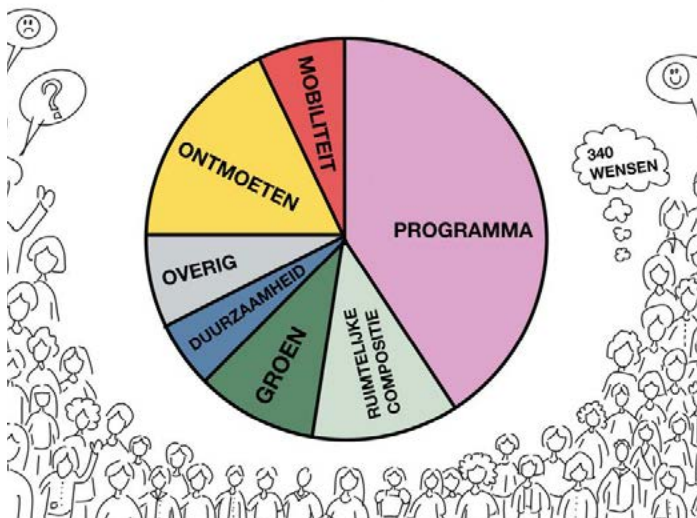
Er is veel behoefte aan ontmoetingsplekken. Dit kan binnen of buiten zijn. Genoemde voorbeelden zijn een ruimte om samen te koken, een café of een gezamenlijke moestuin of pleintje om samen te komen. Eventueel met dieren.

Mobiliteit

Mobiliteit omvat de bereikbaarheid van de locatie en manieren van vervoer. Bewoners wensen (terugplaatsing van) een bushalte naar het centrum. Omwonenden hebben hun zorg geuit over de extra verkeersdruk die de ontwikkeling met zich meebrengt. Vormen van deelmobiliteit zijn wenselijk.

Hoe gaan we om met de opgehaalde wensen?

De wensen en belangen die zijn opgehaald in de røringssessies worden zoveel mogelijk meegenomen in de planvorming. In het uiteindelijke plan zal een gewogen afweging worden gemaakt tussen de belangen en wensen van alle stakeholders.



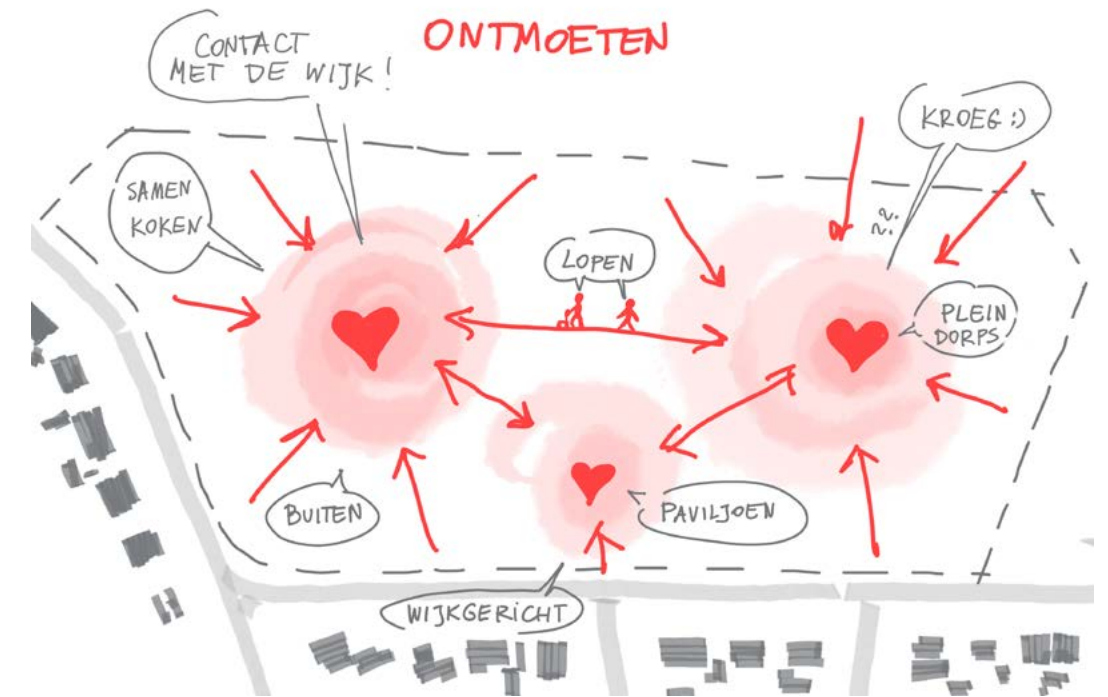
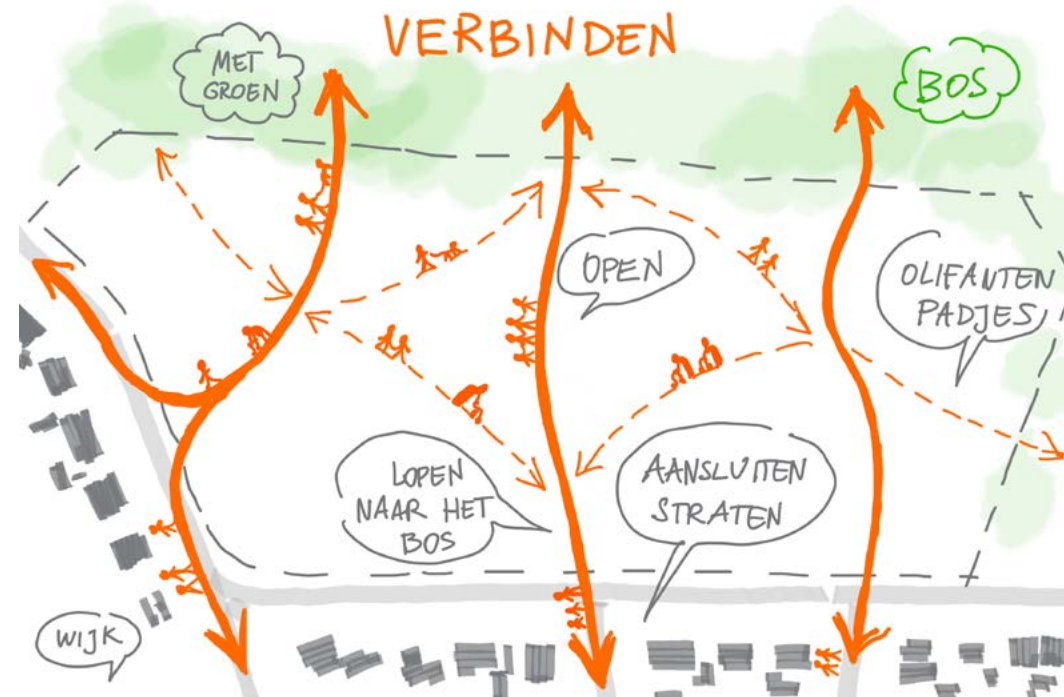
2. ANALYSE - INPUT RØRING SESSIES

vertaling wensen naar ruimtelijke oplossingen

Tijdens de Røring bijeenkomsten werden de volgende oplossingsrichtingen genoemd voor het gebruik van de ruimte:

De verbindingen tussen de bestaande woonbuurt en het bos zijn belangrijk. Het zou mooi zijn als de looproutes door de nieuwe buurt kunnen aansluiten op het bestaande straten patroon. Ook binnen de buurt zouden goede looproutes moeten zijn die de verschillende plekken met elkaar verbinden en waar ouderen van alle leeftijden nog een rondje kunnen lopen.

Een andere oplossingsrichting is 'Wonen in het bos': zoveel mogelijk groen behouden. Zoals de groene buffer tussen de bestaande buurt en het te ontwikkelen gebied, maar ook de bomen in het midden van het gebied. Deze middenzone is nu ook al een prettige verblijfsplek en verbindingszone waar mensen graag komen.



2. ANALYSE - INPUT RØRING SESSIES

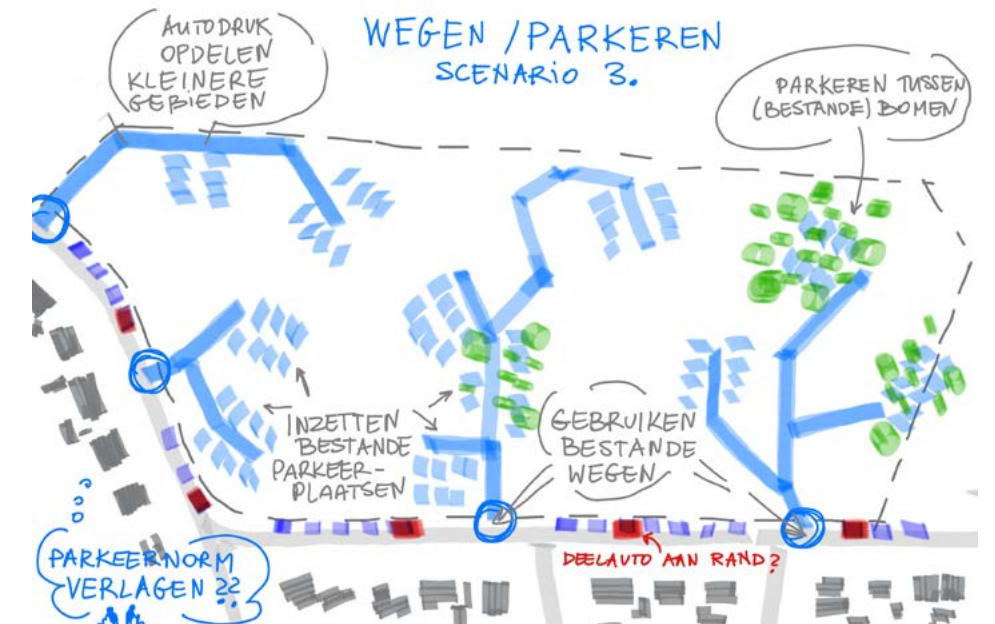
scenario's autoverkeer en parkeren

In de Røringssessies zijn verschillende scenario's geopperd voor de ontsluiting en het parkeren.

Een van de suggesties is om zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande toegangen het gebied in. Hiermee hoeven zo weinig mogelijk waardevolle bomen te worden gekapt.

Een andere optie is om juist een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen aan de boszijde van de locatie met als doel om de bestaande straten enigszins te ontlasten. Hiervoor zouden wel veel bomen gekapt moeten worden.

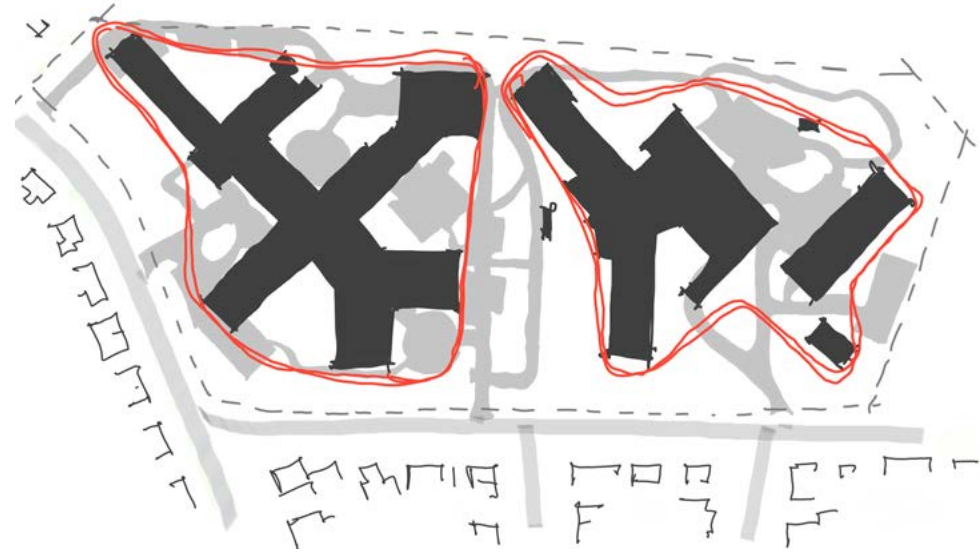
Ook zijn er verschillende suggesties geopperd voor het parkeren. Langs de rand parkeren heeft als voordeel dat het woongebied autovrij kan blijven. In clusters in het woongebied parkeren heeft als voordeel dat de loopafstanden naar de woningen kleiner zijn.



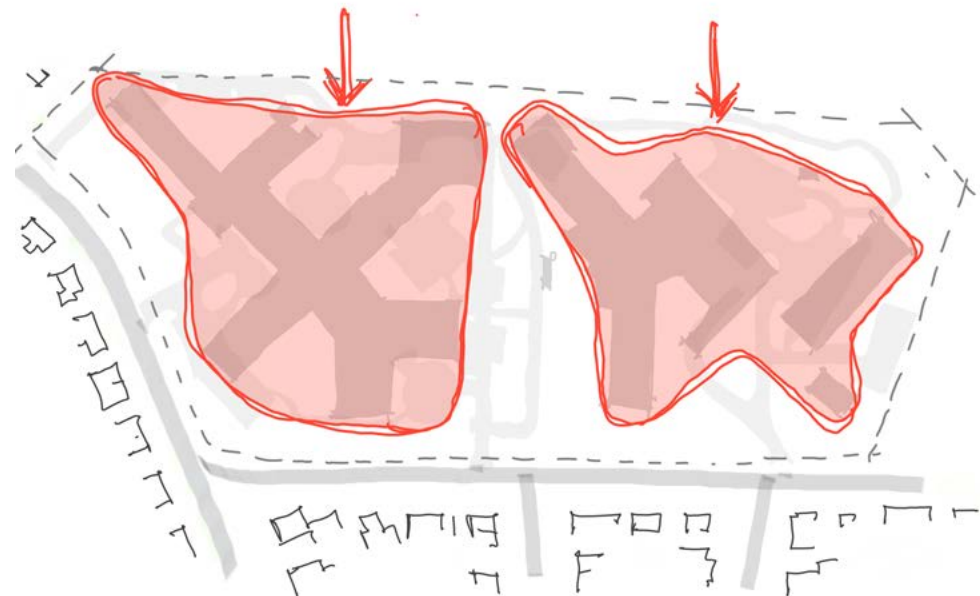
2. CONCLUSIES EN AMBITIES VOOR DE NIEUWE ONTWIKKELING

wat gaan wij behouden, wat gaan wij verbeteren?

DE BOUWVELDEN

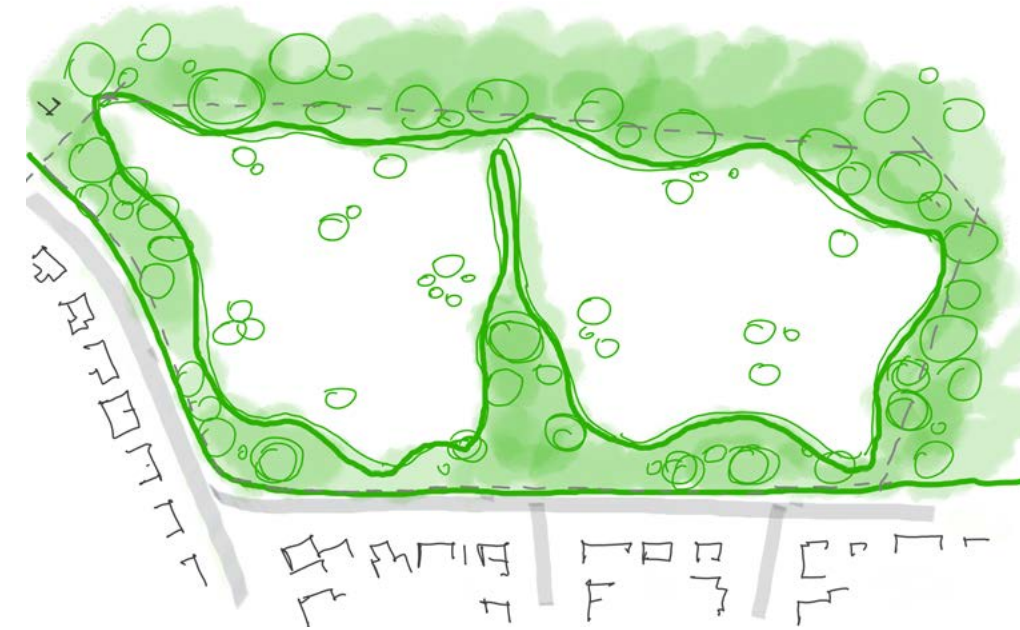


bestaande situatie: grote gebouwen, gemiddeld 3 lagen hoog, de bouwvolumes zijn opgedeeld in kleinere korrels waardoor de bebouwing niet als massaal wordt ervaren

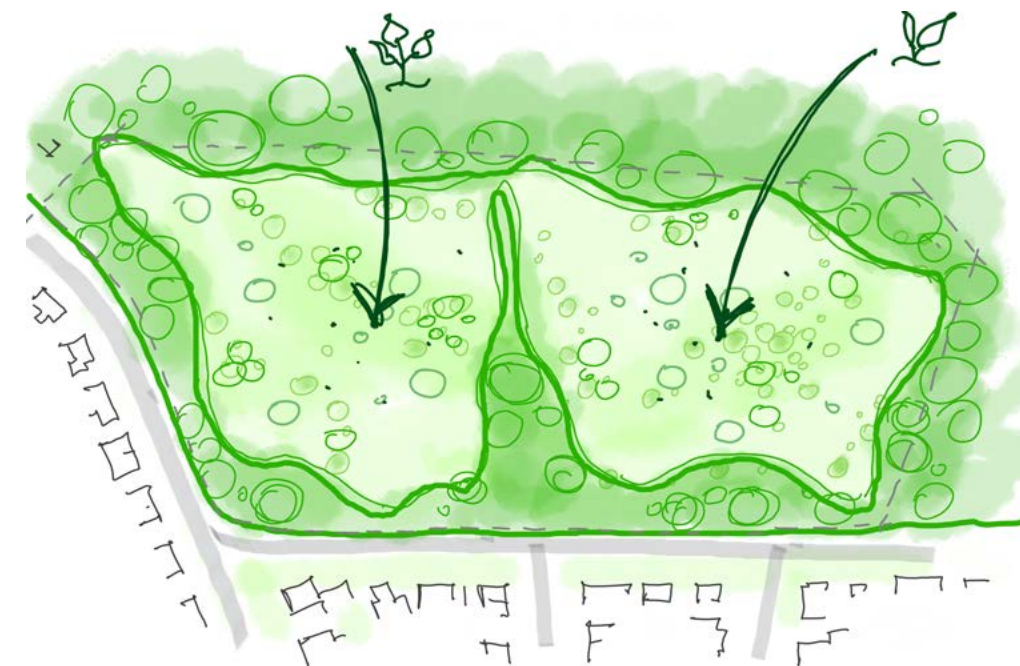


ambitie: zoekgebieden nieuw bebouwing definiëren, benutten bestaande footprint van de gebouwen en verhard oppervlak

NATUUR EN BUITENRUIMTE



bestaande situatie: de meest waardevolle bomen zijn geconcentreerd aan de randen van de locatie en in het middengebied, de gebruikskwaliteit van groen is soms niet benut

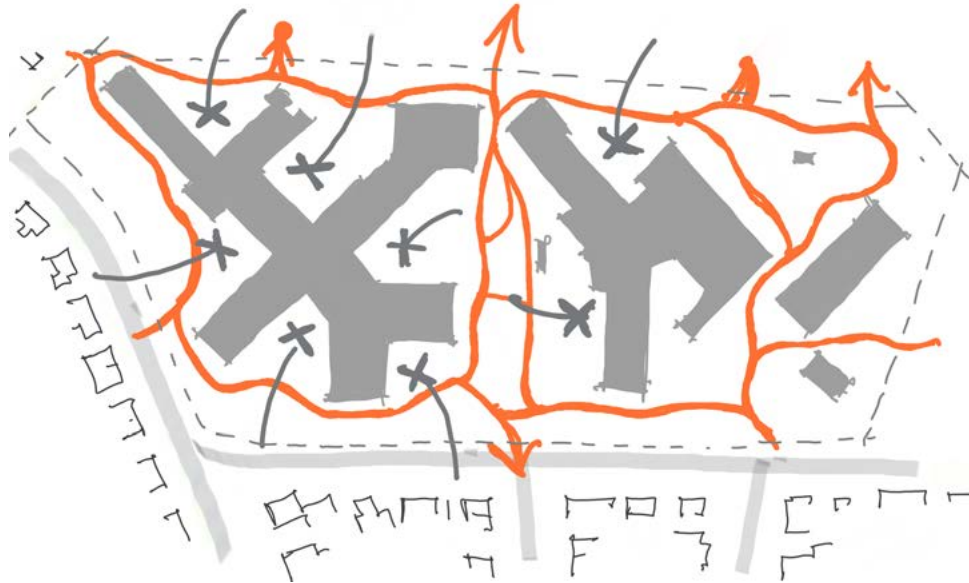


ambitie: hoogwaardige en natuurinclusieve buitenruimte; zoveel mogelijk bestaande bomen behouden en aanvullen met nieuw groen, diversiteit versterken

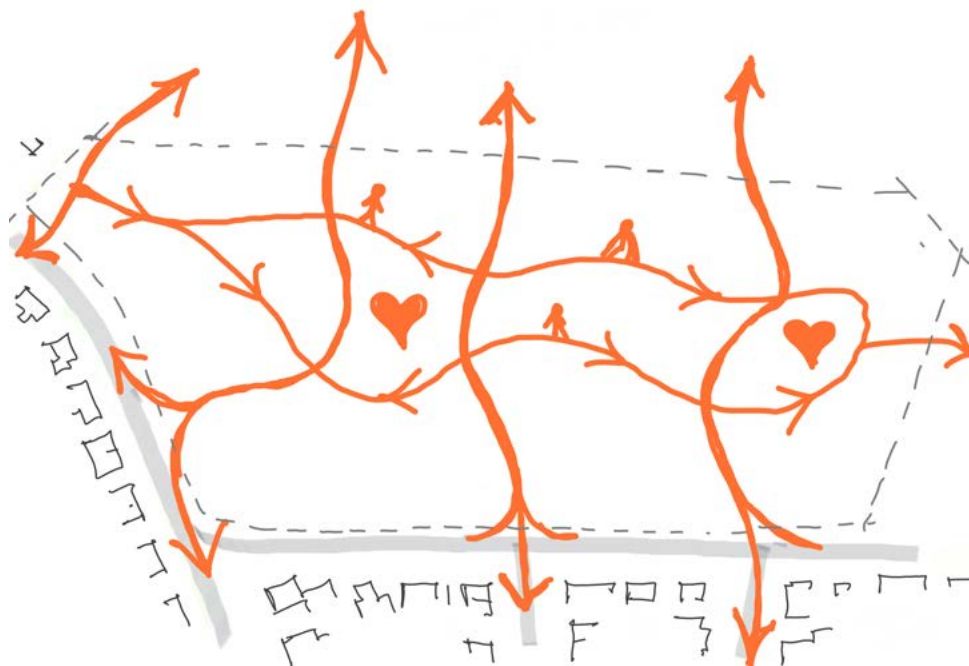
2. CONCLUSIES EN AMBITIES VOOR DE NIEUWE ONTWIKKELING

wat gaan wij behouden, wat gaan wij verbeteren?

VERBINDINGEN EN WANDELROUTES

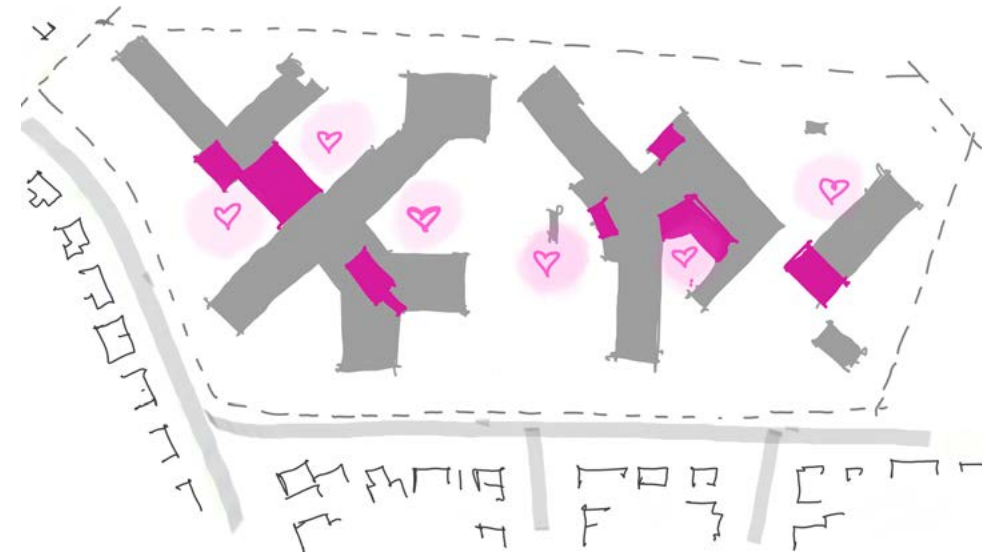


bestaande situatie: beperkte verbindingen tussen de woonwijk en het natuurgebied, vaak doodlopende buitenhoven bereikbaar alleen voor de bewoners van het complex; beperkte mogelijkheden om te wandelen op de locatie; "rondje lopen" om het complex heen, soms oninteressant en gecombineerd met autowegen

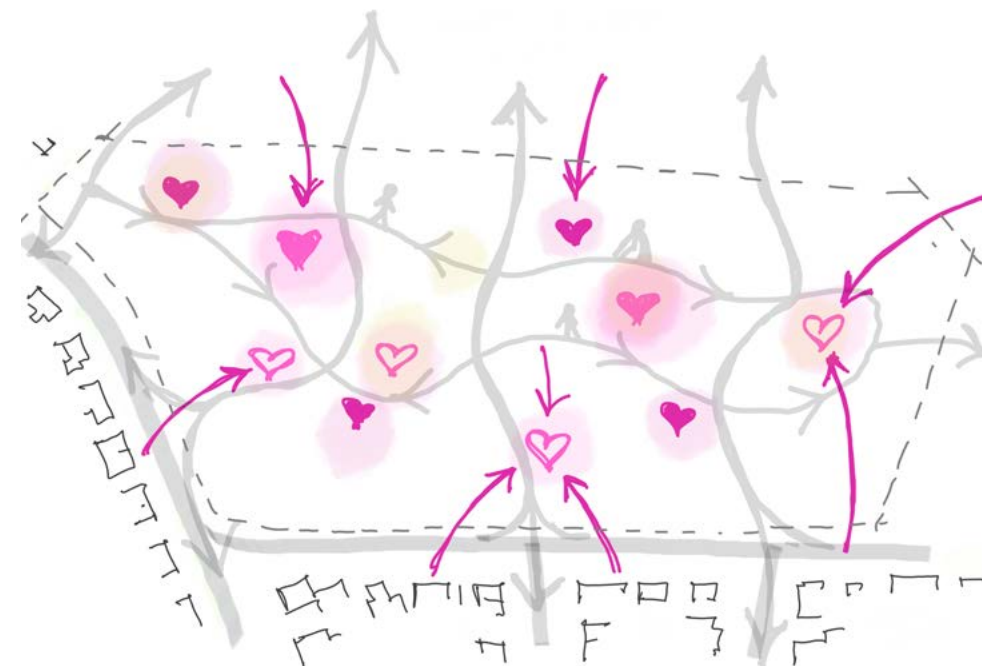


ambitie: versterken openheid van de locatie en verbindingen tussen de woonwijk, het complex zelf en het bos; introduceren van een veilig en aantrekkelijk "rondje lopen" wandelpad tussen de gebouwen, de gebouwen entrees en ontmoetingsplekken liggen aan het pad

ONTMOETINGSPLEKKEN



bestaande situatie: meerdere grote ontmoetingsruimtes binnen de bestaande gebouwen, ontmoetingsplekken zijn niet verbonden met elkaar en soms hoogdrempelig; de ontmoetingsruimtes zijn bereikbaar alleen voor de bewoners, deel van de ontmoetingsplekken in buitenruimte is verouderd



ambitie: creëren van uitnodigende sfeer; netwerk van kleinschalige en divers geprogrameerde ontmoetingsplekken binnen en buiten de gebouwen, nadruk op actief zijn en ontmoeten in de natuur. De ontmoetingsplekken zijn laagdrempelig, transparant, uitnodigend en gepositioneerd aan de wandelroutes

3. CONCEPT RIJP & GROEN

gelukkig oud worden

Rijp & Groen

Voor de herontwikkeling van de locatie zetten we in op woonvormen waarin vitale en zorgbehoevende ouderen gezond oud kunnen worden en hun levenlang verbonden kunnen blijven met hun omgeving.

Ouderen willen onderdeel zijn van een vitale gemeenschap en betekenis hebben in de maatschappij. Ze willen zo lang mogelijk zelfstandig leven en wonen, boodschappen doen, mensen ontmoeten en actief blijven.

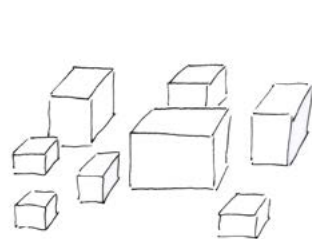
Vanaf een bepaalde leeftijd neemt de actieradius af door fysieke of mentale beperkingen. Een goed doordachte woonbuurt speelt in op de actieradia van verschillende leeftijden en biedt voor elke leeftijd of fysieke gesteldheid de mogelijkheid van een veilig ommetje. Wij zetten in op een buurt waarin voor elke actieradius bewegen uitnodigend en leuk blijft: van een rondje in de eigen woning of op de galerij tot een wandeling door Rijp & Groen langs uiteenlopende ontmoetingsplekken.

De locatie moet straks aantrekkelijk zijn als woonplek voor vitale en actieve ouderen, met comfortabele woningen in verschillende prijsklassen, een gezonde, groene woonomgeving die goed verbonden is met zowel de rest van Driebergen als met het bos.

De loctie moet ook geschikt zijn voor zorgbehoevende ouderen die ofwel via Silverein wonen en zorg kunnen afnemen of die in een comfortabele woning met hulp van mantelzorg en thuiszorg prettig zelfstandig kunnen blijven wonen. Laagdrempelige aanleidingen voor ontmoeten en bewegen dragen bij aan het actief blijven en het in contact blijven met anderen.

Daarnaast moet de locatie een gebied zijn dat ook uitnodigend is voor anderen; buurtbewoners die er kunnen wandelen, gebruik kunnen maken van voorzieningen en deel kunnen nemen aan activiteiten. Maar ook familie en vrienden, mantelzorgers, kleinkinderen moeten zich welkom en thuis gaan voelen in het gebied.

Rijp & groen werkt straks als een community waar vitale en minder vitale bewoners elkaar op allerlei plekken kunnen tegenkomen, waar spontane en terloopse ontmoetingen mogelijk zijn en bijdragen aan een gevoel van herkenbaarheid en thuis. Maar waar ook ruimte is voor georganiseerde ontmoetingen en activiteiten.



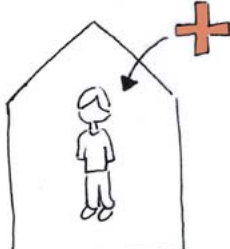
kleinschalig wonen



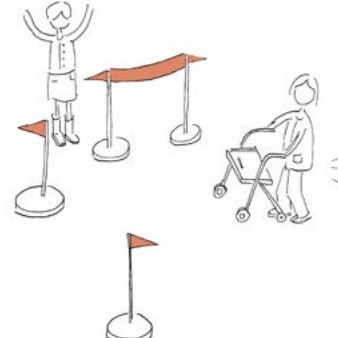
natuur is dominant



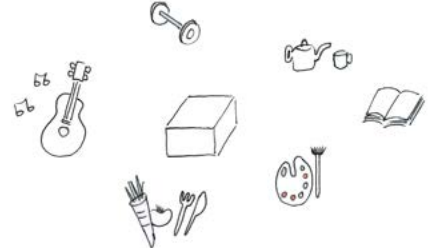
mix van doelgroepen: vitale en minder vitale bewoners



thuiszorg



beweging stimuleren



laagdrempelig ontmoeten
stimuleren op verschillende
schaalniveaus

ontwerputgangspunten



3. CONCEPT RIJP & GROEN

ruimtelijk concept - strooigoed

Het ruimtelijk concept voor de ontwikkeling start vanuit het groene karakter van de locatie; wonen in het bos. We streven naar een plan waarin het bos overal aanwezig is, voelbaar en zichtbaar is en domineert over de gebouwen.

De gebouwen zijn daarmee ondergeschikt aan het groen. Als een soort strooigoed zullen de gebouwen in de groene ruimte worden gepositioneerd. In hoogte, lengte en vorm voegen de gebouwen zich naar het organisch weefsel van het bos.



strooigoed



wonen in het bos

3. SFEER RIJP & GROEN

wonen tussen de bomen

Ook in de architectuur zal de sfeer van het wonen in het bos worden uitgewerkt. We zullen natuurlijke kleuren en materialen toepassen. De buitenruimtes van de woningen worden geïntegreerd in de architectuur.



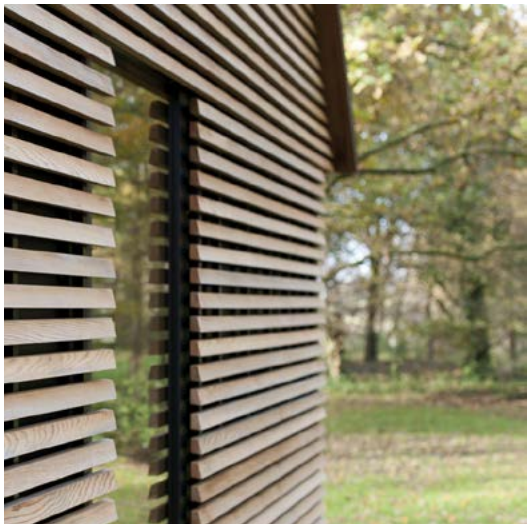
Gebouwen sluiten aan op het ontwerp van de buitenruimte



gebouwen in groen, toepassen van warme materialen zoals hout



Zachte overgangen tussen buitenruimte en gebouwen



aandacht voor gevels detailering



zachte overgang tussen buitenruimtes op begane grond naar de buitenruimte



gebouwen zorgvuldig ingepast tussen bestaande bomen



Gebouwen zijn te gast tussen de bomen



uitzicht op bomen

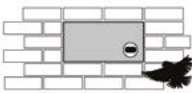
3. SFEER RIJP & GROEN

buitenruimte en inrichting

Het plangebied ligt in een bosrijke omgeving, waaronder het aangrenzende Driebergse bos. Het natuurlijke karakter binnen het plangebied wordt waar mogelijk behouden en zelfs versterkt. We bevorderen de natuur door inheemse soorten toe te voegen welke goed zijn voor de biodiversiteit. De bijzondere natuurlijke omgeving is zichtbaar en voelbaar vanuit elke woning. Ook binnen zijn bewoners zich altijd bewust van de nabije aanwezigheid van de natuur. In de buitenruimte leggen we een netwerk van dolende wandelroutes aan tussen de gebouwen waar we een programma van activiteiten aan koppelen. Dit programma nodigt uit tot verblijf en ontmoeting in de natuur, het stimuleert bewoners te bewegen in de buitenlucht en maakt de lokale fauna uit het bos zichtbaar.



Inheemse bomen en struiken:
dekking, voedsel en nestgelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren diverse inheemse soorten o.a. besdragend



Nestkasten
voor gebiedseigen soorten in gevels.



waterberging natuurspeelplaats
planten, amfibieën, waterberging, natuurlijke speelaanleidingen van hergebruik gerooide bomen



Natuureducatie
Insectenhôtels voor o.a. vlinder, bijen



Takkenrillen
dekking, voedsel en nestgelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren, tevens privacy voor bewoners



Vlinder- vogel- en bijenlokkende beplanting
vaste planten en bomen met geur, kleur, vrucht, bes nectar en uitbundige bloeiwijze



verticaal groen
nectar voor vlinders en insecten. Koeling in de zomer



3. CONCEPT PROGRAMMA

wat voor woningen komen er op de locatie?

Woonprogramma

op basis van de input van de Röring bijeenkomsten zijn diverse studies gedaan naar een maximaal en haalbaar programma. Er zijn scenario's gemaakt met diverse woningaantallen, gebouwhoogtes en huurniveaus. Een programma van (maximaal) 410 woningen lijkt passend voor de locatie.

Prijssegmenten

Habion is woningcorporatie met als primaire doelgroep ouderen (met een zorgbehoefte). Habion blijft eigenaar van het gehele terrein en de woningen. Alle woningen worden in de huur aangeboden. Er zullen woningen worden gerealiseerd in verschillende prijsniveaus om alle mogelijke doelgroepen te kunnen bedienen en in te spelen op de gevarieerde behoefte aan woningen in Driebergen.

Voorgestelde segmentatie is 40% sociale huur, 30% middenhuur, 30% markthuur.

Woningtypen

Ook wat betreft woninggroottes zal een gevarieerd aanbod worden gerealiseerd. De bandbreedte aan woninggroottes is ca. 56 - tot ca.100 m2 GBO, afhankelijk van de behoefte in de markt. Een deel van de nieuwe gebouwen zullen net als in de huidige situatie aan zorginstelling Silverein worden verhuurd, die deze woningen (eventueel aangevuld met zorg) verhuurt aan zorgbehoevende ouderen. Ook is er ruimte voor burgerinitiatieven voor specifieke woonvormen en woongroepen. Enkele initiatiefgroepen hebben zich reeds bij ons gemeld. In de volgende fase

zal worden verkend in hoeverre deze wensen zijn in te passen in het plan en aansluiten bij de visie van Habion.

Liv-In

Het project zal volgens het Liv-Inn concept van Habion worden ontwikkeld.

Liv-inn is een leefstijl waar men van betekenis blijft door een sterke verbondenheid met de mensen om je heen. Mensen die letterlijk om je heen zijn: je burens, bovenburens en achterburens, de straat en wijk waarin je woont en de gemeente waar je deel van uitmaakt.

Met de gemeenschappelijkheid van een studentenwoning, de bedrijvigheid van een klein dorp en de geborgenheid van een huis. Waar de bewoners bepalen welke voorzieningen zij nodig hebben om plezierig te wonen, te leven en het kloppend hart vormen van de buurt, en dit zoveel mogelijk zelf realiseren. Waar zorg niet overal te zien is, maar in de buurt is als je dat nodig hebt.

Dit Liv-In concept betekent concreet dat er een aantal (ca. 16) modules in het project zullen worden gerealiseerd die in een later stadium in samenspraak met de bewoners een specifieke bestelling kunnen krijgen als bijvoorbeeld gemeenschappelijke woonkamer, keuken, atelier, bibliotheek of bijvoorbeeld ruimte voor zorg.



Keuken van Liv-Inn Hilversum



Gemeenschappelijke woonkamer in Liv-Inn Hilversum

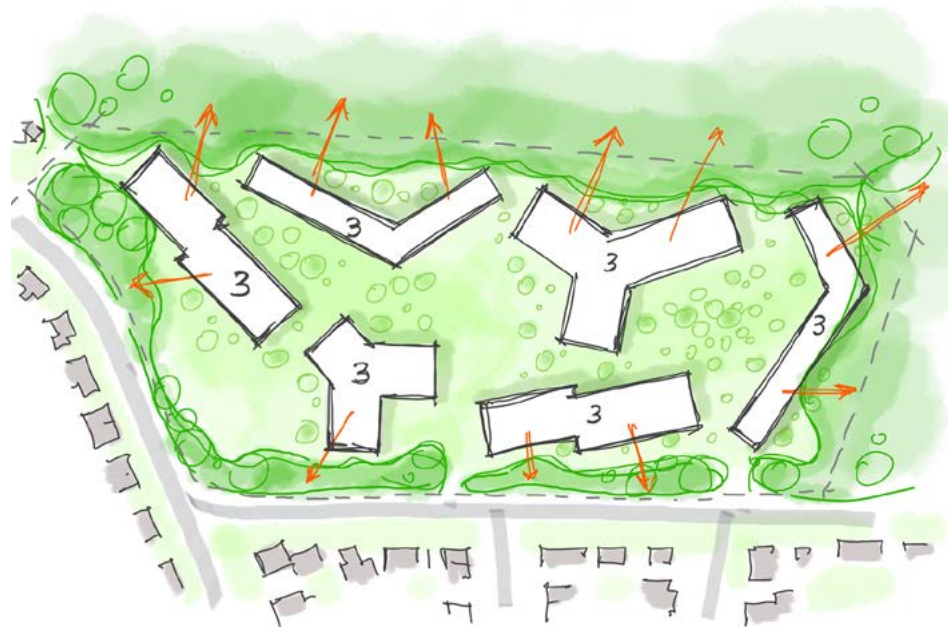
3. STUDIES PROGRAMMA OP DE LOCATIE

ruimtelijke scenario's - oefeningen inpassen woningen op locatie

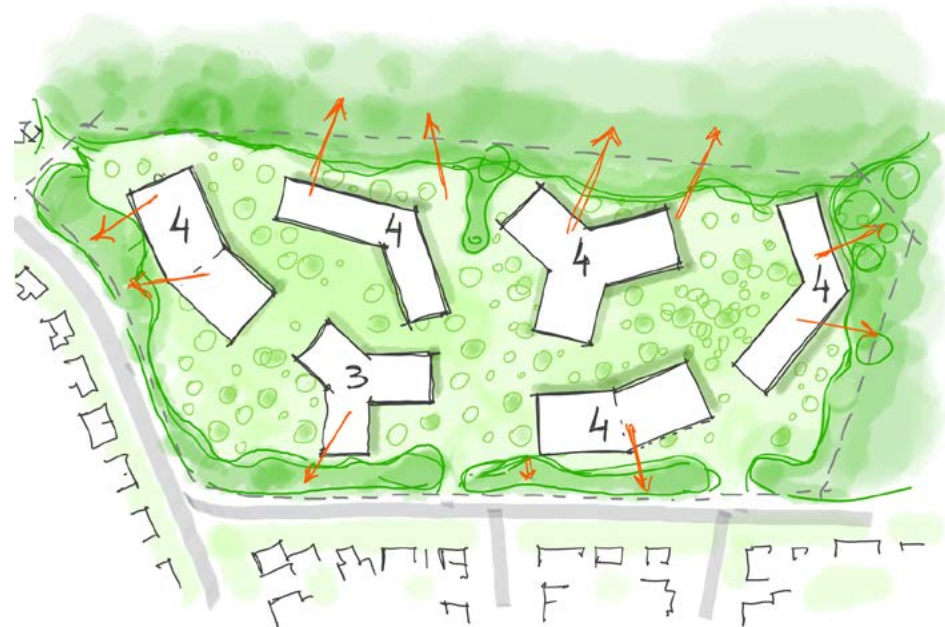
In dit principeverzoek leggen we de ambities voor de herontwikkeling van de locatie voor. Er is nog geen ontwerp. Dat gaan we pas in de volgende fase maken. Er zijn al wel een aantal globale studies gedaan naar hoe het geogde programma op de locatie zou kunnen worden gerealiseerd.

Onderstaande scenario's geven een globaal beeld van de manier waarop dat zou kunnen en de impact van bouwhoogte op de hoeveelheid onbebouwde ruimte die beschikbaar blijft voor groen, ontsluiting en parkeren.

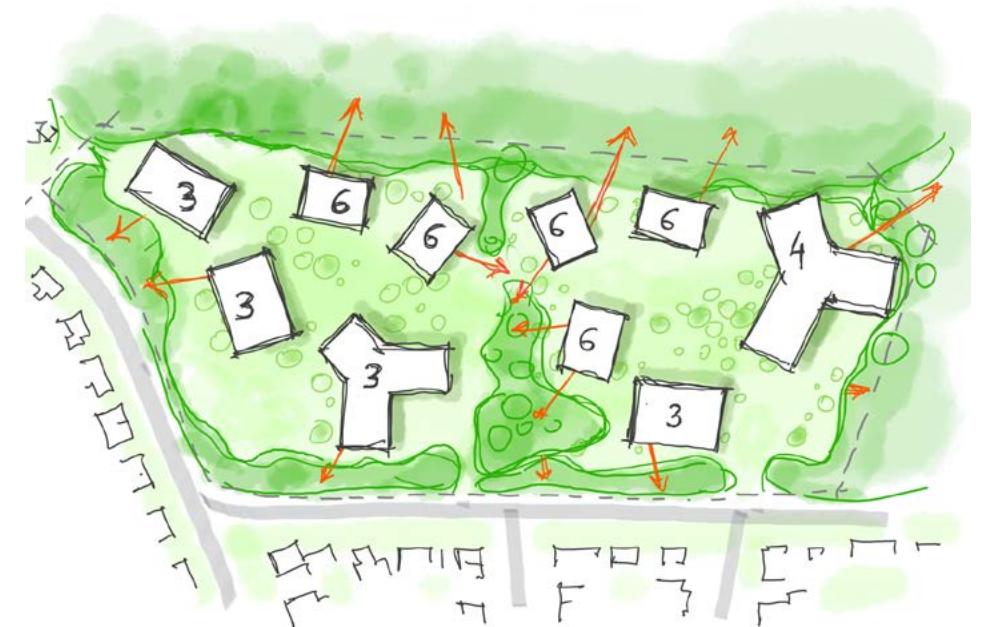
gebouwen niet hoger dan 3 lagen



gebouwen gemiddeld 4 lagen



meer afwisseling in gebouwhoogte
max 3 lagen aan de straat, max 6 lagen langs de bosrand



3. MOBILITEIT

uitgangspunten voor mobiliteit en parkeren

Parkeren

De locatie is rijk aan groen en dat is ook het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Auto's mogen daarom niet het straatbeeld domineren. Er wordt onderzoek uitgevoerd naar een passende parkeernorm en mobiliteitsconcepten, zoals (elektrische) deelauto's.

Vooralsnog wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,8. Gelet op de te bedienen doelgroepen lijkt deze norm aan de hoge kant.

Wonen in dit plangebied nodigt uit om duurzaam te leven; niet 2 auto's voor de deur maar zelf bewegen. In de vervolgfase zal worden onderzocht welke vormen van bijvoorbeeld mobiliteit mogelijk zijn en welke parkeernorm daarbij passend is voor het plan. Te denken valt aan het delen van elektrische auto's of fietsen of het inzetten van een pendelbus naar het centrum.

Een andere gedachte is het reserveren van ruimte om in de toekomst eventueel parkeerplaatsen aan te leggen indien dat nodig blijkt. In eerste instantie wordt deze ruimte als groen / verblijfsgebied uitgevoerd.

Van de doelgroep ouderen weten we dat ze minder vaak de auto gebruiken dan jongere doelgroepen. Tegelijkertijd is het voor ouderen van belang om mobiel te blijven om onafhankelijk te blijven en in contact met hun sociale netwerk.

Parkeerplaatsen worden passend uitgevoerd, bijvoorbeeld in half-verharding of verscholen in het groen.

We zullen in de komende periode nader onderzoeken op welke manier de behoefte aan vervoersmogelijkheden op een goede manier kan worden opgelost.

Ontsluiting

Voor wat betreft ontsluiting van de wijk wordt rekening gehouden met de aangrenzende woonwijk en de doorstroom van het verkeer.



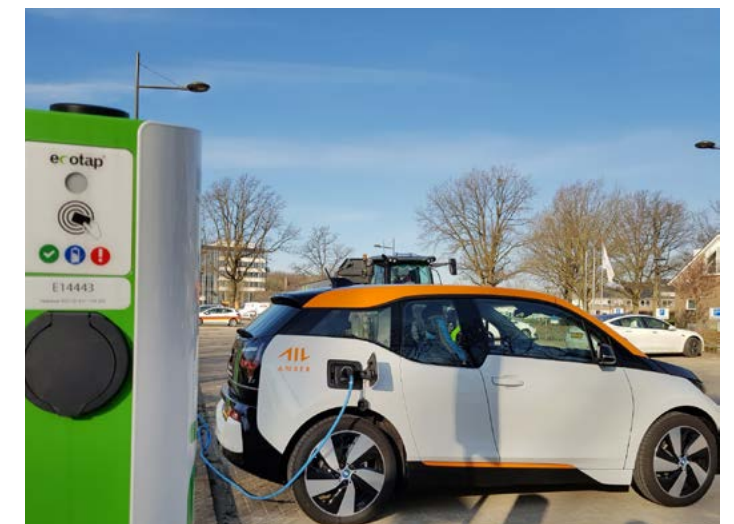
groen parkeren: bomen en plantvakken



groen parkeren: halfverharding



pendelbus



deelauto's



automaatje

4. RØRINGSESSIE OP 13 DECEMBER 2022

huidige reacties op initiatief

Ook tijdens de Røring bijeenkomst op 13 december was de opkomst groot en divers. Er waren ca 50 bezoekers, variërend van bewoners van het huidige Sparrenheide, buurtbewoners en leden van ouderencommissies tot leden van de gemeente(raad).

In een presentatie werd op hoofdlijnen de inhoud van het Principeverzoek toegelicht. Ook werd teruggeblikt op de Røring bijeenkomsten van het afgelopen jaar en werden mensen meegenomen in het proces voor de aankomende periode.

Over het algemeen waren de reacties op de plannen positief. Vooral het concept 'prettig wonen in een mooie omgeving' spreekt veel mensen aan, net als het voornemen om woningen te bouwen voor verschillende doelgroepen.

Aanvullende wensen die wij ophaalden hebben betrekking op de planning ("graag snel bouwen!") en op deelmobiliteit of bereikbaarheid van voorzieningen (bushalte).

Er heerst nieuwsgierigheid naar het vervolg van de ontwikkeling.



5. SAMENVATTING EN VERVOLG

ambitie van het plan

Ambitie van het plan

In de komende jaren zal aan de rand van Driebergen een aantrekkelijke, groene en toekomstbestendige woonwijk ontstaan. Vitale en minder vitale ouderen kunnen hier comfortabel zelfstandig wonen en onderdeel zijn van een levendige gemeenschap. Wandelroutes tussen de alzijdige woongebouwen zorgen voor verbindingen tussen de bewoners, met buurtbewoners, met het omliggende bos en de aangrenzende wijk. Ontmoetingsplekken in de buitenruimte dagen bewoners uit om naar buiten te gaan, in beweging te zijn en in contact met anderen. Prachtige volwassen bomen aangevuld met nieuwe imheemse beplanting zorgen voor een gezonde en groene woomgeving waar niet alleen mensen, maar ook dieren zich thuisvoelen.
(deel) Auto's zijn dichtbij, maar zoveel mogelijk verscholen tussen het groen.

Inkijk in vervolgstappen

De ontwikkeling en realisatie van dit plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Pas nadat de huidige bewoners van Sparrenheide zijn verhuisd naar hun nieuwe woning op het perceel van Nassau Odijskloof zal het gebouw op Sparrenheide worden gesloopt. De 47 aanleunwoningen, welke zelfstandig worden verhuurd aan bewoners, maken geen deel uit van de sloop/ nieuwbouw maar blijven behouden.

Belangrijk aandachtspunt in de ontwikkeling en realisatie is het beperken van overlast voor de buurt.

Middels dit Principeverzoek vragen wij de gemeente om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan, waarbij de huidige bestemming Zorg wordt aangepast naar Wonen met aanduiding: zorg mogelijk.

Wij hebben de ambitie om te starten met bouwen in 2024 en de eerste woningen op te leveren in 2025. Hiertoe is het wenselijk om de gebiedsvisie rond of vlak na de zomer gereed te hebben. Graag treden wij in overleg met de gemeente om het proces hiervoor af te stemmen.



6. PARTIJEN



Habion
Postbus 429
3500 AK Utrecht
contactpersoon: René Ploeger
R.Ploeger@habion.nl



Dura Vermeer Bouw Midden West BV
Postbus 439
2100 AK Heemstede
contactpersoon: Kelly Stricker
k.stricker@DURAVERMEER.NL



ANA architecten
Korte Papaverweg 32a
1032 KA Amsterdam
contactpersoon: Dorota Kolek
d.kolek@ana.nl



Buro Lubbers
Reutsedijk 15
5264 PC Vught
contactpersoon: Merijn de Veer
m.deveer@burolubbers.nl

