

inspirerend Kerckebosch Zeist, toen en nu



- introductie Team Kerckebosch
- wonen in Kerckebosch volgens ir Wim de Bruyn
- een halve eeuw wonen in Kerckebosch
- Kerckebosch in Beweging, masterplan wijkvernieuwing
- start uitvoering en begin van de financiële crisis
- het antwoord hierop: “organisch ontwikkelen en realiseren”
- duurzaam en Duursaam Kerckebosch
- kwaliteit bebouwde en openbare ruimte
- wonen in Kerckebosch (“Kerckebosch voor Iedereen”)
- voorzieningen in Kerckebosch
- kunst in Kerckebosch
- kansen pakken, proberen, fouten mogen maken (lessons learned)
- de cirkel is rond, Kerckebosch is wederom een voorbeeldwijk
- de toekomst is aan Kerckebosch!



altijd denken in wat WEL mogelijk is

introdunctie:

- Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Kerckebosch BV
- Gemeente Zeist en Woongood Zeist elk 50% aandeelhouder
- Stichting Utrechts Landschap als belangrijke partner
- WOM is een uitvoeringsorganisatie (transformatie: fysiek, sociaal, economisch)
- WOM heeft een eigen verantwoordelijkheid (power en drive)
- sinds juli 2009 directeur van de WOM Kerckebosch (achtergrond: tuinbouw, landschap en toerisme)
- mijn motto voor Kerckebosch: altijd vakantie!

Kerckebosch Zeist: (natuur)inclusief in alles (beleving, buitenruimte, wonen, kunst)

- natuurinclusief en klimaatadaptief stond 15 jaar geleden niet op het netvlies
- sense of community (bouwen aan een gemeenschap!)
- https://www.rtvutrecht.nl/tv/aflevering/natuurinclusief-wonen/RTVU_2209235 (Natuurlijk Zoëy in Kerckebosch)
- met omgeving en bewoners: ontwikkelen en realiseren (kerncijfers) en samen verder (DNA & samenwerking)
- altijd nieuwsgierig blijven
- lessons learned > ook kaders vragen om verandering en vernieuwing (de wereld is morgen anders!)





Centrum Zeist

Hoge Dennen

2009

Landgoed Heidestein /
Utrechtse Heuvelrug





KERCKEBOSCHZEIST



lessen uit de eerste 50 jaar

- eerste indruk: “waarom slopen en nieuw bouwen?”
- mooie groene omgeving, groen in het Binnenbos is middelmatig
- woningen waarin je stookt voor de buitenlucht
- woningen die “op” waren, slechte woonkwaliteit
- eenzijdige opzet met 100% sociale woningbouw
- sociale veiligheid?
- een toplocatie:
 - buiten (in de natuur) en
 - binnen (voorzieningen dichtbij, goede ontsluiting via spoor en weg)



Visie ecologie: differentiatie tussen wiggen

Landgoed Kerkebosch

Tussen landgoed en woud










Het Woud

Bos in heide

Bos en heide



groenbalans Kerckebosch

Totaal bestand - 26.47 ha	 bos - 25.62 ha
	 heide - 0.85 ha
Te handhaven - 14.08 ha	 bos - 7.55 ha
	 transformatie bos type - 2.78 ha
	 heide - 0.85 ha
	 transformatie uit bos naar heide - 2.90 ha
Te verwijderen - 11.66 ha	
Nieuwe aanplant - 10.06 ha	 bos - 5.46 ha
	 heide - 4.60 ha



start & financiële crisis

AD: crisis is de kans geweest om Kerckebosch anders en beter te krijgen
meer verscheidenheid in wonen, meer Kerckebosch voor iedereen
geen grootschalige parkeergarages in het bos, en dus zonder het bos
minder appartementen en meer eengezinswoningen

maar ook twijfel of we niet beter zouden wachten tot de crisis voorbij is
wat vertel je dan aan al die mensen die al zo lang wachten op nieuwbouw?
spannende raadsvergaderingen en de volgende ochtend start met 200%!





organisch ontwikkelen en realiseren

■	kerckebosch
■	situatiebepaling 2016
■	2016
■	2017
■	2018
■	2019




duurSaam (natuur)inclusief Kerckebosch

een duurzame en (natuur)inclusieve ontwikkeling doe je samen!

niet alleen EPC en GPR (hardware), ook sociale duurzaamheid

En het moet vooral ook leuk zijn (beleving, €€€, comfort)

voorbeelden:

- straatverlichting op LED en stand alone (op zonnestroom)
- 100% behoud regenwater in gebied om verdroging tegen te gaan
- “zwevende” Kerckeboschlaan
- introductie laadpalen en deelauto's (aanbod gestuurd)
- bijna 100% circulair (boomstammen en takken, sloopmateriaal, bodem)
- kunst in Kerckebosch
- Bedrijfsvriend & Beschermerschap Utrechts Landschap
- Wijkvereniging Kerckebosch



Calisthenics & Free Running



mooie voorbeelden van klein beginnen en maatschappelijke impact

Papito die zorg draagt voor de locatie en clinics verzorgd, en die Europees Kampioenschap naar Kerckebosch heeft gehaald
ook Rutger heeft zo free running naar Kerckebosch gehaald

er kan veel in Kerckebosch, maar altijd wel met een maatschappelijke verantwoordelijkheid (samen)!



straatverlichting: stand alone & solar



natuurinclusieve Kerckeboschlaan

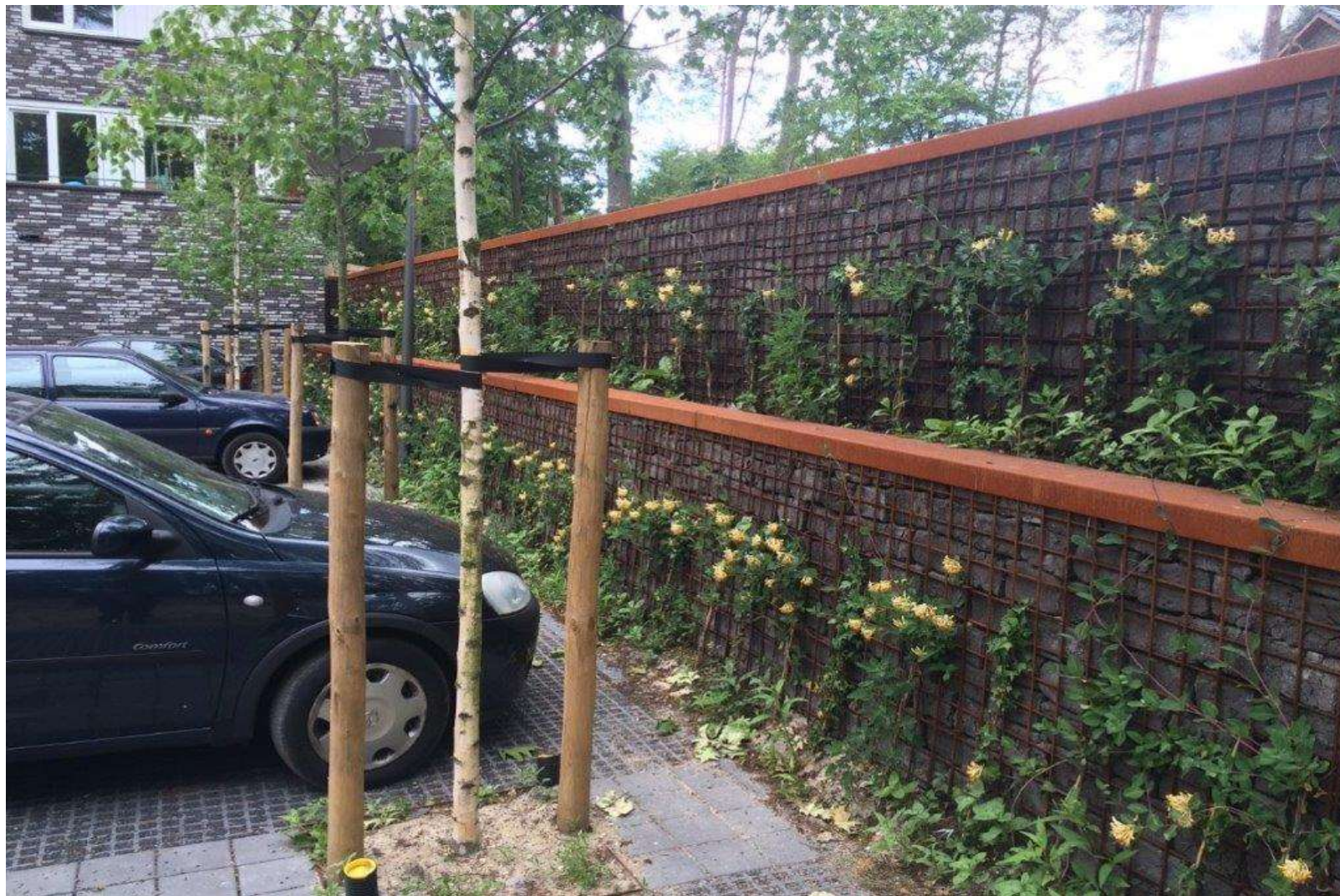


geen ondergrondse infrastructuur
vanzelfsprekend regenwaterinfiltratie

bescherming boomwortel door “zwevende” aanleg



damwanden van natuurlijk materiaal



natuurinclusieve erfafscheidingen





natuurinclusief spelen

DUUR
ZAAM
DOOR



K
KERCKEBOSCHZEIST

bomen planten in Kerckebosch





START JE MOESTUUNTJE IN DE KERCKEBOSCH KAS!

Kom op vrijdag 7 april tussen 15.00 en 17.30 uur naar de Kerckebosch Kas op het Energieplein Kerckebosch en start je eigen Kerckebosch moestuin. Samen met je ouders of met de hele klas. Na het planten is er iets lekkers te eten en drinken.

K
KERCKEBOSCHZEIST

Waar? Op het Energieplein Kerckebosch, tussen het CCZ en Binnenbos

De kas staat ongeveer tot de zomervakantie op het plein en is toegankelijk voor iedereen. Neem je AH moestuintje(s) mee en zoek een mooi plekje uit. Wees er op tijd bij, want vol = vol!

Moes tuintje

www.kerckeboschzeist.nl/kas
www.ah.nl/moestuintje

f 






KERCKEBOSCHZEIST

duursaam met UL

overeenkomst
natuur en bos

Dag van het
Landschap

bedrijfsvriend

beschermheerschap





DUUR
ZAAM
DOOR

KERCKEBOSCHZEIST



DUUR
ZAAM
DOOR



We grazen t/m
woensdag bij jullie
huizen



K
KERCKEBOSCHZEIST



bijzondere woningen
bomen altijd dichtbij
groen & verkoeling



KERCKEBOSCHZEIST



DUUR
ZAAM
DOOR



zorgwoningen groen & rust & voorzieningen





brede school
groen – spelen – leren



van spiegelbus naar Binnenbos



samenwerken (geld, taken, verantwoordelijkheden) om Binnenbos mogelijk te maken

gebruik maken van elkaars faciliteiten om meer functies mogelijk te maken



Kom binnenkijken bij Binnenbos Zeist

30 september feestelijke opening

Inloop tussen 17.00 en 19 uur, Hoog Kanje 186 in Zeist
Met hapjes, drankjes, kinderactiviteiten en muziek

Open huis voor de wijk

Binnenbos is dé ontmoetingsplek van Zeist-Oost. Kom langs en ontdek wat er allemaal te doen is. Zorg, sport, muziekschool, ontmoeten, praktijkonderwijs, zaalhuur en bijzonder wonen allemaal samen in een prachtig mooi modern gebouw.



naar het Binnenbos met de Gouden Koets



de Gouden Koets haalt je thuis op en brengt je naar de winkel, huisarts of naar de Gouden koffie

samen mogelijk gemaakt.
Vrienden van het Binnenbos zorgen ervoor



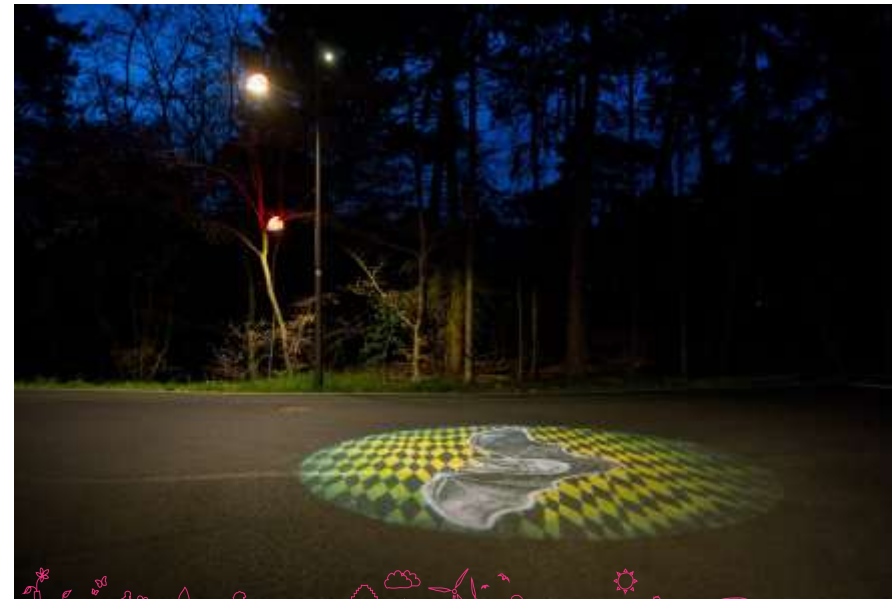
herinneringsbank: van, door en voor bewoners



kunst in Kerckebosch



kunst in Kerckebosch

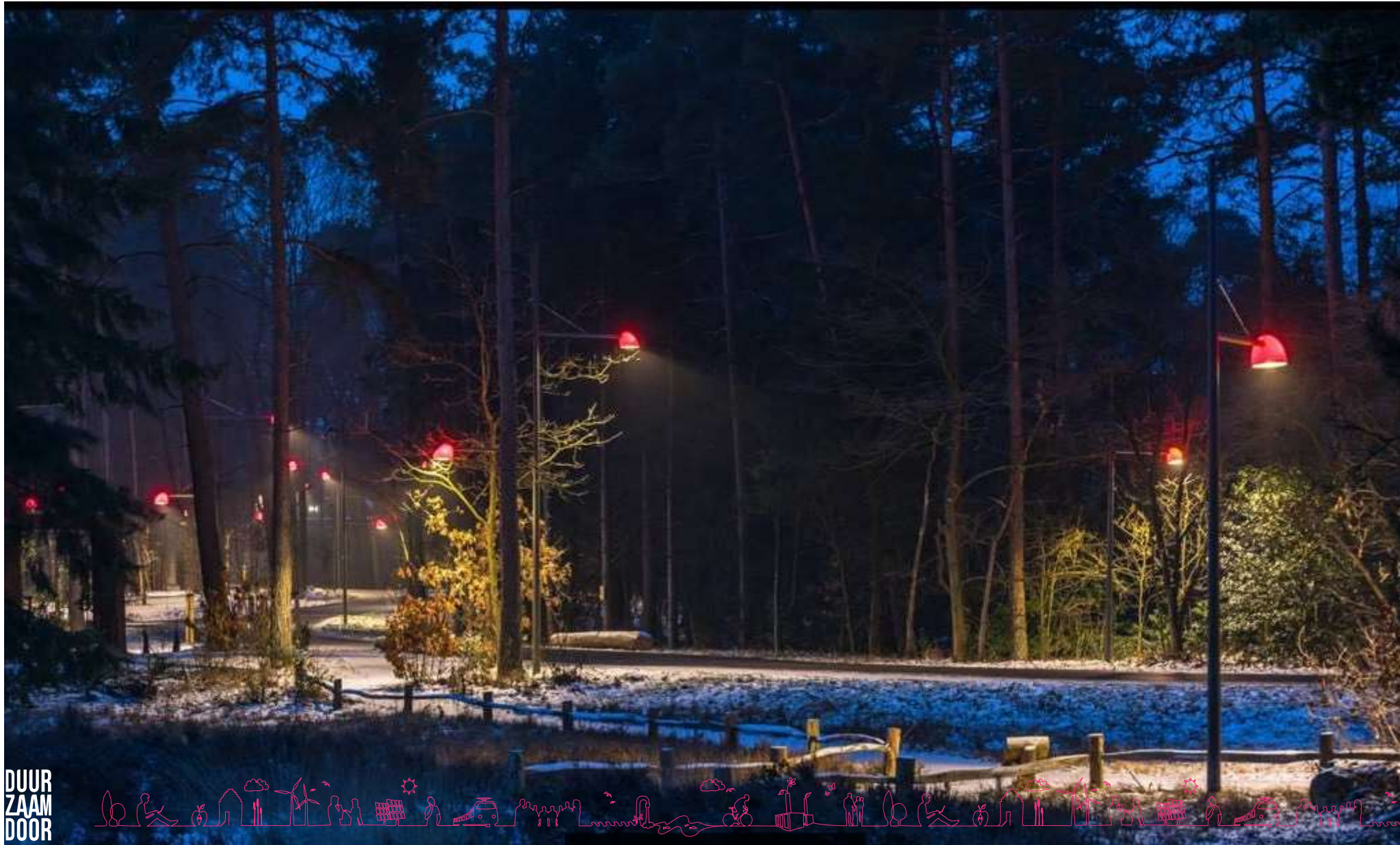


UR



K
KERCKEBOSCHZEIST

“”rode draad””



oude en nieuwe kunst



kwaliteit sociaal = vrije sector
zorg voor woning & omgeving





kwaliteit sociale huur, parkeren uit zicht



KERCKEBOSCHZEIST





DUUR
ZAAM
DOOR



Kerckebosch in cijfers

- Kerckebosch nu 1.000 woningen (was 700 sociale woningen)
- 45 ha: 16 ha wonen (62 woningen per ha), 8 ha verharding, 21 ha groen
- ruim 50% (!) sociale sector, rest van starterswoningen tot aan vrije kavels
- woningen met en zonder tuin, deels zelfvoorzienend (elektra, water)
- ruim 100 zorgwoningen (goedkoop en duur)
- winkelcentrum
- scholencampus
- multifunctioneel hart van de wijk (binnen en buiten) > Binnenbos
- (natuur)inclusief duurSaam zit in alle haarvaten van Kerckebosch!

dankzij crisissen en succes is heel veel mogelijk



kwaliteit gebouwd & openbare ruimte



beeldkwaliteit vastgelegd in
masterplan

kwaliteitsteam (wonen,
openbare ruimte, ecologie,
duurzaamheid)

Welstand, Adviescommissie
milieu- en leefomgeving



samen aandacht voor uitvoering en beheer



scheiding bouwverkeer en woonverkeer

KERCKEBOSCH ZEIST BOUWVERKEER

Legenda

Weg	Bestaande bouw	Vrije kavels
Ingang bouwverkeer	Nieuwe voorzieningen	Ingang flat
Geblokkeerde weg	Eengezinswoningen	Actuele bouwlocaties
	Appartementen	

Februari 2017



veilig naar school

gemaakt door en voor de schoolkinderen van
Kerckebosch



samen aandacht voor minder zwerfafval

vermindering
zwerfafval door
gedragsverandering

met de scholen en
(school)kinderen
van Kerckebosch



participatieverhaal halen 2020



Van verlichte stedenbouw naar gezamenlijke vernieuwing

Inspirerend Kerckebosch

Evert Jan Roelofsen, Linda Troost en Jacqueline van de Sande

INSPIREREND KERCKEBOSCH

KERCKEBOSCH IN ZEIST IS IN TIEN JAAR GETRANSFORMEERD VAN EENZIJDIGE WOONWIJK MET 700 SOCIALE HUUR APPARTEMENTEN VAN MATIGE KWALITEIT TOT EEN TOP WOONLOCATIE VOOR RUIM 1000 WONINGEN. MET VILLA'S IN HET HOOGSTE SEGMENT EN TEGELIJKERTIJD MET NOG STEEDS DE HELFT SOCIALE WONINGBOUW. GEKOZEN IS VOOR INCLUSIVITEIT: 'WONEN IN HET BOS VOOR IEDEREEN' WAS HET UITGANGSPUNT. DAAR KWAMEN NOG TWEE LEIDENDE PRINCIPES BIJ: 'DUUR-SAAM' EN 'ORGANISCH'.

Prijzen winnen zonder extra eisen

Velen leveren een bijdrage aan de toekomst van de wijk: bewoners - Utrechts Landschap - woningcorporatie Woongoed Zeist - gemeente Zeist - Wijkontwikkelingsmaatschappij - projectontwikkelaars - welzijnsorganisaties - scholen - aannemers. Mensen met soms verschillende belangen, die onder bezield en bezielende regie van Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Kerckebosch het projectdoel voorop lieten staan. Participatie is hier geen instrument

dat af en toe uit de kast wordt getrokken, maar wezenskenmerk van de transformatie. Uiteindelijk heeft de combinatie van een heel consequente inzet op de kernwaarden én samenwerking met alle belanghebbenden geleid tot vele prijzen, zoals de award voor beste openbare ruimte in Nederland (2016) en meest natuurinclusieve wijk van Nederland (2019). En dat terwijl extra eisen, handboeken en afvinken van lijstjes door een cultuur van samenwerking achterwege kunnen blijven.



Juryrapport Natuurinclusief Bouwen (RVO, IVN, WUR):

“Kerckebosch Zeist heeft een aantal sleutelspelers en die combineren een zekere eigenwijsheid, langjarige betrokkenheid bij het gebied en de natuur, en het vermogen elkaars waarde te erkennen en met elkaar tot constructieve teambuilding te komen. Om de opschalingsambities van natuurinclusief bouwen ook elders in Nederland te realiseren hebben we meer van dergelijke bevlogen professionals nodig.”

Juryrapport NRP Gulden Fenix – gebiedstransformatie:

“De wijze waarop deze gebiedstransformatie door de vele jaren heen vanuit de WOM is georganiseerd dwingt respect en bewondering af. Dat er zoveel voor elkaar is gekregen wijt de jury vooral ook aan de vele mensen die zich, ook vrijwillig, langdurig en met liefde en energie hebben gecommitteerd aan de opgave. Zij hebben echt iets bijzonders bereikt. De jury vindt dat sprake is van een unieke gebiedsontwikkeling waarvan veel te leren valt.”

Organiseer ontwikkelkracht

“vrijheid van handelen binnen ruime kaders – uitvoering met kwaliteit, eigenzinnig en onconventioneel – trial and error”

Communicatie als productiefactor

“participatie voor begrip, draagvlak en beheer door bewoners – communicatie authentiek, eerlijk en transparant”

Sturen op waardecreatie

“aandacht voor ketenaspecten in contracten – aandacht voor beheer”



de cirkel is rond

Kerckebosch is *weer* een vernieuwende wijk met (inter)nationale aandacht
media, excursies, universiteiten, lesprogramma's



Inspiratiebron

- Gemeenten
- Provincies
- Rijksoverheid
- Projectontwikkelaars
- Woningbouwcorporaties
- Kennisnetwerken
- Belangenorganisaties
- Hogescholen / Universiteiten



Sodertalje - Stockholm (S)

Bergen (N)

Trondheim (N)

Aabenraa (DK)

Kolding (DK)

Kopenhagen (DK)



Natuurinclusief / Klimaatadaptief is niet duurder!

het vraagt wel wat meer tijd / inspanning (5%) in het voortraject.

- een hogere verkoop-/verhuurwaarde (markt, bewoners)
- blijere en gezondere bewoners
- lagere maatschappelijke (gezondheid, welzijn, politie) lasten (gemeente, corporatie)
- verdichting (tot bijna 80 woningen per ha) met versterking van natuur, landschap en biodiversiteit



kritisch terug- en vooruit kijken

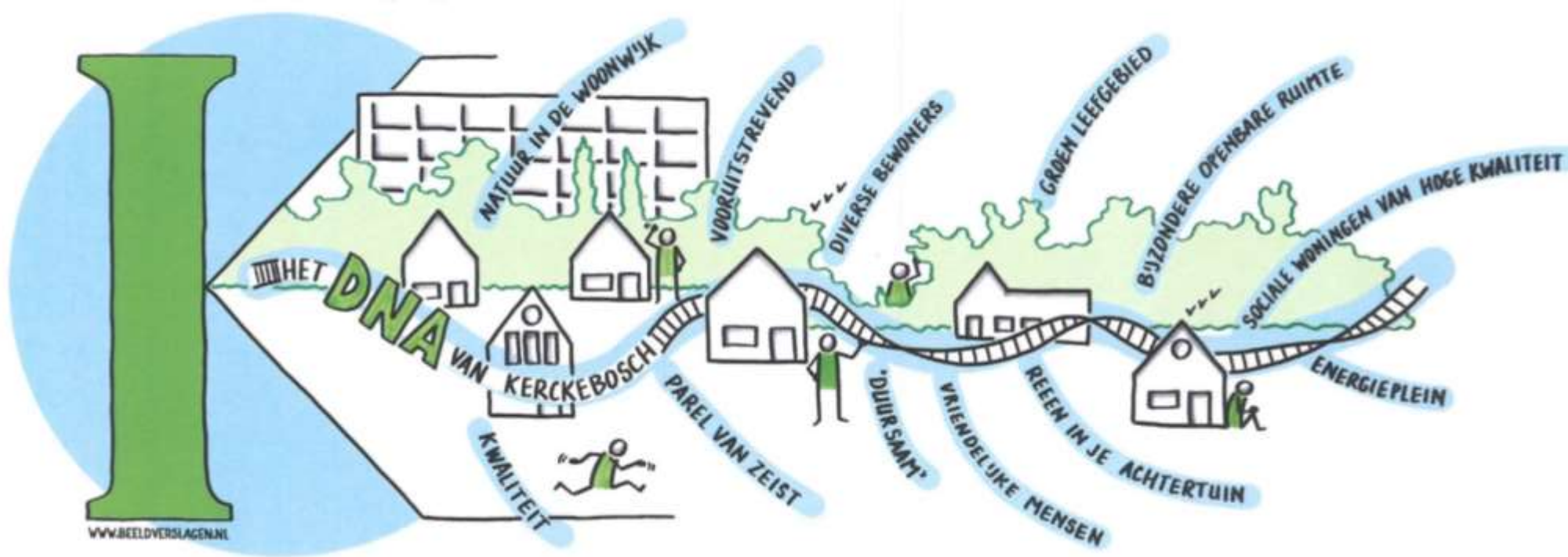
er wordt momenteel een evaluatie uitgevoerd door Platform 31 (organisatie WOM – inhoud – proces – middelen)

- Kerckebosch is niet meer voor iedereen
- bomen zijn belangrijk, maar niet bindend
- er ligt nog te veel verharding
- Kerckebosch had gasloos kunnen zijn
- deelmobiliteit is maar ten dele gelukt
- Energieplein, geen mislukking maar wel achterhaald (sport=stroom=wifi)
- Energieplein, deels niet gelukt (chill plek is er niet meer, hek om schoolplein)
- samenwerken op basis van vertrouwen, wederkerige participatie blijft lastig



organisch hebben we Kerckebosch ontwikkeld

HET KERCKEBOSCH-MENGSEL





van globaal bestemmingsplan naar



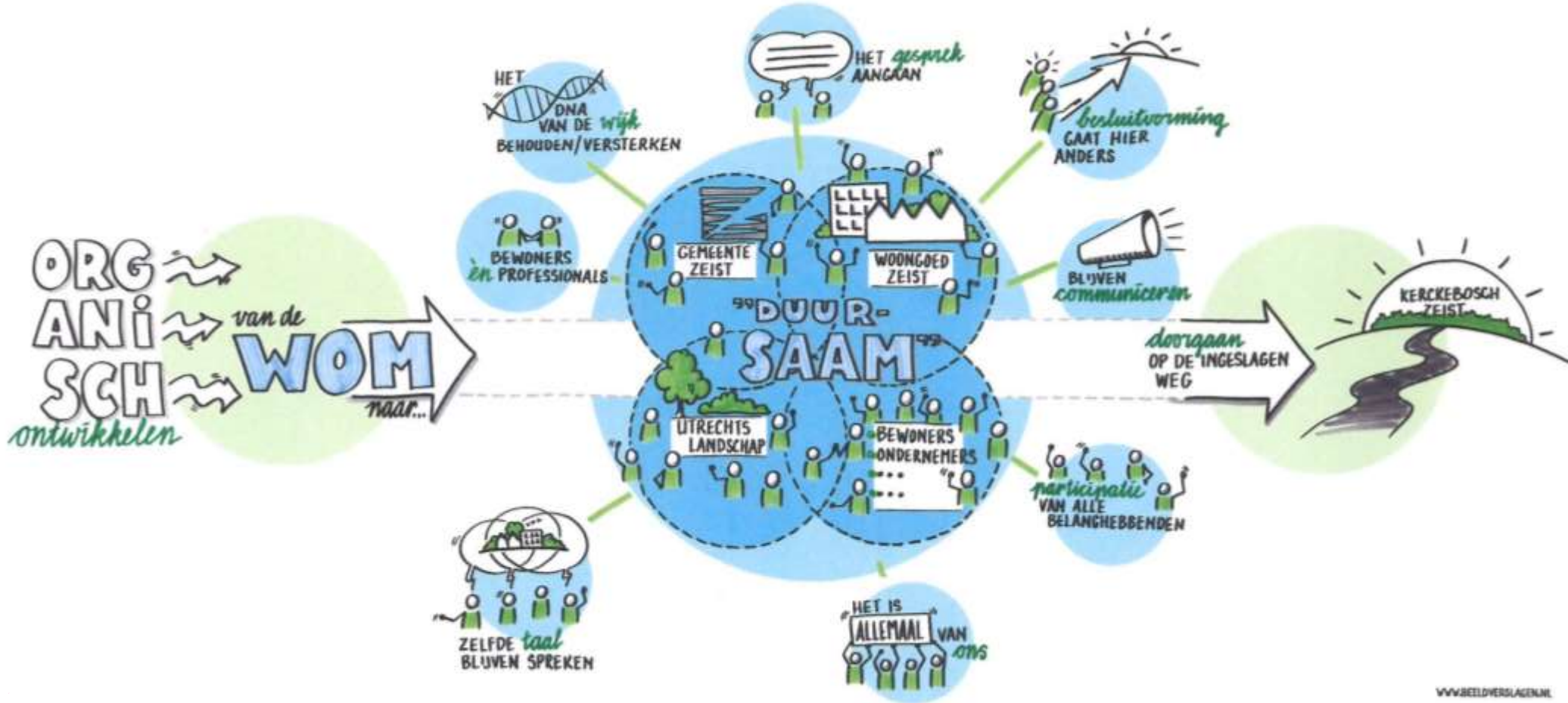
BEELDKWALITEITSPLAN KERCKEBOSCH

MAART 2023

Nu Kerckebosch nagenoeg is afgerond, legt dit beeldkwaliteitsplan de ambities en randvoorwaarden uit de visie voor de wijk Kerckebosch vast. Het plan omschrijft de achterliggende ontwerpgedachtes voor zowel de gerealiseerde bebouwing als de inrichting van de buitenruimte. Toekomstige aanpassingen en ontwikkelingen zullen aan de geest en de geformuleerde spelregels van dit plan moeten voldoen.



samen maken we Kerckebosch nog beter



WWW.BEELDVERSLAGEN.NL



Kerckebosch toekomstbestendig

- de opdracht van de WOM Kerckebosch is eind 2024 afgerond
- de WOM geeft de wijk nu over aan bewoners, werkers, scholen, Woongroen, Utrechts Landschap en de gemeente
- er ligt een goede basis om in te wonen en werken, ook in beleid (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan)
- Kerckebosch is niet statisch maar moet kunnen veranderen, beter en mooier worden

de WOM Kerckebosch wenst Kerckebosch een mooie toekomst toe!





K
KERCKEBOSCHZEIST