

Stadsafari Zeist Kerckebosch

20 november 2013



Programma

- 12:00 uur Inloop met lunch (Wijkinformatiecentrum Kerckebosch, Zeist).
12:30 uur Welkom door Jeroen Niemans, senior projectleider Platform31.
12:40 uur Inleiding door Evert Jan Roelofsen, directeur
Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch.
13:00 uur Stadsafari: verken het gebied op eigen gelegenheid en ga in gesprek
met betrokkenen bij de wijkontwikkeling.
15:30 uur Live-recensies door Erwin Oostmeijer, zelfstandig projectontwikkelaar,
en Marc van Leent, conceptontwikkelaar maatschappelijk vastgoed.
15:50 uur Reactie Joke Leenders, wethouder Zeist en Bert Roolvink, directeur
Seyster Veste; gevolgd door een discussie met de zaal.
16:30 uur Borrel.

Organische ontwikkeling: groeien in onzekerheid

In Zeist slagen gemeente en corporatie erin de vernieuwing van de wijk Kerckebosch op gang te houden. 'Organisch ontwikkelen' is daarbij het credo; het programma volgt de vraag en men leert door te doen. Hoe krijgen ze dit voor elkaar? Antwoorden op die vraag vindt u tijdens deze Stadsafari.

In een middag ontdekt u hoe de gebiedsontwikkeling in Kerckebosch werkt. Maak kennis met de resultaten van de vernieuwing van Kerckebosch en denk mee over de voortgang van het proces.

Organische ontwikkeling vraagt veel van de organisatie. Groeien in onzekerheid, zeggen de betrokkenen zelf. Zijn er optimalisaties mogelijk? Worden er zaken over het hoofd gezien, of zijn er te hoge verwachtingen? Ook dat delen ze graag met u.

U gaat op eigen gelegenheid aan de hand van een kaart Kerckebosch ontdekken. Plan uw route langs voor u interessante gesprekslocaties. Op deze locaties staan initiatiefnemers, bewoners, ontwikkelaars en ondernemers u graag te woord.

Live-recensies door Edwin Oostmeijer en Marc van Leent

Twee recensenten bezoeken gelijktijdig met u de wijk. Zij geven ieder vanuit hun eigen perspectief en expertise hun mening over wat ze opvalt: wat zijn de belangrijkste lessen, wat verdient verdere navolging en welke tips willen ze Zeist meegeven?

Edwin Oostmeijer is opgeleid als journalist en werkt nu als zelfstandig projectontwikkelaar (www.edwinoostmeijer.nl). Grotere bekendheid kreeg hij sinds het winnen van de Gouden Piramide in 2006, de Rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap. Oostmeijer is daarnaast voorzitter van o.a. de commissie Stedenbouw van het Stimuleringsfonds voor Architectuur en van het Innovatieteam Wonen in de Regio Groningen-Assen.

Marc van Leent noemt zichzelf conceptontwikkelaar en gangmaker in maatschappelijk vastgoed. Hij is directeur van de Wijkplaats (www.wijkplaats.nl), een netwerk van doeners en denkers in publiek vastgoed. Daarnaast is hij partner van Bouwstenen, platform voor maatschappelijk vastgoed. In december vorig jaar verscheen zijn boek Publiek Vastgoed, waarin hij o.a. ingaat op mogelijkheden om publiek vastgoed beter te laten renderen.

Gesprekslocaties

A. Turnkey ontwikkelen van sociale huurwoningen

Locatie: De Boswachterij

Thema: overgang in ontwikkeling sociale huurwoningen en rol huurders.

Gesprekspartners: Bert Roolvink (directeur Seyster Veste), Henk van Veldhuisen (projectleider Seyster Veste), eventueel bewoners Kerckebosch.

Over een periode van ongeveer 15 jaar worden in Kerckebosch de huidige 705 huurwoningen van woningcorporatie Seyster Veste vervangen door 400 nieuwe. Dat gebeurt gefaseerd. De bouw van de eerste fase (153 woningen) is inmiddels begonnen. Daarin is Seyster Veste opgetreden als ontwikkelaar en als is zodanig trekker geweest van de selectie van architect en aannemer, ontwerp en de participatie van toekomstige bewoners.

Voor de volgende fases kiest Seyster Veste voor een uitvraag aan een ontwikkelende bouwer voor 'turnkey'-woningen. In de uitvraag staan de eisen uit het masterplan en het programma van eisen van de woningcorporatie.

De vraag die de partijen bezighoudt is: Hoe en in hoe verre betrek je huurders bij het meedenken over hun nieuwe woning terwijl je als woningcorporatie niet meer zelf ontwikkelt? En welke ervaringen zijn er met turnkeyprojecten in de sociale woningbouw?

Tijdens de safari zal de totstandkoming van de eerste fase nader worden toegelicht en kan het resultaat van de eerste woningen ter plekke bekeken worden.

B. Benaderen van marktpartijen bij kleinere woningbouwlocaties

Locatie: De Bosrand

Thema: de nieuwe grondexploitatie en woningbouw i.s.m. marktpartijen.

Gespreksleiders: Evert Jan Roelofsen (directeur Wijkontwikkelingsmaatschappij) en Nicole Huisman (Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch).

Voor de crisis werden deellocaties van 50 tot 100 woningen en veelal meer, in één keer 'op de markt gezet'. Bij een dergelijk groot aantal woningen werd van een marktpartij een navenant hoge inspanning om deze opdracht binnen te halen verwacht. Met als gevolg uitgebreide inzendingen met uitgewerkte plannen, maquettes, filmpjes, tot en met een volledig bestek aan toe. Daarmee was vaak een kostenpost gemoeid die snel € 100.000 tot- € 150.000 omvatte.

In Kerckebosch wordt nu gewerkt met kleinere deellocaties, van 20 tot 30 woningen. Mag of moet je dan nog steeds het zelfde vragen aan de markt, terwijl je weet dat de inzending toch meestal weer anders wordt ingevuld, dat de kosten aanzienlijk kunnen zijn en dat ze op een kleiner woningaantal minder makkelijk terug te verdienen zijn?

De wijkontwikkelingsmaatschappij is van mening dat marktpartijen minder in de inzending moeten investeren en meer in Kerckebosch. Daarom is de vraag bij inzending beperkt tot een situatietekening (verkaveling/woning/parkeren), woningplattegronden, gevelbeelden, materiaalgebruik en uitsplitsing van kosten in woning en buitenruimte en een vrij op naam prijs. En ze vragen vooraf om na te denken hoe de marktpartij denkt de eerste 50% van de opgave gelijk na de zomer 2014 in uitvoering te nemen. Dit kan aanvoelen als bouwplicht, maar is zeker niet zo bedoeld.

C. Regie op identiteit en kwaliteit

Locatie: De Hout, ontwikkellocatie Dudok Zeist

Thema: regisseren en loslaten in gebiedsontwikkeling en bewaken van ruimtelijke kwaliteit.

Gesprekspartners: Arjan Brokkaar (projectleider gemeente Zeist), Edward van Dongen (conceptontwikkelaar Era Contour).

In de consultatieronde met marktpartijen voor een aantal woningbouwlocaties is identiteit en beeldkwaliteit van de wijk regelmatig aan de orde. Er is een beeldkwaliteitsplan dat op hoofdlijnen per gebied stijl en kleur voorschrijft en marktpartijen volgen de ideeën van de gemeente op dit terrein. Aan de andere kant beseffen de partijen in Zeist dat toch vooral gebouwd moet worden waar vraag naar is. Zo is er behoefte aan woningen in de stijl van de dertiger jaren. Volgens de gemeente kan dat prima binnen de beoogde identiteit van Kerckebosch.

Een voorbeeld is het Plan Dudok (www.dudokzeist.nl) van Era Contour, bestaande uit 18 koopwoningen in jaren dertig stijl. Door het kwaliteitsteam van de gemeente is gestuurd richting een architectuur die meer aansluit op het gedachtegoed van architect Dudok. Uiteindelijk wringt het plan volgens de gemeente nog op de kleur van de gevelstenen. Het beeldkwaliteitsplan schrijft een donkere geel-groene steen voor, terwijl Era Contour van mening is dat de voorgeschreven kleuren te somber zijn voor de klant.

De gespreksleiders gaan graag met u in gesprek over wat de ruimtelijke kwaliteit is die zij minimaal moeten bewaken. Een vraag die bij de gemeente speelt, is of woningen gebouwd in de jaren dertig stijl geen afbreuk doen aan de beoogde identiteit en kwaliteit van Kerckebosch. Wat is het effect van ruimte geven aan 'wat de markt wil' op de beeldkwaliteit? En, is dat erg of niet? Hoever waai je mee met de dagkoersen van de markt, en waarin mag of moet je koersvast zijn?

D. Natuurontwikkeling en beheer openbare ruimte

Locatie: Heideveld bij 'De Zee'

Thema: natuurontwikkeling en rendement van voorinvesteringen in openbare ruimte.

Gesprekspartners: Evert Jan Roelofsen (directeur Wijkontwikkelingsmaatschappij), Paul Kersten (landschapsarchitect Wurck) en boswachter Utrechts Landschap.

In Kerckebosch gaan nieuwbouw en natuurontwikkeling hand in hand. Naast nieuwe woningen wordt er nieuw bos- en heidegebied aangelegd. De aanleg van een heidelandschap zorgt dat de oorspronkelijke vegetatie van het gebied terugkomt en brengt meer variatie aan in de natuur.

Om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw en natuurontwikkeling hand in hand gaan, is voor de nieuwbouw al begonnen met de aanleg van het gebied. Heide ontwikkelt zich verrassend snel, binnen 3 jaar is er een mooi heideveld. De natuur is een handje geholpen door het plaggen, afgraven en inzaaien met heidemengsel en wordt straks in stand gehouden door beheer met schapen.

Inrichting en beheer wordt opgestart door de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) in samenwerking met de gemeente en het Utrechts Landschap. Na vijf jaar draagt de WOM het beheer van het gebied over aan ófwel het Utrechts Landschap dan wel de gemeente.

Vragen waarover de gespreksleider met u het gesprek aangaan zijn (uw) ervaringen met schapen als 'onderhoudsploeg openbare ruimte' in een woonwijk. Zowel wat betreft beleving van de bewoners als ook de vermeende kostenbesparing op beheer en onderhoud van de buitenruimte.

Regie op de openbare ruimte is te managen, maar de kwaliteit stopt niet tussen openbare en private buitenruimte. Hoe sluit dit op elkaar aan? En, hoe is dat te realiseren bij sociale huurwoningen, waar de corporatie mogelijk onvoldoende middelen heeft om dit te waarborgen?

E. Sociaal programma en de rol van bewoners

Locatie: Wijkloophuis

Thema: de impact van organische gebiedsontwikkeling op sociale projecten.

Gesprekspartners: Tirza Menger (Gemeente Zeist, programmamanager Sociaal), Rolf van Dee (Projectleider Plussendienst en exploitant Spiegelbus; www.plussendienst.nl) en bewoners Kerckebosch.

Het huidige sociaal programma in Kerckebosch bestaat uit twee onderdelen. Ten eerste het Programma Zorgeloos Wonen, waarin tussen 2009 en 2015 15 prestaties geleverd moeten worden, met cofinanciering van Provincie Utrecht en de gemeente Zeist (50/50). In de tweede plaats het Sociaal Economisch Programma (SEP) en het

Tijdelijk Beheer Plan, met bij elkaar 14 onderdelen. Dit SEP is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst tussen Seyster Veste en de gemeente (2009); onderdeel van de grondexploitatie van de Wijkontwikkelingsmaatschappij. De afgesproken prestaties en onderdelen zijn te verdelen in drie fasen: uitgevoerd en afgerond, opgestart en lopend en nog niet gestart.

Het sociaal programma (2009) is geschreven in een andere tijdgeest. Tot op heden zijn bewoners nauwelijks onderdeel van dat proces geweest, terwijl de partijen het programma van onderop willen opbouwen, vanuit eigen kracht en nabijheid.

Daarnaast heeft de meer organische ontwikkeling van de vernieuwingsplannen ook zijn effect op de sociale plannen. Zo komen er minder woningen en verandert de planning. Dit alles vraagt nu om een herijking van het sociale programma. Hoe activeren we bewoners? Hoe halen we hun behoefte op en zorgen we dus dat de sociale projecten vraaggestuurd zijn? En, hoe zorgen we dat de organisaties die zorg en welzijn verzorgen in de wijk ook meegaan met deze vraaggestuurde aanpak?

F. Ontwikkeling en exploitatie van de multifunctionele accommodatie (MFA)

Locatie: Bouwlocatie MFA, in de spiegelbus.

Thema: ontwikkeling en exploitatie van de MFA en samenwerking tussen partijen.

Gesprekspartners: Ann Meijer (projectleider Wijkontwikkelingsmaatschappij MFA).

In het hart van de wijk komt een multifunctionele accommodatie. De bouw start medio november 2013. Als vast programma komt er een gezondheidscentrum met drie huisartsen, een apotheek, twee fysiotherapiepraktijken, een praktijk voor oefentherapie Mensendieck en muziekschool Backstage. De MFA bestaat verder uit 42 woningen voor mensen met een verstandelijke beperking en gymnastieklokalen voor de basisscholen en voor wijkspportorganisaties. Een horecagelegenheid met ruimte voor activiteiten van buurtbewoners vormt het kloppende hart.

Het proces voor de ontwikkeling van de MFA is zeer ingewikkeld. Reden zijn de vele betrokken partijen en daardoor ook diverse belangen. De WOM wil een budgettair neutrale bedrijfsvoering te realiseren rondom sociale doelen. Is dat haalbaar? Op welke wijze is horeca met sociale doelen rendabel te maken? Andere vragen die ze stelt: Is er een slimmere constructie denkbaar dan een coöperatie? Hoe kunnen bewoners betrokken worden bij de MFA? Hebben jullie goede ideeën voor fondsenwerving en additionele inkomstenbronnen naast horecaomzet, begeleiding cliënten Abrona en leerlingen CCZ en verhuur van ruimten?

Zichtlocaties

1. Speelkasteel Kerckebosch

In juni 2011 schreef de Wijkontwikkelingsmaatschappij een prijsvraag uit voor de ontwikkeling van een verplaatsbaar speeltoestel. Bureau Sybolt Meindersma ontwierp voor de speelplaats Kerckebosch vijf bijzondere kegelhuizen en een vulkaan. Inspiratie werd ook opgedaan door kinderparticipatie. Het is de bedoeling om de kegelhuizen en de vulkaan in de toekomst te verplaatsen naar de nieuwe gezamenlijke speelplaats in de wijk tussen de scholen aan het scholenlaantje.

Spelenderwijs ontwikkelen

In het nieuwe Kerckebosch komt veel ruimte voor spelen. Spelen is belangrijk voor de ontwikkeling van een kind. Tijdens het spelen kunnen kinderen ontdekken, bewegen, communiceren, fantaseren en zelfstandig dingen uitproberen. Naast de speelplek die nu wordt geopend komt er nog een grote speelplaats. Op deze grotere speelplaats aan de rand van de nieuwe wijk kunnen iets oudere kinderen vrij uit spelen en van daaruit het altijd spannende bos verkennen. Elke buurt (zes in totaal) krijgt een eigen speelplek voor de jongere kinderen, zodat zij ook al snel veilig en dichtbij huis buiten kunnen spelen. Voor jongeren komt er een plek waar zij samen kunnen zijn. Sportverenigingen zijn dichtbij in de buurt. Langs de nieuwe Kerckeboschlaan komt een fitnessroute. De speelplekken staan met elkaar in verbinding door een netwerk van paden.

2. Vrije kavels Op De Hei met erfafscheidingen

Op de Hei is plek voor 12 kavels. Deze kavels zijn geschikt voor mensen die van moderne architectuur houden. Geïnspireerd door de natuur, kunnen toekomstige bewoners hier hun eigentijdse, onderscheidende woonplek creëren. Ga staan op de kavel en kijk uit over het heideveld in aanbouw.

3. Bestaande bebouwing op Prinses Irenelaan en Prinses Margrietlaan

Wonen in Kerckebosch wordt door de huidige bewoners hoog gewaardeerd. De plek is fantastisch: aan het bos, dichtbij voorzieningen en dichtbij de snelweg zonder dat je die hoort. Echter de huidige huurwoningen zijn verouderd: gehorig en slecht te isoleren. De gemeente Zeist en de corporatie Seyster Veste gaan de wijk grondig vernieuwen, levensloopgeschikt maken en de voorzieningen verbeteren. Voor de huidige en voor nieuwe bewoners. Voor de wijkvernieuwing worden de huidige 706 flatwoningen gesloopt. De flats uit de jaren 60 zijn naar ontwerp van de stedenbouwkundige Ir. W. de Bruijn. De Bruijn ontwierp o.a. ook De Prinsenhof in Leidschendam-Voorburg.

4. Scholenlaantje

Verscholen tussen de dennenbomen liggen aan dit laantje onder andere twee basisscholen, een basisschool voor bijzonder onderwijs en een buitenschoolse opvang. Hier gaan kinderen uit de wijk, maar ook van buiten de wijk naar school. Voor de vernieuwing van de wijk is het plan om hier in het hart van de wijk Campus Kerckebosch te bouwen. Op de Campus komt een brede school, de school voor speciaal basisonderwijs, de VMBO-school en een BSO dichtbij elkaar te liggen.

5. Winkelcentrum

Aan de rand van de Campus Kerckebosch ligt het winkelcentrum. Hier kunnen alle bewoners terecht voor de dagelijkse boodschappen bij de supermarkt of speciaalzaken. De gemeente voert gesprekken met de eigenaar van het winkelcentrum over een eventuele modernisering.

6. Boomstambordjes en vitrinekasten bij de buurten

Op de kop van iedere nieuwe buurt staan boomstambordjes met kort meer informatie over de buurt. In de vitrinekast staat uitgebreidere informatie

7. Nieuwe Kerckeboschlaan

Wonen in de natuur betekent ook dat bewoners zo min mogelijk mogen merken van het verkeer. Hier passen slingerende wegen bij die zich voegen naar de natuur. Door de wijk loopt de Kerckeboschlaan, de enige doorgaande weg waaraan alle zes buurten liggen. De straten in de buurten lopen niet door en worden alleen gebruikt door bewoners en bezoekers. En, hier zijn alleen lage snelheden mogelijk. Zo kunnen bewoners rustig wonen tussen bos en hei. Daar horen geen rechte, statische straten bij maar slingerende wegen die zich voegen naar de natuur.