

PARKPLAN VOLLENHOVE

Opmaat naar de gebiedsvisie

CONCEPT MEI 2021



Inhoud

Voorwoord	5
Inleiding	7
1. Het DNA van Vollenhove	14
<i>Intermezzo: Historische ontwikkeling</i>	16
2. De urgentie is hoog	23
<i>Intermezzo: Haal Vollenhove uit z'n isolement</i>	30
3. Ambities	34
Vitale gemeenschap	36
Diversiteit als kwaliteit	37
Open en groen	38
Eigentijds	39
4. Perspectief en bouwstenen: Parkplan Vollenhove	40
Park maken	44
<i>Intermezzo: Het park als drager voor vernieuwing</i>	46
Optimaal verbinden	58
Plekken maken	64
Wonen in het park	74
<i>Intermezzo: De tussenschaal</i>	77
Vollenhove werkt	82
Een nieuwe route die verbindt	86
5. Agenda voor het vervolg	90

Dit document 'Opmaat naar de gebiedsvisie' is gemaakt door:
Urhahn | stedenbouw en strategie

In opdracht van:
gemeente Zeist

In samenwerking met partners in de wijk:
Woongoed, Lisman en Lisman

Concept mei 2021

Tekst, afbeeldingen en vormgeving in dit document zijn samengesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie, Amsterdam. Enkele referentiefoto's zijn gevonden op internet. Deze visie is niet voor commercieel gebruik. Mocht er toch bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.

Voorwoord

In november 2019 heb ik als wijkwethouder de aftrap mogen geven voor een fantastische uitdaging: de buurtaanpak Vollenhove Vooruit!. Ik had op dat moment niet kunnen dromen dat er anderhalf jaar later al zoveel werk is verzet en er al vele kansen en projecten zijn opgestart. Een nieuw ontmoetingscentrum, het team Voor L-kaar, een boa speciaal voor Vollenhove en een mooie (tijdelijke) huiskamer voor bewoners van de L-flat. Wat mij opvalt is de enorme energie, passie en liefde waarmee zóveel mensen samen aan deze buurtaanpak werken.

We kijken nu, na anderhalf jaar, al met andere ogen naar Vollenhove. We hebben ambities voor 2035 vastgesteld, dat is onze stip op de horizon. Daar gaan we voor. Samen met en voor de inwoners en gebruikers van de buurt, brengen we Vollenhove verder vooruit.

Dit document, 'Parkplan Vollenhove, opmaat naar de gebiedsvisie' is tot stand gekomen in samenwerking met heel veel betrokkenheid van bewoners, partners en adviseurs. Het is een opmaat naar meer samenspel en brede betrokkenheid. Wij gaan nog veel meer verbinding maken, zowel in ruimtelijke als in sociale zin van het woord. Het is een stap richting ons grote doel: Vollenhove als één van de parels van Zeist!

Marcel Fluitman
Wijkwethouder Zeist-Noord

06 mei 2021



Vollenhove is gebouwd in een tijd van optimisme en geloof in vooruitgang. Ruim 50 jaar later zijn de woonwensen veranderd.

Met dezelfde energie waarmee de wijk is gerealiseerd, is het nu tijd om aan de slag te gaan met de transformatie ervan.

Kansen Vollenhove Vooruit

1. Ruimte voor ontmoeting
2. Vollenhovepark 2.0
3. Sociale aanpak bij groot onderhoud L- flat
4. Nieuwe woningen toevoegen en nieuwe bewoners aantrekken
5. Samen werken aan gezondheidswinst
6. Vollenhove als knooppunt ontsluiten
7. Pilots nieuwe mobiliteit
8. Programma 'Samen opgroeien'
9. Oplossingen op maat voor werk en waardevolle daginvulling
10. Vollenhove 50 jaar
11. (Her-)inrichten veilige en verbeterde openbare ruimte
12. Energiegebruik op groen
13. Creatieve broedplaats

De gebiedsvisie bouwt voort op de kansen uit Vollenhove Vooruit

Inleiding

Met het ambitiedocument Vollenhove Vooruit heeft Zeist gekozen voor een duidelijke koers voor Vollenhove de komende jaren. Een wijk met een vitale gemeenschap, waar diversiteit een kwaliteit is, open en groen en eigentijds. Een wijk waar het prettig wonen is en waar bewoners zich met elkaar en de wijk verbonden voelen.

Vollenhove uit de schaduw

Er staat van alles te gebeuren in Vollenhove: de gemeente is aan de slag gegaan met diverse kansen uit het ambitiedocument, woningcorporatie Woongoed Zeist is gestart met de renovatie van de L-flat en vastgoedeigenaren staan klaar om te investeren in de wijk. Tegelijkertijd laten portretten van bewoners van de L-flat in het NRC de urgentie van de transformatie zien. De opgave is groot en de inwoners van Vollenhove verdienen het om in een fijne wijk te wonen. De positieve energie van de renovatie moet vastgehouden worden en doorgezet naar de rest van de wijk. Nu is dan ook het moment om vooruit te kijken.

Doel van deze 'Opmaat naar de gebiedsvisie'

De gemeente Zeist gaat een integrale gebiedsvisie voor de lange termijn (2035) maken en doet dit in nauwe samenwerking met Woongoed Zeist (eigenaar van diverse flats) en Lisman & Lisman (eigenaar van onder andere het winkelcentrum, kantoren, de winkelcentrumflat en parkeerdekken). In deze gebiedsvisie ligt de nadruk op de fysieke kansen uit het ambitiedocument, maar de opgaven zijn vooral sociaal-maatschappelijk van aard. De gebiedsvisie kijkt naar de ruimtelijke interventies die hier op in kunnen spelen en naar de ruimtelijke omgeving, maar altijd in relatie tot

de sociale structuren, voorzieningen, onderwijs en werkgelegenheid. De overige kansen uit het ambitiedocument worden opgepakt in sociale projecten. Hoe wordt Vollenhove een vitale, diverse, open en groene en eigentijdse wijk?

Perspectief met bouwstenen

Dit product is de opmaat naar de uiteindelijke gebiedsvisie. De ambities en kansen uit het ambitiedocument Vollenhove Vooruit worden geconcretiseerd en er is een aansprekend perspectief op Vollenhove geschetst. Dit tussenproduct bevat meerdere elementen. De kern bestaat uit een wervend perspectief voor Vollenhove opgebouwd uit vijf pijlers. Deze vijf pijlers bevatten allerlei kansrijke bouwstenen. Dit geheel geeft richting aan de toekomst van Vollenhove. De gemeente Zeist ziet dit als een kansrijk perspectief en wil hierover graag in gesprek met bewoners en allerlei andere betrokkenen. Daarnaast zijn een aantal illustratieve voorbeelduitwerkingen opgenomen. Deze dienen 'slechts' ter inspiratie en hebben geen status.

Het perspectief in het kort

In het perspectief Parkplan Vollenhove:

1. Wordt een echt parklandschap gemaakt - open en beleefbaar, klimaatadaptief en biodivers - waar de bestaande bebouwing goed op aangesloten wordt en waarin de auto ondergeschikt is aan de voetganger en fietser. Het parklandschap wordt geactiveerd met functies op het gebied van sport, spel, natuur en ontmoeten.

2. Is de verbinding met de omgeving optimaal door het introduceren van een nieuwe route met een goede oversteek naar het Sanatoriumbos en worden de mogelijkheden voor een HOV-lijn met halte(s) bij Vollenhove onderzocht.

3. Worden brandpunten voor de buurt gemaakt, waar voorzieningen goed op elkaar worden afgestemd en elkaar aanvullen. Er wordt uitgegaan van een commercieel cluster, een buurtcluster en sportcluster en een cluster voor onderwijs. Voorzieningen op het gebied van sport, spel, natuur en ontmoeten in de buitenruimte zullen door de hele wijk te vinden zijn.

4. Vormt het parklandschap de basis voor nieuwe woningen, die worden ingezet voor het activeren van de openbare ruimte, het kansen bieden aan doorstromers en nieuwe doelgroepen naar de wijk halen. Hierin wordt ruimte geboden aan verschillende doelgroepen, met de nadruk op een betaalbaar middensegment. Deze nieuwe woningen worden op duurzame wijze gebouwd.

5. Wordt geïnvesteerd in kansen voor werkgelegenheid.

Dient een nieuwe route door Vollenhove als drager en verbinder van plekken, activiteiten en mensen.

status: richtinggevende koers van gemeentebestuur om over in gesprek te gaan tijdens participatie

4 AMBITIES

5 PIJLERS

SOCIAL TRACK ALS DRAGER & VERBINDER

BOUWSTENEN

social track

status: verbeelding om discussie te voeren

VOORBEELD-UITWERKINGEN

VITALE GEMEENSCHAP DIVERSITEIT ALS KWALITEIT OPEN EN GROEN EIGENTIJDSE WIJK

PARK MAKEN OPTIMAAL VERBINDEN PLEKKEN MAKEN WONEN IN HET PARK VOLLENHOVE WERKT

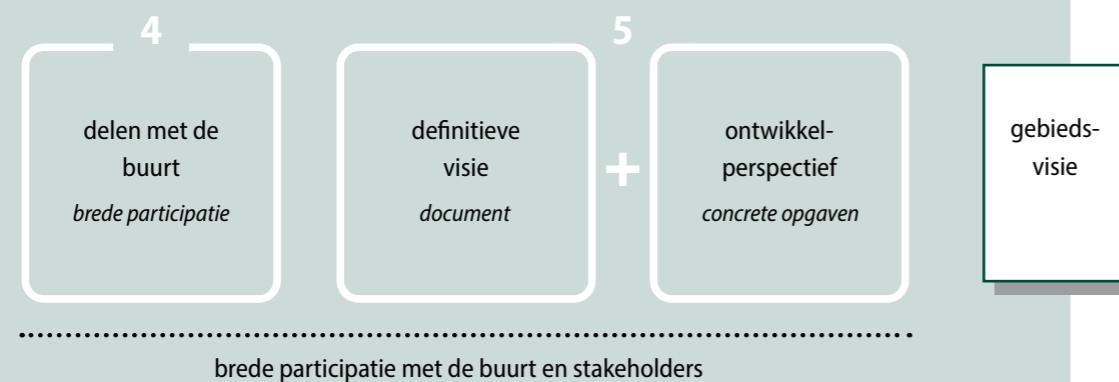
Vollenhove park	Regionale fietsroute	Commercieel centrum	Wonen bij het commercieel centrum	Commercieel centrum
Urban sports park	HOV met stops	Buurtcluster met zorgpint en werkplaats / ontmoetingsplek	Wonen bij het buurtcluster	Buurtcluster met werkplaats
De natuurzoom	Dreef met oversteek	Onderwijs & natuur	Wonen bij de Panweg	Klusplaats
Groene straten	Parkeren op maaiveld, parkeerdekken weg	Urban sports park	Renovatie L-flat	
Laan van Vollenhove			Herontwikkeling Warande	
Plinten & portieken L-flat & Geroflat				
Openen L-flat				

3d beelden & sfeerimpressies

Fase 1



Fase 2



Proces en rol testpanel

Het proces om te komen tot een gebiedsvisie is opgedeeld in twee fasen. Het document dat voor u ligt is het resultaat van fase 1.

Fase 1: Perspectief met bouwstenen, met testpanel

Dit product is tot stand gekomen met medewerking van een zgn. testpanel. Om al vroeg input van de buurt en experts op te halen zijn in deze fase diverse online sessies met dit testpanel georganiseerd: een selecte groep bewoners en professionals uit de wijk, zoals ondernemers, vertegenwoordigers van de wijkraden en de groene groepen. Met hen zijn in drie stappen opgaven, verschillende perspectieven en bouwstenen verkend. Kansrijke ideeën en bouwstenen zijn samengevoegd in dit document. In deze fase zijn diverse afdelingen van de gemeente (vanuit het fysieke en sociale domein) aangehaakt en had Movisie een adviserende rol vanuit het sociale domein.

Fase 2: Brede participatie, met testpanel en de buurt

In fase twee zal de brede participatie worden gestart: de bouwstenen worden besproken en verrijkt met een brede groep vertegenwoordigers. In deze fase wordt eveneens de definitieve gebiedsvisie opgesteld inclusief een overzichtelijke ontwikkelstrategie.

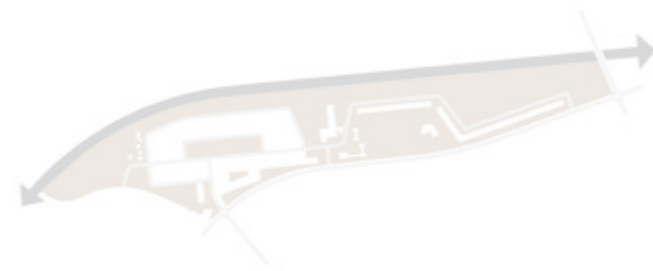
Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft het DNA van Vollenhove: hoe is de wijk opgebouwd en wat zijn de karakteristieken die Vollenhove bijzonder maken? Hoofdstuk 2 gaat in op de opgaven: een beschrijving van de sociaaleconomische context en de ruimtelijke opgaven die er zijn, waarom het belangrijk is om nu te investeren en om opgaven aan elkaar te koppelen. Vervolgens worden de ambities van Vollenhove Vooruit in hoofdstuk 3 geconcretiseerd. Hoofdstuk 4 vormt de kern en schetst het Perspectief op Vollenhove aan de hand van de vijf pijlers met allerlei bouwstenen. Tevens zijn in dit hoofdstuk de voorbeelduitwerkingen opgenomen. In hoofdstuk 5 tenslotte is een doorkijk naar fase 2 gegeven.



Projectgebied

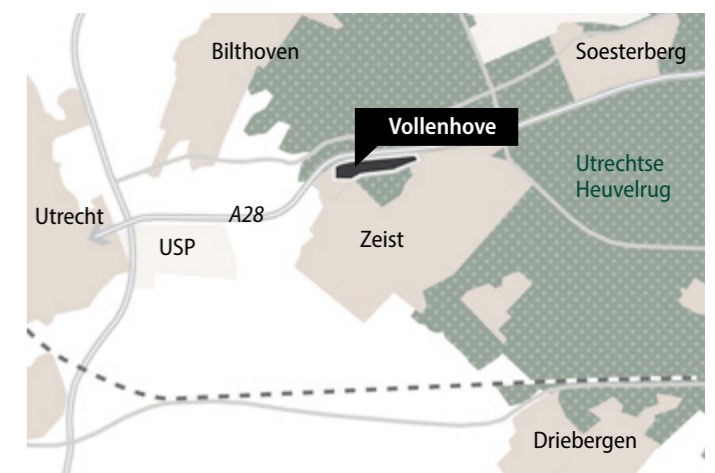
De gebiedsvisie richt zich op het gebied van de Pedagogenbuurt tot en met de L-flat, zonder harde grenzen te trekken. Waar het kan worden ook de mogelijkheden van de omliggende gebieden, zoals het Sanatoriumterrein en de Warande, betrokken. Hierbij zijn drie schaalniveaus van belang: de wijk Vollenhove, Vollenhove in relatie tot de aangrenzende omgeving van Zeist, en de positie van Vollenhove in de regio.



De wijk Vollenhove: van de Pedagogenbuurt tot de L-flat



Vollenhove i.r.t. aangrenzende omgeving



Vollenhove i.r.t. de regio

Het DNA van Vollenhove

Dit hoofdstuk beschrijft hoe Vollenhove is opgebouwd en wat de parels zijn die Vollenhove bijzonder maken.

Woningvoorraad

In Vollenhove staan ruim 2.400 woningen, waarvan zo'n 60% in de sociale huursector. Meer dan 90% van alle woningen in de wijk zijn appartementen in grote flats. Een deel van de appartementen is sociale huur, een deel is vrijhuursector en een deel koop. Appartementen in de Torenflat worden verkocht van huur naar koop. De Pedagogenvoort bestaat uit eengezinskoopwoningen. Net buiten Vollenhove ligt studentenhuusvestingscomplex de Warande.

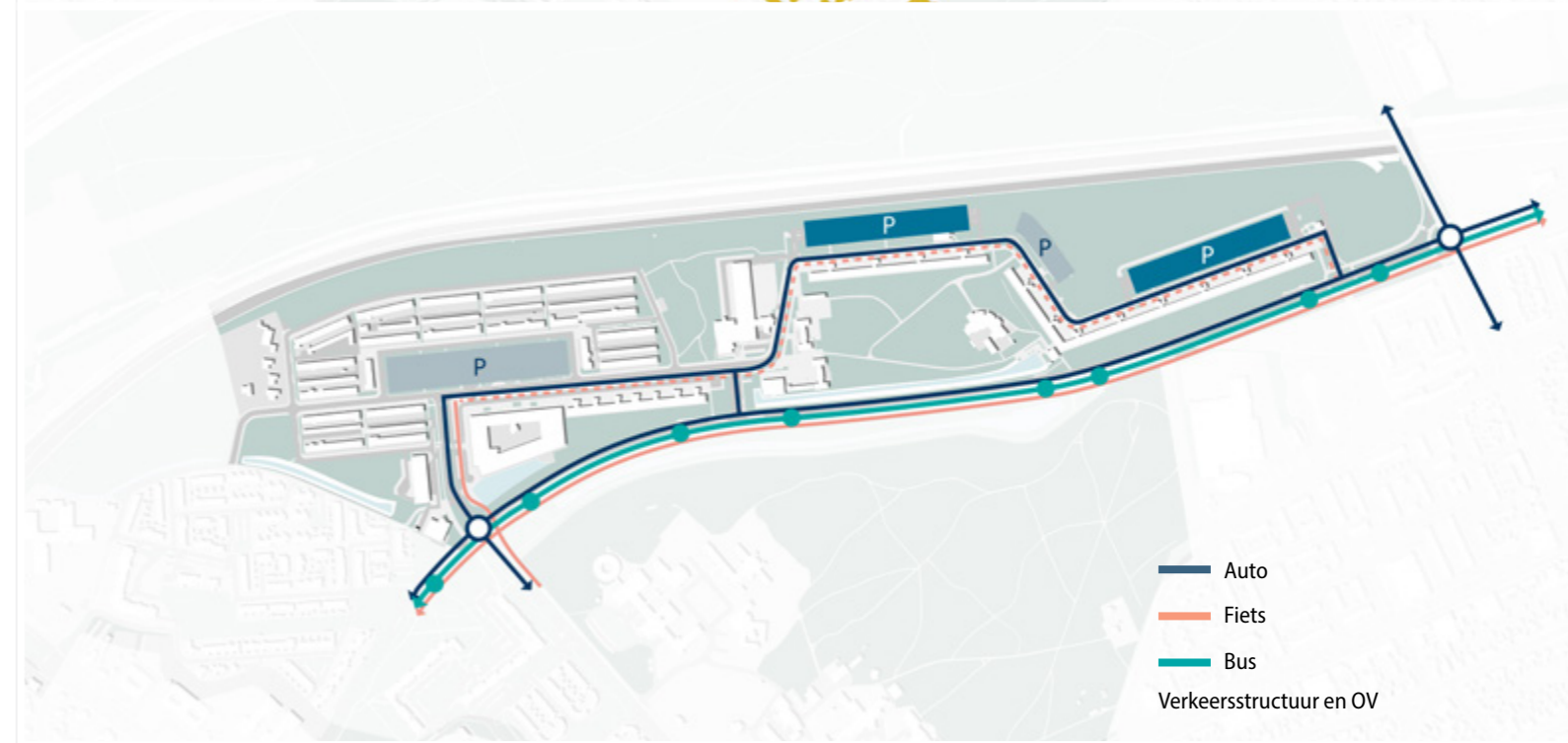
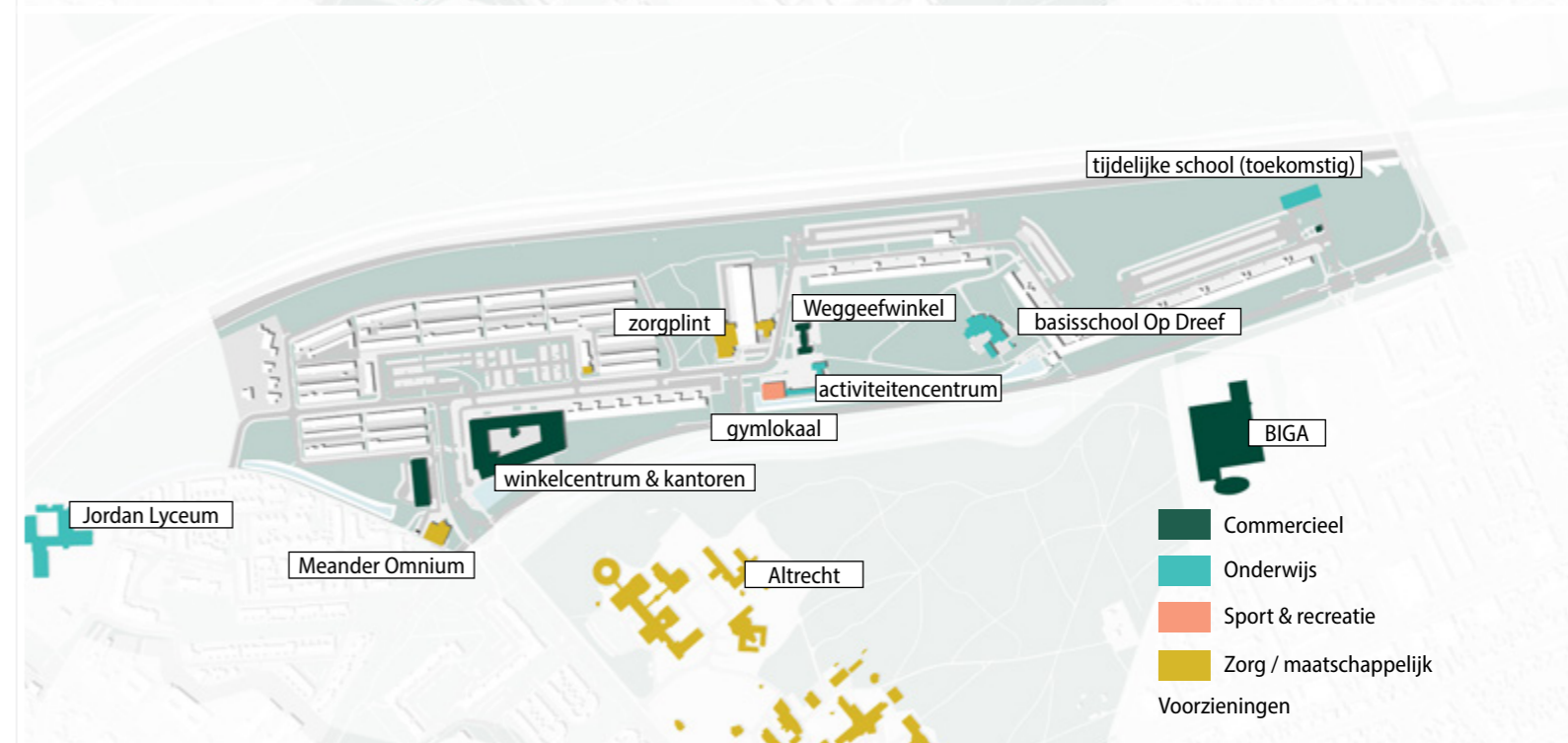
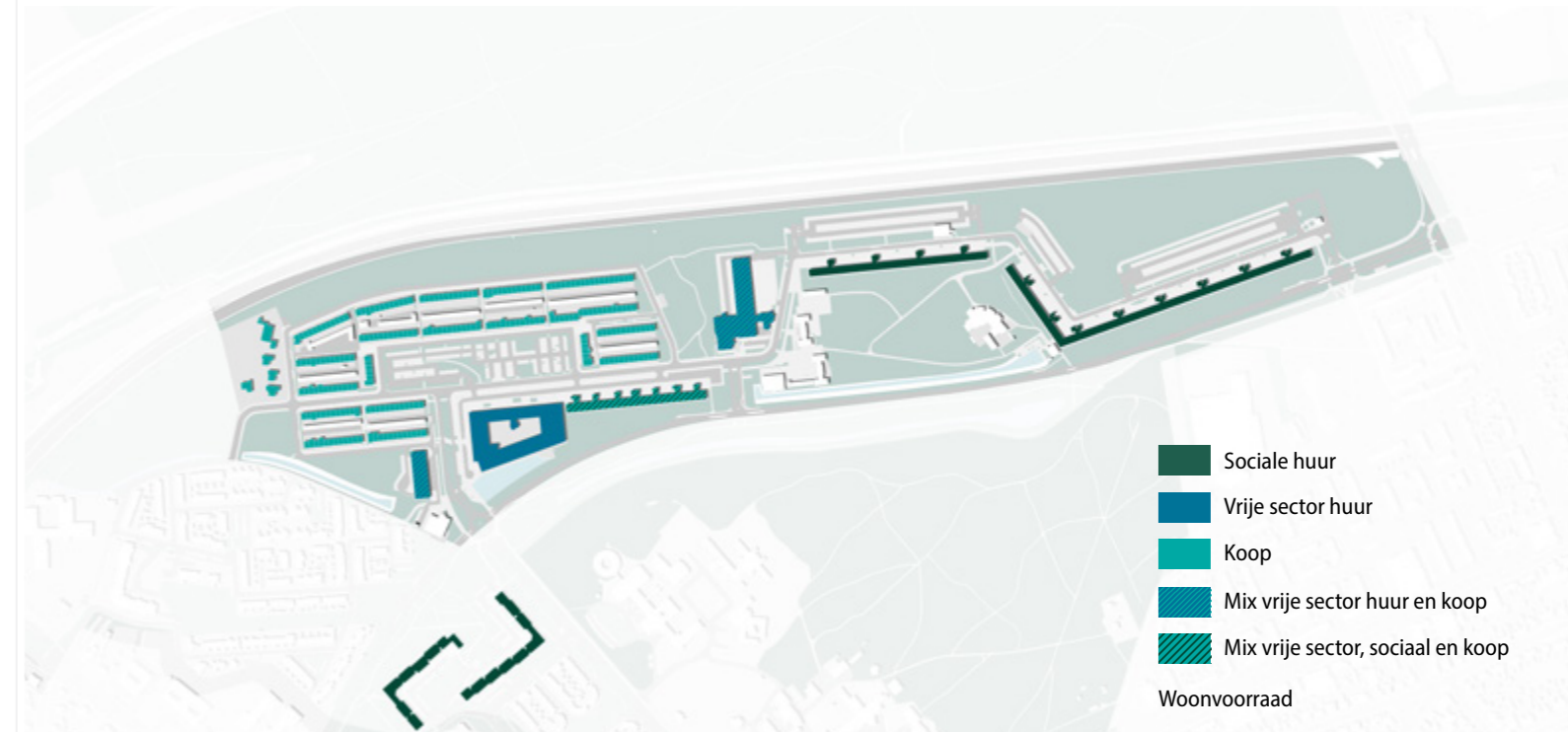
Voorzieningen

Vollenhove is een echte woonwijk, maar er is meer dan alleen wonen. Zo ligt er een winkelcentrum met 5.000 m2 winkels met daarboven 15.000 m2 kantoren, een basisschool en zijn er diverse

maatschappelijke voorzieningen. Aan het Kohnstammplein wordt een tijdelijk schoolgebouw geplaatst voor de tijdelijke opvang van leerlingen in verband met modernisering van diverse schoolgebouwen in de omgeving van Vollenhove.

Verkeerstructuur en OV

Vollenhove wordt begrensd door de A28 en De Dreef, een 50 km/u weg die onderdeel is van de hoofdwegstructuur van Zeist. Het openbaar vervoer gaat ook over de Dreef: hier liggen diverse bushaltes. In Vollenhove zelf is de Laan van Vollenhove de hoofdstraat voor auto-ontsluiting en adressen. Vanuit de Laan van Vollenhove zijn diverse parkeerterreinen en -dekken bereikbaar.



Intermezzo: Historische ontwikkeling

Groen en bosrijk

Vollenhove is eind jaren 60 gebouwd in een bosrijke omgeving aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied met stuifduinen, heidevelden, vennen, bos en vliegdennen was onderdeel van Landgoed Vollenhove. In tijden van grote woningnood is de wijk in slechts 10 jaar tijd ontwikkeld en gebouwd door bouwbedrijf Lisman en Lisman onder de noemer 'Parkplan Vollenhove'. Bij de bouw van Vollenhove is dan ook zoveel mogelijk groen gespaard; er zou een ware bosstad ontstaan.

Isolatie: ligging los van Zeist

In de zestiger jaren werden niet alleen veel woningen gebouwd, maar werd ook in een rap tempo een flink wegennet over Nederland uitgerold. Zo werden tegelijkertijd met de bouw van Vollenhove ook de nieuwe snelweg A28 en wijkontsluitingsweg De Dreef aangelegd. Dit maakte Zeist en Vollenhove goed bereikbaar per auto, maar sneed ook het Landgoed Vollenhove in stukken. Ingeklemd tussen de snelweg en de Dreef, ligt Vollenhove afgesneden van het omringende landschap en van Zeist.



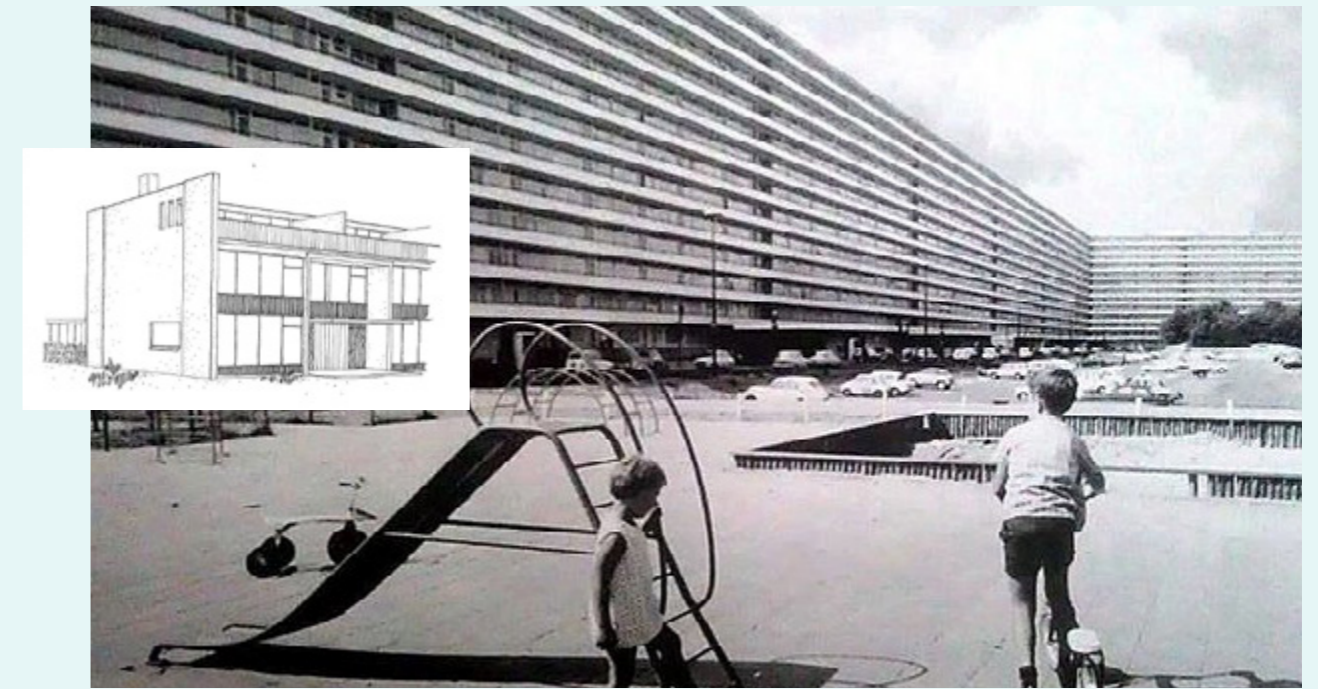
Het gebied waar nu Vollenhove ligt was vroeger onderdeel van het uitgestrekte Landgoed Vollenhove

Geloof in vernieuwing en vooruitgang

Vollenhove is gebouwd als modernistische droom in een periode van optimisme, geloof in vooruitgang en een maakbare samenleving. Nu gaan we het goed doen. Met 2.400 woningen voor zo'n 10.000 inwoners zou de ontwikkeling Parkplan Vollenhove de woningnood in Zeist in één keer slechten. Om zoveel mogelijk groen te behouden werd zo hoog mogelijk gebouwd. Er werd gebruik gemaakt van tunnelbouw als nieuwe bouwmethode; op de bouwlocatie stond een eigen betonfabriek. Parkplan Vollenhove bestond uit moderne appartementen in flats, voorzien van gemakken als centrale verwarming, storkoker en een douchecabine. De woningen in de flats waren ruim (de meeste bijna 80 m²) en boden prachtig uitzicht. Hier vestigden zich ambtenaren, agenten, verpleegkundigen en leraren en konden vrijgezellen voor het eerst zelfstandig wonen in plaats van bij een hospita. Ook waren er eengezinswoningen in de Pedagogebuurt, gebouwd als het type doorzon, in trek bij docenten en onderzoekers van de universiteit van Utrecht en kwamen er enkele villa's. Daarnaast kreeg de wijk een winkelcentrum en basisscholen en stonden er nog



Met de aanleg van de snelweg en de Dreef is het landgoed in stukken gesneden: het Panbos, Vollenhove en het Sanatoriumbos. Het huidige Vollenhove Park is slechts een fractie van het oorspronkelijke landgoed.



De L-flat was bij oplevering de grootste galerijflat van Europa. Het gebied rond de flat was destijds nog open en overzichtelijk. De woningen in de Pedagogebuurt zijn van het type doorzon.

meer voorzieningen op de planning. Bij oplevering was de L-flat met 728 woningen een van de grootste appartementencomplexen van Europa. De huren waren vrij hoog, maar de wijk was een populaire plek om te wonen.

Al 40 jaar een doorgangshuis

De energie en het geloof van de beginjaren verdwenen echter al snel. In de jaren 70 werd er in Zeist steeds meer bijgebouwd. Het alternatief van een huis met eigen tuin kreeg de voorkeur en de hoogbouw in Vollenhove kreeg te maken met stevige doorstroming. Lege woningen werden opgevuld door arbeidsmigranten en steeds meer mensen met een uitkering. Eind jaren 70 waren er al de eerste publieke signalen van 'verval'. In de jaren 80 stonden er in de hoogbouw appartementen leeg, ondanks lange wachttijden. Drugsverslaafden konden zo de flat binnenlopen en de wijk kreeg een slecht imago. Vollenhove werd toen voor het eerst een getto genoemd. De flats werden een doorgangshuis.

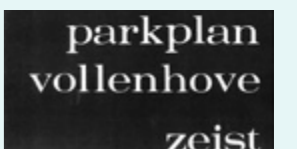
Recente ontwikkelingen

De afgelopen 10 jaar is er het nodige gedaan waardoor het prettiger wonen is in Vollenhove. Ook nu zijn er in de buurt veel activiteiten en ontwikkelingen gaande. De Torenflat is in 2008

gerenoveerd en van eigenaar gewisseld en de woningen worden, als deze vrijkomen, verkocht of opnieuw verhuurd. De Geroflat is in 2014 gerenoveerd. In 2012 is de buitenzijde van de L-flat opgeknapt en recentelijk is een grondige volledige renovatie van start gegaan. Een grote investering en ingrijpende operatie waarmee de woningen en het gebouw op basiskwaliteit worden gebracht en er ook aandacht is voor het verbeteren van de leefbaarheid. De Montessoriflat is in 2016 gerenoveerd (incl. energiebesparende maatregelen).



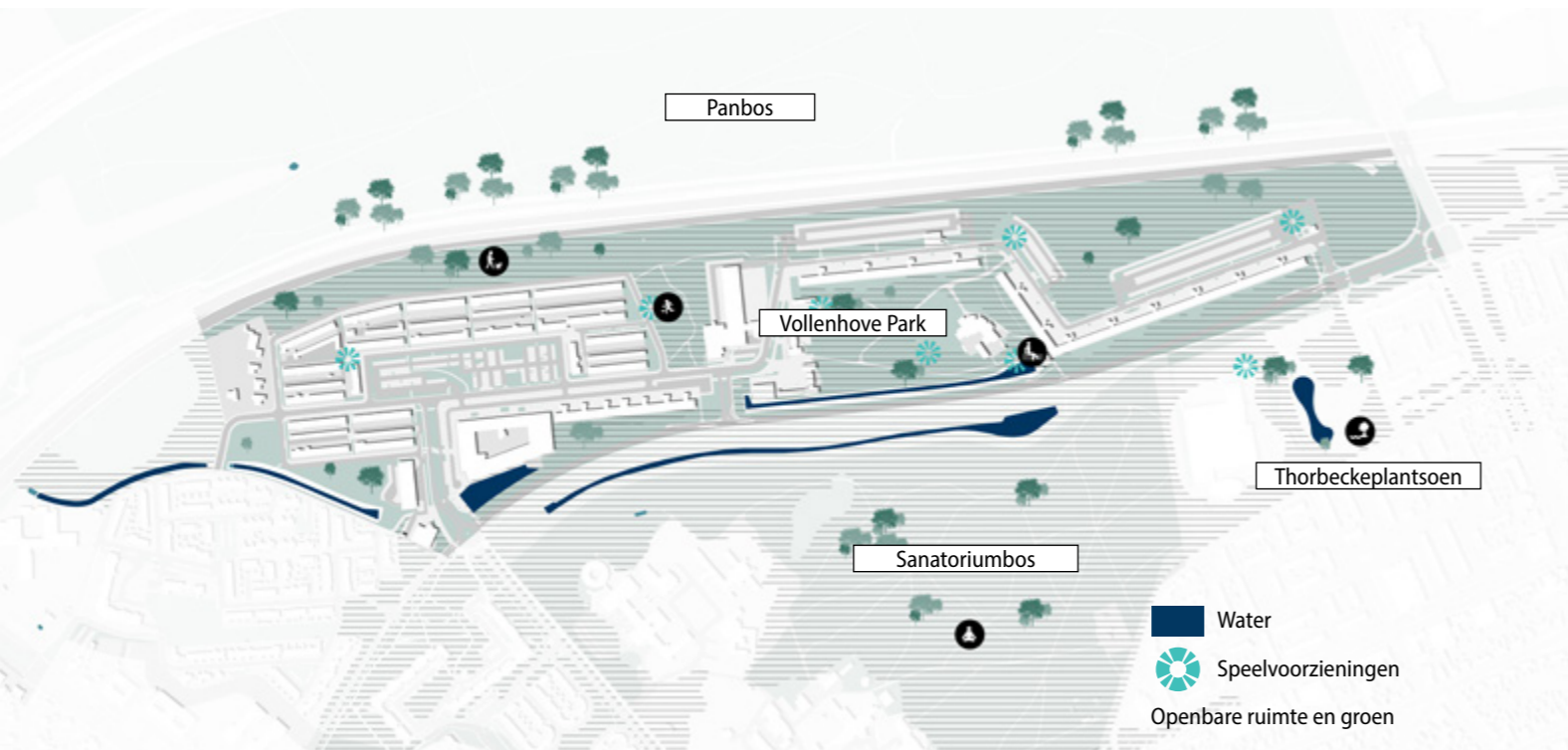
Bij de aanleg van Vollenhove zijn waar mogelijk vliegdennen en stuifduinen bewaard



De naam Parkplan stond in de jaren 70 op de verkoopbrochure van Lisman en Lisman



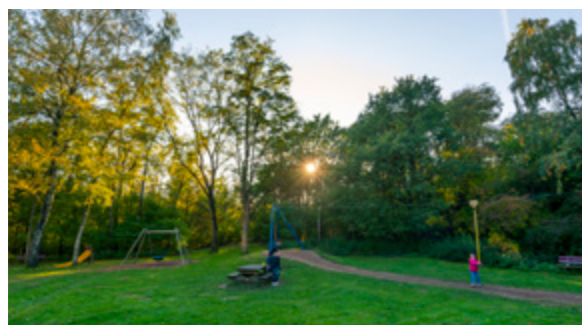
Vollenhove is gebouwd met een destijds nieuwe techniek: tunnelbouw



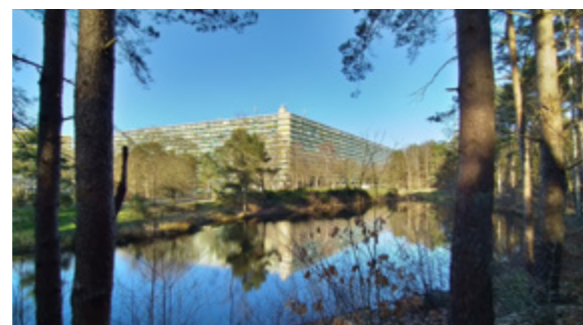
Openbare ruimte en groen

De wijk heeft veel openbare ruimte, waaronder het Vollenhove Park (het gebied in de kom van de Toreflat, Geroflat en L-flat). Daarnaast zijn er diverse groenstroken met dichte bebossing. Vollenhove grenst aan het Sanatoriumbos en het recentelijk opgeknapte Thorbeckeplantsoen. Bij

de aanleg van de wijk zijn oude waterstructuren, vliegdennen en een spannend reliëf aangevuld met een modernistische waterpartij en de Laan van Vollenhove als centrale lijn door het gebied.



Vollenhove Park (foto: Studio Niessen)



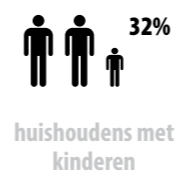
Historische waterloop



Bosstrook langs de geluidswal



Thorbeckeplantsoen



Een mix van nationaliteiten, jong en oud

De laatste dertig jaar is Vollenhove een echte multiculturele samenleving geworden met meer dan 60 nationaliteiten. Ook wat betreft leeftijd is de wijk divers. De wijk kent nog bewoners van het eerste uur die de ins en outs van Vollenhove kennen. Opvallend is het grote aantal jonge mensen en kinderen in de wijk als geheel en de Geroflat en L-flat in het bijzonder. Met een gemiddelde leeftijd van 34 is Vollenhove een zeer jonge wijk. Het aantal bewoners met een uitkering is relatief hoog ten opzichte van het gemiddelde in Zeist.

Vollenhove is als modernistische wijk ruim opgezet. Een zorgvuldig – vanaf de tekentafel – ontworpen compositie van hoog- en laagbouw, woningen en voorzieningen, met veel openbare ruimte. De schaal en maat, het spectaculaire groen en de diverse en solidaire bewoners maken Vollenhove bijzonder en interessant.

BIJZONDER AAN VOLLENHOVE

S-(X)L

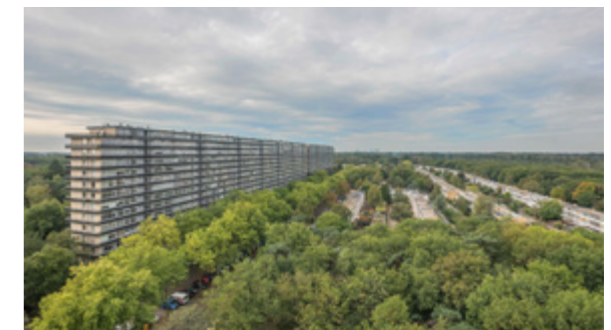
Bijzonder aan Vollenhove zijn de schaal en maat van de bebouwing. Een modernistische compositie met grote contrasten tussen (X)L-flats en rijtjeswoningen. Samen ontworpen als één set, met architectonische verbijzonderingen als het winkelcentrum en de bijbehorende waterpartij en fontein.



S - (X)L-flat

Spectaculair groen

Ook de schaal en maat van het groen zijn bijzonder. Het spectaculaire uitzicht over de Heuvelrug, het Sanatoriumbos om de hoek en het vele groen in de wijk zelf maken Vollenhove een uitzonderlijk groene plek. De bosrijke omgeving in combinatie met de schaal van de flats is uniek in Zeist en doet bijna on-Nederlands aan.



Spectaculair groen

Divers en solidair

Met meer dan 60 nationaliteiten is Vollenhove echt een multiculturele samenleving. Wat ook opvalt is de mentaliteit van de bewoners. In Vollenhove hebben mensen iets voor elkaar over en word je geholpen met je boodschappentassen. Er zijn diverse initiatieven van betrokken ondernemers die goed lopen, zoals de welbekende Weggeefwinkel en de horecazaak Samen in Zeist, die kansen biedt aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.



Divers en solidair. De vereniging van Tamils heeft een tempel in het activiteitscentrum en houdt jaarlijks een kleurrijke optocht.

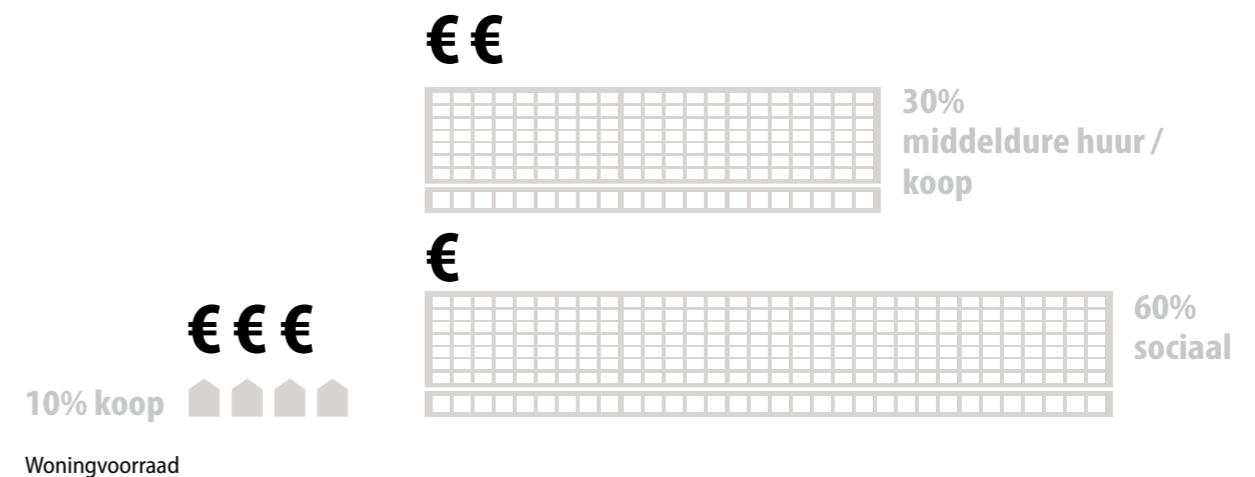
De urgentie is hoog

In Vollenhove komen veel opgaven samen. In delen van de wijk staat de leefbaarheid onder druk en stapelen sociale opgaven zich op: de cumulatie van elkaar versterkende problemen. De verouderde ruimtelijke omgeving en geïsoleerde positie van Vollenhove dragen hier niet positief aan bij. Tegelijkertijd liggen er ook opgaven op het gebied van de energietransitie en kan Vollenhove een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in Zeist. Dit hoofdstuk beschrijft de uitdagingen waar Vollenhove voor staat, waarom het belangrijk is om in Vollenhove te investeren en hoe, door opgaven slim te koppelen, echt het verschil kan worden gemaakt. De kwaliteit van de ruimte doet er toe, het neemt niet alle oorzaken weg maar kan wel zorgen dat bewoners weer in beweging komen, trots zijn op de buurt, elkaar kunnen ontmoeten, zich veilig voelen en er werk vinden.

Eenzijdige woningvoorraad

De woningvoorraad in Vollenhove, met overwegend appartementen in hoogbouw, is erg eenzijdig. De appartementen in de flats zijn relatief groot (de meeste bijna 80m²), maar de huurprijzen zijn laag. Op een groep jongeren na, die doorstromen vanuit hun studentenkamer naar een zelfstandige woning in de flat, is de wijk met name aantrekkelijk voor instromers met een zwakke sociaaleconomische positie. Mensen met een midden- of hoger inkomen verlaten de wijk;

de stap naar een eengezinskoopwoning binnen de wijk is vaak te groot. Het economische draagvlak in de wijk gaat daarmee achteruit. De opgave is om mensen langer in de wijk vast te houden en nieuwe draagkrachtigere bewoners aan de wijk te binden: betaalbaar bouwen voor de door- en instroming in de wijk. Dit zal de scheve woningvoorraad in de wijk niet rechttrekken, maar brengt wel nieuwe energie, kan leiden tot meer binding en nieuwe perspectieven binnen de wijk.



Sociale opgaven stapelen zich op; de ruimte doet er toe

Uit de analyse Gezonde Buurtaanpak van de gemeente Zeist (2018) blijkt dat er bovengemiddeld veel mensen in Vollenhove eenzaam zijn, moeite hebben met rondkomen en/of diverse gezondheidsklachten hebben. Ook hebben bewoners in delen van de wijk een onveilig gevoel. De leefbarometer geeft aan dat de leefbaarheid in delen van de wijk onder druk is komen te staan. Met de fysieke aanpak van de wijk, wordt bijgedragen aan de sociale opgaven in de wijk. De sociale agenda vormt de belangrijkste legitimatie om aan de slag te gaan met de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Maar dit kan nimmer het volledige antwoord zijn. De opgaven vragen om een integrale benadering waarin sociale, economische en ruimtelijke interventies elkaar versterken. Parallel daaraan worden derhalve allerlei sociale en economische initiatieven ontwikkeld, denk hierbij aan het project Voor L-Kaer, extra sportactiviteiten in de wijk, de soepkar en de realisatie van ontmoetingsplekken.

SCHULDENPROBLEMATIEK

1/3^e van de bewoners van de Vollenhove heeft enige tot grote moeite met rondkomen

EENZAAMHEID

1/4^e van de bewoners van de Vollenhove heeft zelden tot nooit contacten in de buurt

GEZONDHEIDSPROBLEMATIEK

> 1/4^e van de bewoners van de L-flat kampt met obesitas

CRIMINALITEIT & ONDERMIJNING

bewoners van de Torenflat, Geroflat en L-flat voelen zich niet altijd veilig

Sociale opgaven stapelen zich op

Waardevolle daginvulling en werkgelegenheid

In Vollenhove wonen gemiddeld veel mensen met een kleine beurs, zij hebben moeite om rond te komen. Persoonlijke belemmeringen – zoals een slechte gezondheid, geen Nederlands spreken of geen opvang voor de kinderen hebben – zitten het doen van (vrijwilligers-)werk vaak in de weg. Door arbeidsongeschiktheid of werkloosheid kunnen bewoners zich onzeker voelen. De wijk zelf kent werkgelegenheid, maar deze is beperkt tot het winkelcentrum en de bovengelegen kantoren. Meer ruimte voor werk, wijk economie, opleiding en zinvolle dagbesteding dragen bij aan de ontwikkeling en het welzijn van de bewoners.

Gezondheid en ruimte

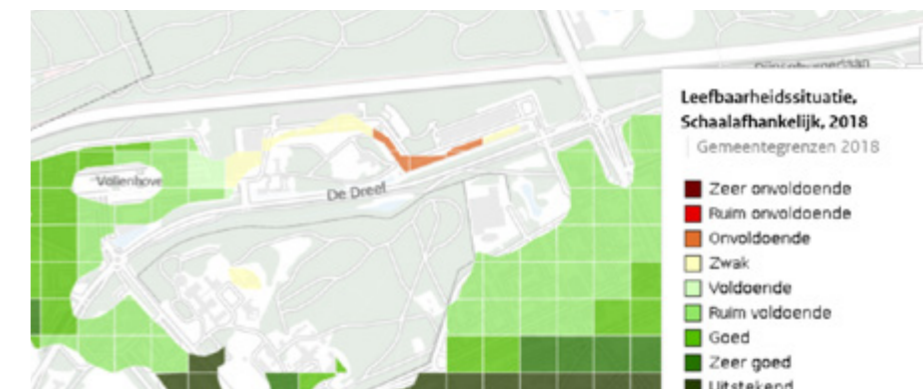
In Vollenhove staat de ervaren gezondheid van bewoners onder druk. 40% Van de bewoners voldoet niet aan de norm van voldoende gezond bewegen en veel bewoners hebben te kampen met mentale of fysieke gezondheidsklachten. Diverse bewoners hebben een erg klein sociaal netwerk of psychische problemen. Multiproblematiek komt veel voor en deze stapeling van problemen geeft stress. Mensen met een laag inkomen en lage opleiding hebben een kortere levensverwachting en een verminderde kwaliteit van leven. De opgave is bewoners letterlijk en figuurlijk in beweging te brengen, eenzaamheid te doorbreken en een zinvolle dagbesteding (meer werkgelegenheid) te bieden. In het fysieke domein is de opgave het creëren van aantrekkelijke, uitnodigende buitenruimten waar men elkaar ontmoet, en men in beweging komt (wandelen, fietsen, sport en spel). Ondanks het vele groen in de wijk, nodigt de wijk niet uit tot recreëren of bewegen. Zowel in de bebouwing als de openbare ruimte ontbreekt de menselijke maat. Een duidelijke entree van het park ontbreekt (zowel gezien vanaf de Pedagogebuurt als vanaf de L-flat),



De Weggeefwinkel in Vollenhove is een zeer geliefde plek onder bewoners. Dit illustreert zowel de solidariteit in de wijk als de sociaal-economische uitdagingen. (Foto: Studio Niessen)



Veel kinderen mijden het gazon achter de L-flat uit vrees voor neerzeilend afval. (Foto: Het AD)



De Leefbaarometer van het Ministerie van BZK geeft aan dat de leefbaarheid in delen van Vollenhove onvoldoende is



Verouderde inrichting openbare ruimte



Het winkelcentrum is naar binnen gekeerd



Woningen op de begane grond hebben geen directe toegang naar het park



De parkeerdekken ogen sociaal onveilig



Weinig aantrekkelijke speelplekken



Het straatbeeld wordt gedomineerd door asfalt en blik



Achterstallig onderhoud in de openbare ruimte



Weinig ogen op straat

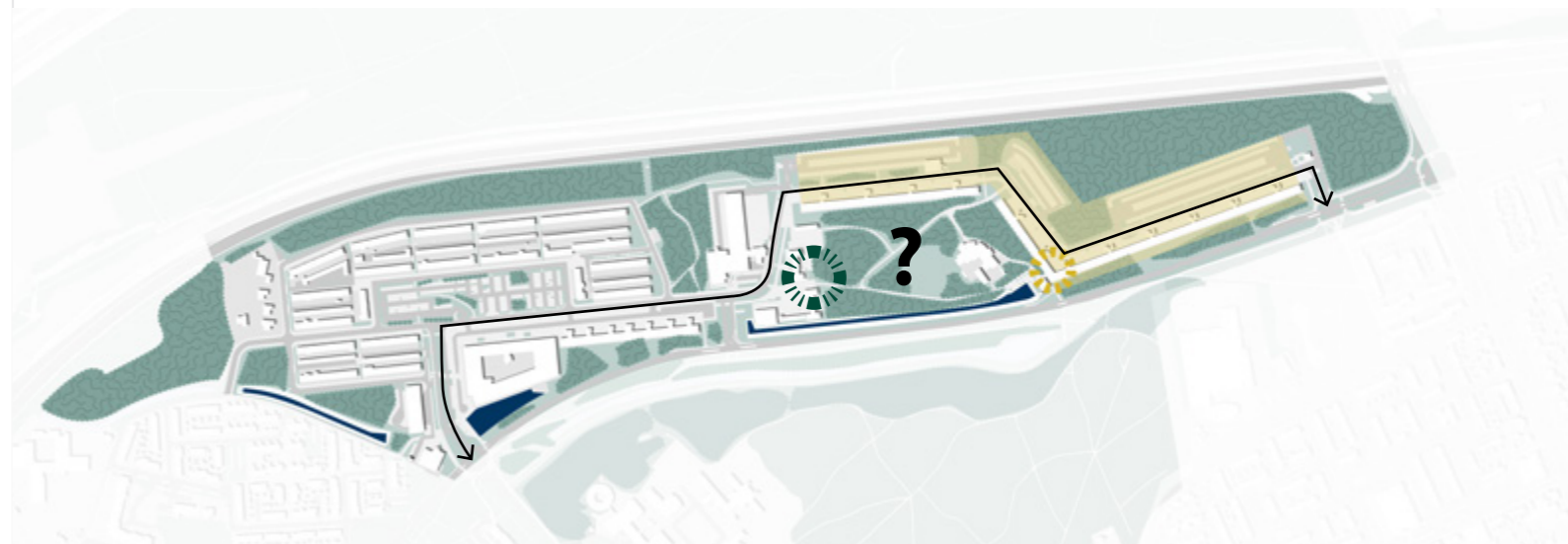
Veelvoud van ruimtelijke opgaven in de inrichting van de openbare ruimte en aansluiting van gebouwen

waardoor het park niet uitnodigt om gebruikt te worden. Het park voelt meer aan als een bos dan als een plek voor ontmoeting voor de buurt. Er zijn weinig speelplekken voor kinderen en de afstand van de woning naar het park is lang. Routes lopen niet door en asfalt en blik domineren het straatbeeld. De openbare ruimte – zowel in het gedeelte rond de flats als rond de laagbouw - is eenzijdig ingericht en heeft weinig sociale betekenis.






Veiligheid

Het gebrek aan kansen voor veel bewoners en dragend vermogen in de wijk is een voedingsbodem voor ondermijnende criminaliteit en overlast. In Vollenhove is het gevoel van onveiligheid groot. Dit komt mede door de opzet van de wijk. De bouwblokken zijn fors en de openbare ruimte is anoniem. Er is in Vollenhove een overschot aan openbare ruimte, waarvan grote delen nauwelijks geprogrammeerd en zonder sociale betekenis zijn voor de buurt. Omdat er weinig (over)zicht is, voelen

grote stukken groen sociaal onveilig aan. Ook bij de parkeerdekken is weinig overzicht. De aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte is matig, er zijn weinig ogen op straat. De Laan van Vollenhove ligt permanent in de schaduw van de flats. Het leven speelt zich met name af binnen de flats en sommigen gebruiken de openbare ruimte louter als plek om afval te dumpen. Door Vollenhove meer te verlevendigen, de openbare ruimte aantrekkelijker te maken, bewoners een gevoel van eigenaarschap over de openbare te geven en deze opener te maken met meer 'ogen op straat', ontstaat er meer sociale controle, waarbij bewoners zich om elkaar bekommeren en ongewenst gedrag minder anoniem en vanzelfsprekend wordt. Zo krijgen ondermijnende handelingen, vervuiling en overlast minder kans. Daarnaast is aandacht voor de verkeersveiligheid belangrijk: een groot deel van de wegen is nog niet conform de huidige verkeersinzichten ingericht. Met een veilige inrichting is veel winst te boeken ten aanzien van verkeersveiligheid en leefbaarheid.



Openbare ruimte en veiligheid

-  Groenstroken / bebossing
-  Onbehaaglijke plekken
-  Smalle onderdoorgang
-  Toegang naar het park verscholen
-  Het park en de school liggen verscholen tussen de flats en het groen

Onderwijs en Taal

In Vollenhove worden door de diversiteit aan bewoners allerlei talen gesproken.

Laaggeletterdheid komt relatief gezien vaak voor in Vollenhove. Kinderen worden vaak tweetalig opgevoed. Bij de kinderen zien we dat taal- en leerachterstanden op jonge leeftijd vaker voorkomen. Dit heeft gevolgen voor de gelijke kansen voor alle kinderen. Vooral de grote overgang van het primair naar voorgezet onderwijs en de stap naar het beroepsonderwijs zijn lastiger en leiden sneller tot schooluitval.

Basisschool Op Dreef ligt in potentie prachtig in de wijk, midden in het park, maar helaas ook verscholen tussen de flats en het groen. Dit maakt dat de school niet aanvoelt als het hart van de wijk waar iedereen samenkomt. Geef de school weer een centrale plek midden in het groen, overzichtelijk en open zodat men er prettig en veilig komt, met een duidelijke routing vanaf zowel de Pedagogebuurt als de L-flat, zodat de school centraal in de wijk ligt

Vollenhove bestaat als woonwijk overwegend uit flats met appartementen. (Foto: Studio Niessen).



De route vanuit de Laan van Vollenhove vanaf de Pedagogebuurt naar het park valt nauwelijks op



De doorgang voor voetgangers vanaf de L-flat naar het park is erg smal



De basisschool Op Dreef ligt verscholen tussen het groen

Intermezzo: Haal Vollenhove uit z'n isolement

Gescheiden werelden

Zowel binnen Vollenhove als in Zeist is sprake van gescheiden werelden. Binnen Vollenhove zelf werken de verschillende woontypes – eengezinswoningen, middeldure huur en sociale huur - als eilandjes. De anonieme openbare ruimte en het vele ongebruikte groen zorgen voor scheiding in de wijk. Op plekken waar de buurt samen zou kunnen komen, zoals de basisschool, het park en het winkelcentrum, lijkt dit maar in beperkte mate te gebeuren. Door de positie van Vollenhove aan de rand van Zeist, gelegen achter het Sanatoriumbos, en de fysieke barrières van de snelweg, de Dreef en (de hekken) om het Sanatoriumterrein, wordt Vollenhove afgezonderd van de rest van Zeist.

Verbinden met de omgeving

In de directe nabijheid van Vollenhove, hemelsbreed minder dan 15 minuten fietsen, vind je het centrum van Zeist, allerlei stedelijke voorzieningen, het Utrecht Science Park en uitgestrekte natuurgebieden als het Panbos. Binnen 12 minuten sta je met de bus op het USP. Helaas zijn nog niet alle verbindingen optimaal. Ook in de

directe omgeving van Vollenhove liggen diverse voorzieningen als een middelbare school, de BIGA, vluchtelingenwerk en Altrecht. Het is belangrijk dat bewoners van Vollenhove deze voorzieningen goed weten te vinden. Hiervoor zijn zowel fysieke als programmatische verbindingen nodig. De opgave is Vollenhove onlosmakelijk onderdeel te maken van de Zeister samenleving én een goede positie te geven in het regionale netwerk met snelle verbindingen in alle windrichtingen. Slecht barrières en verbind: in fysieke en in mentale zin.

Een groene schakel naar het landschap

Vollenhove kan voor mens en natuur een groene schakel vormen tussen het Sanatoriumbos en Panbos: een grote groene scheg van Zeist naar de Utrechtse Heuvelrug. Van oorsprong waren het huidige Vollenhove en Sanatoriumbos één geheel onder de naam Landgoed Vollenhove; in landschappelijk opzicht hebben de gebieden nog veel met elkaar gemeen. Het opnieuw met elkaar verbinden is een kans voor Vollenhove en een kans voor Zeist op het gebied van natuur, recreatie en educatie.



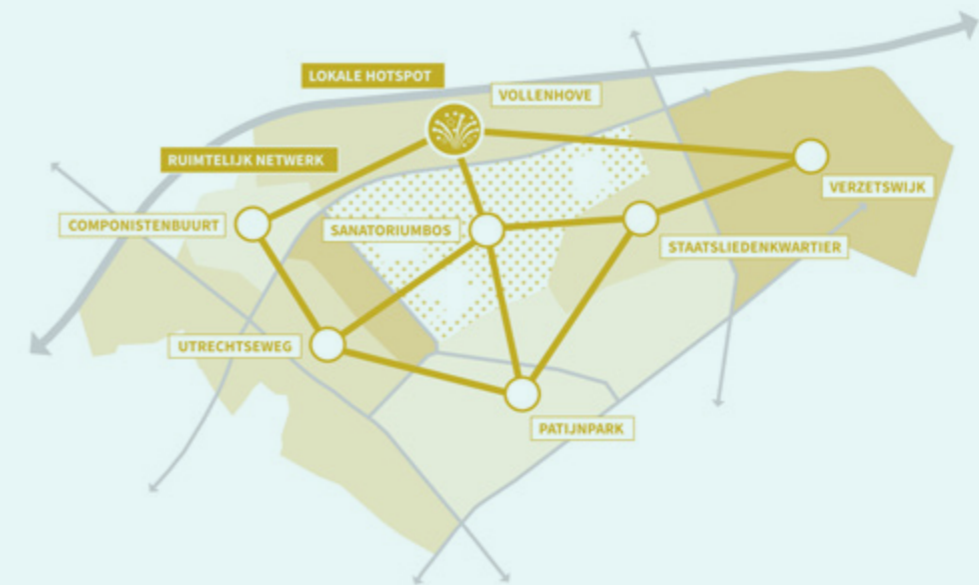
Geïsoleerde positie aan de rand van Zeist



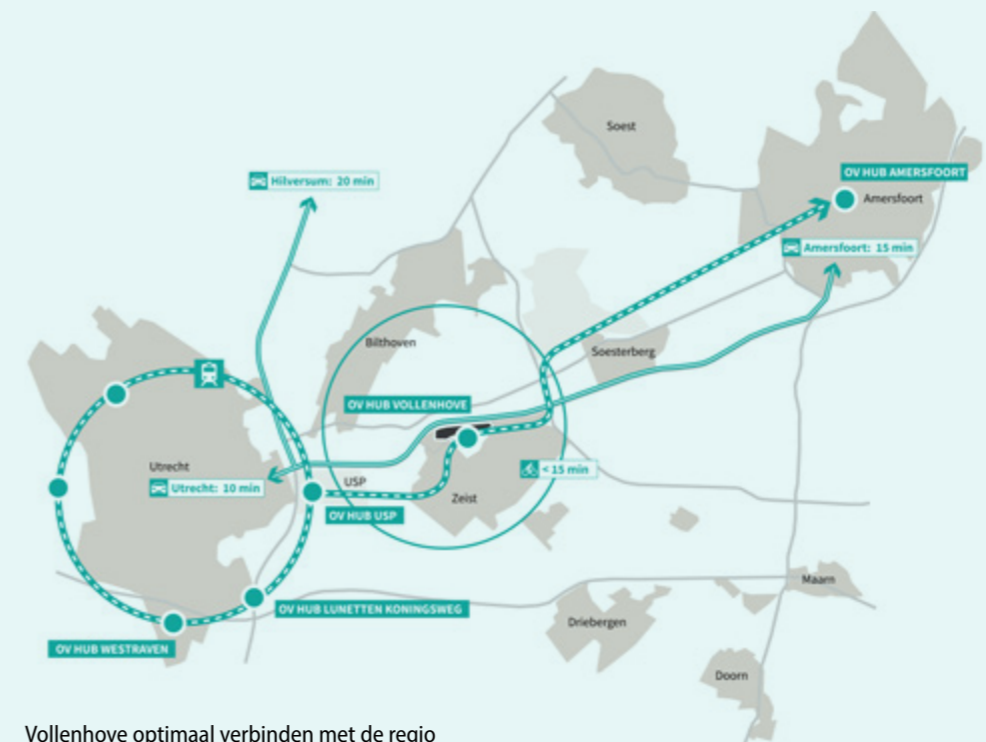
Gescheiden werelden binnen de wijk



Vollenhove kan een groene schakel zijn tussen Zeist en de Utrechtse Heuvelrug voor mens en natuur



Ruimtelijke en programmatische verbindingen sluiten Vollenhove aan op de omgeving



Vollenhove optimaal verbinden met de regio

Waarom investeren belangrijk is?

De uitdagingen in Vollenhove staan niet op zichzelf maar zien we landelijk terug in meerdere wijken. Zo blijkt uit onder andere het rapport Veerkracht in het Corporatiebezit van Aedes (2020) dat het verschil tussen goede en slechte wijken in Nederland de laatste jaren groter is geworden. Daar waar het in het algemeen best goed gaat met de leefbaarheid en veiligheid in het land, gaat het met een groeiend aantal wijken en buurten met een groot corporatiebezit de verkeerde kant op. Hier stapelen opgaven en problemen rond opgroeien en onderwijs, werk en armoede, inclusie, veiligheid en ondermijning, wonen en (psychische) gezondheid zich op. De eerste rapporten over de effecten van corona wijzen dezelfde kant op: de verschillen in de maatschappij worden uitvergroot.

Dat het leefklimaat in kwetsbare wijken onder druk staat, komt door een complex geheel van factoren zoals de economische crisis en het gewijzigde beleid in de volkshuisvesting (herziening van de woningwet) en het sociale domein (extramuralisering en decentralisaties). In wijken met een groot corporatiebezit wonen meer kwetsbare groepen bij elkaar. Wat dit zegt over Vollenhove is met name het volgende: het is belangrijk om nu in de wijk te investeren.

Slim combineren

Naast de sociale en ruimtelijke opgaven spelen er in Vollenhove, net als in vele andere wijken, opgaven op het gebied van de energietransitie (energiezuiniger en aardgasvrij maken) en klimaatbestendigheid. De landelijke woningbouwopgave kan in Vollenhove juist kansen creëren, net als de combinatie van wonen en zorg. Door opgaven te bundelen ontstaat de kans om meerdere doelen tegelijk te behalen en echt het verschil te maken.



Rapport Veerkracht in het corporatiebezit, Aedes

Optimaal verbinden, het vasthouden en aantrekken van draagkrachtige bewoners en een leefomgeving die uitnodigt om mee te doen zijn belangrijke opgaven voor Vollenhove.

Ambities

De vier ambities uit het ambitiedocument van Vollenhove Vooruit zijn een vitale gemeenschap, diversiteit als kwaliteit, open en groen en een eigentijdse wijk. In dit hoofdstuk staat een concretiseringslag van de ambities uit het ambitiedocument.

De ambities voor Vollenhove en de bijzondere karakteristieken van de wijk – de schaal en maat van de flats in combinatie met laagbouw, de spectaculaire groene omgeving en de diverse en solidaire gemeenschap - vormen de basis voor een unieke, aantrekkelijke en levendige wijk die niet alleen interessant is voor de bewoners van Vollenhove, maar ook voor starters en jonge gezinnen uit Zeist en de regio. “Urban meets green” op de grens van Zeist en Utrecht.



AMBITIE: EEN VITALE GEMEENSCHAP



In Vollenhove hebben mensen iets voor elkaar over. Er zijn echter ook veel bewoners die hulp nodig hebben. Daarbij zien we dat de verschillende delen van de wijk langs elkaar heen leven en plekken waar de wijk samen kan komen, als de basisschool, het park en het winkelcentrum, nu nog niet ten volle benut worden. De gemeenschap van Vollenhove kan een zo goed mogelijke basis worden geboden door te investeren in (preventieve) zorg, onderwijs en werkgelegenheid en door levendige plekken in de wijk te maken.

Zorg goed bereikbaar, onderwijs centraal en ruimte voor ondernemerschap

Er is de laatste jaren al veel geïnvesteerd in de zorgplint in de Torenflat. Door ook te investeren in onderwijs en ruimte te bieden aan ondernemerschap worden kansen voor de jeugd

gecreëerd en wordt bewoners perspectief geboden. Onderwijs verdient een centrale positie in de wijk, goed zichtbaar en toegankelijk - net als plekken voor bedrijfjes, werkgelegenheid en plekken waar bewoners hun talenten kunnen ontplooien.

Brandpunten in de wijk als plek voor ontmoeting

Voor bewoners is het in de eerste plaats van belang dat de voorzieningen in de wijk goed bereikbaar en toegankelijk zijn. Voorzieningen kunnen echter meer zijn dan dat. Bijvoorbeeld de zorgplint met het nieuwe wijkservicecentrum, het winkelcentrum, het park, de school en de sportgelegenheden kunnen plekken zijn waar bewoners samen komen en elkaar inspireren. Door te bouwen aan levendige plekken voor ontmoeting ontstaan kansen voor kruisbestuiving.

AMBITIE: DIVERSITEIT ALS KWALITEIT



De rijkdom aan culturen en leeftijdsgroepen is een unieke kwaliteit van Vollenhove: een interessante stedelijke mix die in combinatie met de groene omgeving de basis kan vormen voor een levendige woonwijk. Door de diversiteit te vergroten en dit ook te laten zien, wordt diversiteit een unieke selling point van Vollenhove.

Diversiteit vergroten: doorstromers behouden en nieuwe doelgroepen aantrekken

De woningvoorraad in Vollenhove is vrij eenzijdig en trekt wat betreft sociaaleconomische status eenzijdige bewoners. Door nieuwe woningen in een ander segment aan de wijk toe te voegen, krijgen doorstromers een kans om in de wijk te blijven en trekt de wijk tegelijkertijd nieuwe doelgroepen aan. Het is belangrijk voor de sociale structuren in de wijk om doorstromers te behouden en nieuwe doelgroepen brengen nieuwe energie en draagkracht.

Diversiteit laten zien

De levendige mix van culturen en leeftijden is iets om trots op te zijn en dat mag meer tot uiting komen, bijvoorbeeld in de openbare ruimte en het voorzieningenaanbod. Zorgen dat er voor iedere groep in Vollenhove iets te doen is en dat bewoners ook actief bijdragen aan de vormgeving van hun woonomgeving maakt dat bewoners deze ruimte ook gaan gebruiken en er zich verantwoordelijk voor voelen.

Diversiteit als unique selling point

Het internationale karakter van Vollenhove geeft de wijk een stedelijke sfeer die uniek is in Zeist. Een kwaliteit die ingezet kan worden voor het trekken van nieuwe doelgroepen.



AMBITIE: OPEN GROEN



De potentie van Vollenhove als groene woonwijk is ongekend. Vanuit de flats heb je een prachtig uitzicht over de Utrechtse Heuvelrug, het Sanatoriumterrein ligt aan je voeten en het Panbos ligt om de hoek. Wanneer de groene kwaliteiten van Vollenhove ten volle benut worden, kan er echt een bijzonder woonmilieu ontstaan.

Een veilige woonomgeving

De woonomgeving in Vollenhove moet in de eerste plaats een veilige basis zijn: een open en overzichtelijke omgeving waar eenieder zich in de buitenruimte veilig voelt. Hiervoor zijn meer verblijfskwaliteit, ogen op straat en de menselijke maat cruciaal.

Een gezonde en beweegvriendelijke woonomgeving

De groene kwaliteiten van Vollenhove kunnen ingezet worden als basis voor een gezond woonmilieu waarin bewoners zich uitgenodigd voelen om te bewegen en te recreëren in het groen, gezond te eten en elkaar te ontmoeten in de openbare ruimte.

Een woonomgeving die uitnodigt om mee te doen

De groene woonomgeving van Vollenhove kan ook ingezet worden om bewoners uit te nodigen actief mee te doen in de maatschappij. Een groene openbare ruimte werkt alleen bij goed beheer. Belangrijk is ook dat de bewoners zelf zich eigenaar voelen van het groen, dat ze het groen gaan gebruiken en er goed voor zorgen. Dit biedt weer kansen voor werkgelegenheid en dagbesteding.

Een uitnodigend gebaar naar de omgeving

Vollenhove als open en groene wijk is tevens een uitnodiging naar de omgeving: in Vollenhove is het fijn wonen en is iedereen welkom.

AMBITIE: EIGENTIJDSE WIJK



In de jaren 70 was Vollenhove nieuw en modern: gebouwd volgens een nieuwe visie op wonen, met nieuwe bouwmethodes en technische snufjes in de woningen. Nu, ruim 50 jaar later, is de wijk aan een opknappbeurt toe. De ambitie is een eigentijdse wijk: een energieneutraal en duurzaam Vollenhove, waarin (h)ov, wandelen en fietsen worden gezien als kans.

Een verkeersveilig Vollenhove, met (h)ov, wandelen en fietsen als kans

De bewoners van Vollenhove maken al veel gebruik van het openbaar vervoer (met ruim 70% het hoogste percentage ov-gebruik in de provincie). Desondanks staat er toch veel blik op straat. De huidige wegen zijn breed en van asfalt en nodigen uit tot hard rijden. De ambitie is om breed in te zetten op een verkeersveilig Vollenhove met gezonde mobiliteit: (h)ov, wandelen en fietsen. Dit levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van bewoners en tegelijkertijd biedt het kansen voor een groenere woonomgeving. Ook deelauto's zijn een kans.

Energie neutraal en duurzaam

Om de klimaatdoelen te halen, is het noodzakelijk dat er gebruik wordt gemaakt van andere

energiebronnen. Wijken moeten energiezuiniger worden en 'van het aardgas af'. Ook dient gekeken te worden welke kansen de wijk biedt om duurzame energie op te wekken. De uitdaging is om te verduurzamen op een manier waarbij de woonomgeving aan kwaliteit zal winnen en alle bewoners (onafhankelijk van hun inkomen) mee kunnen doen. De projectgroep Vollenhove Aardgasvrij onderzoekt de mogelijkheden voor Vollenhove. De resultaten hiervan zullen aan de gebiedsvisie worden gekoppeld om meekoppelkansen te verzilveren. Naast het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, is de ambitie om nieuwe woningen duurzaam te bouwen. Dit kan bijvoorbeeld door circulair en natuurinclusief te bouwen en gebruik te maken van slimme bouwsystemen.

Klimaatadaptief en biodivers

Het vele groen in Vollenhove maakt dat de wijk al relatief klimaatbestendig is. Het is dan ook in de eerste plaats zaak om zoveel mogelijk groen te behouden. Echter, ook in Vollenhove is nog ruimte voor verbetering; zo kunnen we de biodiversiteit verhogen en in de stenigere delen van Vollenhove hittestress tegengaan door groen toe te voegen.



De elementen van een historisch romantisch park inzetten om hedendaagse uitdagingen te tackelen: in Vollenhove woon, werk, leer, ontmoet, beweeg en recreëer je in een park!



Perspectief met bouwstenen: Parkplan Vollenhove

Vollenhove is eind jaren 60 ontworpen onder de noemer Parkplan. Het voorstel is om de wijk onder dezelfde naam nieuw leven in te blazen en om de elementen van een historisch romantisch park in te zetten om hedendaagse uitdagingen te tackelen: het park als basis voor een vitale, diverse, open en groene en eigentijdse wijk die optimaal verbonden is met de omgeving. Het park als plek om te ontmoeten, waar de bewoners van Vollenhove – jong en oud - een gezicht krijgen. Het park als middel om Vollenhove positief op de kaart te zetten. In Vollenhove woon, werk, leer, ontmoet, beweeg en recreëer je in een park! Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat heel Vollenhove als park wordt beschouwd: van de L-flat tot en met de Pedagogebuurt.

Het perspectief Parkplan Vollenhove bestaat uit de volgende vijf pijlers:

- Park maken
- Optimaal verbinden
- Plekken maken
- Wonen in het park
- Vollenhove werkt

Daarnaast is een doorgaande route toegevoegd – de social track – die alle bewoners, plekken en activiteiten verbindt; van het winkelcentrum in Vollenhove tot sportpark Dijnselburg.

Bij deze pijlers horen bouwstenen: deelprojecten die nodig zijn om het perspectief te realiseren. In deze bouwstenen zijn nog veel keuzes te maken en is ook nog onderzoek nodig, zowel financieel als met de buurt en de stakeholders.

bouwsteen



Sfeerimpressie:

Een nieuwe route door Vollenhove verbindt mensen, plekken en activiteiten. Via deze nieuwe route belev je Vollenhove vanuit een ander perspectief. Het park als plek voor alle bewoners en culturen in Vollenhove.

PARK MAKEN

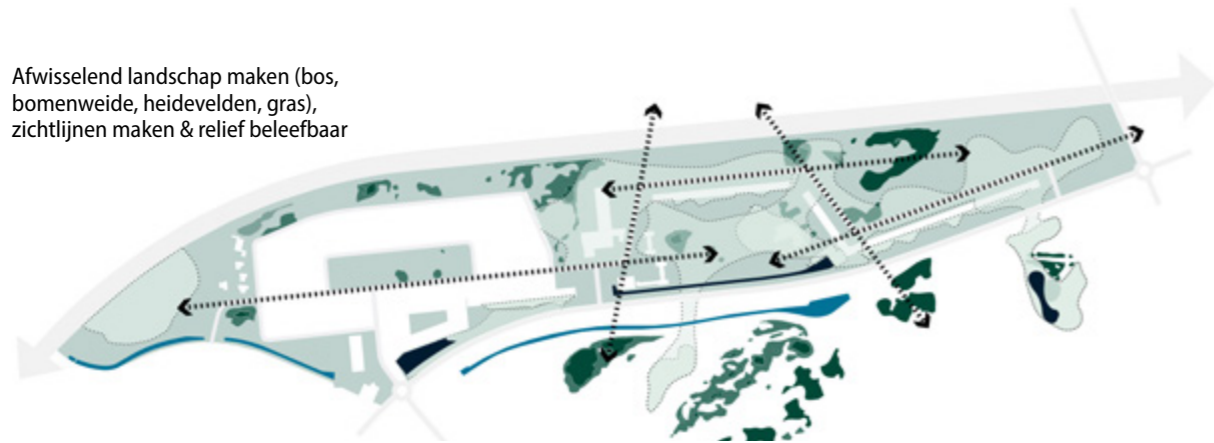
Parkplan Vollenhove begint met het maken van een parklandschap: een open en beleefbaar landschap, met verblijfskwaliteit in de straten, waarin de openbare ruimte levendig is en waarin bebouwing goed aangesloten is op het park.

Het landschap openen

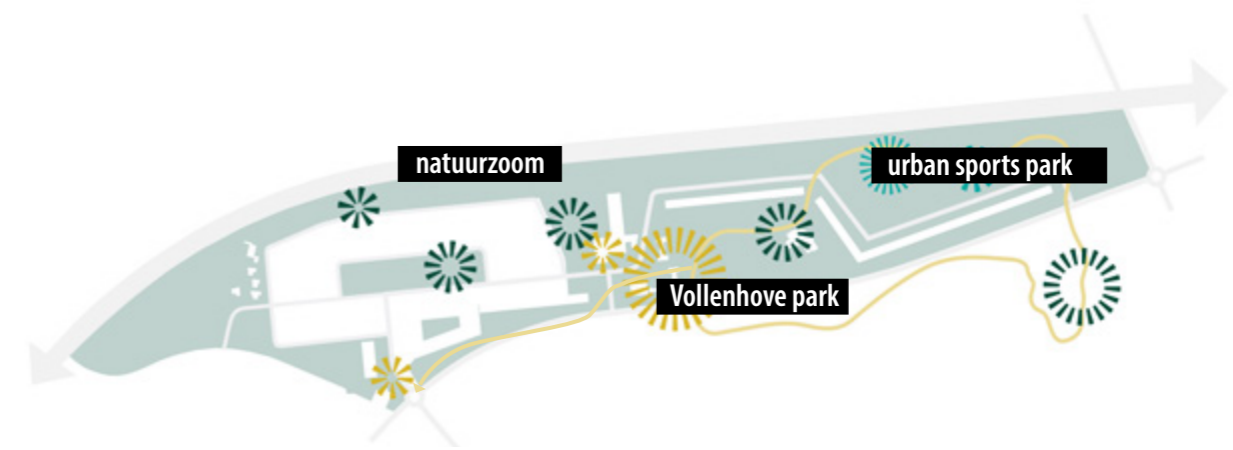
Vollenhove is al zeer groen, maar een groot deel van het groen heeft nauwelijks recreatieve waarde en draagt op sommige plekken zelfs bij aan een onveilig gevoel. Door op strategische plekken struiken weg te halen en de open delen in het park

te vergroten kan een interessant palet ontstaan van open grasvelden, heidevelden, bomenweides en stukken bos. Een manier om het landschap open en beleefbaar te maken en tegelijkertijd de biodiversiteit te vergroten. Er ligt een spannend reliëf in Vollenhove dat weer beleefbaar kan worden. Bestaande paden kunnen worden opgefrist en aangevuld met parkpaden, waarbij nieuwe zichtlijnen de entrees van het Vollenhove park beter zichtbaar maken, de wijk openen naar de omgeving en de verschillende delen van de wijk aan elkaar verbinden.

Afwisselend landschap maken (bos, bomenweide, heidevelden, gras), zichtlijnen maken & reliëf beleefbaar



In Gellerup City Park is verblijfskwaliteit, landschappelijke kwaliteit en menselijke maat toegevoegd aan een modernistische wijk



Verschillende bouwstenen activeren de openbare ruimte activeren met sport, spel en ontmoeting.

Openbare ruimte activeren met sport, spel, natuur en ontmoetingsplekken

In een goed park is altijd iets te doen voor jong en oud. Momenteel wordt de openbare ruimte in Vollenhove maar mondjesmaat gebruikt en zijn er weinig ogen op straat. Door voorzieningen toe te voegen op het gebied van sport en spel, natuur, en ontmoeten kan de openbare ruimte worden geactiveerd. Denk aan een hardloopondje, basketbal- en tennisveldjes, een spectaculaire skatebaan als trekpleister, zitplekken bij een

buurtpaviljoen -tevens in te zetten voor feestjes en partijen-, een buurttuin, een pluktuin, een voedselbos of een blote voetenpad, speelplekken voor de kleintjes, een aantrekkelijk (vrije losloop) uitlaatgebied voor de honden? Welke voorzieningen zijn interessant in Vollenhove? Dit is bij uitstek een vraag aan de buurt. Het mooiste zou zijn dat de bewoners samen nadenken over het park, zodat de verschillende leeftijden en culturen vertegenwoordigd worden en men het park ook echt gaat gebruiken.

In het park is plek voor verschillende functies voor jong en oud



Intermezzo: het park als drager voor vernieuwing

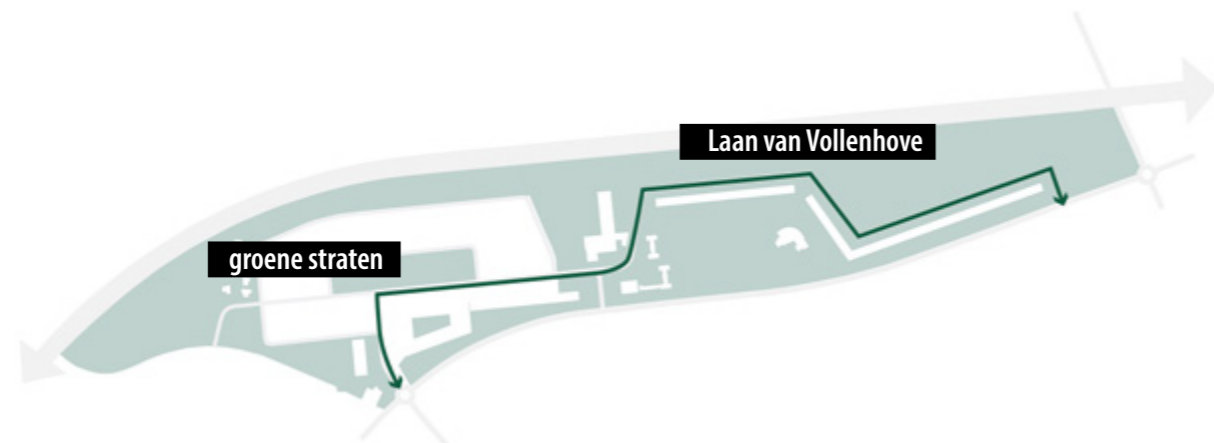


In de Remiseparken in Copenhagen is een nieuw pad ingezet om de verschillende delen van het park met elkaar te verenigen en bestaande en nieuwe voorzieningen aan elkaar te koppelen. De vernieuwing van Remiseparken is onderdeel van een bredere strategie om het gebied Urban Planen - met veel sociale woningbouw - nieuw leven in te blazen.



Het hernieuwde Gellerup City Park in Aarhus laat zien hoe een nature-based transformatie van een jaren 60 wijk met veel sociale woningbouw de basis kan zijn voor een prettige en sociale woonbuurt. In Gellerup wordt de vernieuwing van het park gecombineerd met ingrepen op bestaande bebouwing, het toevoegen van nieuwe woningen en voorzieningen en het betrekken van bewoners in dit proces.





De Laan van Vollenhove als groene as voor verbinding

Een verkeersveilige inrichting en meer verblijfskwaliteit in de straten

De Laan van Vollenhove is bij de entrees van de wijk erg breed aangezet met gescheiden rijstroken, fietsstroken en restgroen. Bij een herinrichting van de openbare ruimte liggen kansen om de laan meer verblijfskwaliteit te geven. Zowel de materialisering als de indeling van de ruimte zijn van belang, met aandacht voor een vermindering van het wegoppervlak, een verlaging van de maximum snelheid (van 50 naar 30 of minder) en een verkeersveilige inrichting.



Groene straten als plek voor ontmoeting

BOUWSTEEN: VOLLENHOVE PARK

- Nieuwe definitie Vollenhove park, met social track en parkpaden
- Landschap openen
- Duidelijke entree(-s) en zichtlijnen maken
- Flats beter aansluiten op het park
- Eventueel toe te voegen bebouwing ook met (openbare) plint aan het park
- Basisschool onderdeel van het park: prettige, veilige, groene omgeving
- Ruimte voor sport, spel en ontmoeting
- Ruimte voor collectiviteit: samen bouwen aan het park

BOUWSTEEN: URBAN SPORTS PARK

- Social track en parkpaden
- Ruimte voor sport, spel en ontmoeting
- Binnen- en buitensport combineren

BOUWSTEEN: NATUURZOOM

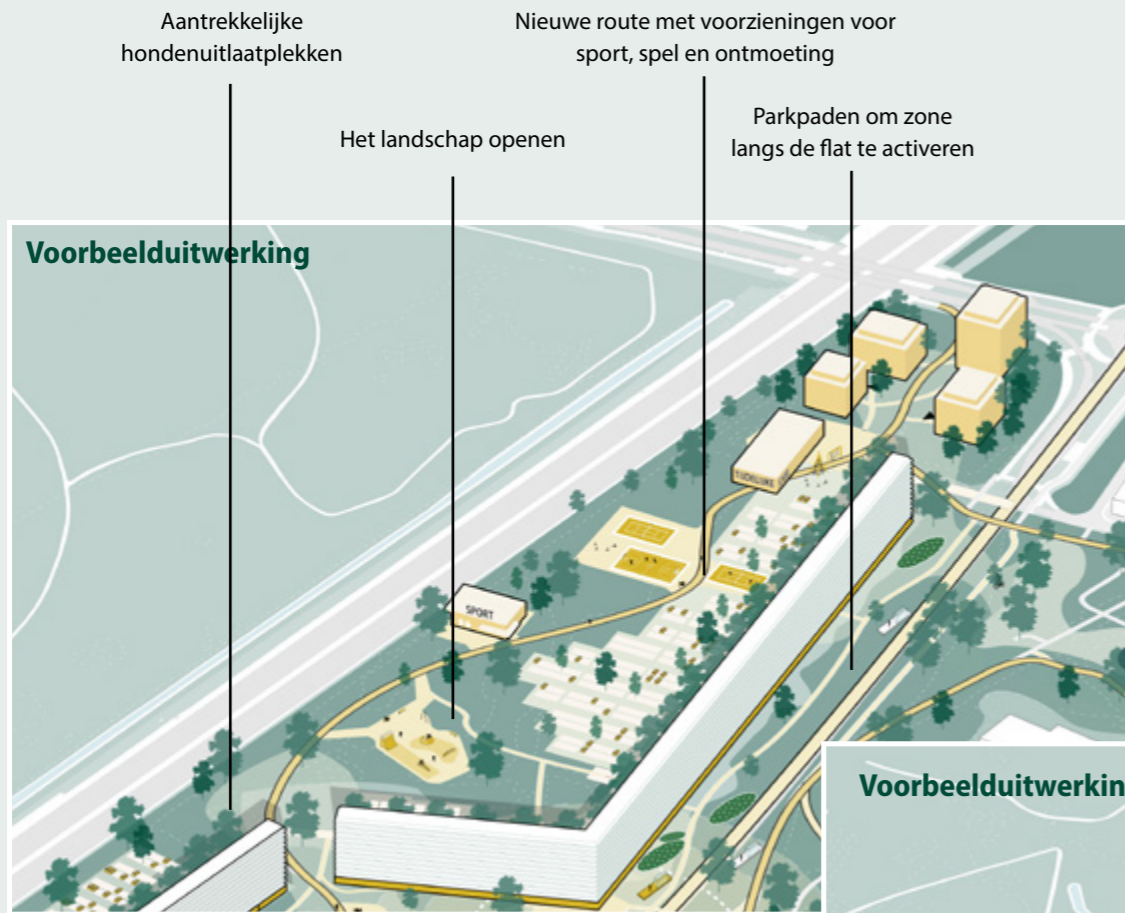
- Meer betekenis voor het groen in de zone langs de snelweg
- Ruimte voor sport, spel en ontmoeting

BOUWSTEEN: LAAN VAN VOLLENHOVE

- Laan van Vollenhove (inclusief Gunninglaan) herinrichten met meer verblijfskwaliteit
- Aandacht voor de overgang van openbaar naar privé

BOUWSTEEN: GROENE STRATEN

- Jan Ligthartplein herinrichten als groene parkeerplaats
- Straten Pedagogebuurt opfrissen
- Meer betekenis voor het groen in de straten als plek voor ontmoeting



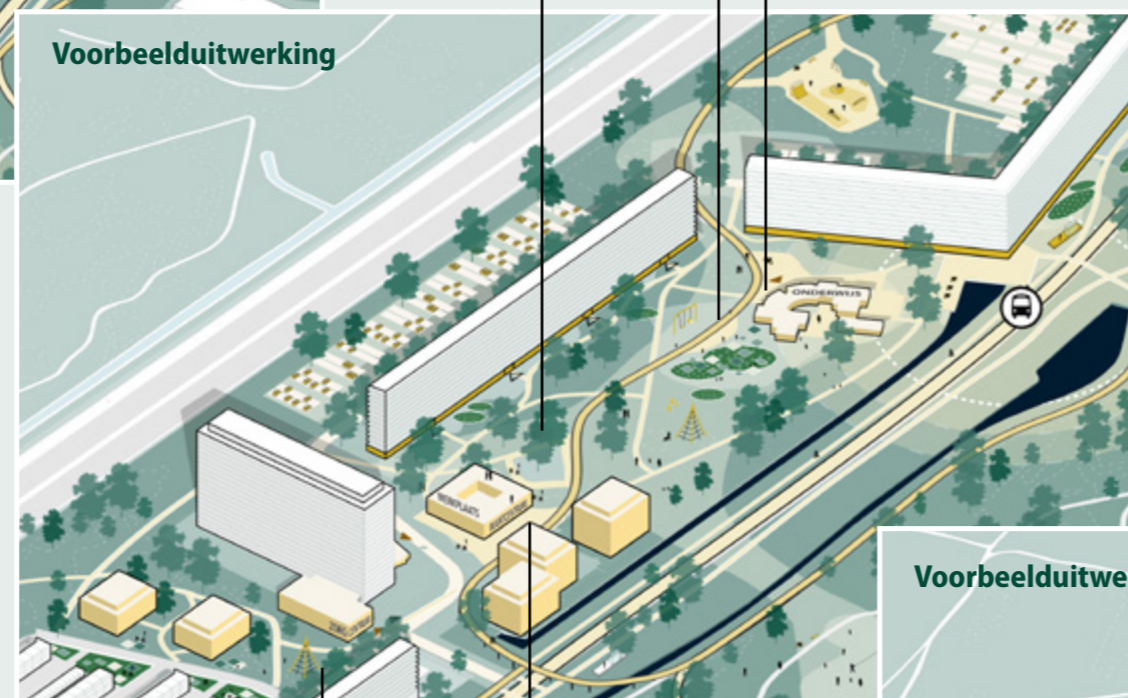
Voorbeelduitwerking

Aantrekkelijke hondenuitlaatplekken

Nieuwe route met voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting

Het landschap openen

Parkpaden om zone langs de flat te activeren



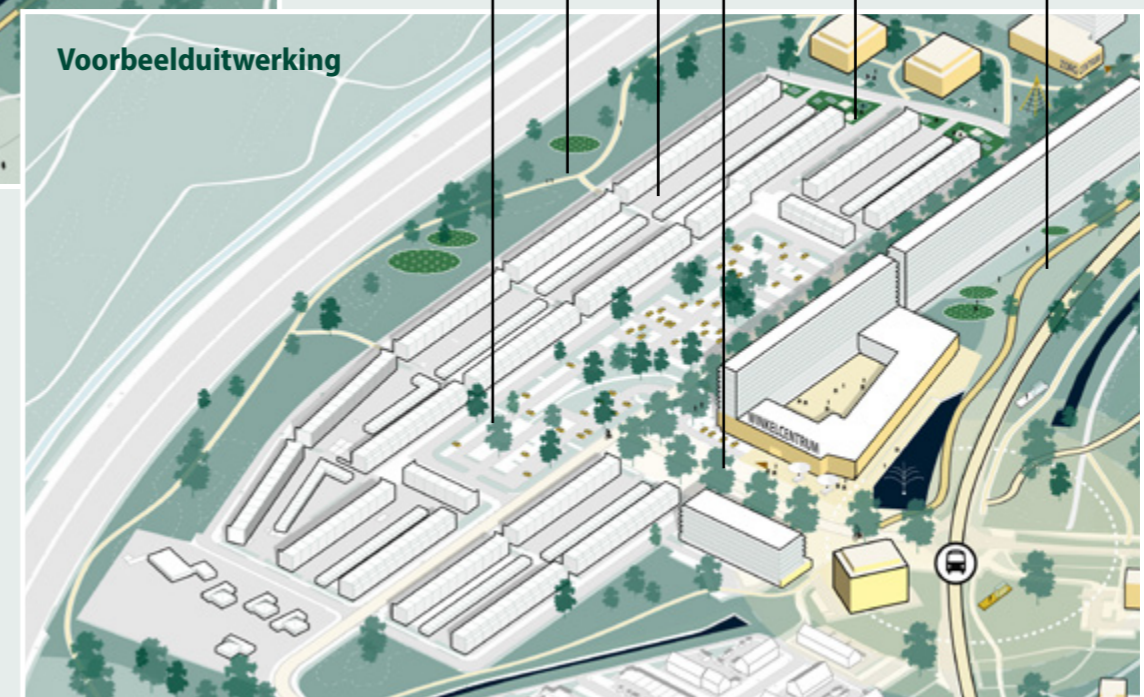
Voorbeelduitwerking

Voedselbos

Educatieve tuinen

Landschap openen

Zichtlijnen naar het park



Voorbeelduitwerking

Oprissen straten Pedagogebuurt

Herinrichten Jan Ligthartplein als groene parkeerplaats

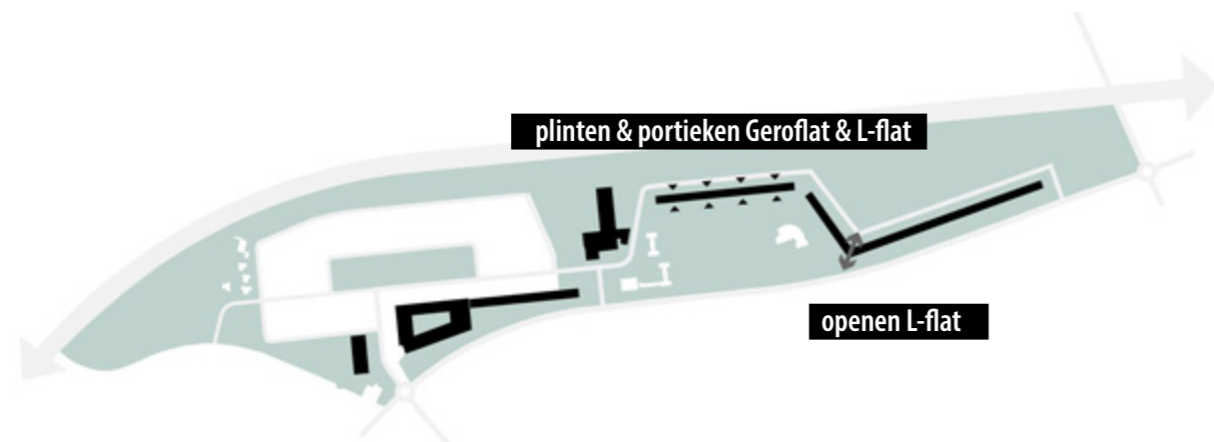
Groene entree van de wijk, relatie 'over de rotonde heen'

Openbare ruimte ten zuiden van de flats activeren

Bosstrook als onderdeel van het park

Buurttuinen voor ontmoeting

Herinrichten Laan van Vollenhove met meer betekenis voor het groen



Bouwstenen om de bebouwing aan te sluiten op het park

Bebouwing aansluiten op het park

Voor een veilige en beweegvriendelijke omgeving waarin bewoners uitgenodigd worden om te wandelen, fietsen en buiten te spelen, zijn de zogenaamde plinten van de bebouwing (begane grond) cruciaal. Door de plinten te activeren oogt de straat levendig. Ook een snelle route van het park naar de woning maakt veel verschil, net als een prettige plek om je fiets veilig te stallen en goed zichtbare entrees van het park. Er zijn verschillende manieren om de plinten van de flats in Vollenhove en de openbare ruimte beter op elkaar aan te laten sluiten:

- Een directe toegang van het terras van de woningen in de plint tot het park.
- Nieuw type gezinswoningen in de plint: kinderen zijn snel bij het park en ouders kunnen toezicht houden.
- Encroachmentzone ('het stoepje') benutten: bewoners gebruiken een stukje van de openbare ruimte voor een gezamenlijke tuin of terras.
- Portieken dubbelzijdig oriënteren voor een snelle toegang naar het park.
- (Ruime) onderdoorgangen als openbare doorsteek tussen park en Laan van Vollenhove vergroten de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het park.
- Ruime en aantrekkelijke fietsenstallingen



Bij de renovatie van De Flat in Kleiburg, Amsterdam, is veel aandacht besteed aan de aansluiting op de openbare ruimte



Voorbeelden van een goede aansluiting van de plint van een flat op de openbare ruimte

Het maken van een opening biedt kansen voor nieuwe routes en zichtlijnen

BOUWSTEEN: PLINTEN EN PORTIEKEN GEROFLAT EN L-FLAT

- Dubbele oriëntatie portieken voor een directe toegang tot het park.
- Plint aansluiten op park, bijvoorbeeld door woningen op de begane grond een directe toegang tot het park te geven, of bewoners een stukje park als tuin te geven.
- Hierbij is aandacht voor de wijze waarop met afval wordt omgegaan van belang (bieden voldoende mogelijkheden voor vuil ophaal, vergroten bewustzijn).

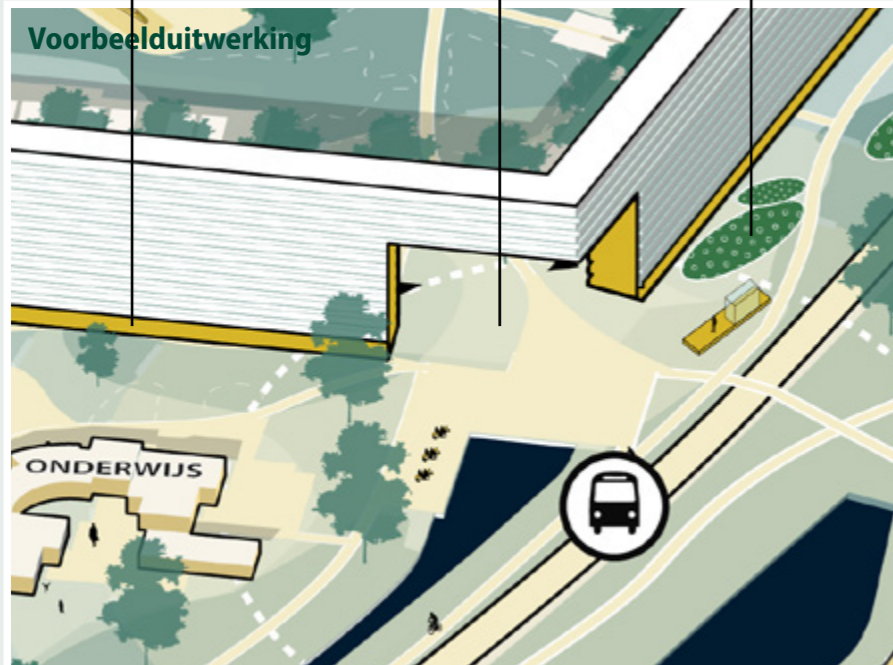
BOUWSTEEN: OPENEN VAN L-FLAT

- De omgeving van de L-flat kan veel kwaliteit winnen door een opening in de L-flat te maken. Hierdoor worden de twee delen van Vollenhove park aan elkaar verbonden, ontstaat er meer openheid en wordt de basisschool Op Dreef beter ingebed.
- Dit is een ingrijpende bouwsteen waarvan de haalbaarheid moet worden onderzocht.
- Doorbraak als lange termijn optie.

Activeren van de openbare ruimte
rond de flats middels tuinen voor
bewoners

Doorbraak op strategische plek

Directe relatie van woning naar park



Routes activeren de openbare ruimte
rond de flats

Een entree aan de parkzijde verkort
de afstand tussen woning en park



Een parklandschap met goed
aangesloten bebouwing voegt
menselijke maat toe, nodigt
uit om te bewegen en elkaar te
ontmoeten. De het park samen
vorm te geven wordt het een
plek voor de buurt.





Sfeerimpressie:

De L-flat is altijd al een bijzonder icoon geweest. Een strategisch gepositioneerde doorbraak kan lucht creëren en Vollenhove openen naar de omgeving. Op deze hoek komen de basisschool, de bushalte en het park samen. De L-flat als hernieuwde eye-catcher.

OPTIMAAL VERBINDEN

In Parkplan Vollenhove slaan we de brug naar de omgeving. Vollenhove is nu nog ingeklemd tussen de snelweg, de Dreef en het Sanatoriumbos. De snelweg is een hard gegeven, maar de Dreef en het Sanatoriumbos hoeven geen barrière te zijn. Vollenhove, Zeist en de regio worden beter verbonden voor voetgangers, fietsers, via ov en met de auto. Vollenhove krijgt een volwaardige positie in de netwerken en gaat mentaal en fysiek onderdeel uitmaken van Zeist.

Verbinden met de regio: de Dreef

De Dreef vormt de verbinding tussen Vollenhove en de regio. Dat is nu al zo, en wordt in de toekomst alleen maar beter. Momenteel wordt er al gewerkt aan een doorfietsroute van Zeist naar USP. Vollenhove is op deze route aangetakt via de Dreef. Maar er liggen nog meer kansen: in Utrecht Nabij wordt een nieuwe HOV-lijn van Utrecht naar Amersfoort gepresenteerd. Vollenhove heeft het hoogste percentage ov-gebruik in de provincie en maakt deze hov-lijn haalbaar: als de lijn er komt, komt deze hoogstwaarschijnlijk langs Vollenhove. Het tracé en de vervoerswijze staan nog open; te denken valt aan een vrije busbaan of tram. Een grote kans voor Vollenhove, indien de haltes bij Vollenhove komen en indien deze lijn en haar haltes zorgvuldig wordt ingepast.

Verbinden met de omgeving: Nature track

Vollenhove ligt geïsoleerd, mede vanwege het omheinde Sanatoriumbos. Het Parkplan is eigenlijk pas volledig als Vollenhove en Sanatoriumbos - samen het Thorbeckeplantsoen en BIGA terrein - één geheel gaan vormen, de hekken open kunnen

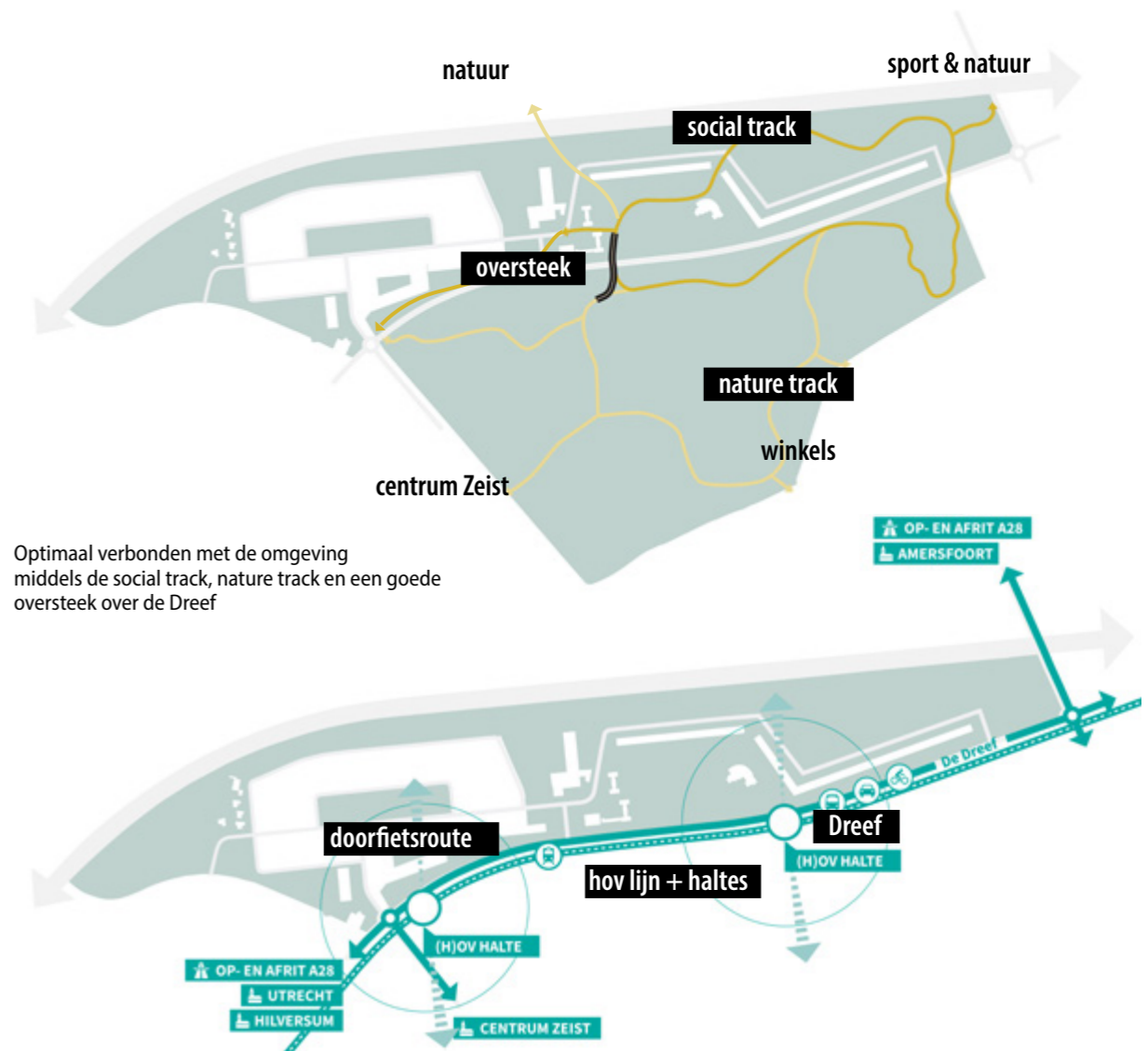
en er mooie verbindingen komen voor wandelaar en fietser, aangesloten op bestaande wandel- en fietsnetwerken. Deze unieke kwaliteit levert veel potentie op voor de bewoners van Vollenhove en Zeist als geheel. Vollenhove wordt onderdeel van Zeist, allerlei voorzieningen zijn beter bereikbaar en de hele omgeving profiteert van een prachtig park. De Nature track staat symbool voor deze open verbinding. Uiteraard zal dit alles samen moeten gaan met respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en versterking van de biodiversiteit. Vollenhove en het Sanatoriumbos, kunnen elkaar in deze mooi aanvullen, bijvoorbeeld door in Vollenhove het accent te leggen op sporten en ontmoeten en in het Sanatoriumbos het accent op wandelen en ontspannen. Deze voorstellen maken geen onderdeel uit van dit perspectief, maar schetsen een verleidelijk toekomstbeeld.

Investeren in een goede oversteek

In Parkplan Vollenhove is de Dreef een vrijliggend element voor auto, fiets en ov dat het park doorsnijdt: een prachtige parkway. Nu is de Dreef scheidend, terwijl hij ook verbindend kan zijn. Een open, veilig beeld en goede oversteeken naar het hov en het Sanatoriumbos (op termijn) zijn voorwaarden. Een goede oversteek kan als icoon de brug slaan tussen Vollenhove en de omgeving.



Hov als kans



Optimaal verbonden met de omgeving middels de social track, nature track en een goede oversteek over de Dreef

De Dreef kan een echte parkway worden, naar het voorbeeld de parkways in Central Park New York



De Dreef is nu al een mooie groen ingebed.
Bij de nieuwe hov lijn horen nieuwe haltes.

BOUWSTEEN: DREEF

- Brug naar het Sanatoriumbos als vrije oversteek en icoon voor verbinding.
- Het vergroten van de oversteekbaarheid, het beperken van de (geluids)overlast en het versterken van verbindingen tussen noord en zuid (bijvoorbeeld door de snelheid over de Dreef omlaag te brengen naar 30 km/u) is een onderzoeksvraag voor het vervolg.



BOUWSTEEN: DOORFIETSRUTE

- Doorfietsroute van Zeist naar het Utrecht Science Park via de Dreef.

BOUWSTEEN: HOV-LIJN EN HALTES

- Kansen voor een halte bij het winkelcentrum en de hoek van de L-flat (mogelijkheden tracé en haltes moeten worden onderzocht).



Een brug over de Dreef kan een echte eye-catcher zijn.



Een HOV-halte bij de L-flat en school

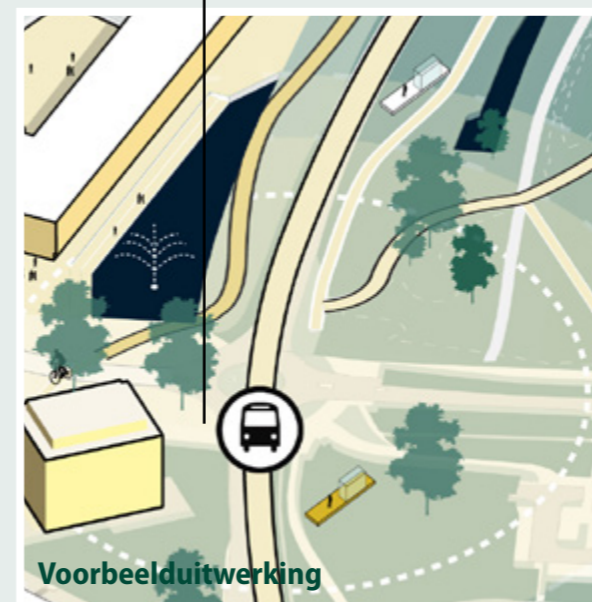
Voorbeelduitwerking



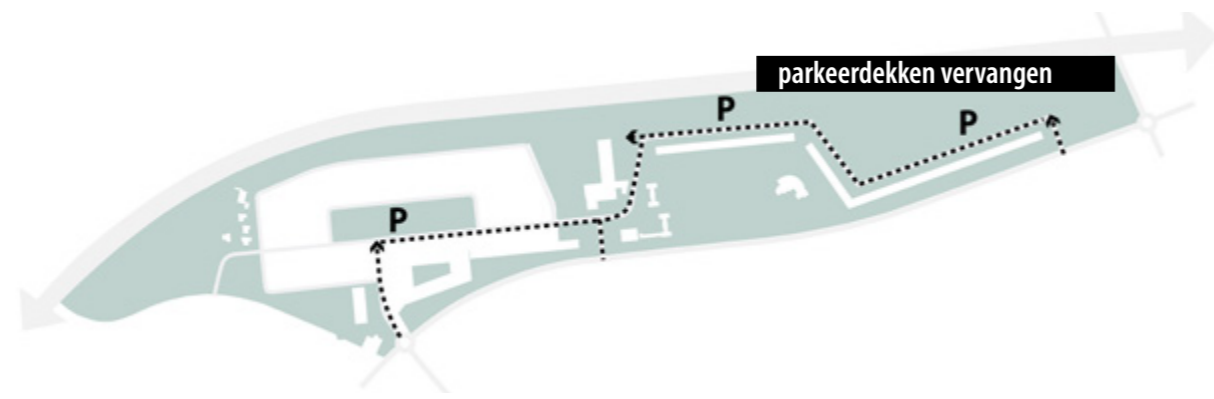
Een HOV-halte bij de rotonde waar winkelcentrum, Pedagogenbuurt, Warande en Altrecht samenkomen

Voorbeelduitwerking

Een brug tussen Vollenhove en het Sanatorium als icoon voor verbinding



Voorbeelduitwerking



Anders omgaan met parkeren: parkeerdeks vervangen, auto te gast

Anders omgaan met verkeer en parkeren

Een parklandschap maken vereist een andere omgang met verkeer en parkeren. Het primaat komt te liggen bij wandelen en fietsen, maar de auto blijft nodig. Het straatbeeld in Vollenhove wordt momenteel gedomineerd door asfalt en blik. De parkeerdekken zijn onguur en technisch verouderd en in delen van de wijk wordt nog 50 km/u gereden. Het doel is een uitnodigende woonomgeving te maken voor wandelaars en fietsers. Hierin is de auto te gast maar er is uiteraard voldoende parkeergelegenheid nodig voor de woningen en commerciële voorzieningen.

Belangrijke bouwstenen hiervoor zijn het vervangen van de parkeerdekken en het herinrichten van de Laan van Vollenhove met meer ruimte voor de fietser en voetganger. Om tot een gedegen voorstel omtrent parkeren te kunnen komen, moeten de parkeerdruk en de parkeervraag

in Vollenhove goed in beeld gebracht worden. In het gebied rond het winkelcentrum en de kantoren is mogelijk te weinig parkeer capaciteit.

Voor nieuwe woningen zien we de parkeervraag graag in de brede zin van mobiliteit, waarbij er aandacht is voor het hoge ov-gebruik in Vollenhove. Dit vraagt om een parkeernorm op maat. Voor nieuwe woningen zal het uitgangspunt zijn om uit het zicht te parkeren. Dit kan ondergronds of half-verdiept, of in een parkeergebouw.



(Half)verdiept parkeren gecombineerd met een toegang naar het park



BOUWSTEEN: PARKEREN OP MAAIVELD & PARKEERDEKKEN VERVANGEN

- De parkeerdekken worden gebruikt voor parkeren en opslag. De bovenste laag is vrij parkeren. De onderste laag bevat parkeerplaatsen en bergingen die worden verhuurd. De parkeerdekken worden gebruikt door mensen uit Vollenhove en daarbuiten.
- Voor het vervangen van de parkeerdekken zijn verschillende opties denkbaar. De meest voor de hand liggende keuze is parkeren op maaiveld, waarbij de parkeerplekken worden geïntegreerd in het ontwerp van het park. Dit is flexibel naar de toekomst, financieel voordelig en levert bewoners een parkeerplaats dicht bij huis op. Een alternatief is parkeren in enkele parkeergebouwen. Dit levert meer ruimte op voor het park, maar is een grote investering

en minder flexibel. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat voorkomen moet worden dat parkeergebouwen nieuwe onguure plekken in de wijk worden.

- Om tot een weloverwogen oplossing omtrent parkeren te komen is aanvullend onderzoek nodig naar de parkeerdruk en de wensen van de bewoners: Is er voldoende parkeercapaciteit voor het winkelcentrum en de kantoren? Hoe groot is de parkeervraag bij de flats? Wie maken er gebruik van de bergingen en is dit een noodzakelijke voorziening in Vollenhove?



Een parkeergebouw biedt kansen voor een autoluwe wijk

Parkeren op maaiveld als onderdeel van het park. Hier kan het hoogteverschil dat ontstaat bij het verwijderen van de parkeerdekken slim voor worden ingezet.



Parkeerplekken inzetten als speelplekken middels flexibele parkeerzones?

PLEKKEN MAKEN

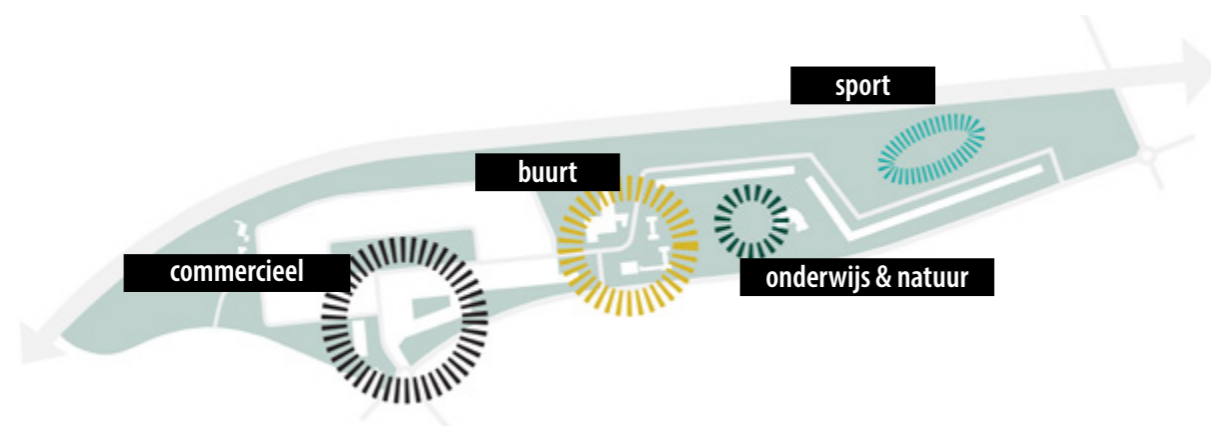
Brandpunten in de wijk

Parkplan Vollenhove zet in op het maken van brandpunten in de wijk: levendige plekken waar bestaande en nieuwe voorzieningen elkaar versterken, waar kruisverbanden worden gelegd en waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Door te denken in sterke concepten en steeds de relatie te leggen met het groene en internationale karakter van de wijk, ademen deze plekken een typisch Vollenhovense sfeer. Zo worden het echte herkenningspunten.

De relatie tussen de verschillende brandpunten en tussen Vollenhove en de omgeving is hierbij van belang: optimaal gebruik maken van wat er is en geen dingen dubbel doen.

Commercieel centrum als plek om te winkelen, werken en ontmoeten

Het winkelcentrum in Vollenhove vormt het hart van het commerciële cluster. Hier bevinden zich nu al diverse winkels, eetgelegenheden en kantoren. Recentelijk zijn hier de versmarkt en co-working plekken aan toegevoegd. De binnenkant van het winkelcentrum is al mooi. Wij zien kansen om het winkelcentrum te versterken door het ook een aantrekkelijke uitstraling naar de omgeving te geven. In het winkelcentrum liggen ook kansen voor een World of Food-concept met shop-in-shop eettentjes, waar mensen uit de buurt een bijdrage aan kunnen leveren en het multiculturele karakter van Vollenhove omarmd wordt. Hier kunnen we de link leggen met de studenten uit de Warande, het nieuwe (post-corona) thuiswerken, de kantoormedewerkers en het aangrenzende Altrecht. Samen met een nieuwe invulling van de plint van de Garageflat en een goed ontwerp voor de openbare ruimte wordt deze plek een mooie entree van de wijk. Een ontmoetingsplek voor de buurt en voor Zeist Noord.



Plekken maken

BOUWSTEEN: COMMERCIEEL CENTRUM

- Winkelcentrum met kantoren en werkplekken
- Schakel tussen Vollenhove en aangrenzende buurten, groene entree van de wijk
- Versterken winkelcentrum: open en uitnodigend, met kansen voor een terras in de zon en zicht op het Sanatoriumbos.
- Voortborduren op bestaande initiatieven: Samen in Zeist, de versmarkt, de ZZZ-plekken zijn mooie initiatieven om op voort te bouwen.
- Kansen voor World of Food.
- Parkeergelegenheid: is er voldoende parkeergelegenheid om het commercieel belang (winkelcentrum en kantoren) te waarborgen? Wat zijn de mogelijkheden om de capaciteit uit te breiden

- Transformatie plint Garageflat: Transformatie van de plint draagt bij aan een aantrekkelijke entree van Vollenhove, kansen voor woningbouw of commerciële voorziening in de plint

Het commercieel centrum als plek om te winkelen, werken en ontmoeten



Buurtcluster als plek voor zorg, maken, leren en ontmoeten

Er is veel geïnvesteerd om een zorgplint in de Torenflat te maken. Dit is de plek in Vollenhove voor eerstelijnszorg en het wijkteam en waar tevens gebouwd wordt aan een volwaardig wijkservicepunt. In het Parkplan wordt ingezet op het versterken van het karakter van de zorgplint als openbare en toegankelijke plek voor de buurt, bijvoorbeeld door de openbare ruimte te activeren en / of nieuwe bebouwing toe te voegen. Naast de zorgplint is er behoefte aan een (niet-commerciële) ontmoetingsplek in Vollenhove. De zorgplint en nieuwe ontmoetingsplek kunnen elkaar goed aanvullen in een levendig buurtcluster gekoppeld aan de entree van Vollenhove park.

BOUWSTEEN: BUURTCLUSTER MET ZORGPLINT EN ONTMOETINGSPLEK

- Zorgplint: centrale plek voor alle zorgvoorzieningen in de wijk, toegankelijkheid versterken
- Ontmoetingsplek: plek om het te maken, met bijvoorbeeld een buurtkeuken, ateliers, leerplekken, naaicursus, feestjes, multifunctionele ruimtes voor workshops. Elkaar ongedwongen ontmoeten als buurtgenoten. Programma aanvullend op zorgplint.
- Nieuwe locatie Meander Omnium. Kansen voor clusteren sociale partners.
- Schakel tussen de hoog-en laagbouw, verbonden aan Vollenhove park.
- Bestaande initiatiefnemers als het Inloophuis uitnodigen in het proces



De zorgplint in Vollenhove: de centrale plek voor zorgvoorzieningen in de wijk

eerstelijnszorg

werkplekken maatschappelijk werkers

welzijn, wijkservicepunt



plek voor feestjes

link met park en culturen

jong en oud

voorstellingen

buurtkeuken

De nieuwe ontmoetingsplek in het buurtcluster kan een echte plek voor de buurt worden, waar cultuur, maken, koken en park samen komen

Het Wijkpaleis in Rotterdam is een goed voorbeeld van een buurthuis nieuwe stijl: een plek om het te maken



maken, leren & ontmoeten

koken, timmeren, naaien & programmeren

kennis delen met je burens

dorpszaal om te vieren dat je het gemaakt hebt

publieke productieplekken: wijkkeuken, houtwerkplaats, textielatelier

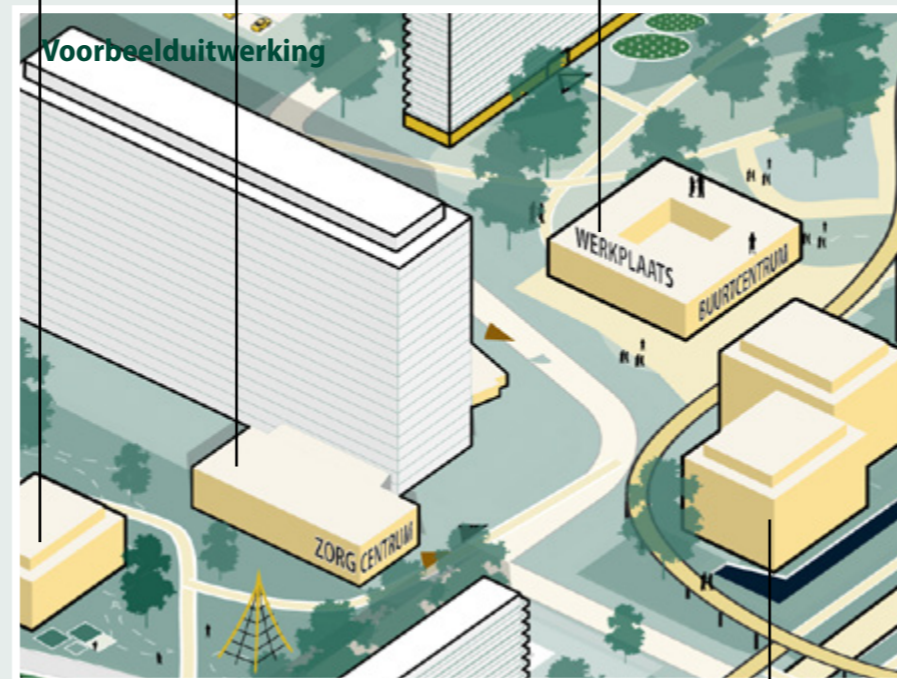
goedkope werkplekken te huur voor ondernemers



Voorbeelduitwerking

Nieuwe voorziening voor binnensport gecombineerd voorzieningen die buiten sporten ondersteunen

Sportlandschap met urban sports als skaten, klimmen, tennis, basketbal, dansen, ...



Voorbeelduitwerking

Nieuwe ontmoetingsplek en werkplaats als plek voor de buurt

Zorgplint als centrale plek voor zorg in Vollenhove

Nieuwe woningen activeren de plek

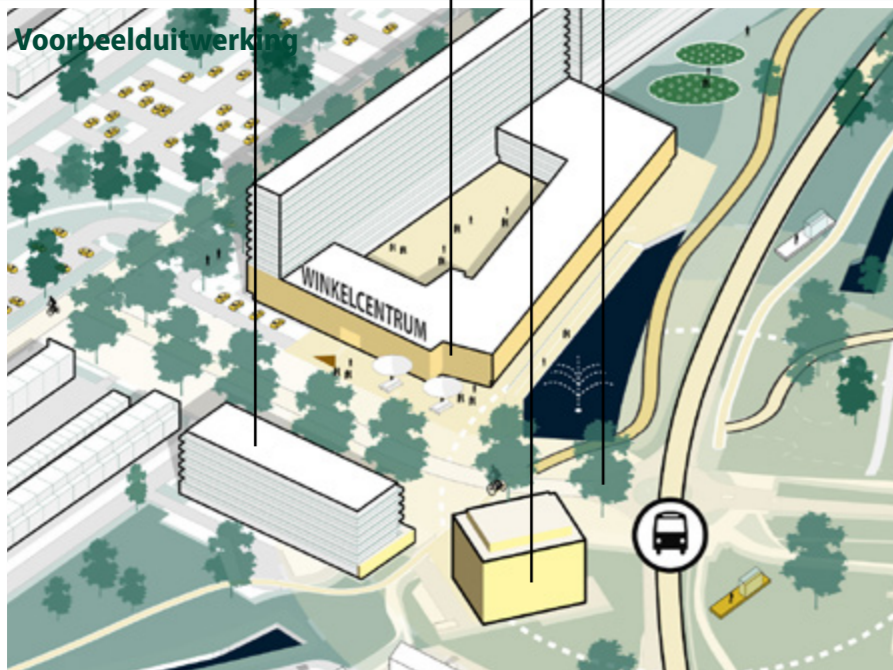
Nieuwe woningen activeren de plek

Nieuwe woningen dragen bij aan een uitnodigende entree van de wijk

Versterken winkelcentrum als uitnodigende plek in de wijk met werkplekken, World of Food en terras in de zon

Herontwikkelen levendige plint in de Garagafat

Groene entree van de wijk legt de relatie met de Warande en Altrecht



Voorbeelduitwerking

Sport: buitensport en binnensport

In heel Vollenhove is plek voor voorzieningen op het gebied van sport, spel en bewegen, aan elkaar gekoppeld door het Vollenhove pad en de Laan van Vollenhove. Daarnaast kan ingezet worden op een bijzondere plek voor (onorganiseerde) buitensport: XL, passend bij de schaal van de flats. Dit kan bijvoorbeeld een skatepark zijn of een serie sportveldjes. Hierbij is afstemming met omliggende wijken en Dijnselburg van belang: voorzieningen in Vollenhove, Dijnselburg en omgeving kunnen elkaar mooi aanvullen. Ook de afstemming met bewoners van Vollenhove is belangrijk; voorzieningen moeten aansluiten bij hun behoeften.

De gymzaal in Vollenhove is verouderd en is aan vervanging toe (het pand is afgeschreven). Bij het ontwerp van een nieuwe gymzaal in

Vollenhove is het interessant om de link te leggen tussen binnen- en buitensport, bijvoorbeeld door kluisjes en kleedkamers aan te bieden voor de buitensporters. Zo kan het gebruik van de buitensportvoorzieningen worden gestimuleerd. De combinatie van georganiseerde en ongeorganiseerde sport is interessant en dient te worden afgestemd met Dijnselburg. Ook een link met de school is belangrijk, want zij zijn de hoofdgebruikers van de gymzaal

BOUWSTEEN: URBAN SPORTS PARK

- Sportvoorziening van formaat in openbare ruimte
- Nieuw gebouw voor binnensport (gymzaal)
- Link met school
- Link binnen- en buitensport
- Voorzieningen afstemmen met bewoners, sportpark Dijnselburg en andere wijken

Het urban sports park als plek waar binnen- en buiten sport samen komen



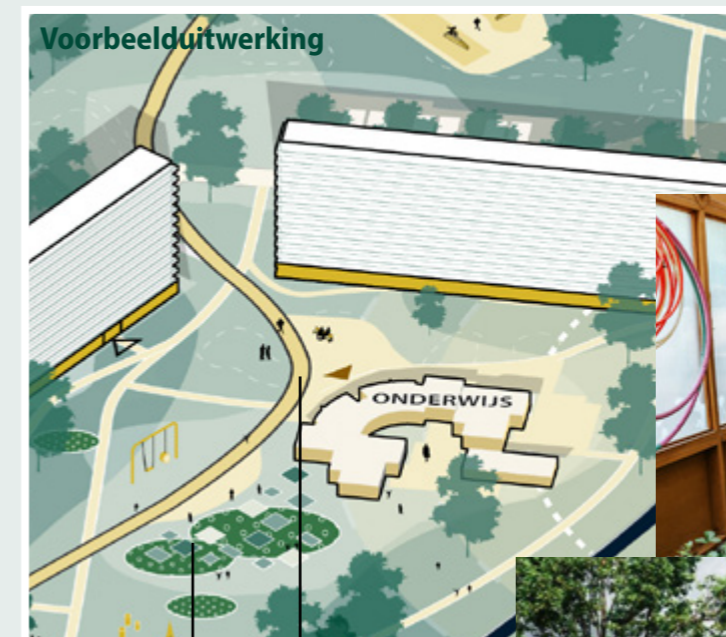
Onderwijs: te midden van alle voorzieningen

Op de huidige locatie van De Dreef, midden in het park, kan vanuit de school een verbinding worden gelegd met het buurtcluster, de sportvoorzieningen en de natuur van het park. Het schoolgebouw, met deuren naar buiten vanuit ieder klaslokaal, sluit hier mooi op aan. Een mooie basis voor een uniek onderwijsconcept. In combinatie met de opening van het park, en door zichtlijnen en de nieuwe route door Vollenhove die ook school aandoet te maken, komt de school echt centraal in de wijk te liggen. Daarnaast bestaat de wens om de school uit te breiden zodat verschillende voorzieningen op het gebied van onderwijs en opvang worden geclusterd. Zo kan er op één plek een integraal

aanbod ontstaan voor kinderen en gezinnen, een doorgaande leer- en ontwikkelingslijn. In het park is meer dan voldoende ruimte beschikbaar. De mogelijkheden voor uitbreiding of transformatie van het schoolgebouw moeten worden onderzocht.

BOUWSTEEN: ONDERWIJS & NATUUR

- Functies als (basis)onderwijs, voorschoolse educatie, opvang en ondersteuning verbinden op één plek (hierbij kan worden gedacht aan het creëren van een Kindcentrum).
- Centrale positie in de wijk midden in het park (link met sport, buurtcentrum, natuur).
- Verbeteren zichtbaarheid en toegankelijkheid door herinrichten park.



Natuur en educatie verbonden



(Educatieve) tuinen voor de buurt en de school

De school beter zichtbaar in de wijk door herinrichten park



Integraal Kindcentrum als duurzaam gebouw in het park

**Sfeerimpressie:**

Op de hoek van het winkelcentrum komen Vollenhove, de Warande, Altrecht en het Sanatoriumbos samen. Met een terras op de zon en een verbeterde uitstraling naar buiten kan hier een fijne plek ontstaan voor studenten, (thuis) werkers en winkelend publiek.

WONEN IN HET PARK

Starters, jonge gezinnen, empty nesters en doorstromers

De positie van Vollenhove in nabijheid van natuur en het Utrecht Science Park, de goede autobereikbaarheid en de mix van groene en stedelijke kwaliteiten maken de wijk interessant voor een levendige mix van starters, jonge gezinnen en empty nesters uit Zeist en de regio en doorstromers binnen de wijk.

Inzetten op een betaalbaar middensegment

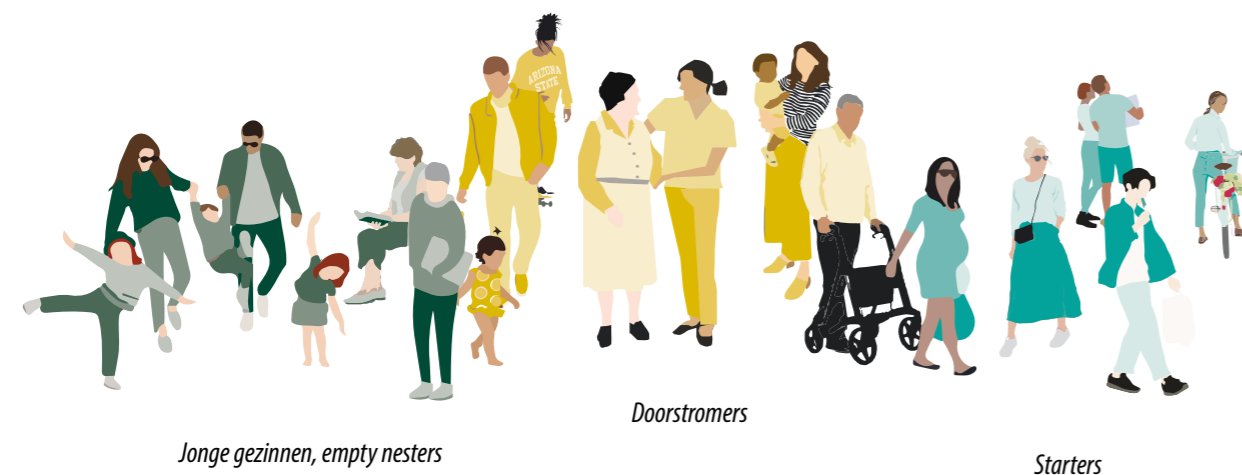
Het segment waar op ingezet wordt is een betaalbaar middensegment, dat zowel huur als koop kan zijn. Er is in Vollenhove al veel sociale huur, het draagkrachtige middensegment is klein. Door woningen aan te bieden in deze categorie wordt doorstromers vanuit de wijk en instromers vanuit Zeist en omgeving die op zoek zijn naar een betaalbare woning een kans geboden. Een van de speerpunten van de nieuwe Woonvisie voor Zeist is de beschikbaarheid voor betaalbare woningen voor middeninkomens te vergroten.

Bewoners met binding met de plek

Bewoners met binding met de plek dragen bij aan een sterk sociaal netwerk en het doorbreken van de anonimiteit. Doorstromers zijn vaak al onderdeel van het sociale netwerk en zijn daarom waardevol om in de wijk te houden. Ook nieuwe bewoners kunnen bijdragen aan de sociale structuren. Door hier al vroeg in het ontwerpproces op in te zetten, krijgen ook nieuwe bewoners een sterke binding met de plek. Dit kan bijvoorbeeld door bewoners vroeg in het proces te betrekken of zelf te laten ontwikkelen.

Ruimte voor verschillende doelgroepen en woonconcepten

De nieuwe woningen vormen de basis voor een rijk woonconcept dat nog op veel verschillende manieren ingevuld kan worden. Er liggen kansen voor collectieve woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen, het combineren van wonen en zorg, ruimte voor bijzondere doelgroepen en voor bewoners met een zorgvraag. Ook concepten



als collectief particulier opdrachtgeverschap of bijvoorbeeld wooncoöperaties waarin toekomstige bewoners zelf hun woning ontwikkelen kunnen een toegevoegde waarde zijn voor de wijk, omdat dit de binding met de plek vergroot. Het borgen van de betaalbaarheid is belangrijk.

Wonen inzetten om plekken te verlevendigen

Er zijn diverse locaties in Vollenhove waar woningbouw ingezet kan worden als manier om plekken te activeren: de locatie van Meander Omnium (Noorderpunt), de locatie van de Weggeefwinkel / sporthal / kinderdagopvang, en de hoek van de Panweg / Dreef. Op deze locaties wordt een link gelegd met de voorzieningen in de wijk en draagt woningbouw bij aan het maken van een mooie entree van de wijk en het versterken van de relatie met de omgeving. Alle drie de locaties kunnen worden ontsloten via de Laan van Vollenhove.

BOUWSTEEN: WONEN BIJ HET COMMERCIEEL CENTRUM

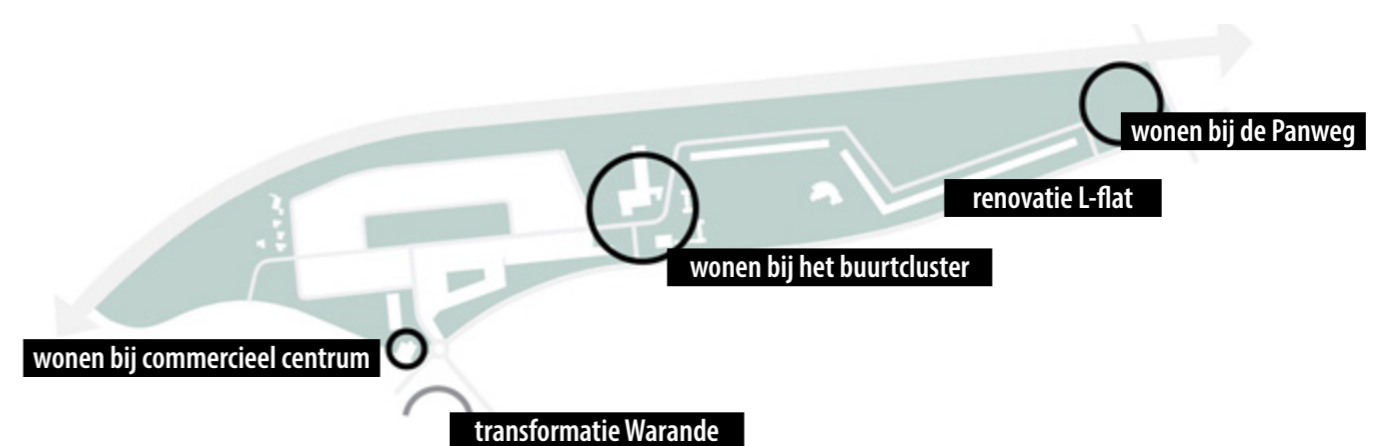
- Uitnodigende entree van de wijk
- Ogen op straat
- Meander Omnium verplaatsen naar buurtcluster

BOUWSTEEN: WONEN BIJ HET BUURTCLUSTER

- Zichtas van Laan van Vollenhove naar park
- Uitnodigende entree van de wijk, ogen op straat
- Voorzieningen in huidige bebouwing verplaatsen naar buurtcluster
- Kansen voor bijzondere doelgroepen en / of combinaties van wonen en zorg

BOUWSTEEN: WONEN BIJ DE PANWEG

- Uitnodigende entree van de wijk, ogen op straat
- Versterken van de verbinding met Dijnselburg
- Woningen zorgvuldig inpassen in het groen, aandacht voor deze plek als stapsteen in de ecologische structuur
- Mogelijkheden onderzoeken omtrent verlengen geluidswall



Mogelijke ontwikkellocaties voor nieuwe woningen

Woonkwaliteit: met de voeten in het park

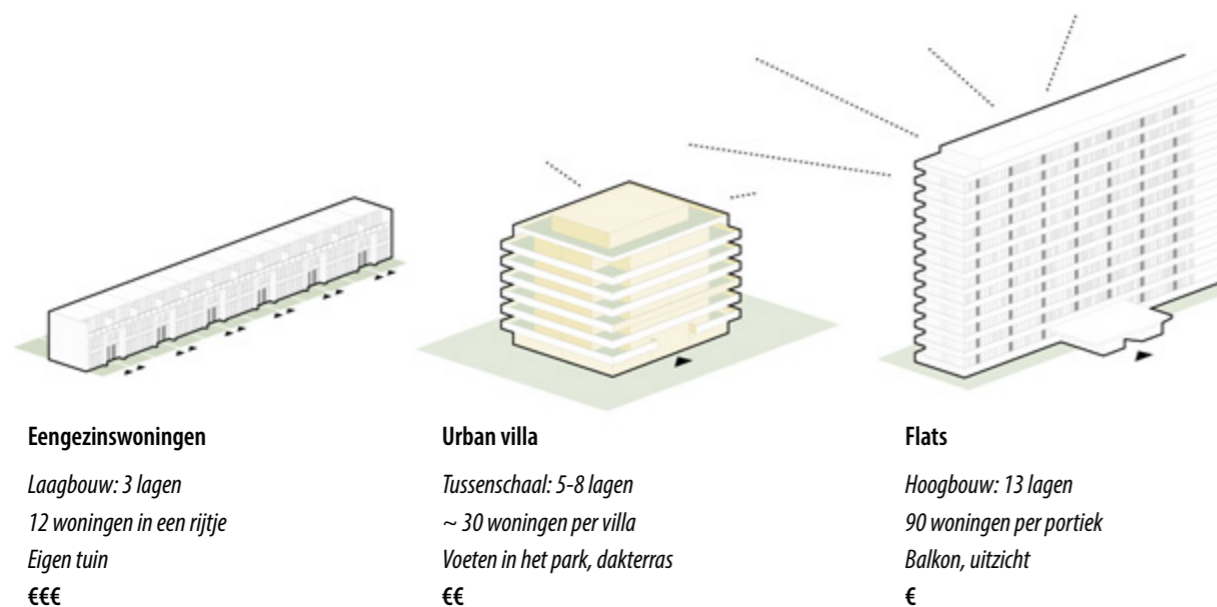
De woonkwaliteit waarop wordt ingezet is 'wonen in het park': een hoogwaardige woning waarbij de relatie met het park centraal staat. Een kwaliteit die aansluit bij de doelgroep van jonge gezinnen, starters en empty nesters.

Tussenschaal

Vollenhove heeft al veel hoogbouw en laagbouw kost relatief veel ruimte in het park. Nieuwe woningen in de tussenschaal van 5-8 lagen zijn een mooie toevoeging aan de wijk. Op deze schaal wordt gebruik gemaakt van het mooie uitzicht en is er tegelijkertijd relatie met het park op maaiveld.



Wonen in de tussenschaal, met de voeten in het park



Intermezzo: de tussenschaal

De urban villa

Een typologie die hier goed bij past is de urban villa: een alzijdig ontworpen middenhoog appartementengebouw. Dit is een efficiënte typologie die daarmee betaalbare woningen mogelijk maakt. Parkeren kan bij een urban villa vaak nog verdiept of half-verdiept opgelost worden. In deze typologie is veel variatie mogelijk in bouwhoogte en plattegrond (4 – 6- 8 spanners) of bijvoorbeeld door woonblokken aan elkaar te schakelen. Dit sluit tevens aan bij de Woonvisie die ook inzet op meer woningdifferentiatie.

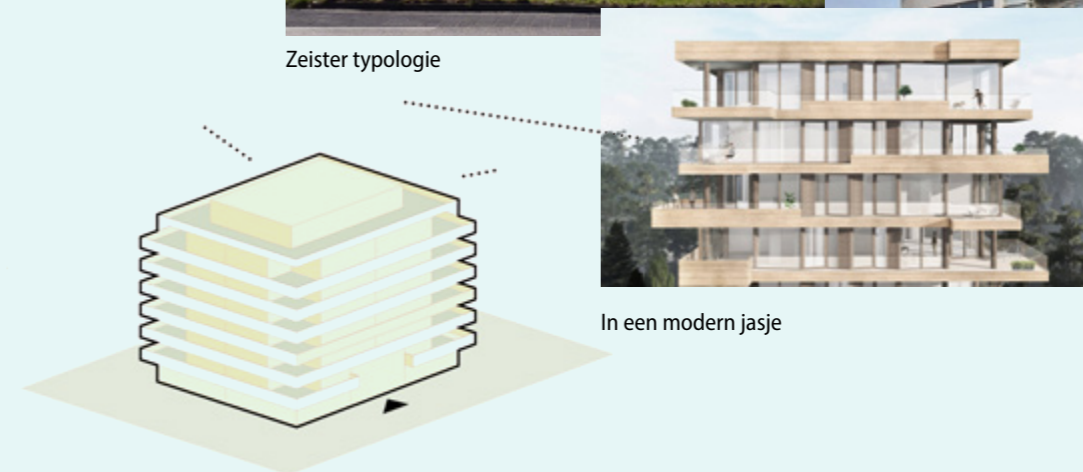
De urban villa sluit aan bij de Zeister typologie van villa's in het groen en kunnen worden uitgevoerd als onderdeel van het modernistisch ensemble, maar dan in een modern jasje. Interessant voor doorstromers als opstapje vanuit de flats of bijvoorbeeld ouderen uit een eengezinswoning in de Pedagogebuurt die graag wat kleiner willen wonen. Door dezelfde typologie op verschillende locaties te herhalen voegen we een laag toe aan de modernistische compositie van hoog- en laagbouw: de nieuwe parels van Vollenhove. Een typologie die ook in Kerckebosch is gerealiseerd. De urban villa is een typologie die erg kansrijk is voor de wijk. In een vervolgfase zullen de opties nog breed worden verkend.



Zeister typologie

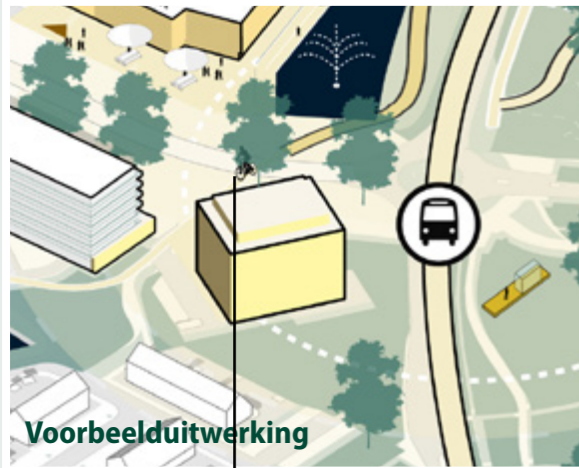


Onderdeel van het modernistisch ensemble



In een modern jasje

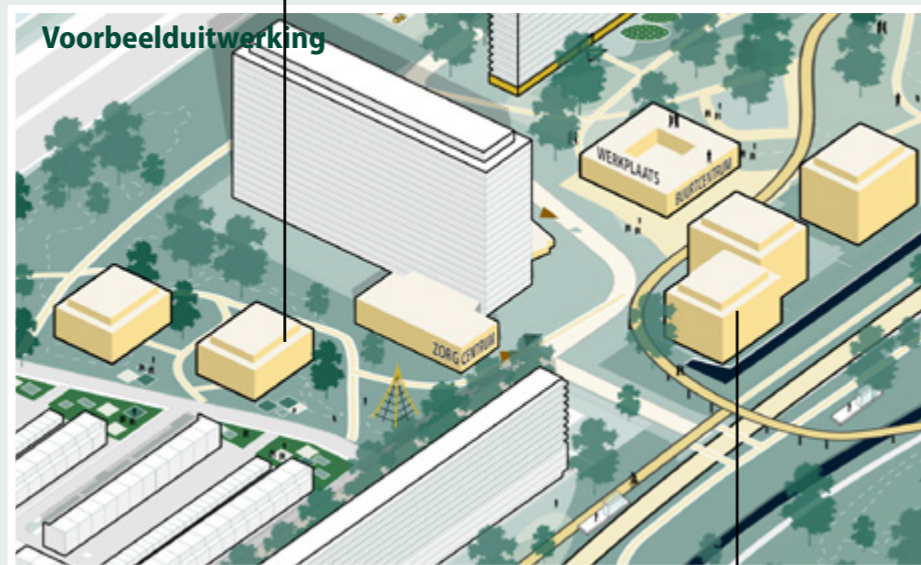
Efficiënte typologie
 Verdiept parkeren op eigen terrein
 Variatiemogelijkheden in plattegrond (4-6-8 spanner)
 Interessant voor doorstromers & instromers



Voorbeelduitwerking

Nieuwe woningen bij het buurtcluster activeren de locatie van de zorgplint

Nieuwe woningen bij het commercieel centrum verlevendigen de entree van de wijk



Voorbeelduitwerking



Voorbeelduitwerking

Nieuwe woningen bij het buurtcluster leggen verlevendige de entree van de wijk en zorgen voor ogen op straat

Nieuwe woningen bij de Panweg verlevendige de entree van Vollenhove en leggen de relatie met Dijnseburg

Renovatie en herontwikkeling

Naast mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe woningen worden in en om Vollenhove ook bestaande woningen getransformeerd. Zo is de grootschalige renovatie van de L-flat door Woongood recentelijk van start gegaan en worden de mogelijkheden van herontwikkeling van de Warande onderzocht. De Warande is een groot studentencomplex en wordt verhuurd door de SSH. Bij een herontwikkeling is het interessant om de link te leggen met Vollenhove, zowel ruimtelijk als programmatisch 'over de rotonde heen'. De studenten in de Warande brengen levendigheid naar Vollenhove en vergroten het draagvlak voor voorzieningen.

BOUWSTEEN: RENOVATIE L-FLAT

- Renovatie van de L-flat is recentelijk van start gegaan
- Sociale en technische aanpak gaan hand in hand
- Woningen en gebouw worden op basiskwaliteit gebracht met werkzaamheden aan de entrees, trappenhuisen en binnen in de woningen
- Er is bij de renovatie aandacht voor het verbeteren van de leefbaarheid

BOUWSTEEN: HERONTWIKKELING WARANDE

- De Warande is technisch verouderd. Voor de herontwikkeling worden diverse scenario's onderzocht.
- Bij herontwikkeling kan de verbinding met Vollenhove versterkt worden

Bij een herontwikkeling van de Warande kan de verbinding met Vollenhove versterkt worden





Sfeerimpressie:

Nieuwe voorzieningen en woningen kunnen we in Vollenhove inzetten om levendige plekken te maken, verbonden door de nieuwe route door het park.

VOLLENHOVE WERKT

Werk, dagbesteding en vrijwilligerswerk zijn een belangrijke basis voor een gezond leven en een vitale gemeenschap. Door ruimte te bieden aan initiatief en ondernemerschap en plekken te maken waar bewoners hun talenten kunnen ontplooiën (en vermarkten), worden de kansen op de arbeidsmarkt vergroot.

Bestaande initiatieven versterken

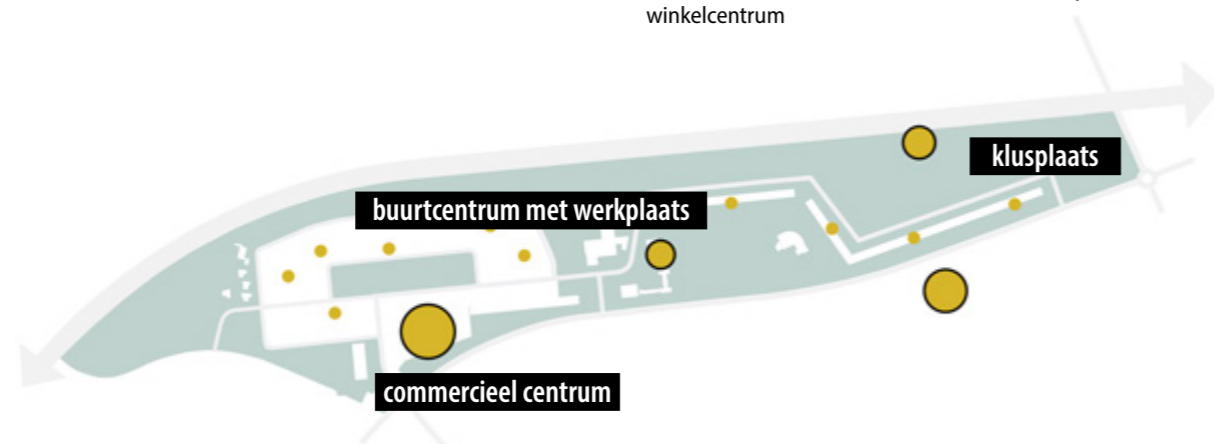
In Vollenhove zijn er diverse plekken waar gewerkt kan worden. Zo zijn er de kantoren en co-working plekken in het winkelcentrum en diverse succesvolle initiatieven van ondernemers met een sociaal hart, als lunchcafé Samen in Zeist waar plek geboden wordt aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt die graag aan de slag willen. Deze initiatieven moeten gekoesterd worden.

Verbinding met omgeving

De BIGA (sociale werkplaats) aan de overkant van de Dreef is een grote kans als het gaat om werkgelegenheid. Door de voorgestelde nieuwe route wordt de BIGA optimaal met Vollenhove verbonden. Ook een goede verbinding met Zeist, Utrecht en Amersfoort, via fiets en OV, vergroot de kansen voor Vollenhovenaren op de arbeidsmarkt.



De BIGA net buiten Vollenhove en de flex-werkplekken in het winkelcentrum



Kijk goed naar de behoefte en benut talenten

In Vollenhove wonen veel mensen (jong en oud) met allerlei talenten. Er wonen relatief veel migranten en ook vluchtelingen, een groep die vaak kansen ziet in ondernemerschap en de handen uit de mouwen wil steken. Door goed te luisteren naar waar behoefte aan is en talenten optimaal te benutten kunnen we bewoners uit Vollenhove ondersteunen. Het kan zijn dat er behoefte is aan fysieke plekken om te werken, maar het kan ook zijn dat de behoefte zit in coaching of meer flexibiliteit in regelgeving. Dit vraagt onderzoek in de vervolgfase, bij uitstek een geschikt onderwerp om samen met de buurt in te vullen tijdens de participatie.

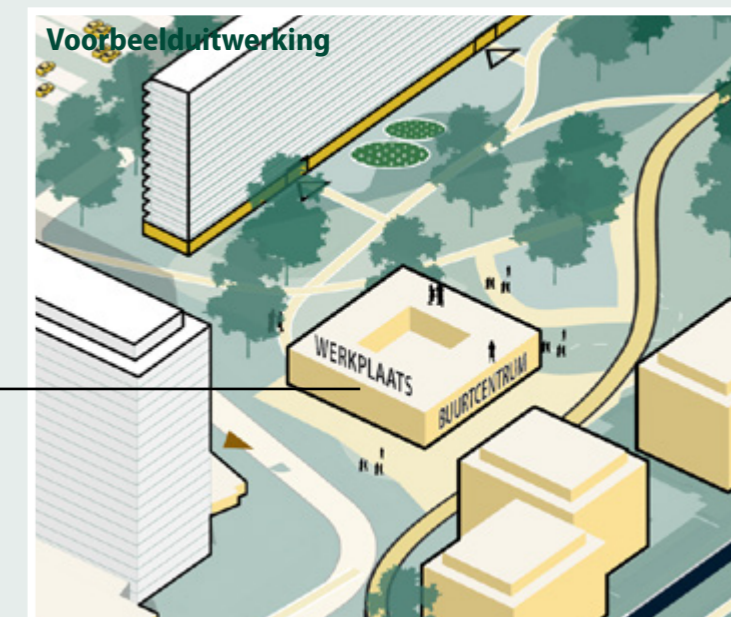
Nieuwe werkplekken

Wat betreft nieuwe plekken voor werkgelegenheid zijn twee concepten kansrijk: de eerder genoemde werkplaats / ontmoetingsplek en een iets rauwere plek om te klussen. Op deze plekken kunnen werkplekken, coaching en advies en inspiratie samen komen en zo kansen bieden voor werkgelegenheid. Wanneer de tijdelijke school in de toekomst vrijkomt, biedt dit pand ook kansen voor werkplekken.

BOUWSTEEN: BUURTCLUSTER MET WERKPLAATS

- De nieuwe werkplaats in het buurtcluster kan een plek worden waar mensen hun talenten kunnen ontplooiën.
- Heb je talent voor handwerk? Dan vind je hier een atelier. Wil je een bedrijfje starten? Dan kun je hier een coach vinden. Wil je iets nieuws leren? Dan kun je hier een cursus doen.

De ontmoetingsplek voor de buurt kan tevens een werkplaats zijn: een plek om te maken, leren en ontmoeten



BOUWSTEEN: KLUSPLAATS

- Naast de plek om het te maken zien we ook kansen voor een iets rauwere plek om te klussen. Hier hebben mensen de fysieke ruimte om te rommelen. Een soort garage voor de buurt, waar je zelf aan je auto kan sleutelen of je buurtgenoot in kan huren om bijvoorbeeld je fiets te repareren. Een plek waar je kan leren bouwen en nieuwe technieken kan leren. Een creatieve plek voor de buurt. Werkleerplekken voor jongeren. De nieuwe locatie voor de Weggeefwinkel?

- Vaak vragen dergelijke concepten een oud pand. Dit brengt sfeer, lage huren. Welke kansen zien we hiervoor in Vollenhove? Link leggen met de BIGA? Misschien het pand van de tijdelijke school, wanneer deze over 10 jaar niet meer wordt gebruikt?

De Garage Moderne in Bordeaux is een goed voorbeeld van een klusplek voor de buurt. Hier wordt in een oude hal goedkope ruimte om te klussen geboden. De garage is tevens echt een plek voor de buurt geworden.



Ook het park zelf biedt kansen voor dagbesteding en werkgelegenheid. In dit project in Valencia dragen bewoners van de appartementen bij aan het onderhoud van de (groente- en fruit)tuinen en worden de tuinen ingezet voor educatie.

Nieuwe projecten als kansen voor werkgelegenheid

Naast nieuwe plekken om te werken, biedt Parkplan Vollenhove nog veel meer kansen voor werkgelegenheid en dagbesteding wanneer bewoners actief betrokken worden. Zo kunnen bewoners betrokken worden bij het ontwerp en misschien zelfs bij de bouw en het onderhoud van de plannen. Denk aan het bouwen van de nieuwe werkplaats door bewoners zelf, middels prefab bouwsystemen, of een parkpaviljoen van marktplaats materialen. Het park zelf biedt kansen voor professionele bootcampers en onderhoud van bijvoorbeeld een voedselbos kan gedaan worden door bewoners. Ook nieuwe concepten als World of Food zijn bij uitstek een kans om werkgelegenheid te bieden aan mensen uit Vollenhove.



Slimme (prefab) bouwsystemen bieden kansen voor bewoners om mee te bouwen aan voorzieningen in de buurt



Sporten in het park is niet alleen gezond, het biedt ook kansen om je eigen sportschool te beginnen.

EEN NIEUWE ROUTE DIE VERBINDT

Een nieuwe route - de social track – gaat alle bewoners, bouwstenen en activiteiten verbinden. Een nieuw pad voor een rondje Vollenhove. Een pad waaraan de bestaande en nieuwe activiteiten en voorzieningen in de wijk zijn gekoppeld, als rode draad door de wijk. Een pad waar vanaf je de buurt van een ander perspectief beleeft. Een pad dat niet alleen de Vollenhovenaren aan elkaar verbindt, maar ook Vollenhove aan de omgeving.

Route door de zon

Door een nieuwe route aan te leggen in Vollenhove beleeft je de wijk letterlijk vanuit een ander perspectief. Vanuit de Laan van Vollenhove zie je de flats altijd van dichtbij en altijd in de schaduw. Vanaf de nieuwe route beleeft je Vollenhove vanuit de zon, dan van een afstandje, dan weer van dichtbij. Bij iedere bocht is iets leuks te doen of iets moois te zien, net als in een Engels landschapspark.

Koppeling van voorzieningen en activiteiten

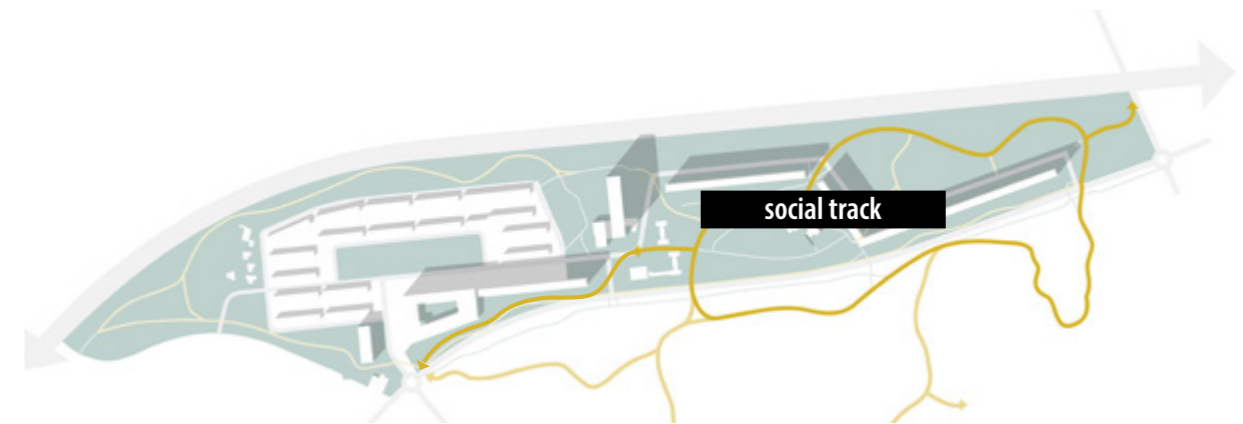
De social track is een manier om voorzieningen, activiteiten en mensen aan elkaar te koppelen. Door het pad strategisch te positioneren, bijvoorbeeld langs de school, worden plekken in de wijk, die nu weinig gebruikt worden, geactiveerd. Ook het pad zelf kan een sportgelegenheid zijn: een mooi hardloprondje of plek om te skaten.

Nieuwe route als icoon

De nieuwe route heeft de potentie om een echt icoon in Vollenhove te worden. De vormgeving kan veel smaken hebben: van een gestileerd betonnen pad of een running track, tot een meer natuurlijke uitstraling of een combinatie hiervan. Het mooiste is om de route zo te ontwerpen dat deze herkenbaar is, maar ook zorgvuldig ingepast in de omgeving, natuur en waterlopen.

Verbinding met de omgeving

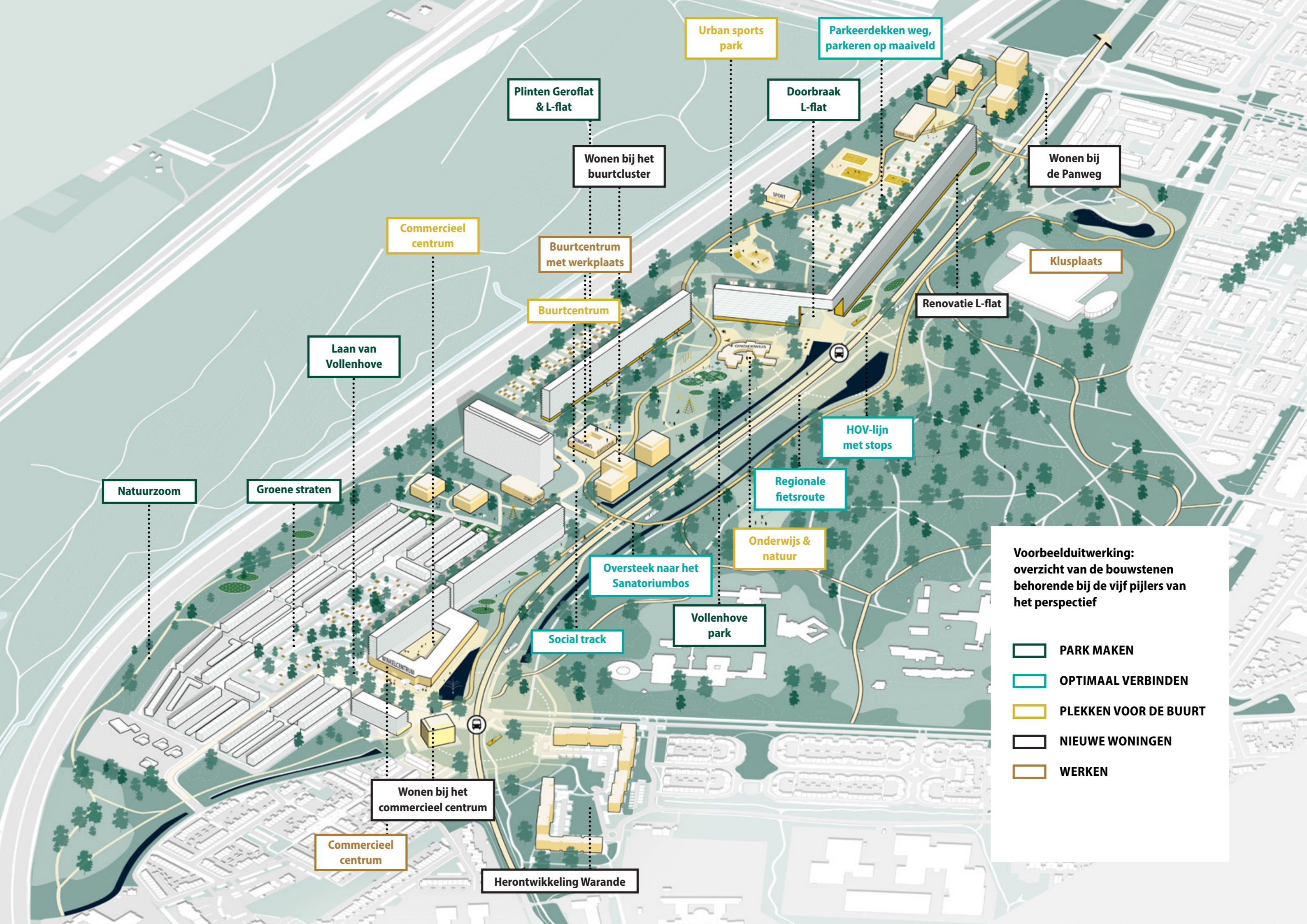
Het pad is bij uitstek een manier om Vollenhove aan de omgeving te verbinden: vanaf het winkelcentrum tot en met sportpark Dijnselburg. Door het pad uit te breiden met een route door het Sanatoriumbos (nature track) kan Vollenhove ook beter worden verbonden met de rest van Zeist. De ultieme droom is dat bewoners van Vollenhove zich uitgenodigd voelen om te recreëren in het Sanatoriumbos en dat een wandelaar in het Sanatoriumbos ook eens een rondje door Vollenhove maakt. Een kans voor de toekomst.



Route door de zon

De social track in Vollenhove kan een echt icoon worden. Voor de uitwerking en inpassing in de omgeving zijn verschillende smaken mogelijk.





Voorbeelduitwerking:
overzicht van de bouwstenen
behorende bij de vijf pijlers van
het perspectief

- PARK MAKEN
- OPTIMAAL VERBINDEN
- PLEKKEN VOOR DE BUURT
- NIEUWE WONINGEN
- WERKEN

Agenda voor het vervolg

In de volgende fase worden dit perspectief inclusief de bouwstenen uitgewerkt tot een aansprekende en gedragen gebiedsvisie inclusief ontwikkelstrategie. Om tot deze gebiedsvisie te komen dienen enkele thema's worden uitgewerkt:

1. Opdrachtgevers gaan de haalbaarheid en de wijze waarop de toekomstige samenwerking wordt vormgegeven onderzoeken.
2. In de volgende fase wordt een aantal onderzoeksvragen onderzocht:
 - **Programmering van woningbouw.** Wat voor type woningen worden in Vollenhove ontwikkeld in relatie tot andere ontwikkelingen in de omgeving zoals de Warande, de Dreef, Eikenstein en mogelijk andere locaties? Zorg hierbij voor een logische samenhang tussen de ontwikkelingen en de bestaande woningvoorraad.
 - **Haalbaarheid woningbouw.** Het onderzoeken van de woningbouwlocaties in termen van financiële haalbaarheid, draagvlak in de buurt, inpassing in ecologische structuren en milieutechnische randvoorwaarden zoals stikstof en geluid. Zijn er, in aanvulling op de voorgestelde locaties, nog andere ontwikkellocaties haalbaar?
 - **Programmering voorzieningen.** Verdieping op het programmatische aspect van voorzieningen en onderwijs zodat een logische samenhang ontstaat tussen bijvoorbeeld zorgplint, buurtcluster, sportcluster, winkelcentrum en het onderwijs.
 - **Werkgelegenheid in de wijk.** Meer werkgelegenheid in de is van groot belang: de kansen - ruimtelijk, qua ondernemerschap en qua initiatieven - dienen te worden onderzocht. Betrek hierbij ook de haalbaarheid en realisme van diverse commerciële activiteiten in Vollenhove.
 - **Parkeerbehoefte en parkeerdruk.** Uitgangspunten zijn voldoende parkeergelegenheid voor alle voorzieningen en het wonen en het vervangen van de parkeerdekken. Om tot goed onderbouwde keuzes te komen dient in beeld te worden gebracht waar en wanneer er een parkeerprobleem is en wat het effect is van een mobiliteitstransitie en vernieuwingen in de wijk. Als de parkeerdekken (en de bergruimten) worden gesloopt dient tevens in beeld te worden gebracht wat de behoefte is aan nieuwe opslag-/bergruimte bij de bewoners.
 - **De duurzaamheidsambities.** De mogelijkheden voor energietransitie, klimaatadaptatie en aardgasvrij – die deels in een ander project worden verkend – dienen te worden verdiept en geïntegreerd. Daarnaast vraagt het toepassen van nature based solutions, natuurinclusief bouwen en het versterken van de biodiversiteit nader onderzoek.
 - **Vernieuwing openbare ruimte.** De openbare ruimte is aan vernieuwing toe, hierbij kan een relatie worden gelegd met de eventuele vernieuwing van de ondergrondse infrastructuur, de verduurzaming, vergroening en het aantrekkelijker maken van de buitenruimte voor wandelaar en fietsers (verbindingen binnen de wijk). Wanneer staan

vervangingen gepland, welke doelen zijn, hoe worden de plannen uitgewerkt er en wat zijn de koppelkansen?

- **HOV.** De komende jaren worden plannen gemaakt voor het regionale HOV. Deze plannen dienen te worden afgestemd met de gebiedsvisie voor Vollenhove qua tracé en haltering. Gezocht wordt naar HOV dat een grote meerwaarde op regionaal, gemeentelijk en gebiedsniveau.
- **De Dreef.** De mogelijkheden om de barrièrewerking en milieubelasting van de Dreef te verminderen en de oversteekbaarheid te vergroten onderzoeken alsmede de kansen die dit oplevert voor Vollenhove. Voorstellen voor de Dreef dienen te worden gezien in samenhang met overwegingen omtrent het HOV.
- **Effect van de A28.** Het onderzoeken van mogelijkheden om de milieubelasting van de A28 te verminderen en de oversteekbaarheid te vergroten, in samenhang met kansen voor verduurzaming.
- **Koppeling met het Sanatoriumbos.** De nature track en eventuele ontwikkelingen in het Sanatoriumbos liggen buiten de scope van dit project, maar de meerwaarde voor Vollenhove is evident. Afstemming tussen beide gebieden is gewenst, met aandacht voor behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden. Alle onderzoeken worden verwerkt en geïntegreerd tot een gebiedsvisie en een ontwikkelstrategie met bouwstenen op de korte termijn, middellange en lange termijn.

Participatie: Vollenhove ontwikkelt

De volgende fase zal ook een verdere intensivering van de participatie betekenen. De komende tijd wordt deze participatie verder uitgewerkt naar vorm, doelgroep, scope en instrumenten. De participatie zal twee lijnen kennen:

1. In gesprek met de bewoners, belangenorganisaties en overige stakeholders om via een 'formeel' proces tot een gedragen gebiedsvisie te komen waarin de lange lijnen gewaarborgd worden.
2. Een vernieuwende manier van participatie samen met de buurt 'Vollenhove ontwikkelt'. Het idee is om samen met sleutelfiguren samen te gaan werken – letterlijk en figuurlijk - aan de toekomst van de wijk. De concrete bouwstenen en voorbeelduitwerkingen kunnen de basis zijn om samen aan de slag te gaan. Een actieve vorm van participatie die naadloos overgaat in het samen programmeren, organiseren en beheren.

Denk bijvoorbeeld aan:

- Vollenhove park samen vormgeven: ontwerpessies met de buurt, jong en oud
- Samen vormgeven en programmeren van de Werkplaats
- Samen bouwen aan een Urban Sports Park
- Initiatieven voor wijkconomie samen uitwerken
- Een plan maken en uitvoeren voor samen tuinieren (moestuinen XL) in het park
- Een Food court opzetten samen met lokale initiatiefnemers
- Etc. etc.

