



Stedenbouwkundig Raamwerk Hoogbouw Ede Zuid

Versie voor marktverkenning

Juni 2025



Ambities Hart voor Hoogbouw Ede Zuid

1

Goed leven

2

Levendige buurt

3

Fijne leefomgeving

4

Balans tussen Valleistad & Veluwestad

5

HEZ als onderdeel van Valleistad

6

Verbinding op sociaal, ruimtelijk & ecologisch niveau

7

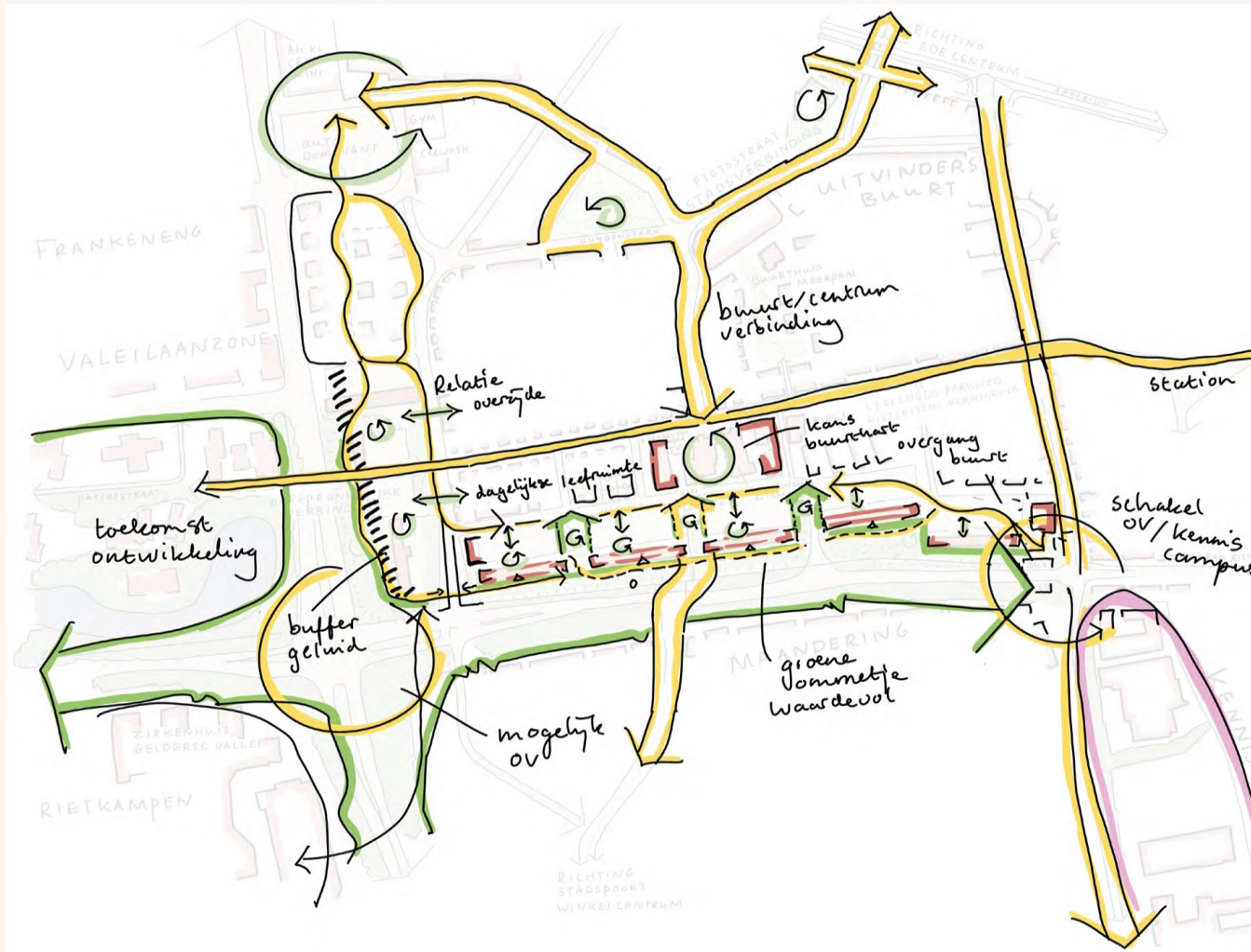
Sleutelgebied in Valleilaanzone

8

Versterken van de voorzieningenstructuur



DNA van het gebied



Respecteren en benutten groenstrook Tooroplaan als parkstrook en groene wandelroute



Creëren hart van de wijk als centrale ontmoetingsplek



Betere aansluiting bushalte en kennis campus



Verbinding Pascalstraat maken als onderdeel van het grotere wandel- en fietsnetwerk

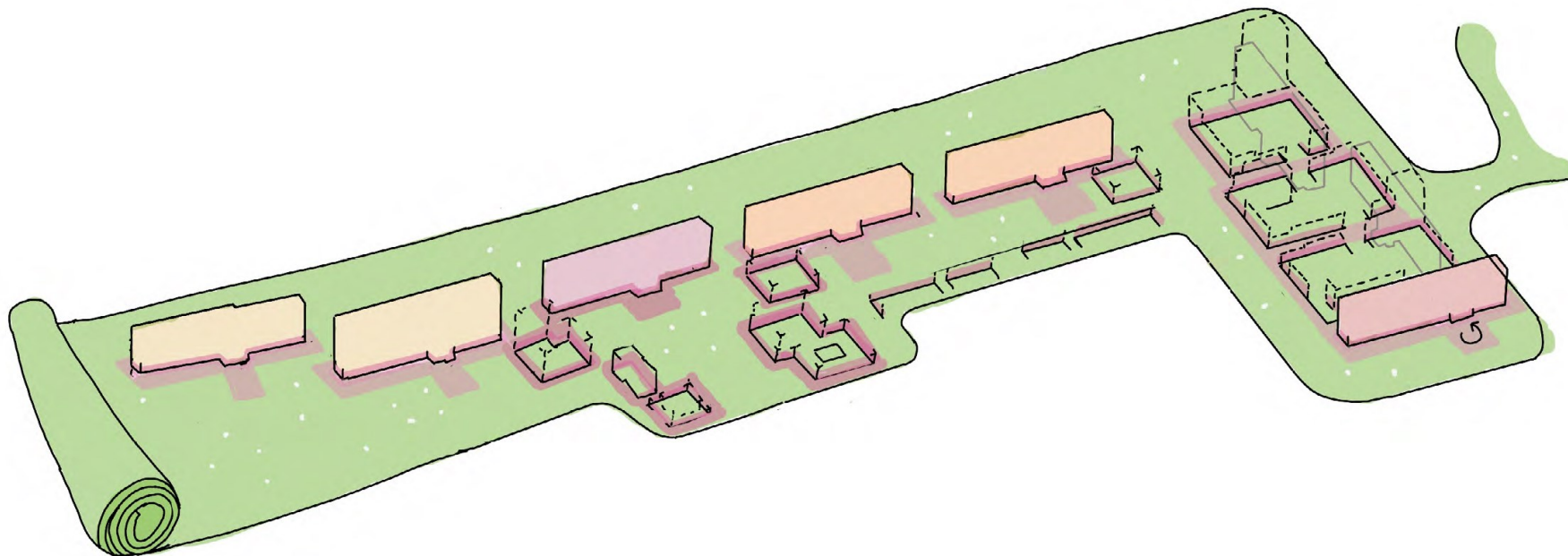


HEZ als onderdeel groene lopers

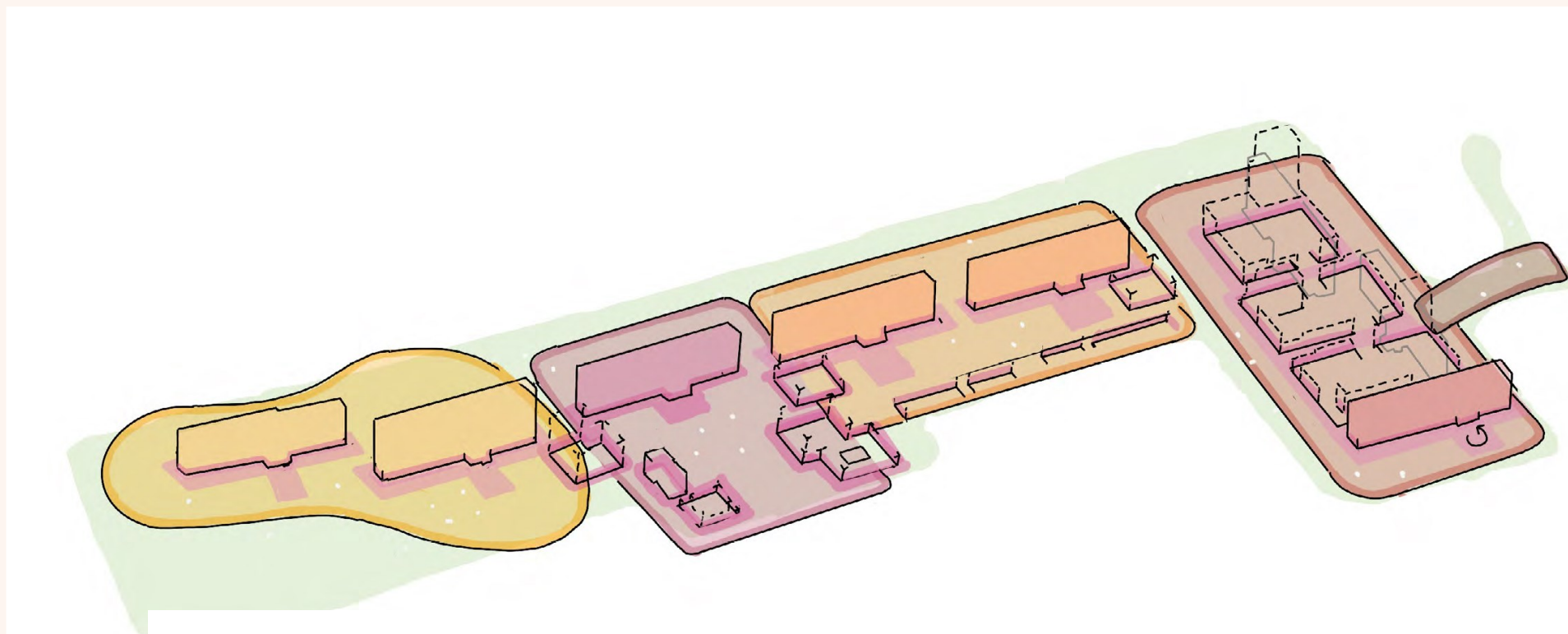
Ede Zuid



Uitrollen groene looper: het HEZ Park



Vier buurtsferen



Parkzicht

Renoveren
'Vintage flats'
Fijne leefomgeving

Parkhart

Levendige buurt
Verbinden Activeren

Parkhof

Respecteren
Goed leven

De Hoge tuinen

Vernieuwen
Verdichting als kans



Ontmoetingsplekken



huiselijk
& publiek



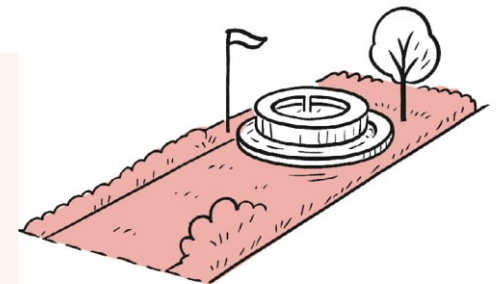
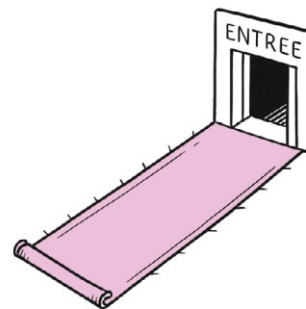
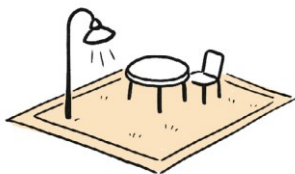
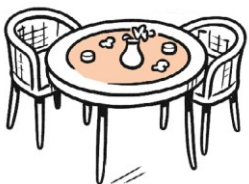
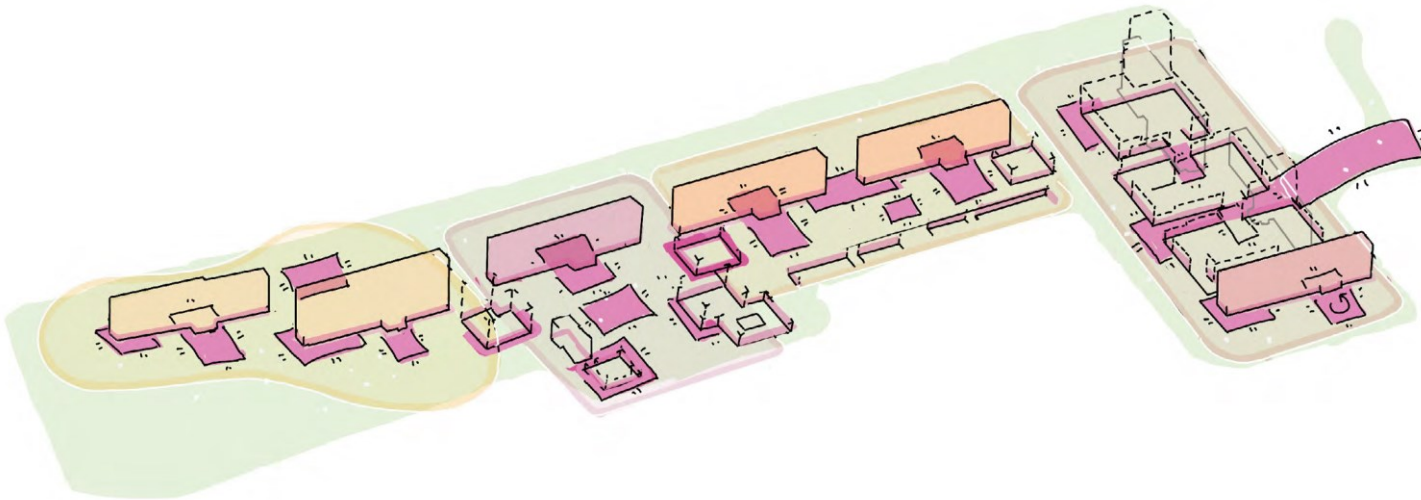
cultuur
& structuur



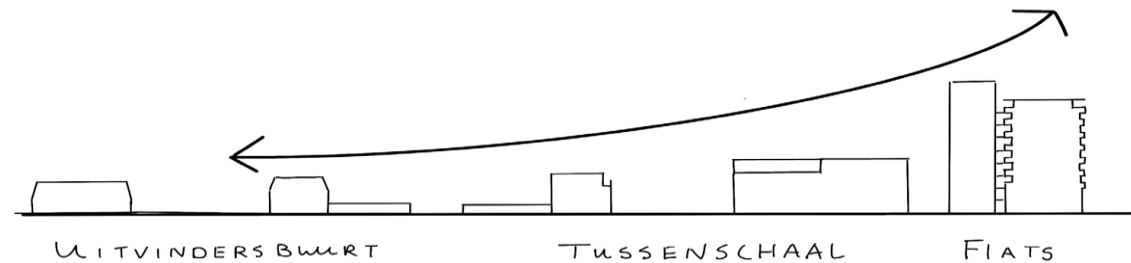
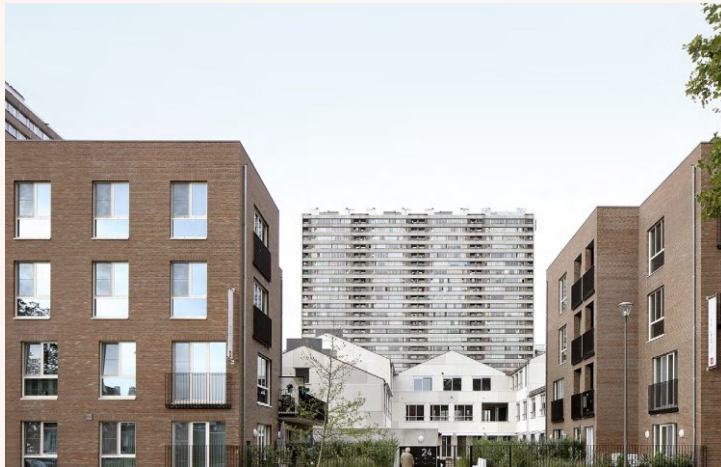
luwte
& ontmoeting



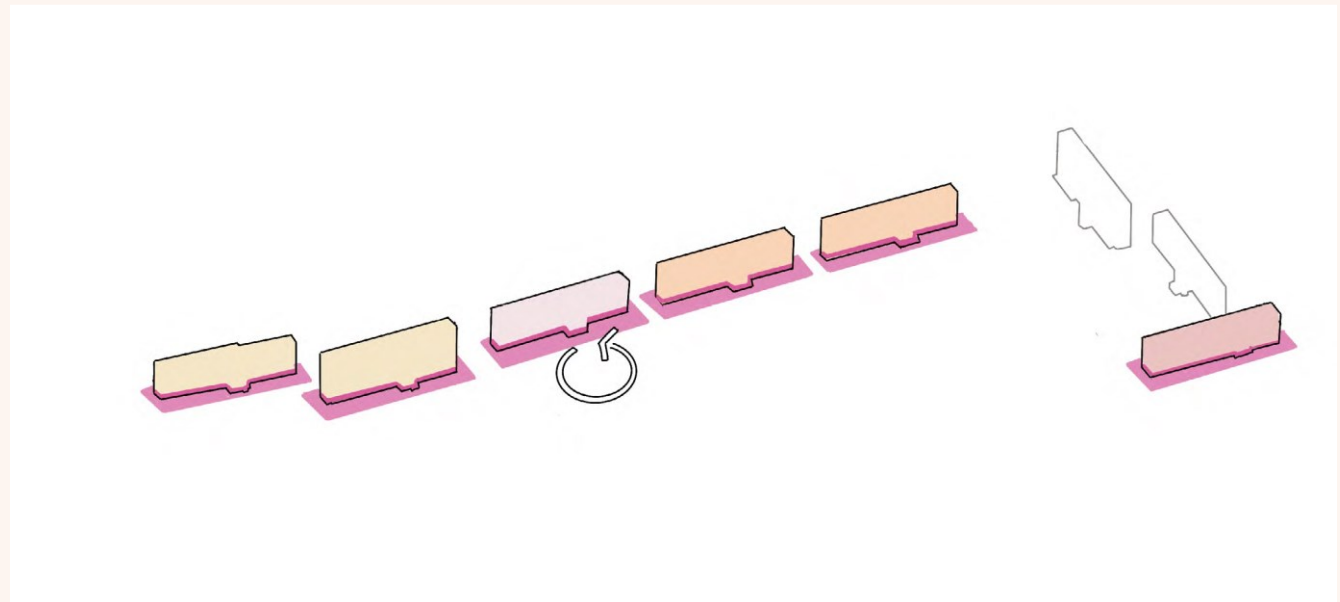
Kleedjes markeren plekken in de buurt



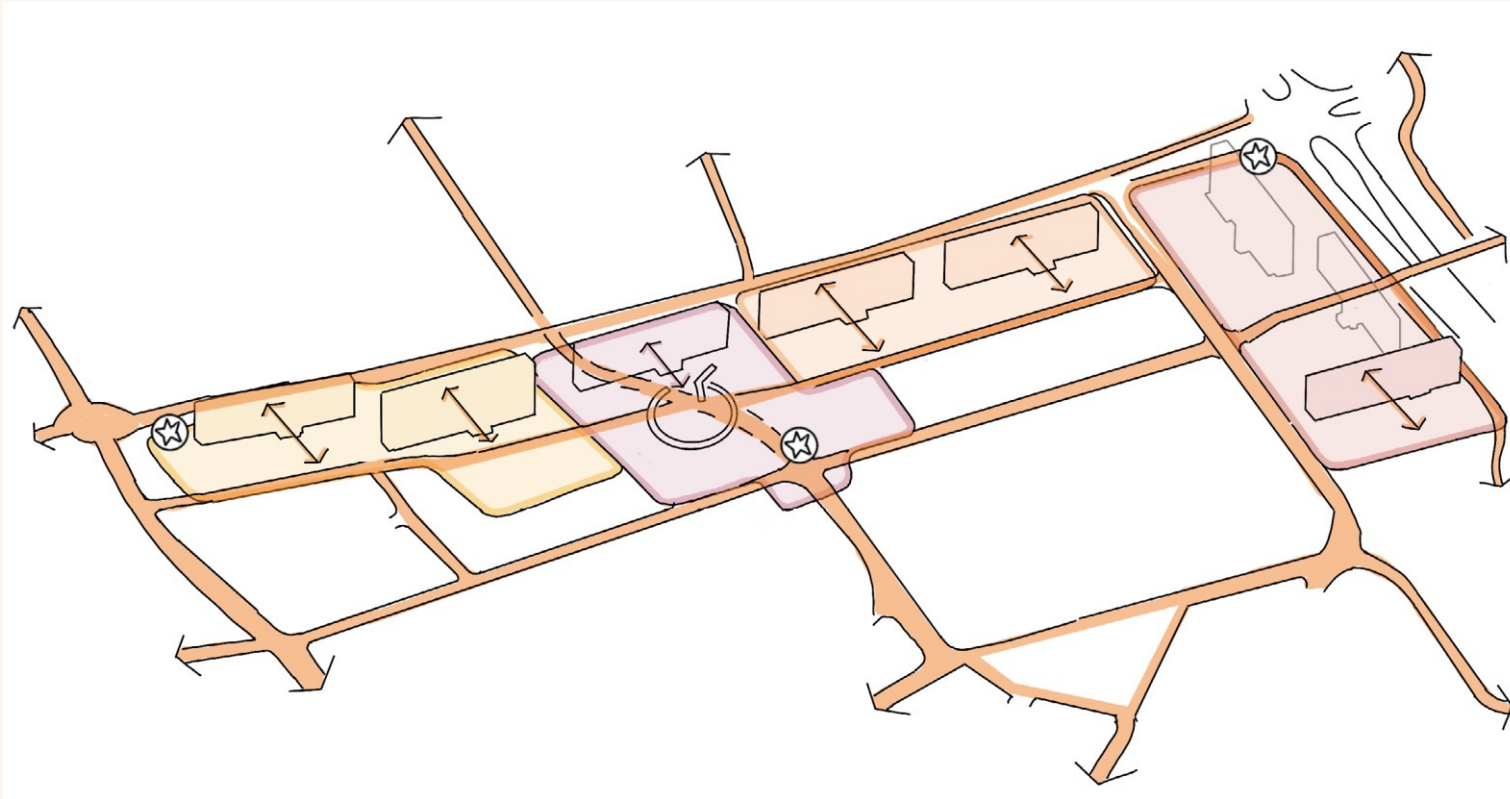
Van Laagbouw naar hoogbouw: de tussenschaal



Plintenkracht; verbinden flats met openbare ruimte



Verbindingen HEZ met omliggende buurten



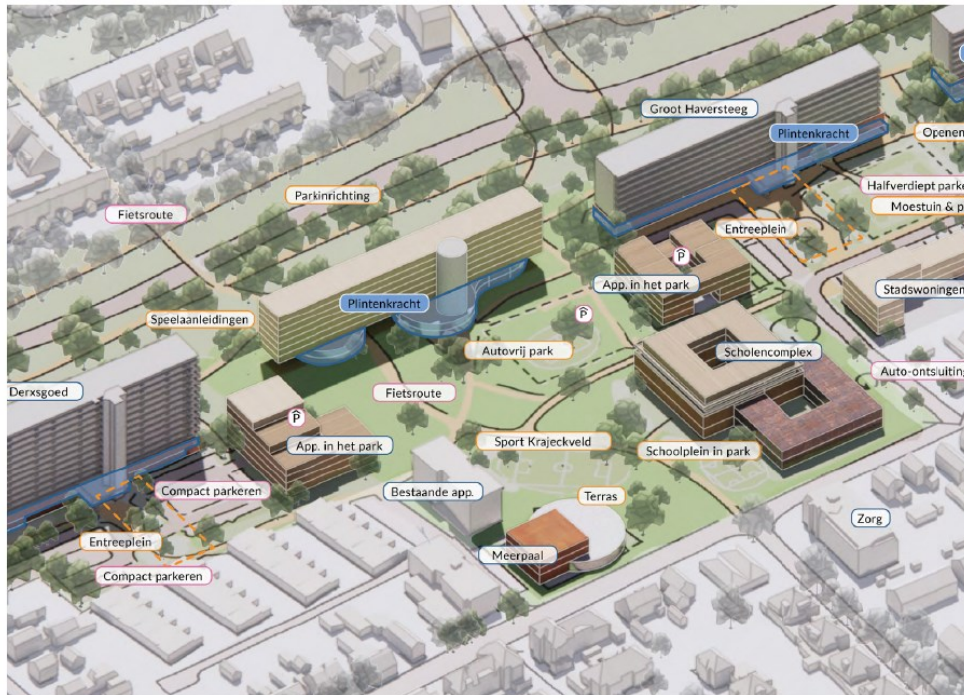
HEZ Park



Concept Stedenbouwkundig Raamwerk



Parkhart



Openbare ruimte is cruciaal voor verbinding.

Verschiede werelden ontmoeten elkaar in de openbare ruimte. Zorg voor ludieke zitelementen. Daar waar het buitenleven wordt omarmd. Voor alle generaties.



Huis van de buurt met verschillende voorzieningen.

Cluster op basis van universele behoeften zoals eten, sporten, cultuur. Verschillende voorzieningen in het huis van de buurt. Grootse gebaren in plaats van kleine initiatieven.

Doorwaadbaarheid.

Maak verschillende loop-, fiets-, skeelerstranen door het gebied heen, zodat er continue levendigheid is. Het gebied wordt nu tussen de korte en lange zijde doorkruist door wegen. Dit komt de totaalbeleving van het gebied niet ten goede vanuit een maximale gebruikservaring voor iedereen.



Ruimte voor evenementen.

Zorg dat er plek is voor verschillende evenementen jaarrond. Van kerstmarkt tot optreden, van rolschaatsbaan tot schaatsplek.



Parkzicht

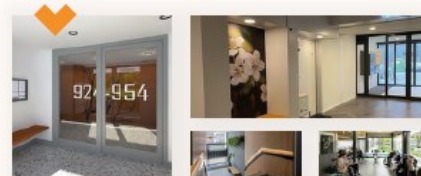


- Fijne leefomgeving & maximaal vergroenen
- Respecteren en renoveren van de flats
- Compact parkeren op het maaiveld
- Twee verblijfsplekken in het groen: spelen en tuinieren
- Maatschappelijke functies en wonen in de plinten: nadruk verbinding met het groen



De buurtmoestuin.

In de buurt van de Volkskantine bevindt zich de moestuinboulevard met meerdere moestuinen. Ontspannen groenten en fruit telen en al doende te leren over het duurzaam verbouwen van gewassen. Samen met de buren aan de slag. Elke familie een eigen moestuinbak. Inspiratie: Stadskas Tuin van Toorop (Amsterdam Nieuw-West).



Zorg voor een zachte landing in de entree.

De eerste indruk telt. Een warme ontvangst. Gevoel van trots. Warme materialen. Geen rommeligheid. De entree als semi-publieke ruimte.



Koester flora & fauna.

Naast aandacht voor groen, bloemen, kleur, ook een plek voor dieren.

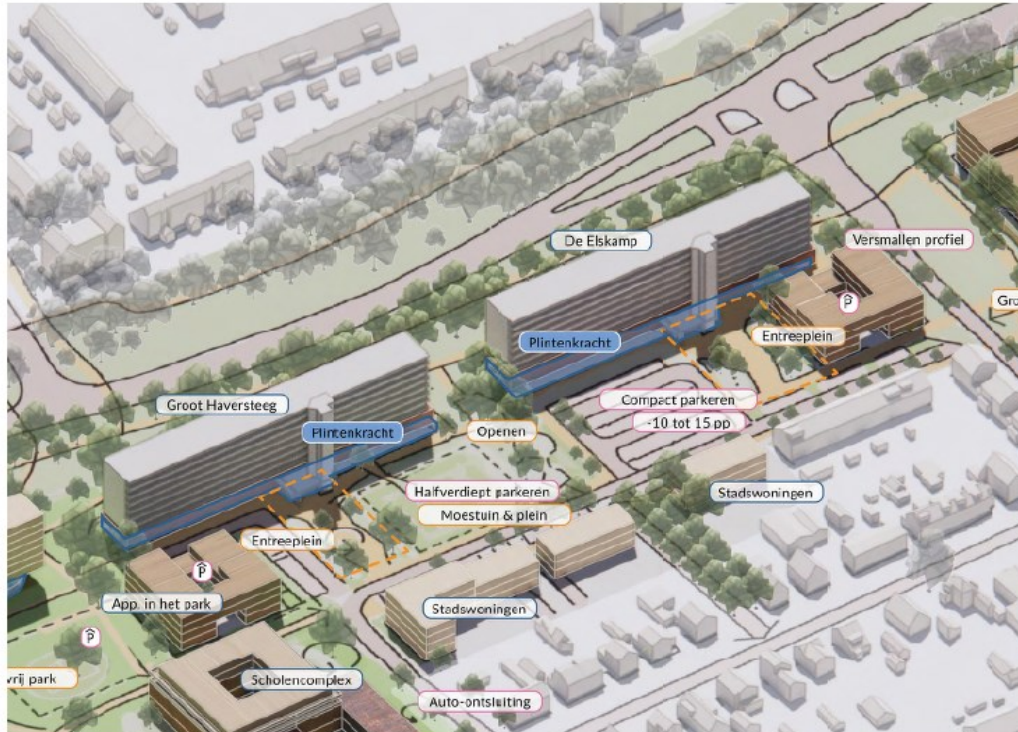


Natuurspeelplaatsen.

De leukste natuurspeelplaats van Ede-Zuid, van klimstenen, boomstambrug tot uitkijktoren waar je vogels kunt spotten.



Parkhof



- Compacte 'hof' ruimte
- Combinatie van parkeren, verblijven en thuiskomen
- Maatschappelijke functies en wonen in de plinten: nadruk op levendigheid en samenkomen.

Extra aandacht voor flat op ooghoogte.

De plinten bepalen voor het grootste deel de beleving op straat, ze staan voor leven en licht. Er wordt ontmoet, gewoond (senioren) en er is van alles te regelen en te doen in de plint. Een sympathieke 'entreepoort' is hierin essentieel.



Zorg voor een zachte landing in de entree.

De eerste indruk telt. Een warme ontvangst. Gevoel van trots. Warme materialen. Geen rommeligheid. De entree als semi-publieke ruimte.



Wees zorgvuldig met parkeren.

De auto is voor velen de manier om anoniem te blijven en toch te verplaatsen. Koester dit.



Openbare ruimte is cruciaal voor verbinding.

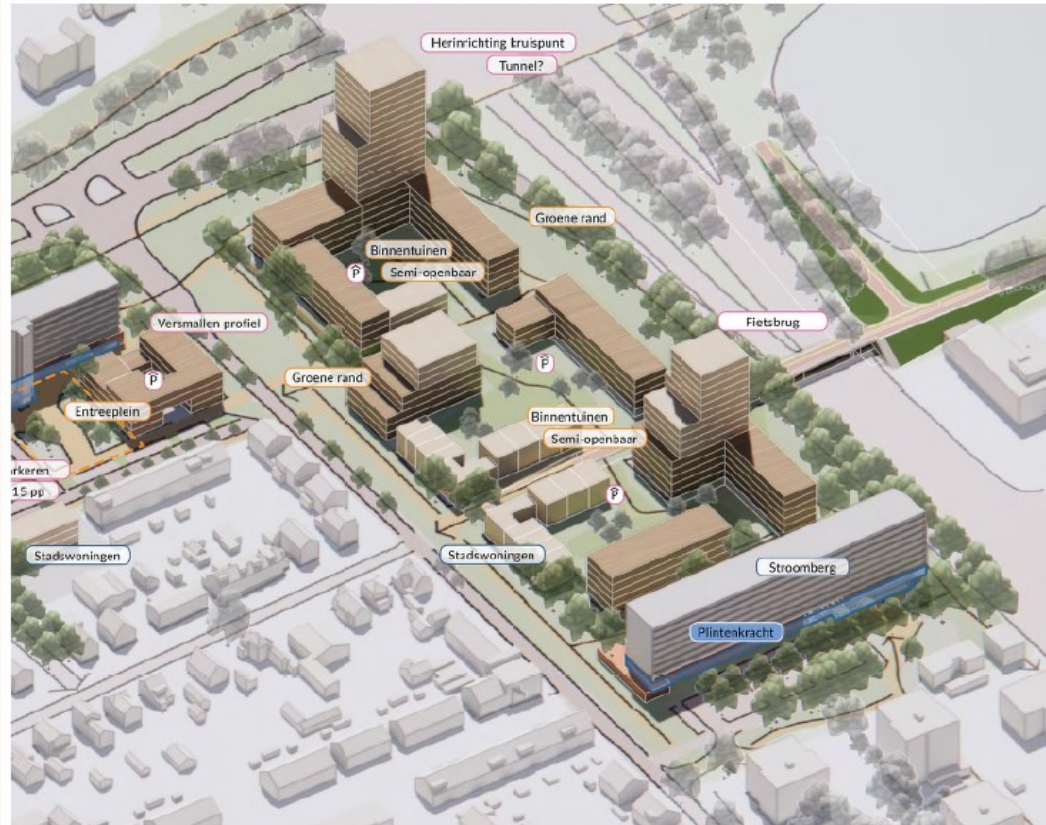
Verschillende werelden ontmoeten elkaar in de openbare ruimte. Zorg voor ludieke zitelementen. Daar waar het buitenleven wordt omarmd. Voor alle generaties.

Doorwaadbaarheid.

Maak verschillende loop-, fiets-, skelterstromen door het gebied heen, zodat er continue levendigheid is. Het gebied wordt nu tussen de korte en lange zijde doorkruist door wegen. Dit komt de totaalbeleving van het gebied niet ten goede vanuit een maximale gebruikservaring voor iedereen.



Hoge tuinen



- Half-open bouwblokken met diverse woontypes
- Wonen rondom collectieve tuinen
- Gelaagde opbouw - buurtmaat, boommaat en stedelijke accenten
- Stroomberg onderdeel van de vernieuwing
- Gebouwde half-verdiepte parkeervoorziening met verhoogd dek

Benut positieve aspect van verdichting.

Meer mensen, verschillende doelgroepen, voorzieningen die een trekker zijn voor andere buurten van Ede zorgen voor meer verbinding en aantrekkelijkheid. NB: wel als parallel het sociale programma en participatie goed gestructureerd en verankerd is.



Natuurinclusiviteit.

Natuur en milieu als onderdeel en fundament van de gebouwde omgeving. Haal de grote hoeveelheid parkeerplaatsen voor groot deel uit zicht en maak bewust ruimte maken voor biodiversiteit.



Verbinding met overige buurten.

Het gebied voelt nu als een eiland op zichzelf. De verbindingen met andere buurten moeten sterker. Dit kan door iconische objecten toe te voegen zoals bijzondere fietsbruggen.

Ede's niveauverschillen met natuurlijke trapkokers.

Symbolisch terug naar de Edese trapkokers, een gelaagde groene ontmoetingsplek waar mensen samenkomen.



Ontsluiting en parkeren



Stroomberg		de Elskamp		Groot Haversteeg		De Brugge		Groot Derxsgoed		Willem Maris		
schets raamwerk	72p	schets raamwerk	88p	schets raamwerk	80p	schets raamwerk	92p	schets raamwerk	84p	schets raamwerk	90p	
bij parkeernorm 0,8	77p	bij parkeernorm 0,8	93p	bij parkeernorm 0,8	93p	bij parkeernorm 0,8	92p	bij parkeernorm 0,8	122p	bij parkeernorm 0,8	73p	
parkeerbalans	-5p	parkeerbalans	-5p	parkeerbalans	-13p	parkeerbalans	0p	parkeerbalans	-38p	parkeerbalans	+27p	
											Totaal	
											parkeerbalans	-34p



Woningbouw programma



Programma Bestaand

Wonen	102.400 m ²
Lange zijde	62.950 m ²
Korte zijde	39.450 m ²
Aantal woningen	929



Programma Transformatie

Wonen	122.475 m ²
Lange zijde	67.940 m ²
Korte zijde	54.535 m ²
Aantal woningen	1295
Toevoeging	366

Verdichtingsfactor BVO 1,20
Verdichtingsfactor woningen 1,39

50% - 70% sociaal programma
Standaardappartement van 100m² BVO



Woningbouw programma per deelgebied

Hoge Tuinen

Naam	Bestaande situatie		Nieuwe situatie				Saldo	
	Aantal BVO	Woningen	Aantal BVO	Woningen (tot.)	sociaal	betaalbaar	vrije sector	BVO woningen
Stroomberg	11000	96	11000	96	96	0	0	0 0
Merlijn	11500	96	0	0	0	0	0	-11500 -96
Van Eekelen	16950	144	0	0	0	0	0	-16950 -144
Noordblok	0	0	15381	149	60	65	24	15381 149
Middenblok	0	0	10721	111	102	0	9	10721 111
Zuidblok	0	0	17433	197	73	78	46	17433 197
Nieuwbouw Stroomberg	0	0	0	0	0	0	0	0 0
TOTAAL	39450	336	54535	553	331	143	79	15085 217
bandbreedte GO:					60%	26%	14%	
					45-85 m²	55-90 m²	75-140m²	

Parkhof

Naam	Bestaande situatie		Nieuwe situatie				Saldo	
	Aantal BVO	Woningen	Aantal BVO	Woningen (tot.)	sociaal	betaalbaar	vrije sector	BVO woningen
De Elskamp	11500	116	11500	116	116	0	0	0 0
Groot Haversteeg	11500	116	11500	116	116	0	0	0 0
Blok Maanderbuurtweg	0	0	3000	30	0	30	0	3000 30
Rijwoningen VDHstraat	0	0	3730	25	0	11	14	3730 25
TOTAAL	23000	232	29730	287	232	41	14	6730 55
bandbreedte GO:					81%	14%	5%	
					45-85 m²	55-90 m²	75-140m²	

Parkhart

Naam	Bestaande situatie		Nieuwe situatie				Saldo	
	Aantal BVO	Woningen	Aantal BVO	Woningen (tot.)	sociaal	betaalbaar	vrije sector	BVO woningen
De Brugge	11500	116	11500	116	116	0	0	0 0
Bestaand maatschappelijk	5670	0	0	0	0	0	0	-5670 0
Nieuw maatschappelijk	0	0	6280	0	0	0	0	6280 0
Parkblokken	0	0	7680	78	0	78	0	7680 78
Optopping scholen	0	0	2080	16	0	0	16	2080 16
TOTAAL	17170	116	27540	210	116	78	16	10370 94
bandbreedte GO:					55%	37%	8%	
					45-85 m²	55-90 m²	75-140m²	

Parkzicht

Naam	Bestaande situatie		Nieuwe situatie				Saldo	
	Aantal BVO	Woningen	Aantal BVO	Woningen (tot.)	sociaal	betaalbaar	vrije sector	BVO woningen
Groot Derxsgoed	16950	153	16950	153	153	0	0	0 0
Willem Maris	11500	92	11500	92	92	0	0	0 0
TOTAAL	28450	245	28450	245	245	0	0	0 0
					100%	0%	0%	

TOTAAL	Bestaande situatie		Nieuwe situatie				Saldo	
	Aantal BVO	Woningen	Aantal BVO	Woningen (tot.)	Sociaal	betaalbaar	vrije sector	BVO woningen
BVO wonen	102400	929	122475	1295	924	262	109	20075 366
BVO maatschappelijk	5670		6280		71%	20%	8%	610

Verdichtingsfactor:

1,20 1,39



