




Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid

Stedenbouwkundig Raamwerk

Oktober 2025

buro MA.AN | Gemeente Ede | Woonstede

Voor en door mensen met een hart voor Hoogbouw Ede-Zuid 

Colofon

Titel	Stedenbouwkundig Raamwerk
In opdracht van:	Gemeente Ede Wooncorporatie Woonstede
Opgesteld door:	buro MA.AN Terborchstraat 22 8011 GG Zwolle Telefoon: 038-4234482 Vasteland 12 3011 BL Rotterdam Telefoon: 010-4133025 info@buromaan.nl
Datum:	31 oktober 2025

buro MA.AN | Gemeente Ede | Woonstede

Voor en door mensen met een hart voor Hoogbouw Ede-Zuid 

Woord van dank

Als buro MA.AN hebben we de afgelopen periode met een betrokken, hecht en slagvaardig team gewerkt aan het stedenbouwkundig raamwerk voor HEZ. Dit hebben wij met veel enthousiasme en plezier gedaan. Wij zijn blij met het resultaat en vertrouwen erop met het raamwerk een bijdrage te hebben geleverd aan de sociale en ruimtelijke uitdagingen waar de buurt voor staat. Wij zijn Woonstede en de gemeente Ede zeer erkentelijk voor hun deskundigheid en betrokkenheid gedurende het hele proces. Tegelijk hebben wij veel

geleerd van alle betrokken sociale partners. In het bijzonder willen wij Yellow Concepts bedanken. Het Conceptboek Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid heeft ons een vliegende start gegeven zowel qua expertise als inspiratie. Ten slotte willen wij onze mede opdrachtnemers Van Praat, Metafoor en Sacon bedanken voor hun bijdrage aan deze bijzonder mooie opgave. Als laatste willen we Alec Höcker bedanken voor zijn mooie foto's van HEZ-dag die dit rapport sieren.

Inhoudsopgave

	Samenvatting	▶	4
1.	Inleiding	▶	5
2.	Wat een uitzicht	▶	8
3.	Ambities	▶	12
4.	Perspectief	▶	17
5.	Deelgebieden	▶	38

Samenvatting ➤

Hoogbouw Ede-Zuid (HEZ) is een buurt uit de jaren '70 waar 2405 mensen wonen, verdeeld over acht hoogbouwflats. Het woningaanbod bestaat vrijwel volledig uit sociale huur, en de buurt kent een relatief lage sociaaleconomische status. Ondanks de ruime en betaalbare appartementen sluiten de fysieke en sociale structuur niet meer aan bij de huidige tijd. De openbare ruimte is verouderd, de wijk is ruimtelijk geïsoleerd en bewoners ervaren sociale en maatschappelijke problemen.

Met het programma **'Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid'** ligt er een gezamenlijke aanpak van gemeente Ede en woningcorporatie Woonstede met als doelstelling HEZ te transformeren tot een vitale, diverse en trotse wijk waar bewoners zich thuis voelen. Kernwaarden in deze aanpak zijn lef en liefde.

Het **stedenbouwkundig raamwerk** vormt daarbij de ruimtelijke vertaling: het koppelt sociale doelen aan fysieke ingrepen en geeft richting aan projecten, bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte.

Een belangrijk beleidskader is het **Ontwikkelkader Ede-Stad 2040**. Dit vertaalt de gemeentelijke omgevingsvisie naar concrete projecten en zet in op verbinden en vergroenen, en versterken en verdichten. Voor HEZ betekent dit meer variatie in het woningaanbod, met als doel 50% sociale huur in en meer aandacht voor starters en ouderen. Daarnaast wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd door betere routes voor fietsers en voetgangers en de introductie van mobiliteitshubs. Vergroening vormt een basisprincipe, onder andere door aansluiting op de Groene Lopers die de stad verbinden met omliggende landschappen.

De **Gebiedsvisie Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid (2024)** gaf zowel richting als inspiratie. Deze visie schetst een toekomst waarin HEZ zich ontwikkelt tot een kleurrijk kwartier van Ede, met ruimte voor eigenheid, ontmoeting en groei. Daarbij wordt ingezet op drie sporen. Allereerst krijgt de openbare ruimte een flinke kwaliteitsimpuls en

wordt de kwaliteit van het woonaanbod verbeterd: de buurt wordt benaderd als een kleurrijke tuin met aantrekkelijke verblijfsruimten, groene structuren en betere fiets- en wandelroutes. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een voorzieningenstructuur die meer aansluit bij de behoeften van bewoners. Ontmoetingsplekken, gezamenlijke activiteiten en initiatieven uit het sociale domein dragen bij aan meer eigenaarschap en sociale samenhang.

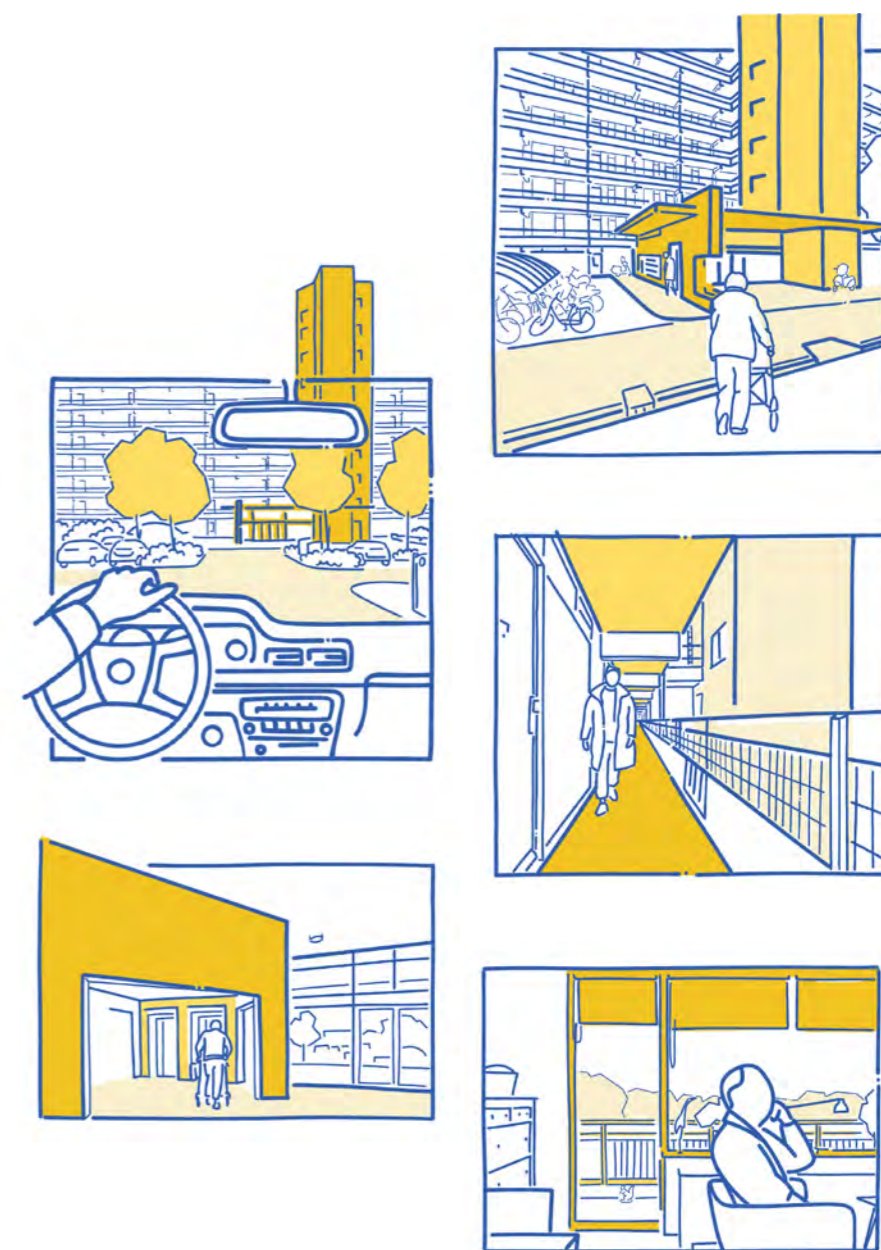
Het stedenbouwkundig raamwerk bouwt voort op deze gebiedsvisie door de sociale en fysieke ambities ruimtelijk te verankeren. De leefbaarheid van de wijk wordt vergroot door:

- verbetering van de fysieke woonomgeving;
- een betere balans/ differentiatie in het woningaanbod;
- meer en beter functionerende voorzieningen.

Belangrijk aspect daarbij is de fasering. Korte termijn 'quick wins' zoals vergroening en aanpassing van de plinten worden gekoppeld aan grootschaliger (middel) lange termijn ingrepen, zoals nieuwbouw en herontwikkeling. Bij al deze acties staat steeds het dagelijks perspectief van bewoners centraal: thuiskomen in een veilige, groene en sociale woonomgeving.

Wanneer we dit perspectief beschrijven en verbeelden ontstaat de volgende beeldreeks (zie hiernaast)*:

- 'thuiskomen in de buurt': de parkeervoorziening, het groen en het entreeplein zijn herkenbaar, functioneel, schoon en mooi;
- 'plintenkracht': de begane grond van het gebouw is overzichtelijk, schoon en veilig en er is reuring;
- de entreerimte van het gebouw is uitnodigend en zorgt op een prettige manier voor (toevallige) ontmoeting en gevoel van thuiskomen;
- de verkeersruimten, zoals de galerijen en de trappenhuisen, zijn schoon, veilig en overzichtelijk;
- de woning geeft rust en comfort.



*Deze beelden hebben een relatie met de vijf niveaus van verbinding genoemd op pagina 13

Hoofdstuk

01

Inleiding →



Hoogbouw Ede-Zuid (HEZ) is een thuis voor 2405 mensen. Het is een buurt van tegenstellingen: van samenzijn en toch alleen, van verwarring en verwondering. Hier wonen relatief veel bewoners die te maken hebben gehad met grote tegenslagen of een relatief minder kansrijke uitgangspositie in het leven hebben. De buurt is ruimtelijk niet goed aangesloten op de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte past niet meer bij deze tijd. Het woningaanbod is verouderd en eenzijdig geprogrammeerd met sociale huur. Om ervoor te zorgen dat er een prettige leefomgeving ontstaat is vernieuwing van de buurt nodig. HEZ staat daarmee voor een bijzonder moment in haar ontwikkelingsgeschiedenis. We kijken vooruit naar een gebied met uitzicht! HEZ ontwikkelt zich als een trots en kleurrijk stadskwartier – een plek waar je mag zijn wie je bent, waar verschillen worden omarmd en waar een evenwicht is tussen vragers en dragers.

Programma Hart van Hoogbouw Ede-Zuid

Het stedenbouwkundig raamwerk dat voor u ligt is onderdeel van het Programma Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid. De Gemeente Ede en woningcorporatie Woonstede werken sinds 2024 aan een langjarige programma-aanpak voor de buurt om de leefbaarheid, bestaanszekerheid en gezondheid te verbeteren. Een samenwerkingsprogramma vanuit Woonstede en de gemeente om van HEZ een plek te maken waar het fijn wonen, werken en leven is. Een integrale aanpak van 15 jaar waarin de sociale, economische en ruimtelijke doelen worden gecombineerd om te komen tot een bestaanszekere buurt in 2040.

Een programma dat uitgaat vanuit het perspectief van de bewoner en zich richt op een aanpak die verschil kan maken. Een aanpak met 'Lef' en 'Liefde' zodat bewoners weer trots op hun buurt kunnen worden.

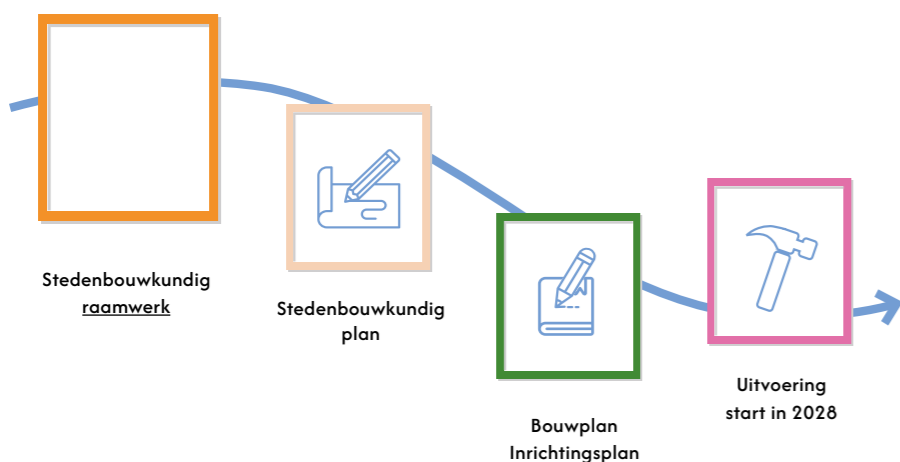
Stedenbouwkundig Raamwerk Hoogbouw Ede-Zuid

Het stedenbouwkundig raamwerk verbindt de opgave van leefbaarheid met de vernieuwing van de wijk. Het biedt een integraal toekomstbeeld waarin fysieke en sociale verbeteringen met elkaar in samenhang worden ontwikkeld. Het raamwerk laat aan alle betrokken partijen zien hoe 'lef' en 'liefde' concreet vorm kunnen krijgen in HEZ.

In het raamwerk worden de ambities vertaald vanuit de gebiedsvisie 'Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid' naar een aanpak met stedenbouwkundige voorstellen en duidelijke spelregels. Dit raamwerk vormt de basis voor de uitwerking van plannen die bijdragen aan vooral de sociale doelstelling. Het benoemt concreet verschillende kleine en grote deelprojecten, stelt uitgangspunten op voor bouwplannen en geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Daarnaast onderbouwt het waar, waarom en welke functiewijzigingen wenselijk zijn als onderdeel van een bredere gebiedsontwikkeling. Deze kunnen uiteindelijk worden vastgelegd in bijvoorbeeld een omgevingsplan en een beeldkwaliteitplan.

Samenwerking en betrokkenheid

Het verbeteren van de leefomgeving en de leefbaarheid van HEZ vraagt om een integrale aanpak. Gemeente Ede en Woonstede hebben hiervoor in 2024 een intentieovereenkomst getekend om samen te werken aan de opgaven voor HEZ. Dat brengt flinke uitdagingen met zich mee, zoals bijvoorbeeld de verhuizing van een kwetsbare groep bewoners.



Naast de gemeente en Woonstede zijn nog veel meer sociale en maatschappelijke partijen actief in de opgave voor HEZ. Dit proces loopt volop. Voor het stedenbouwkundig raamwerk is met name de overkoepelende sociale visie, het 'Conceptboek Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid', opgesteld door Yellow Concepts, van grote waarde geweest. In deze visie zijn (nieuwe) onderzoeken en (bestaande) inzichten samengebracht. Vele gesprekken en werksessies met bewoners uit de flats, vrijwilligers, stichtingen en professionele organisaties boden interessante inzichten in de bewuste en onbewuste, huidige en toekomstige behoeften en belangen van alle betrokkenen. Dit document maar ook vervolggesprekken met bewoners, experts en beleidsmakers zijn vertaald naar het stedenbouwkundig raamwerk. Belangrijk hierbij is te denken en handelen vanuit het perspectief is vanuit de bewoner; van dag tot dag thuiskomen in de buurt! In de na het raamwerk uit te werken plannen is dit steeds het vertrekpunt.

Proces

Parallel aan het werken aan het stedenbouwkundig raamwerk zijn verschillende andere belangrijke documenten opgesteld. Een belangrijk richtinggevend document voor de ontwikkeling van de stad is het 'Ontwikkeldkader Ede-Stad'. Dit document vormt de verbinding tussen de strategische 'Ede Omgevingsvisie 2040' en de concrete projecten in de Stad Ede. In het raamwerk wordt toegelicht waar en op welke wijze uitgangspunten uit het ontwikkelkader landen. Daarnaast is recent het Sociaal-Maatschappelijk Raamwerk HEZ opgeleverd. Dit raamwerk beschrijft de kaders voor het sociaal programma in HEZ dat zich richt op bestaanszekerheid. In het stedenbouwkundig raamwerk onderzoeken we op welke manier het sociaal programma (de strategie en doelen) de fysieke leefomgeving beïnvloedt. Ten slotte spelen er ook heel concrete initiatieven/ projecten die van invloed zijn op de leefomgeving van HEZ, bijvoorbeeld het opzetten van de ontmoetingslocatie (Club van HEZ) aan de Van der Hagenstraat, maar ook de gebiedsontwikkeling aan de Pascalstraat (ten westen van de Verlengde Parkweg). In het stedenbouwkundig raamwerk houden we rekening met deze ontwikkelingen. Het Stedenbouwkundig Raamwerk HEZ wordt ter besluitvorming in oktober aangeboden aan het bestuur en eind 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad en de RvC van Woonstede.

Leeswijzer

In dit document nemen we u stap voor stap mee in het stedenbouwkundig raamwerk voor de ontwikkeling van HEZ:

- **Hoofdstuk 2 – Wat een uitzicht**
Beschrijft de ontstaansgeschiedenis, het ruimtelijk karakter en de toekomstige uitdagingen.
- **Hoofdstuk 3 – Ambities**
Gaat in op de doelstellingen uit het Programma Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid, het Sociaal Maatschappelijk Raamwerk Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid 2040 en het Ontwikkeldkader Ede-Stad.
- **Hoofdstuk 4 – Perspectief**
Werkt de acht belangrijkste ruimtelijke ambities en uitgangspunten voor de buurt uit.
- **Hoofdstuk 5 – Deelgebieden**
Zoomt in op de verschillende deelgebieden en hun specifieke uitgangspunten.

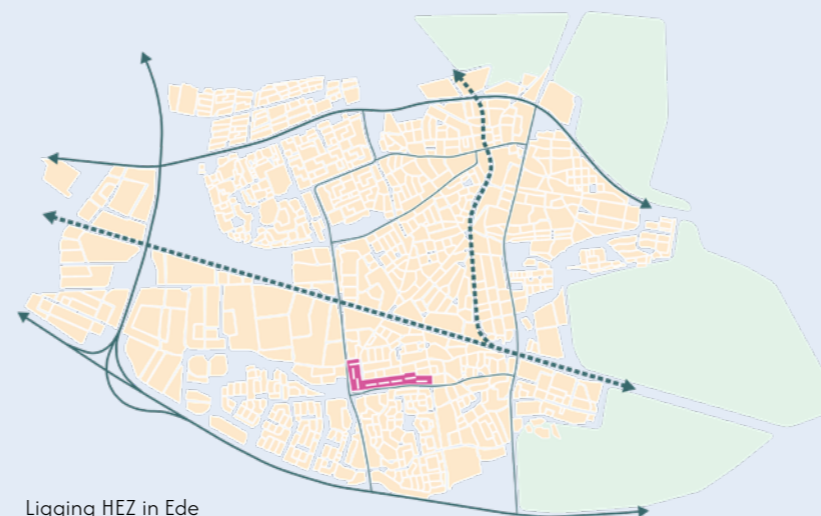


HEZ buurtdag in juli 2025



Projectgebied

Er zijn 1108 woningen, die zijn ondergebracht in 8 flats. De buurt is in de jaren '70 gerealiseerd als een grootschalige moderne stadsontwikkeling aan de rand van Ede, maar is inmiddels volledig omsloten door woonwijken. HEZ ligt aan belangrijke stedelijke hoofdwegen, rondom liggen verschillende woonbuurten en werkfuncties. Het scholencluster, de sportvoorzieningen en woningbouw uit recentere tijd, zoals Klein Haversteeg, liggen binnen de invloedssfeer van de herontwikkeling van HEZ. Van linksboven naar rechtsonder: Stroomberg flat, Merlijn flat, Van Eekelen flat, De Elskamp, Groot Haversteeg, De Brugge, Groot Derxsgoed en Willem Maris flat.



Ligging HEZ in Ede

Sociale woningen bestaande flats

Stroomberg flat	96
Merlijn flat	96
Van Eekelen flat	144
De Elskamp	116
Groot Haversteeg	80 (+35 koopwoningen)
De Brugge	116
Groot Derxsgoed	153
Willem Maris flat	92

Hoofdstuk

02

Wat een uitzicht ➤



Zicht op de huidige Jan Th. Tooroplaan in 1974

Hoogbouw Ede-Zuid is gebouwd op een uitloper van de Veluwe stuwwal én gefundeerd op het oprechte optimisme van de jaren '60 en '70: huisvesting van de samenleving in een groene, moderne en sociale wijk! Deze moderniteit werd echter al snel ingehaald door een nog modernere droom, die van suburbia. Zij die konden vertrekken vertrokken en zij die niet konden vertrekken bleven. Hoogbouw Ede-Zuid, de naam als echo van het maakbaarheidsdenken van de jaren '60, werd uiteindelijk een thuis voor een groep mensen die bovengemiddeld veel ondersteuning nodig heeft. Tegelijk is er een groep mensen die er de schouders onder wil zetten, die zich wil inzetten voor de buurt en die vrijwilligerswerk wil doen. Hart voor HEZ wil deze groep ondersteunen en daarmee ook aansluiten bij de hulpvragen en behoeften van de andere huidige én toekomstige bewoners. En wat opvalt, de appartementen van HEZ zélf worden heel positief beoordeeld, ze zijn betaalbaar en ruim, je voelt er je veilig en thuis én ...wat een uitzicht!

De mensen van HEZ

Uit de gebiedsanalyse van de gemeente Ede blijkt dat Hoogbouw Ede-Zuid op bijna alle onderdelen ongunstiger scoort op woongeluk dan het gemiddelde in Ede. De sociaaleconomische status is substantieel lager dan gemiddeld in Ede. Maar achter die statistieken zitten 2405 mensen met even zoveel verhalen. Er wordt nu al flink ingezet om met al deze mensen in contact te komen, hen te ondersteunen. Huis-aan-huis gesprekken zijn hierbij heel belangrijk maar bijvoorbeeld ook een wijkpost bij de flats waar bewoners direct terecht kunnen met hun vragen. Er zijn ontmoetingsactiviteiten, er wordt samen gegeten, samen gewerkt in een moestuin en veel meer. Allemaal met het doel de binding tussen de inwoners te versterken. Laagdrempelige ontmoetingsplaatsen worden met en voor inwoners verkend en ingericht. Bijkomend effect is dat deze activiteiten een gezonde leefstijl stimuleren: bewoners komen in beweging, gaan er op uit en ontmoeten anderen. Voor jongeren is dit extra belangrijk

en daarvoor wordt ook extra ingezet op sport en beweging. Al deze actuele behoeften en activiteiten hebben een ruimtevraag die een plek moeten krijgen in de buitenruimte en de gebouwen van Hoogbouw Ede-Zuid.

De modernistische droom vs het dorp

Maar ook HEZ, zoals we het kennen, is min of meer het resultaat van eerdere maatschappelijke en individuele behoeften. HEZ is een mozaïek van verschillende gestolde tijdsbeelden, van recente 'kleine' behoeften zoals het wandelpad langs de west en zuidrand, tot het grote volkshuisvestingsvraagstuk van de jaren 60. Een woonomgeving ontworpen op de tekentafel. Gebouwd en geïnspireerd rondom eigentijdse, modernistische ontwerpgedachten, licht, lucht en ruimte. We zien in Hoogbouw Ede-Zuid contrasterende tijdsbeelden dicht op elkaar, zoals het historische lint van de Verlengde Parkweg dat 'koud' grenst aan de versteende openbare ruimte en de grootschalige hoogbouwflats. 'Gebouwd in de geest van de tijd, maar nu niet meer passend bij de huidige tijd'. Om te begrijpen wat we zien en hoe dit gewaardeerd kan worden en gehandhaafd, aangepast of zelfs herontworpen moet worden, is het nodig om de stedenbouwkundige structuur te ontleden. Met dit inzicht kunnen we bouwen aan een nieuw stedenbouwkundig raamwerk voor Hoogbouw Ede-Zuid.

Het begin: het 'tweepolige dorp' Ede

Ede was tot ver in de 19e eeuw een agrarisch brinkdorp liggend op de westflank van de Veluwe. Ten zuiden van het dorp lag een lange, naar het westen lopende dekzandrug met halverwege het buurtschap Manen. De dekzandrug, duidelijk afgetekend tegen de lagergelegen broeklanden en veengebieden, was onbebouwd en fungeerde als eng voor de verschillende boerderijen die langs de flanken lagen. Over de eng liep de Engweg (huidige Verlengde Parkweg) als onderdeel van een web van landwegen rondom het dorp Ede. Onderaan de zuidflank van de eng lag de Bruggesteeg en die was verbonden met de Engweg door (o.a.) een dwarsweg over de eng ter hoogte van de huidige Bruggeflat.

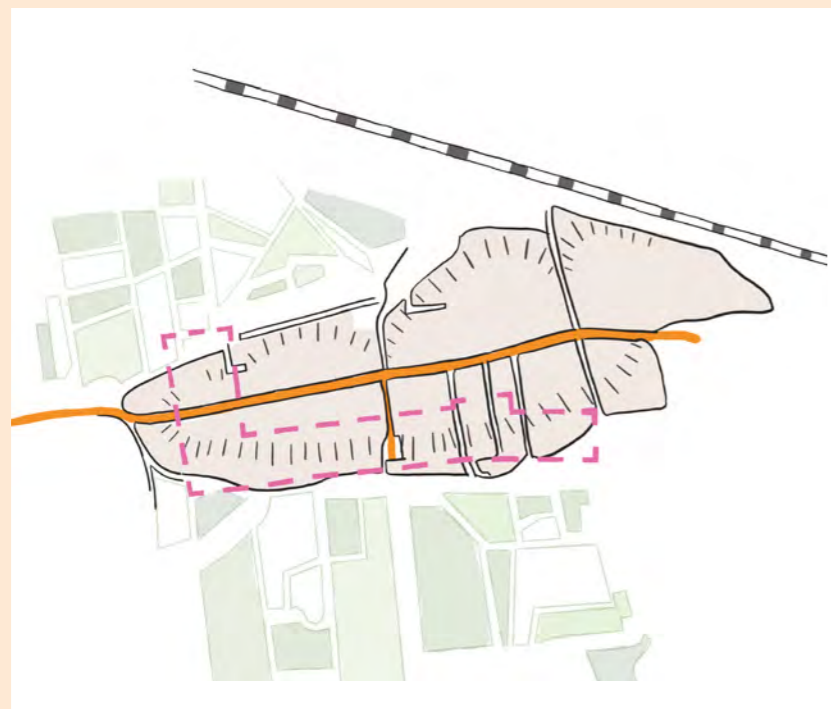
In 1845 werd op enige kilometers van de kern van het dorp Ede, het station van de Nederlandsche Rhijnspoorweg Maatschappij geopend. Dit station werkte als een magneet voor gebiedsontwikkeling en maakte van Ede een 'tweepolig' dorp. Als gevolg van toenemend forensenverkeer verrezen er aan de zuidzijde van het station verschillende villa's en kleinschalige uitbreidingen. Vaak langs de bestaande wegen op de open engen. Zo ook langs de Engweg, inmiddels hernoemd tot Parkweg, op de Maandereng. Hier verrees Tuindorp Vooruit op initiatief van de in 1921 geopende Enka fabriek.

Moderne stadsplanning

In 1924 en 1935 stelde de gemeente verschillende uitbreidingsplannen vast die uitgingen van tuinstad-achtige uitbreidingen rondom de twee polen Ede dorp en Oud Ede-Zuid. Na de oorlog veranderde de organische woningvraag in een acute woningnood! Om hier het hoofd aan te bieden werd midden jaren 50 een nieuw uitbreidingsplan voor Ede vastgesteld. Conform de modernistische principes van de CIAM werden de stedelijke functies van elkaar gescheiden. Het plan doorbrak ook de tweepolige ontwikkeling van het dorp en ging uit van versterking van de kern van het dorp Ede. Daarnaast werd een nieuw ruim wegenplan in de vorm van een stadsring op de stad geprojecteerd.

Radicale vernieuwing

Eind jaren 50 werd berekend dat Ede zou doorgroeien tot een middelgrote stad van 100.000 inwoners in 2000. Ede stond voor fundamentele keuzes die een plek kregen in het uitbreidingsplan en het wegenstructuurplan van 1964. Na eerdere doorsnijdingen (spoorwegen, Rijksweg) werd het historische wegenpatroon nu echt radicaal gemoderniseerd en aangevuld met nieuwe hoofdwegen als dragers van de stedelijke ontwikkeling. De historische structuur van de engen en broekgronden werd grotendeels overschreven. Het conceptuele uitgangspunt voor de nieuwe stadsuitbreidingen van



Situatie rond 1900

Maandereng met buurtschap Manen. Over de eng loopt de Engweg en onderlangs de Bruggesteeg.

Foto inzet: boerderij Groot Derxsgoed. Deze stond aan de zuidoostzijde van de eng (1959).



Situatie rond 1930

Bebouwing van de Maandereng met Tuindorp Vooruit. De Engweg is hernoemd naar Parkweg.

Foto inzet: Poortplein van Tuindorp Vooruit, gebouwd voor het personeel van ENKA (1921)



de jaren 60 en 70 was de zogenaamde wijkgedachte. Deze ging uit van een hiërarchische indeling in buurten en wijken met bijpassende voorzieningen. Hoogbouw werd ingezet om de rastervormige hoofdstructuur van het wegenplan te accentueren en de ruimtelijke relaties tussen de diverse delen van Ede zichtbaar te maken. Deze grootschalige stedenbouwkundige compositie is nog steeds zichtbaar rondom de Kastelenlaan/ Slotlaan, bij het stadhuis en ten slotte op de kruising van Keesomstraat en Jan Th. Tooroplaan, bij Hoogbouw Ede-Zuid!

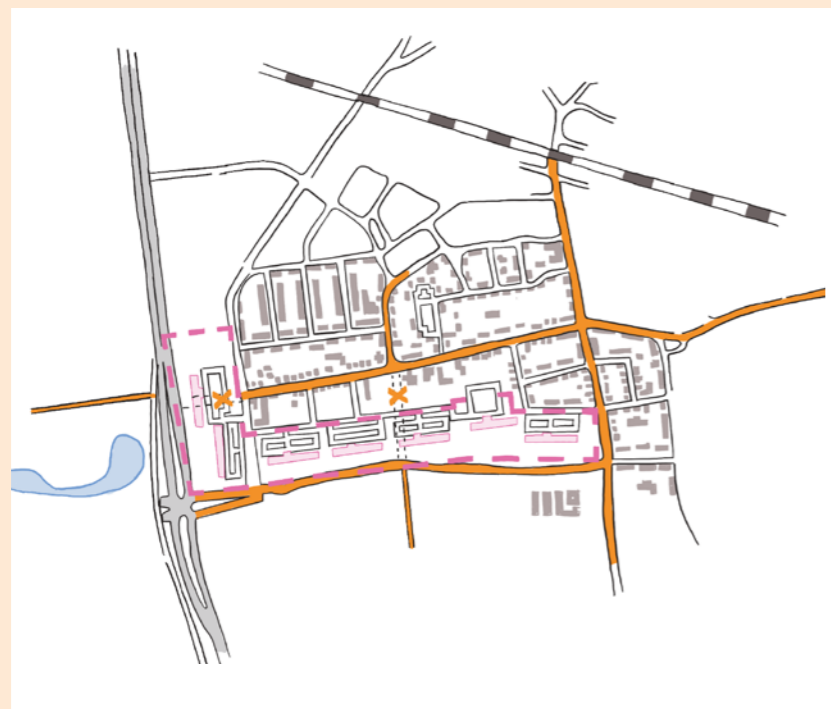
Verschuivende stadsgrenzen en veranderende inzichten

Midden jaren 70 veranderden opnieuw de inzichten op de ruimtelijke ordening van het land en kreeg Ede een 'opvangfunctie'. Met de snelle toename van de welvaart en de veranderende woonwensen ontstond

tegelijk een fundamenteel andere stedenbouwkundige aanpak als reactie op de grootschaligheid en uniformiteit van de jaren 60. In het vervolg stond de menselijke maat centraal met het nieuwe fenomeen van het woonef. Deze werden als bloemkoolrosjes gegroepeerd rond lusvormige buurtontsluitingswegen. In die context kwam ook de wijk Maandereng tot stand in de jaren tachtig. Hoogbouw Ede-Zuid, zorgvuldig gepositioneerd als accent aan de stadsgrens, werd 10 jaar na de bouw al ingehaald door de tijd. Vanaf het begin hebben veel Edenaren kort of lang, én met trots in HEZ gewoond maar gaandeweg werd de grondgebonden woning mét tuin de norm en veranderde 'licht en lucht' van HEZ langzamerhand in 'donker en dicht'. Een grijze betonnen muur als thuis voor een grote groep veelal laagopgeleide Edenaren met verschillende culturele achtergronden en ook allerlei problemen. Het woongenot en bewonersprofiel veranderde drastisch door de jaren. De balans verdween, zowel ruimtelijk (geen aansluiting op de omgeving) als sociaal (met veel 'vragers' maar amper nog 'dragers').



Merlijn flat in aanbouw in 1971, zicht vanuit de Verlengde Parkweg.



Situatie rond 1980

HEZ als grootschalig stedenbouwkundig accent aan de stedelijke hoofdverkeersroute. Historisch landschap uitgewist.

Foto inzet: Zicht op de Merlijnflat vanaf de hoek Galvanistraat/ Keesomstraat (1974).



Situatie rond 1990

Bouw van de buurt Maandereng verandert de positie van HEZ van stadsrand naar binnenstedelijk.

Foto inzet: zicht op HEZ met in de achtergrond de nieuwe woonbuurt Maandereng (1990).



Intermezzo HEZ

De zuidwestelijke hoek van de stadsring wordt gemarkeerd door acht galerijflats van acht tot twaalf bouwlagen. De schijfvormige flats staan in een open verkaveling, vrij in de ruimte. De oriëntatie van de flats aan de Keesomstraat is parallel aan de hoofdonthoudingsweg en een afgeleide van het bochtig verloop van de voormalige Bruggesteeg. De verspringende rooilijnen houden een subtiel verband met de verschillende hoogte van de flats ten opzichte van elkaar. De uiteinden van de compositie worden gemarkeerd door enerzijds een gedraaide flat als accent aan het einde van de Pascalstraat en anderzijds een vooruitgeschoven flat die samenhangt met de aansluiting bij de stedenbouwkundige structuur van de Willem Marisweg en Voorsterweg. De architectuur heeft een sterke horizontale geleiding met betonnen galerijen, karakteristieke liftschachten en -sierbanden in bakstenen kopgevels. In bouwkundige opzet zijn de flats functioneel vrijwel identiek.

De bebouwing en de groeninrichting zijn samenhangend ontworpen. Door middel van beplantingsvakken langs de plint van de bebouwing is (in aanvang) een subtiel overgang gemaakt van openbare ruimte naar gevel. Aan de noordzijde is de groeninrichting functioneler, aansluitend op het functionele karakter van het gebied met parkeerterreinen. De zuidzijde is parkachtiger ingericht en is nagedacht over de visueel-ruimtelijke relatie met de gemeenschappelijke ruimtes op de begane grond van de flats. In westelijke richting heeft de compositie een vervolg in het park met de vijver ten noorden van de Laan der Verenigde Naties.

De Stroomberg flat is ontworpen in 1969, door: Architectenbureau Zanstra, Gmelig Meyling en de Clercq Zubli NV, Arnhem (i.o.v. Gemeente Ede)

De Willem Maris flat, De Elskamp, Groot Haversteeg en de Brugge zijn ontworpen in 1970, Groot Derxsgoed, Merlijn flat en Van Eeckelenflat zijn ontworpen in 1971, door: Architectenbureau Nieuwenhuis en Van den Dikkenberg, Veenendaal (i.o.v. Centrale Woningstichting Ede).



Luchtfoto van Hoogbouw Ede-Zuid in 1988. Opvallend zijn de verspringingen in de rooilijn bij de Willem Maris flat en Groot Derxsgoed als gevolg van de, vóór de bouw van HEZ, al aanwezige Willem Marislaan.



De Brugge gezien van de huidige Jan Th. Tooroplaan in 1976



Hoogbouw Ede-Zuid aan de Van der Hagenstraat in 1974



Zicht vanuit de galerij in 1979

Hoofdstuk

03

Ambities →



Dansworkshop tijdens de HEZ buurtdag in juli 2025

Hoogbouw Ede-Zuid is de plek van de paradox: van samenzijn en toch alleen, van verwarring en verwondering, van grootschalig tot kneuterig. Soms sympathiek maar vaker wringt het op allerlei manieren en plekken. De buurt staat voor een transformatie om weer aansluiting te vinden bij de omgeving, bij het stedelijk weefsel van Ede. Het eerdergenoemde 'Lef' en 'Liefde' staan voor een aanpak waarmee de bewoners weer trots op hun buurt kunnen zijn. HEZ als het kleurrijke kwartier van Ede.

In de volgende actuele beleidsdocumenten worden hiervoor verschillende handreikingen gedaan. De belangrijkste worden verwerkt in het stedenbouwkundig raamwerk.

Gebiedsvisie Hart van Hoogbouw Ede-Zuid

In de Gebiedsvisie Hart van Hoogbouw Ede Zuid (2024) is een toekomstbeeld verkend voor een vernieuwd HEZ. De transformatie van HEZ weerspiegelt een toekomst met een perspectief op ruimte voor eigenheid, ontmoeting en groei. In het stedenbouwkundig raamwerk geven we de ambities uit de gebiedsvisie een plek. Inhoudelijke uitgangspunten die van belang zijn bij het ontwerp en opstellen van het stedenbouwkundig raamwerk zijn:

Landschappelijk, stedenbouwkundig en architectuur

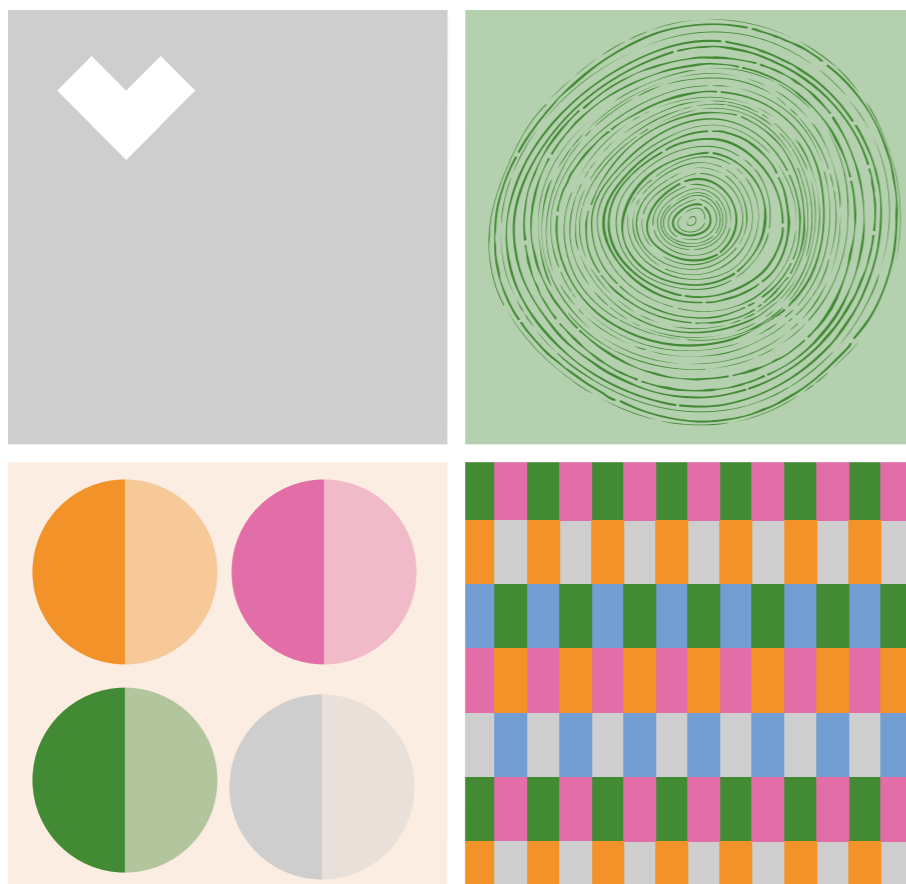
Wonen, leven en ontspanning in de wereldse wijk van Ede kenmerkt zich in het ruimtelijke plan door combinaties waarin ook diversiteit en verbinding van mensen, natuur en kleur de boventoon voeren. Het uitgangspunt is het realiseren van een aantrekkelijke, groene stedelijke leefomgeving voor ontmoeten en diversiteit. Hierbij staat de

leefbaarheid van de wijk voorop; de ontwikkeling staat aantoonbaar in dienst van het verbeteren van de leefbaarheid. Dit betekent letterlijk dat er ruimte gemaakt moet worden binnen het plangebied om dit te bewerkstelligen. Een helder concept omtrent parkeren is daarbij de sleutel. Stapelen, zonder toe te geven op sociale veiligheid. Hierbij moet rekening gehouden worden met de korte, middellange en lange termijn. Het raamwerk geeft enerzijds een perspectief op de toekomst voor het hele gebied en heeft anderzijds oog voor impactvolle korte termijn aspecten. Het gebiedsconcept geeft hiervoor verschillende voorbeelden.

Verbindingen

Binnen de opgave (sociaal en ruimtelijk) is het essentieel dat 'verbindingen realiseren' wordt belicht op verschillende schaalniveaus. Deze verschillende schaalniveaus moeten worden onderzocht en belicht in het stedenbouwkundig raamwerk.

- Verbinding met je burens (woningniveau);



Kleurrijk kwartier HEZ

- Verbinding met mede flatbewoners;
- Verbinding tussen flat en directe buitenruimte;
- Verbinding op wijkniveau;
- Verbinding tussen wijk en rest van Ede.

Beleving openbare ruimte

De buurt HEZ is een relatief groene buurt, maar dat ervaar je niet altijd op maaiveldniveau. Er is een onbalans tussen beide zijden van de flats. Aan de zuid- en westzijde (groene zoom) staat veel volwassen structuurgroen, terwijl er aan de oost- en noordzijde (Van der Hagenstraat en Willem Marislaan) nauwelijks groen is. Bovendien is het groen wat aanwezig is veelal structuurgroen en weinig verblijfsgroen. Het ontbreekt bovenal aan kwalitatieve buitenruimte om elkaar te ontmoeten en om in te verblijven. De buitenruimte is voornamelijk functioneel van aard.

Vertrekpunten voor de openbare ruimte

- De buurt beschouwen als een kleurrijke tuin van Ede-Zuid. De Edese landschappen als inspiratie en fundament van de gebouwde omgeving.
- Het verbeteren van de openbare ruimte als verblijfsgebied.
- Verbinden van Edenaren door fijne fiets- en bewegroutes.
- E.e.a. conform het Integraal Beleid Openbare Ruimte (IBOR).

Versterken van de voorzieningenstructuur

- Ruimte maken voor voorzieningen in de flat door middel van Plintenkracht. Te denken valt aan een hulploket per flat voor zorgvragen; kleinschalige ondernemingen door bewoners, een gedeelde huiskamer of een reparatiewinkel.
- Ruimte maken voor een Centraal clubhuis; een centrale, overdekte plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten;
- Een hart voor de wijk realiseren waar verschillende voorzieningen, waaronder scholen en zorgfuncties samenkomen voor bewoners binnen en buiten de wijk. Buurthuis de Meerpaal en de basisscholen zijn hier onderdeel van.

De nieuwe levenslijnen van HEZ: "Waar eten en ontmoeting, sport en cultuur samenkomen omgeven door natuurlijk groen met in de plinten, levenservaring en levenskunst, vragen en antwoorden, dienstverlenende ondernemers en organisaties, bewoners en gemeenschap"

Sociaal Maatschappelijk Raamwerk Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid 2040

Het Sociaal-Maatschappelijk Raamwerk beschrijft de kaders voor het sociaal programma in HEZ. Als vervolg op de gebiedsvisie worden hierin de strategie en doelen voor het sociaal programma bepaald.

Verbinding sociale en ruimtelijke programmalijnen HEZ

Er wordt ingezet op een samenhangende aanpak waarin fysieke investeringen en sociale interventies elkaar versterken. Fysieke aanpassingen (hardware) leiden pas tot verandering in gedrag wanneer ook het aanbod van activiteiten (software) en de organisatie (orgware) op elkaar afgestemd zijn. Platform31 noemt bijvoorbeeld vijf belangrijke sociaalruimtelijke thema's waar dit speelt:

- Voldoende aantrekkelijke plekken voor ontmoeting.
- Nabijheid/toegankelijkheid van voorzieningen en openbaar vervoer.
- Een beweegvriendelijke omgeving.
- Voldoende en aantrekkelijk groen.
- (Ervaren) veiligheid van plekken.

De volgende aspecten hebben een raakvlak met het stedenbouwkundig raamwerk:

Ontmoeten centraal, bouwen aan sociaal kapitaal

Er wordt gewerkt aan goed gesitueerde ontmoetingsplekken en aan activiteiten en evenementen die de sociale cohesie en het vertrouwen versterken. Belangrijk hierin is de inzet op gedeeld eigenaarschap. De openbare ruimte heeft een hogere verblijfskwaliteit en goed ingerichte fysieke ontmoetingsplekken met specifieke aandacht voor de behoeften van jongeren.

Eten

In de nieuw op te richten ontmoetingslocatie aan de Van der Hagenstraat (Club van HEZ) wordt een horecafunctie georganiseerd waar bewoners samen betaalbaar en gezond eten kunnen klaarmaken.

Plintenkracht

In dit project worden functies en activiteiten in de plinten van de flats gerealiseerd. Door samen na te denken over deze functies en activiteiten dragen de plinten bij aan het sociaal programma.

Ontwikkeldkader Ede-Stad 2040

Het Ontwikkeldkader concretiseert de doelen uit de Omgevingsvisie Ede-stad 2022. Ede-stad groeit en de doelstelling van die groei is tweeledig: verbinden en vergroenen én versterken en verdichten van de stad. HEZ ligt in 'Sleutelgebied Zuiderparken' met als ontwikkelrichting het versterken van de bestaande groenstructuur en deze te voorzien van nieuwe kwaliteiten.

Bij **verbinden en vergroenen** gaat het kader uit van een compacte stad met beleefbaar groen binnen de stadsgrenzen. Het doel van de groenstructuur is het herstellen van de overgang tussen de Veluwe- en Valleizijde – zowel fysiek als mentaal. Hiermee wordt bruikbaarheid, bereikbaarheid, beleving en de kwaliteit van de verschillende type groengebieden versterkt. Concreet betekent dit dat parken, groenstroken en andere groengebieden in Ede-Stad en de landschappen rondom met elkaar verbonden worden op een groene manier.

Bij **versterken en verdichten** stelt het kader de groei van de stad in te zetten voor het versterken van het bestaande. Meer woningen in Ede-Stad betekent dus méér en aantrekkelijkere, bruikbare, beleefbare en toegankelijke openbare ruimte en betere voorzieningen op de juiste plekken in de wijk. Daarnaast gaat het kader uit van meervoudig ruimtegebruik, door functies te combineren wordt zorgvuldiger omgegaan met de schaarse ruimte. Er is een betere spreiding van woonprogramma met bijvoorbeeld minder sociale huurwoningen in zuid en meer in oost. In het Ontwikkeldkader zijn de vijf strategische keuzen uit de omgevingsvisie nader uitgewerkt. Hier komen de volgende hoofdpunten naar voren die van belang zijn voor HEZ:



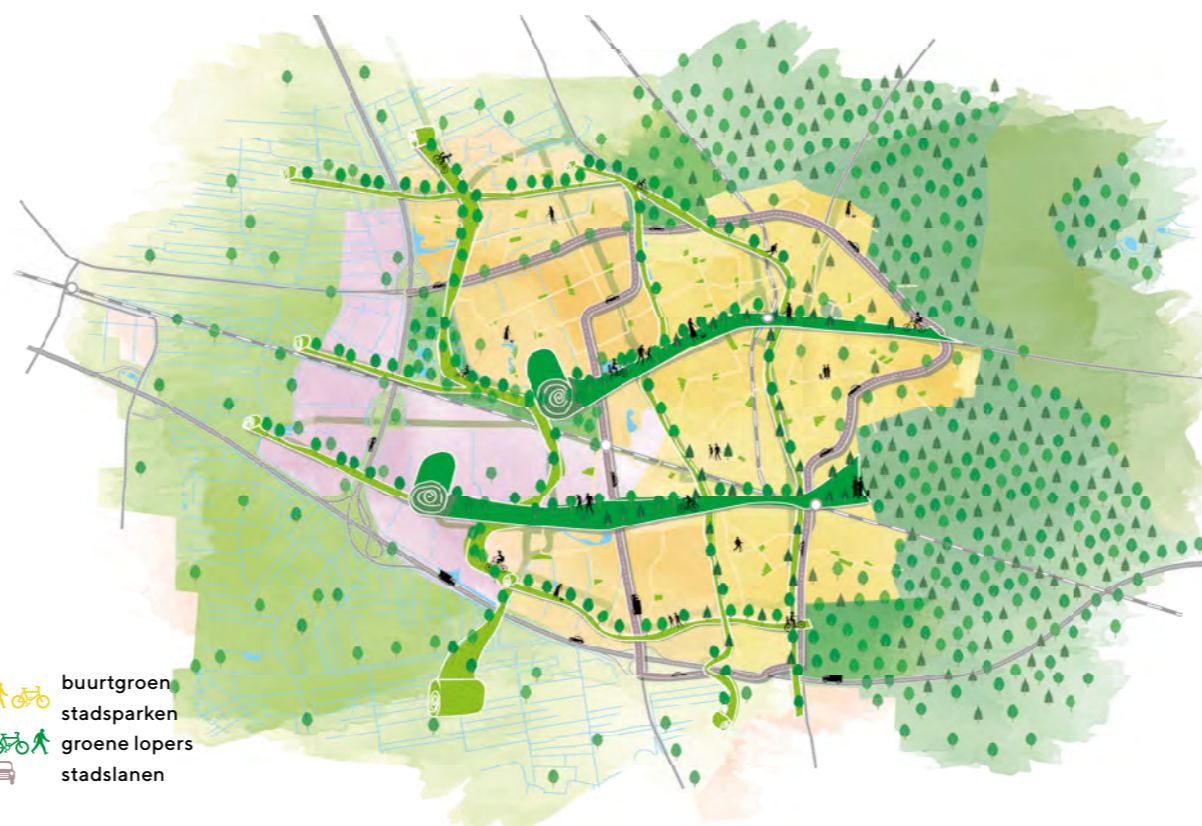
Leven in gezonde wijken

'In Ede-stad zijn voorzieningen toegankelijk en dichtbij' betekent opzetten van kleinschalige (gecombineerde) buurtclusters met maatschappelijke (gezondheidszorg) en commerciële voorzieningen (klein ambacht). Kleinschalige buurt en sport-spel en groenvoorzieningen, gecombineerd met bijvoorbeeld integrale kinderopvang. Daarnaast meer gebiedsgerichte sturing en maatwerk op de woningvoorraad: voor Ede-Zuid bijvoorbeeld streven naar 50 % sociaal in plaats van 90 %. Meer woningen voor de doelgroep ouderen.



Duurzame mobiliteit

De transitie naar duurzame mobiliteit is nodig voor een betere leefbaarheid en gezondheid. Hiervoor is het STOMP principe uitgangspunt. Fiets en auto worden zo veel mogelijk ontvlecht van de hoofdstructuur en verlegd naar parallel lopende routes (bijvoorbeeld Verlengde Parkweg, ook als onderdeel van de te



- buurtgroen stadsparken
- groene lopers
- stadslanen

Groene Lopers, Stadsparken, Stadslanen en Buurtgroen uit Ontwikkeldkader Ede-stad 2040

herstellen cultuurhistorische route van de Engweg). Aandacht voor verbindingroute naar het station voor voetganger en fietser. Inzetten op Mobiliteitshubs, (lagere parkeernormen en parkeren op afstand) in combinatie met deelfietsen/ deelauto's, die goed aangesloten zijn op fiets en wandelroutes naar en met wijkcentra/ buurt(voorzieningen)clusters. Voorkomen dat de parkeerdruk op de omliggende buurten wordt afgewenteld met bijvoorbeeld parkeerregulering.



Natuur als basis

Alle stadsdelen zijn een ecologisch deel van de stadsnatuur en het grotere landschap. Daarom worden opgaves in de stad natuurinclusief, klimaatrobuust en circulair benaderd. Een praktische richtlijn is de '3 - 30 - 300' regel. Groene verbindingen tussen oost en west Ede worden hersteld en versterkt met 'Groene Lopers'. HEZ is onderdeel van de Groene Loper 'Zuiderparken'. Bij gebiedsontwikkeling onderzoeken waar belangrijke ecologische verbindingen en hotspots voor biodiversiteit zijn. De openbare ruimte inrichten volgens IBOR met een klimaatadaptieve inrichting en maatregelen die de biodiversiteit vergroten. Ter verbetering en herstel van het natuurlijk systeem wordt de 'basiskwaliteit natuur'



Verbinden en vergroenen uit Ontwikkeldkader Ede-stad 2040

(BKN) een vast onderdeel van plannen en projecten. Met name voor de sterk versteende delen van de stad. Voor HEZ betekent dit ook een kwalitatieve verbetering van het bestaande groen met een betere biodiversiteit.



Food Valley

Voor HEZ is dit thema van belang door in de programmering en inrichting van het groen en de wijk inspiratie te halen uit- en aan te sluiten op de groene economie van Ede ('Food Valley'). De Groene Lopers en de aansluitingen vanuit de wijk spelen een belangrijke rol in het recreatienetwerk van Ede.



Compacte groei

In Ede wordt compact en gestapeld gebouwd met meer ruimte voor groen en meervoudig ruimtegebruik (bundeling voorzieningen). Hoogbouwaccenten zijn mogelijk tot maximaal 70 meter in HEZ. Bij de uitwerking van hoogbouw rekening houden met de ontwerputgangspunten uit het Ontwikkeldkader (Hoogbouweffectrapportage uitvoeren).

Participatie

Voor het stedenbouwkundig raamwerk is ruim gebruik gemaakt van alle input en output van de Gebiedsvisie Hart van Hoogbouw Ede-Zuid. De visie geeft een zeer volledig beeld van alle dingen die spelen in HEZ. In het stedenbouwkundig raamwerk vinden al die dingen ruimtelijk een plek. En om te testen of dit de goede plekken zijn en of de invulling de juiste was is het stedenbouwkundig raamwerk gepresenteerd op twee informatieavonden, de HEZ dag en de Burendag. De reacties zijn hieronder kort samengevat en, zo ver mogelijk, verwerkt in het raamwerk.

- **Opgave vanuit de gemeenteraad**
Betrek zoveel mogelijk alle bewoners (ook bewoners uit de buurt rondom) bij de planontwikkeling en neem hen op tijd mee.
- **Trots op de buurt**
Bewoners en omwonenden zijn enthousiast dat er wordt geïnvesteerd in de buurt. Er is een grote behoefte om meer trots te mogen zijn op de wijk.
- **Scherper toewijzingsbeleid**
Om de ideeën en voorstellen kans van slagen te geven is het belangrijk om nieuwe bewoners bewust toe te wijzen aan de buurt.
- **Eigenaarschap**
Eigenaarschap draagt bij aan de veiligheid en betrokkenheid in de flat en in de buurt.
- **Beheer vanuit de buurt**
Het beheer van voorzieningen zou meer georganiseerd kunnen worden samen met de buurt. Voorbeeld: sleutelbeheer van Krajicek-Court ligt in de handen van bewoners aan de Verlengde Parkweg. Dit werkt goed.
- **Vergroenen HEZ**
HEZ 'omvormen' tot park wordt goed ontvangen. Wel moet het groen goed beheerd worden en bruikbaar zijn.
- **Ontmoetingsplekken**
Ontmoetingsplekken helpen om mensen uit hun isolement te halen. Voor een goed gebruik van de openbare ruimte zonder overlast is wel een gedragsverandering nodig bij sommige gebruikers.



“
Ik word blij
van deze
(eerste)
ideeën!
”



Beeldverslag Yellow Concepts naar aanleiding van de buurtmiddag (juli 2025)

- **Wandelen en fietsen**
Er zijn nu weinig mogelijkheden voor fijne wandelingen. Er zijn veel barrières. Het idee dat het fijner wandelen en fietsen wordt in de buurt werd goed ontvangen. Een wandel- en fietsbrug past daar goed bij.
- **Parkeren uit het zicht**
Parkeren onder een groendek en het vergroenen van de parkeerterreinen op maaiveld wordt gezien als een goed idee. Onder voorbehoud de parkeergarages veilig zijn en er goed toezicht is.
- **De plinten van de flats**
De bergingen zijn nu onprettig en onveilig. Kortere gangen met meer licht is een goed idee. Scootmobiel en scooters zouden geparkeerd kunnen worden in een collectieve berging. De entrees openen aan beide kanten vinden veel bewoners fijn en ook voor woningen of voorzieningen op de begane grond is enthousiasme.
- **Toekomst van de Brugge en Stroomberg flat**
Er is begrip voor de toekomstige afweging om de Brugge en Stroomberg flat mogelijk te slopen en te vervangen met andere woningbouw. De 'toekomst' wordt nog ervaren als ver weg.

“
Denken jullie
ook aan speel-
plekken?”
”



“
We willen onze
bergingen niet kwijt,
maar het mag zeker
wel anders!”
”



“
Een ingang aan
beide kanten?
Goed idee!”
”



Hoofdstuk

04

Perspectief ▶



Het recent aangelegde pad tussen de flats en de Jan Th. Tooroplaan.

De kracht van het Stedenbouwkundig Raamwerk HEZ ligt in de gecreëerde samenhang tussen de vele ruimtelijke, programmatische en sociale aspecten. Hierdoor sluit elke flat aan op de directe omgeving, van appartement tot deelgebied en van hoogbouwcluster tot de aansluiting op de plint. Elke plek profiteert van de eigenschappen en de mogelijkheden die de andere plekken bieden. In het stedenbouwkundig raamwerk is de mens steeds het uitgangspunt. Wij kijken op ooghoogte naar de plekken waar veel beweging is, die onderdeel zijn van het dagelijks leven en waar verbeteringen dus direct merkbaar en zichtbaar zijn. De kernambitie voor HEZ is meer sociale samenhang en verbinding met de wijk en de bewoners. Dat vraagt een kwaliteit van de open ruimte die uitnodigt om te gebruiken en waar ontmoeting kan plaatsvinden. Heel dichtbij de dagelijkse leefomgeving van de bewoners gaat het hier om de overgangen tussen het eigen appartement en de (semi) publieke galerijen en portieken naar het openbare maaiveld. Dit zijn de plekken met veel beweging maar weinig verblijfskwaliteit. De

tussenruimte! Tegelijk willen we dat bewoners van HEZ weer trots op hun wijk kunnen zijn. We stellen daarom dat HEZ een cruciaal onderdeel is van de 'Zuiderparken' binnen 'Parkstad Ede'. Van parkeren naar park, een radicale verschuiving in beeld en gebruik van de ruimte en daarmee van het imago van HEZ.

Een nieuw perspectief op Hoogbouw Ede-Zuid is gebouwd op de volgende pijlers:

- Van Parkeren naar park
- HEZ Verbinden met de omliggende buurten
- Nieuwe burens
- Hart van de wijk
- De kleedjes van HEZ
- Begane grond aanpakken met plintenkracht
- De wand van HEZ doorbreken
- Beeldkwaliteit op hoofdlijnen voor HEZ

1. Van Parkeren naar park

De openbare ruimte is momenteel vooral ingericht voor de auto en het groen lijkt meer bedoeld voor aankleding. Maar wat als we Hoogbouw Ede-Zuid zouden gaan zien als één groot park? Een groenere omgeving die primair bedoeld is voor de bewoners en omwonenden en is ingericht op basale menselijke behoeften als bewegen, spelen, sporten en andere mensen ontmoeten.

We rollen als het ware een groen tapijt uit in HEZ. We vergroenen waar het kan en verharden waar het moet! Een groen ingerichte ruimte van hoogwaardige kwaliteit met ruimte voor tal van functies waar behoefte aan is.

In het stedenbouwkundig raamwerk willen we meer ruimte maken voor sociaal maatschappelijke initiatieven. Denk aan bijvoorbeeld het bestaande initiatief van de moestuin met het planten van meer eetbaar groen in de openbare ruimte, zoals fruitbomen, vruchtdragende heesters en kruidenranden.

De vergroening van de buurt sluit daarmee direct aan op de bredere ambitie voor de hele stad. De dragende groen- en watersystemen worden hier als absolute basisvoorwaarde gezien voor het draaiend en leefbaar houden van de stad. In het Ontwikkelkader maakt Hoogbouw Ede-Zuid deel uit van het sleutelgebied Zuiderparken, en met deze maatregel sluit HEZ aan op Ede-stad waarin de parken, groenstroken en andere groengebieden met elkaar én met omliggende landschap verbonden zijn.

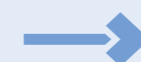
Uitgangspunten

- HEZ is onderdeel van de Groene Lopers en sleutelgebied de Zuiderparken van Ede-stad.
- In HEZ is de stedelijke hoofdgroenstructuur verbonden met het wijk- en buurtgroen en het groen rondom de gebouwen (conform BKN).
- De groenstructuur is robuust vormgegeven (conform IBOR) en bereikbaar en beleefbaar voor bewoners door een netwerk van plekken en routes in een hoogwaardige groene setting.
- Beheer, toezicht en eigenaarschap zijn afgestemd op de groenstructuur.
- Geparkeerde auto's zijn zoveel mogelijk (verdiept) aan het zicht onttrokken en landschappelijk ingepast.

van **PARKEREN** ...



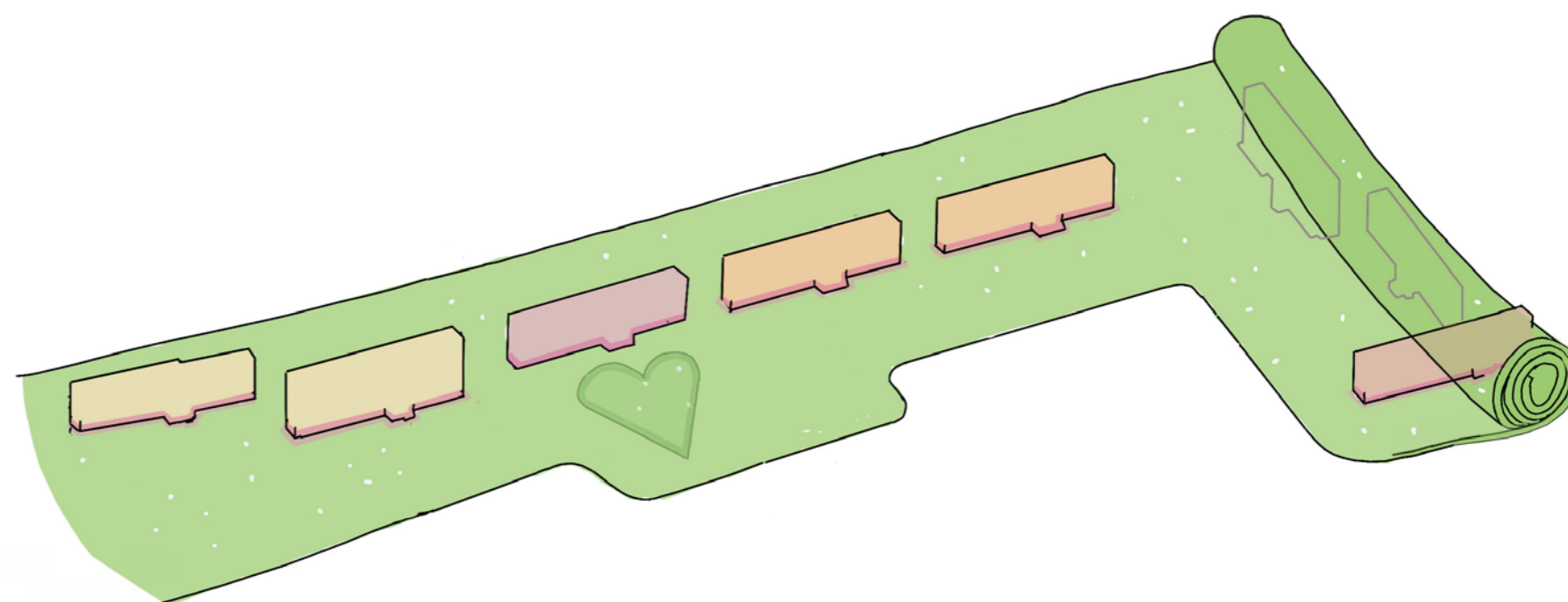
Huidige situatie voor de flat Groot Haversteeg



... naar **PARK!**



Wensbeeld park de Bogaard in Rijswijk



We rollen een groen tapijt uit in HEZ

2. Hoogbouw Ede-Zuid verbinden met omliggende buurten

De infrastructuur rondom HEZ is bedacht vanuit een scheiding van verkeersstromen. Het netwerk is gericht op 'gaan' maar nauwelijks op 'zijn'. Voor de auto is de buurt efficiënt ontsloten, maar voor de fietser en wandelaar zijn er veel barrières en weinig aantrekkelijke routes. Dit willen we omdraaien. Met behulp van de STOMP principes (ontwerpprincipes voor mobiliteit) vertragen we het netwerk en verbinden we de buurt op een aantrekkelijke en veilige manier aan de routes voor langzaam verkeer rondom HEZ. We gaan in eerste instantie uit van de voetgangers en fietsers en realiseren leuke buurtommetjes en fijne en veilige fietsroutes. Langs deze routes maken we ruimte voor verblijf, sport en spel en adresseren we maatschappelijke en andere voorzieningen.

Ontwikkeling Pascalstraat

Aan de andere kant van de Keesomstraat ligt de locatie Pascalstraat, een kantoor en scholenlocatie die getransformeerd wordt. HEZ sluit hierop aan, zorgt voor stedelijke continuïteit en herstelt de samenhangende hoofdgroenstructuur uit de begin jaren 70.

De Groene Lopers en Zuiderparken

'De Groene Lopers' zijn structurerende groene verbindingen tussen de stadsdelen, parken en buitengebieden van Ede. HEZ is onderdeel van de zuidelijke Groene Loper. Deze verbindt de Veluwestad met de Valleistad en loopt vanaf het station Ede-Wageningen via het historische lint van de Parkweg richting het westen. De huidige Keesomstraat en Merlijnflat vormen een barrière voor deze verbinding. Het doortrekken van de groene loper óver de Keesomstraat zorgt voor continuering van de groenstructuur en repareert en activeert de cultuurhistorische route naar het westen.

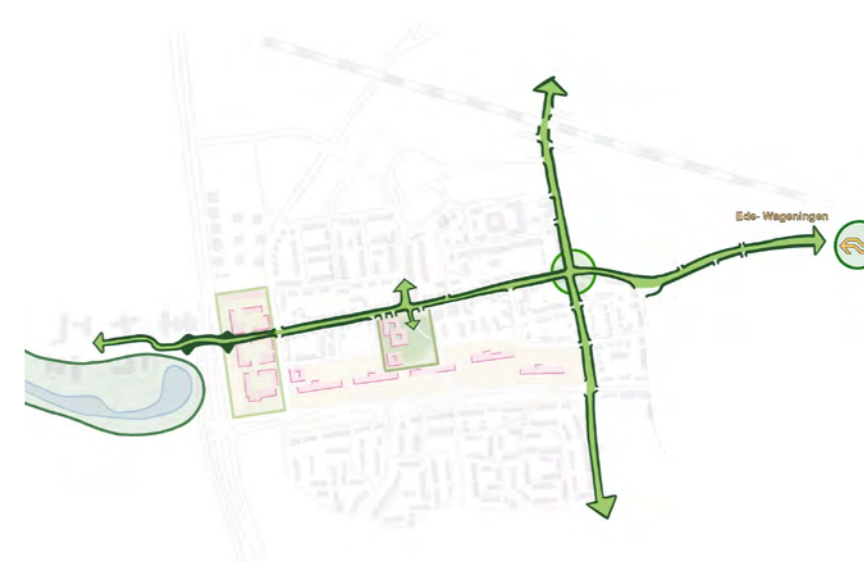
De Maander verbinding

Haaks op de genoemde oostwest structuren lag tot de bouw van HEZ een oude landweg. HEZ activeert deze oude route als nieuwe 'Maander verbinding' tussen het Nijverheidplein en Buurtpark Maandereng en zorgt voor een fijner vertakt langzaamverkeersnetwerk tussen Ede-Zuid en het centrum.

VERBINDEN met de buurt en groen



HEZ wordt onderdeel van de Zuiderparken



HEZ verbinden met station langs de Verlengde Parkweg



De Maander verbinding doorbreekt barrières en knoopt buurten en wijken aan elkaar

De Jan Th. Tooroplaan

Deze groen omzoomde gebiedsontsluitingsweg is tevens onderdeel van de Groene Loper. Het groene profiel van de Jan Th. Tooroplaan kan versterkt worden doordat de ontsluiting van HEZ anders georganiseerd wordt en de Arnold Koningstraat verdwijnt. Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie is het denkbaar de laan, gelegen aan de rand van de voormalige eng, in te richten aan de hand van sponsprincipes (ontwerpprincipes voor klimaatadaptatie). Hiermee wordt tevens een betere relatie gelegd met het park bij de Laan der Verenigde Naties. HEZ kan zich nadrukkelijker positioneren aan de groenstructuur door ervoor te zorgen dat het groen meer gebruiksmogelijkheden en variatie krijgt en een betere biodiversiteit. Een positieve beleving van het groen door de bewoners van de flats levert ook meer eigenaarschap (begrip en zorg) voor het groen op.

Uitgangspunten

- In HEZ zijn de STOMP principes leidend en creëren we aantrekkelijke en veilige routes voor voetgangers en fietsers.
- Een nieuwe fietsbrug over de Keesomstraat herstelt de voet-fietsroute als primaire verbinding in de oost-west richting. De brug is maximaal groen vormgegeven en ingepast.
- Nieuwe noord-zuid routes verbinden de Uitvindersbuurt en de Maandereng: met de Maanderverbinding tussen Ede Zuid en het centrum en buurtommetjes tussen Verlengde Parkweg en Jan Th. Jan Th. Tooroplaan.
- Autobewegingen worden zo veel mogelijk beperkt door doorgaande autoverbindingen te wijzigen in inprickers. Hiervoor wordt de ontsluiting vanaf de Jan Th. Tooroplaan (gedeelte Arnold Koningstraat) opgeheven.
- Hanteren van klimaatadaptieve maatregelen op basis van sponsprincipes.



Door autoroutes te doorbreken vertragen we het netwerk en verbinden we de buurt op een aantrekkelijke en veilige manier aan de routes voor langzaam verkeer rondom HEZ

Ontwerpprincipes voor klimaatadaptatie

Sponswerking refereert aan een bodem- en watersysteem dat door de tijd heen kan omgaan met nattere periodes zonder dat dit tot wateroverlast leidt, en dat het systeem met een droge periode kan omgaan zonder dat dit direct tot droogteschade leidt. Het concept van sponswerking kan worden toegepast op diverse schaalniveaus: van het stroomgebied van een compleet bekensysteem tot concrete gebiedsontwikkeling. Om de juiste maatregelen te nemen gelden er drie algemene sponsprincipes. Deze zijn van toepassing op ieder schaalniveau en sluiten aan op de ruimtelijke verschillen in het bodem- en watersysteem. De principes zijn: vasthouden (infiltreren), vertragen en bergen (retentie). Voor HEZ moeten deze principes in de verdere planontwikkeling worden uitgewerkt.



Groene zoom langs de Jan Th. Tooroplaan



Vijver aan de overzijde van de Keesomstraat



Impressie van een fietsbrug over de Keesomstraat

3. Nieuwe burens

Een diverse bevolkingssamenstelling in de buurt draagt bij aan een betere leefbaarheid en een betere balans tussen de 'vragers' en de 'dragers'. Naast de bestaande flats voorziet het stedenbouwkundig raamwerk in een breed, gevarieerd woningaanbod: sociale huurwoningen, betaalbare woningen en ook het midden en hoge segment. We houden rekening met de toegenomen vraag naar woningen voor starters en ouderen. Daarnaast is het belangrijk bewoners aan te trekken die een langere tijd willen wonen in de buurt. Kort verblijf is in HEZ minder wenselijk.

Nieuwe bebouwing in HEZ fungeert als stapsteen tussen de bestaande flats en de Uitvindersbuurt (tussenruimte/ tussenschaal). De bebouwing zit qua maatvoering tussen de flats en de grondgebonden woningen in en brengt de menselijke maat terug in de buurt. Aan de westkant van HEZ maken de flats Merlijn flat en Van Eekelen flat plaats voor nieuwe bebouwing. In de vernieuwde stedenbouwkundige opzet komen halfopen bouwblokken met diverse afmetingen en woningtypes rondom een groen binnengebied. Nieuwe parkeervoorzieningen worden zo veel mogelijk uit het zicht, verdiept of halfverdiept (gebouwd) ontworpen.

Het is wenselijk om buurtbewoners, waar dat kan, een nieuwe woning binnen de wijk aan te bieden. Ook is het de wens om binnen de bestaande flats een bijzondere mix van woningen te creëren voor verschillende doelgroepen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het opsplitsen van woningen in kleinere studio's of combineren van 2 woonlagen tot een maisonnette.

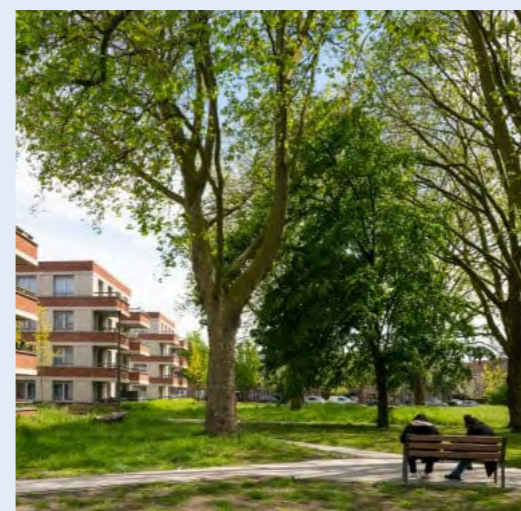
Uitgangspunten

- De inzet voor HEZ is langdurig en betrokken wonen! De transformatie van de bestaande flats en nieuw toe te voegen woningen voorzien in een divers woningaanbod.
- Het totale woningaanbod (inclusief de bestaande flats) bestaat uit 50 tot 60 % sociale huurwoningen.
- Experimentele woningtoewijzing wordt ingezet om de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.
- Nieuwe bebouwing positioneert zich tussen de bestaande flats en de laagbouw in de omgeving. De bebouwing geeft een menselijke maat aan HEZ en draagt bij aan een beter gebruik en toezicht op de openbare ruimte.

Nieuwe BUREN & VERBINDINGEN



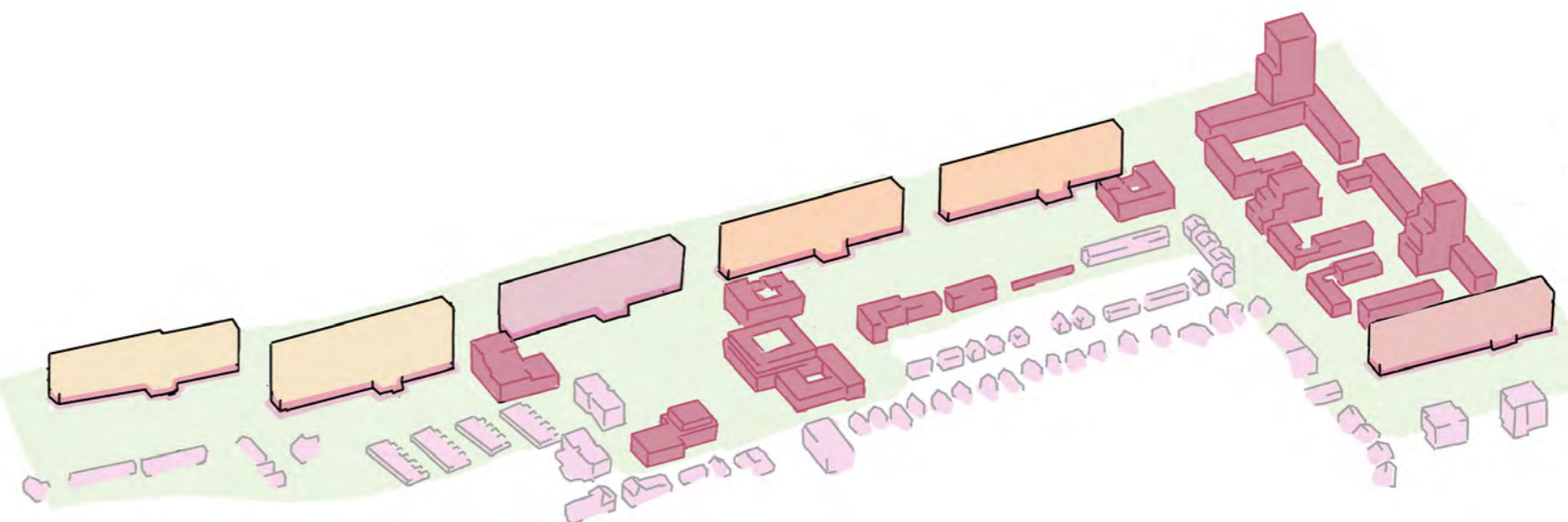
Nieuwe burens



Nieuwe verbindingen

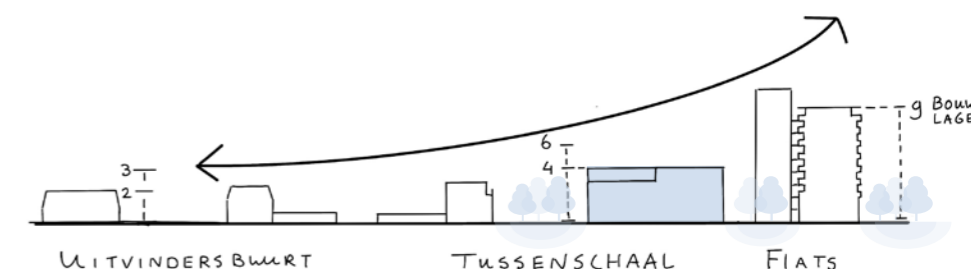


Nieuwe verblijfs- en ontmoetingplekken in de openbare ruimte



De tussenmaat als schakel tussen de buurt en de flats

- De vernieuwde westzijde van HEZ geeft ruimte voor nieuwe compacte woonvormen rondom een luw, groen binnengebied en markeert HEZ met hoogteaccenten op het schaalniveau van Ede-stad.



4. Hart van de wijk

Midden in HEZ, op de huidige schoollocatie en Brugge flat, en aan de Maander verbinding maken we ruimte voor een nieuw hart van de wijk. Een groen verblijfsgebied en ontmoetingsplek voor jong en oud, op 10 minuten loopafstand vanaf iedere woning. We programmeren deze plek met verschillende sociaal maatschappelijke en culturele voorzieningen die belangrijk zijn voor de buurt. Levendige, transparante plinten rondom de parkruimte geven zicht op het groen en een sociaal veilige situatie. Het hart van HEZ geeft betekenis aan de nieuwe Zuiderparken van Ede-stad.

Uitgangspunten

- Het Hart van HEZ is het GROENE beeldmerk voor Hoogbouw Ede Zuid. Het park is voorzien van verschillende verblijfs- en ontmoetingsplekken.
- Het Hart van HEZ bestaat uit twee basisscholen, een sportvoorziening, een buurthuis en woningbouw.
- Er is ruimte voor een aanvullend programma met maatschappelijke of zorgvoorzieningen en kleinschalige ondernemingen. De relatie met bestaande voorzieningen wordt verbeterd.
- Een goede, robuuste en centrale parkeervoorziening is essentieel voor een groen en levendig hart van HEZ.

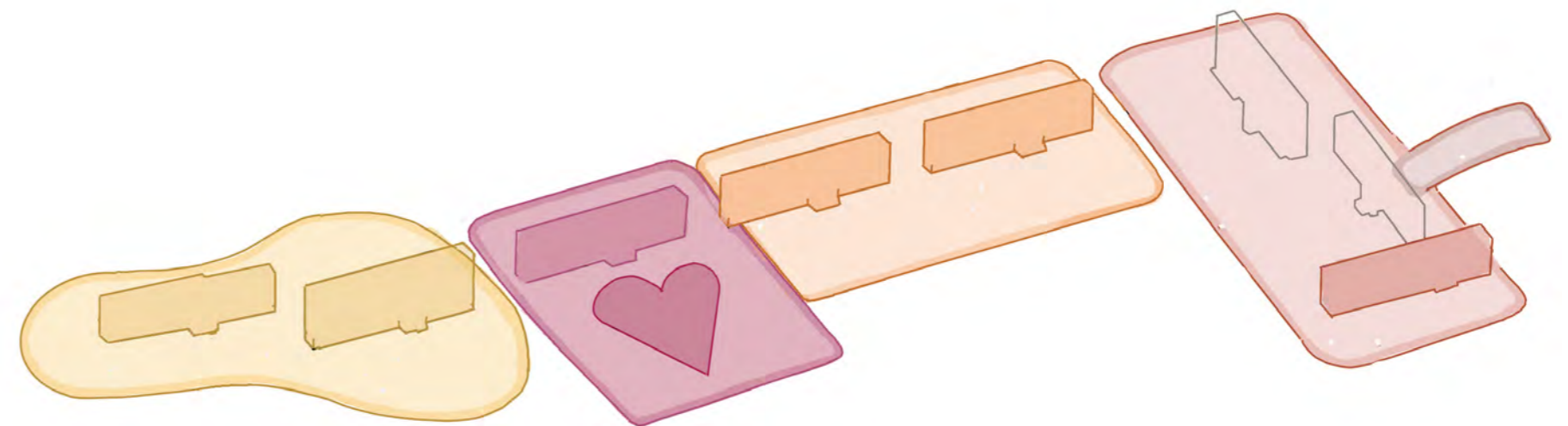
van **AFGESLOTEN SCHOOLTERREIN** ...



Huidige situatie entree Al Amana



... naar **ONDERDEEL VAN HET HART VAN DE WIJK**



Het Hart van de Wijk!

5. De kleedjes van HEZ

In HEZ is enorme behoefte aan meer en betere ontmoetingsplekken, dus we gaan hier ruimte voor maken. We leggen op diverse plekken een 'kleedje' neer zoals je thuis ook een kleedje neerlegt om een plek te maken. HEZ wordt een patchwork van kleedjes! Het 'kleedje' is een metafoor voor een compacte verblijfsplek en/of herkenningsplek en het staat symbool voor het thuiskomen en thuisvoelen in de buurt. Het kunnen rustpunten zijn waar je even kunt zitten omringt door groen, maar ook actieve plekken zoals een urban gym. De kleedjes kunnen ook gelegd worden in de hal of lift, galerij en letterlijk voor iedere individuele deur. De uitwerking kan vele vormen aannemen en hangt samen met de behoefte van de bewoners. De kleedjes geven een menselijke maat aan de grote ruimtes van HEZ. De ruimte en tussenruimte wordt zichtbaar, het gebruik en beheer verduidelijkt en eigenaarschap gestimuleerd.

Uitgangspunten

- De kleedjes van HEZ zijn symbool voor het thuis voelen en thuiskomen in de buurt. De kleedjes worden gebruikt om 'toevallige ontmoeting' te stimuleren, entreegebieden bij de gebouwen te verduidelijken en ontmoetingsplekken en routes in de buurt te markeren.
- De kleedjes verwijzen naar de verschillende culturen (geboortelanden) van HEZ en zijn een herkenbaar, terugkerend element in de buurt. De kleedjes hebben verschillende functies, maten, kleur en materiaal en zijn voorzien van gevarieerde beplanting en meubilair.
- De kleedjes van HEZ kunnen zowel permanent als tijdelijk zijn. Het basketbalveld (permanent) herkenbaar door een kleurrijke vloer maar een groenstrook kan voorzien zijn van (tijdelijke) seizoens beplanting. Bewoners worden betrokken in de inrichting en onderhoud van de kleedjes. Bewoners kunnen in dit proces een actieve rol hebben.
- Bij nieuwe gebouwen maar met name ook bij de bestaande flats willen we het entreegebied markeren met een kleedje en letterlijk de voor- en achterzijde van de flat verbinden. De binnen- en buitenwereld lopen in elkaar over, bijvoorbeeld door bestrating, door de architectuur maar ook door de programmering. De kleedjes kunnen gelegd worden in hal, lift, galerij en ten slotte voor iedere individuele deur.

Zoals je zelf een **KLEEDJE** neerlegt...

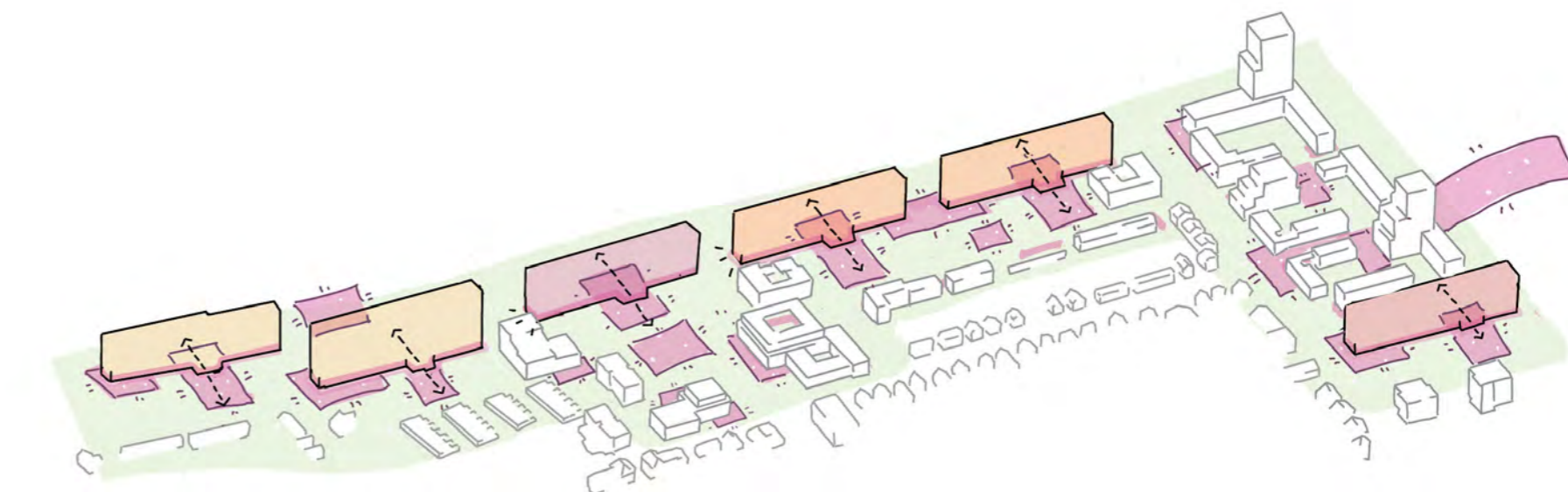
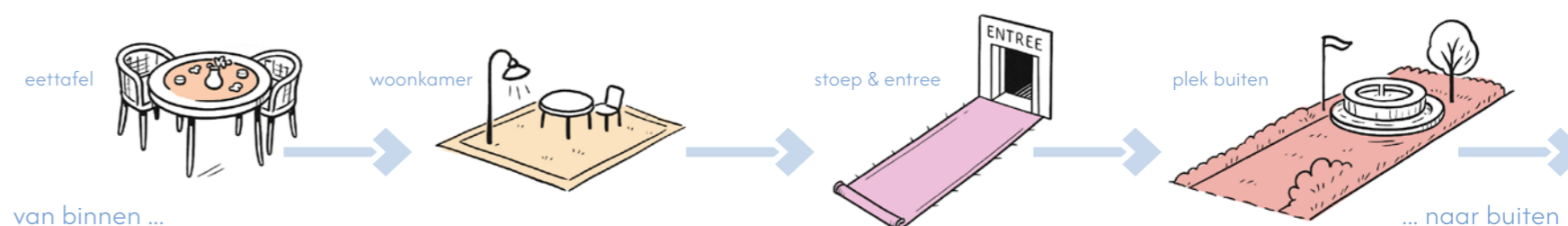


Kleedjes binnen en buiten

... zo willen we **PLEKKEN IN DE BUURT** vormgeven



Kleedjes als metafoor voor de openbare ruimte



Ontmoetingsplekken in HEZ

6. Begane grond aanpakken met plintenkracht

De begane grond van de flat heet in stedenbouwkundige termen de plint van het gebouw. Uitgezonderd de entrees zijn die plinten erg dicht en gesloten. In de plinten zijn de gezamenlijke bergingen van de bewoners opgenomen. Het gevolg hiervan is dat nagenoeg de hele begane grond aan de buitenzijde een blinde muur heeft, waar geen toezicht is en waar verrommeling om de hoek ligt. Het openen van de plinten draagt bij aan meer toezicht op de openbare ruimte, het geeft een veiliger gevoel en creëert een levendiger aanzicht van de flat. De invulling van de plint van de flats willen we meer aansluiten op de wensen van bewoners voor een fijne leefomgeving. De functie als berging blijft nodig, maar willen we anders organiseren. Er komt ruimte vrij voor woningen op de begane grond en daarnaast maken we ruimte voor aanvullende functies voor zoals maatschappelijke voorzieningen, ontmoetingsplekken of kleine bedrijfjes. Een vernieuwd entreegebied biedt toegang tot zowel de noord- als de zuidzijde van flat.

Uitgangspunten

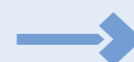
- Plintenkracht zorgt voor een gevoel van veiligheid en levendigheid rond en bij de gebouwen en de aansluiting op de openbare ruimte. 'Ontwerpen voor ontmoeten!'
- We stellen voor om de plinten van de flats op strategische plekken te voorzien van:
 1. een vernieuwd entreegebied met doorzicht en toegang aan beide zijden (zowel Jan Th. Tooroplaan als noordzijde);
 2. een ruimte die te gebruiken is voor verblijf en ontmoeting maar bijvoorbeeld ook (beginnende) bedrijfjes;
 3. een 'loket' voor hulpvragen en diensten;
 4. collectieve voorzieningen voor de stalling van fietsen, scootmobiel en scooters en pakketjes;
 5. een aantal woningen die direct contact maken met de openbare ruimte.
- De plinten mogen rondom de flats uitbreiden ten behoeve van de samenhang met de openbare ruimte en aangrenzende bebouwing. Voor het 'uitplinten' van de flats is extra ruimte beschikbaar.

van **DICHT** ...

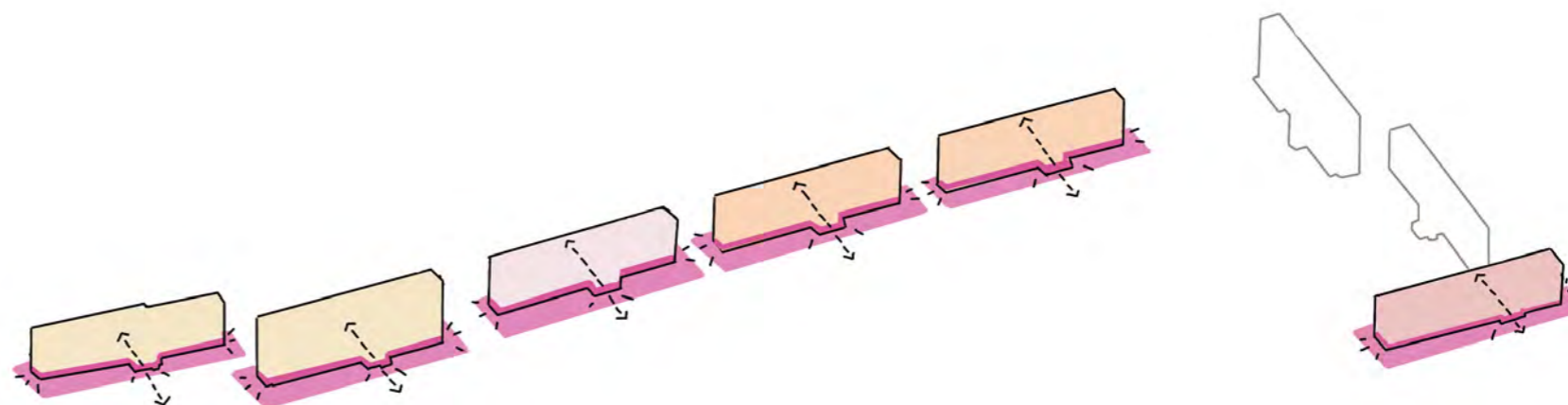


Huidige gesloten situatie op maaiveld richting de Jan Th. Tooroplaan

... naar **OPEN!**



Wensbeelden plint: functies, entrees, voordeuren, transparantie



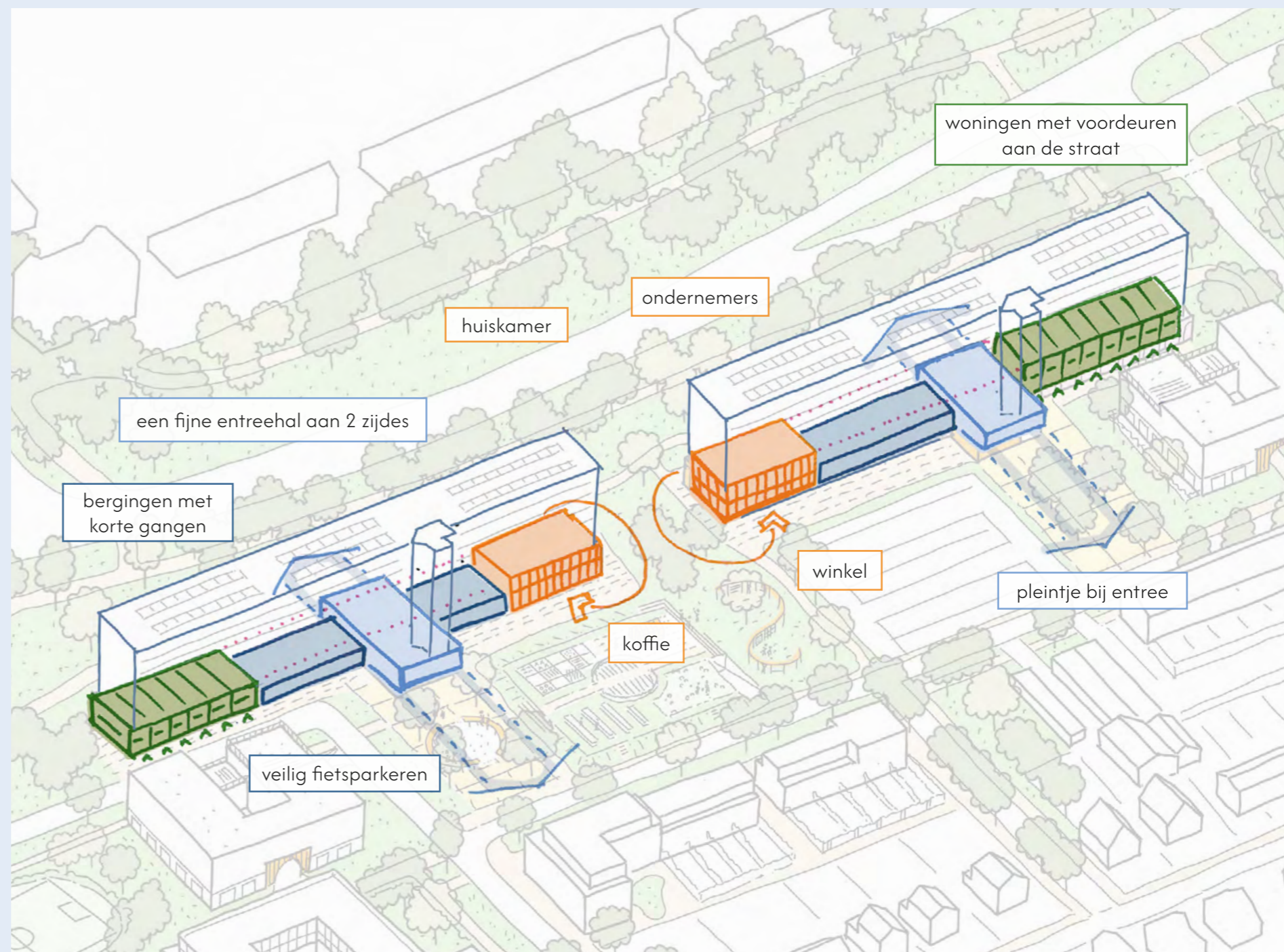
Plintenstudie stedenbouw

In de verkenning naar de plinten zijn twee verkenningen gedaan vanuit de stedenbouw en vanuit de architectuur, vanuit buro MA.AN en Sacon Architecten.

Vanuit de stedenbouwkundige invalshoek is gewerkt met flexibel inzetbare bouwstenen. Het advies is om gevarieerde mix van functies op te nemen. Woningen, voorzieningen en entrees worden hierbij strategisch over alle zijden van de flat verspreid, zodat de openbare ruimte rondom wordt geactiveerd. In hoofdstuk 5 deelgebieden zijn de gewenste functies en het beeld op hoofdlijnen omschreven per flat.

Ambities op basis van de verkenning

- een open /aantrekkelijke plint, flexibel in te richten met een gemengd programma in aansluiting op specifieke omgevingskwaliteiten;
- realiseren van (deels) grondgebonden woningen, geschikt voor meerdere doelgroepen;
- een overzichtelijke /sociaal veilige opzet en indeling van de bergingen een uitnodigende hoofdentree.



Verkenning naar bouwstenen plintenkracht

Plintenstudie architectuur

Ontwerpend onderzoek

Parallel aan de stedenbouwkundige studie heeft Sacon Architecten de bouwkundige mogelijkheden van een van de flats onderzocht. De plint van de flat geeft mogelijkheden om te worden opgedeeld in verschillende functies, binnen de bestaande wanden. De functies zijn als het ware 'bouwstenen' waarmee de plint naar wens kan worden ingevuld. De studie laat vooral zien dat het mogelijk is, de daadwerkelijke uitwerking kan naar wens worden gerealiseerd.

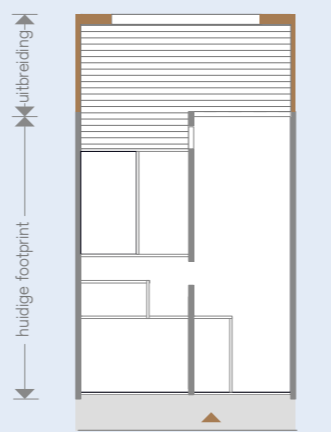
In de studie zijn de bergingen behouden, maar opnieuw georganiseerd in korte gangen met een eigen toegang wat bijdraagt aan de sociale controle. Een voorstel is ook het 'uitplinten', een uitbreiding van de plint van 4 meter richting de Jan Th. Tooroplaan. Hierdoor ontstaat extra ruimte voor woningen en voorzieningen op de kop van de flat.

Ook wordt voorgesteld om de eerste verdieping integraal te betrekken bij de plintontwikkeling. Dit maakt het mogelijk om functies zoals voorzieningen, woningen en entrees over twee lagen te realiseren, en waar gewenst verdiepingen samen te voegen voor grotere, flexibeler bruikbare ruimtes.

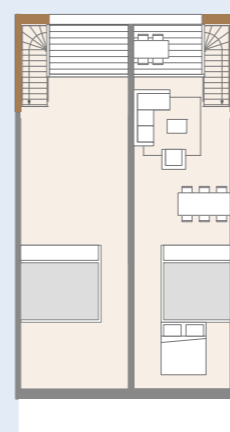
Inzichten uit de studie

- de hoofdentree kan qua ligging en vormgeving een eyecatcher zijn met een doorzicht naar de Tooroplaan en naar de noordzijde;
- het is mogelijk om zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de flat uitnodigende gevels te realiseren
- verschillende functies in de plint met individuele entrees kunnen worden gerealiseerd
- geclusterde bergingen met tweezijdige entrees is mogelijk;
- de woningen op de eerste verdieping kunnen worden ontsloten vanaf het maaiveld op de Jan Th. Tooroplaan.

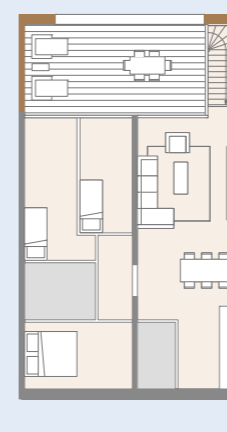
1e VERDIEPING



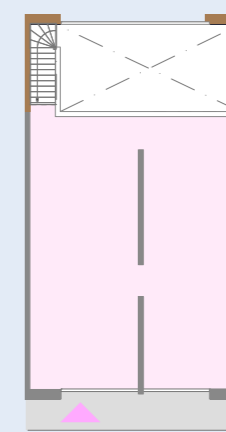
bestaand appartement met dakterras
(entree via de galerij)



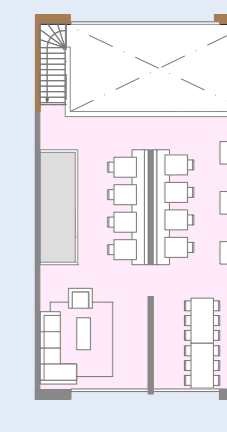
2 x studio's
(geen galerij, de entree is vanaf
zuidzijde op maaiveld)



maisonnette 1e verdieping
(geen galerij, de entree is vanaf
zuidzijde op maaiveld)

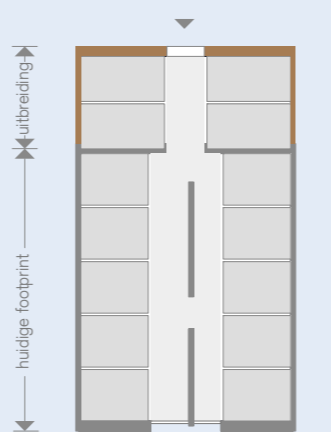


commerciële ruimte verdieping
met extra entree via galerij

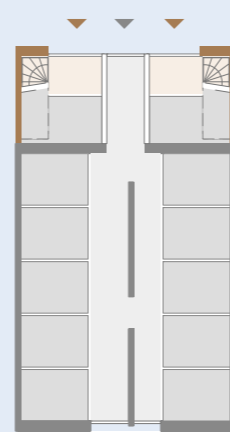


commerciële ruimte verdieping
zonder entree via galerij

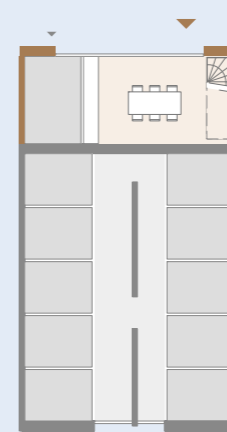
BEGANE GROND



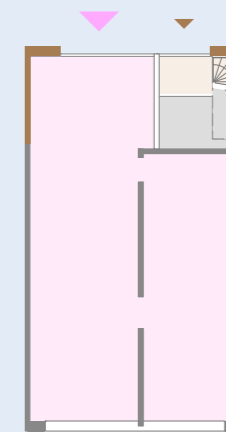
14 x bergingen (2 zijdige ontsluiting)



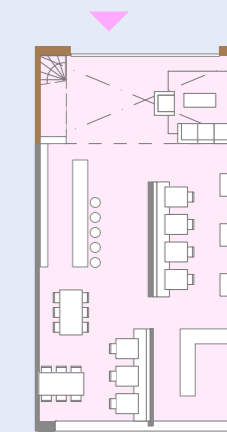
12 x bergingen (2 zijdige ontsluiting)
2 x entree studio's (zuidzijde)



11 x bergingen (2 zijdige ontsluiting)
1 x entree maisonnette (zuidzijde)



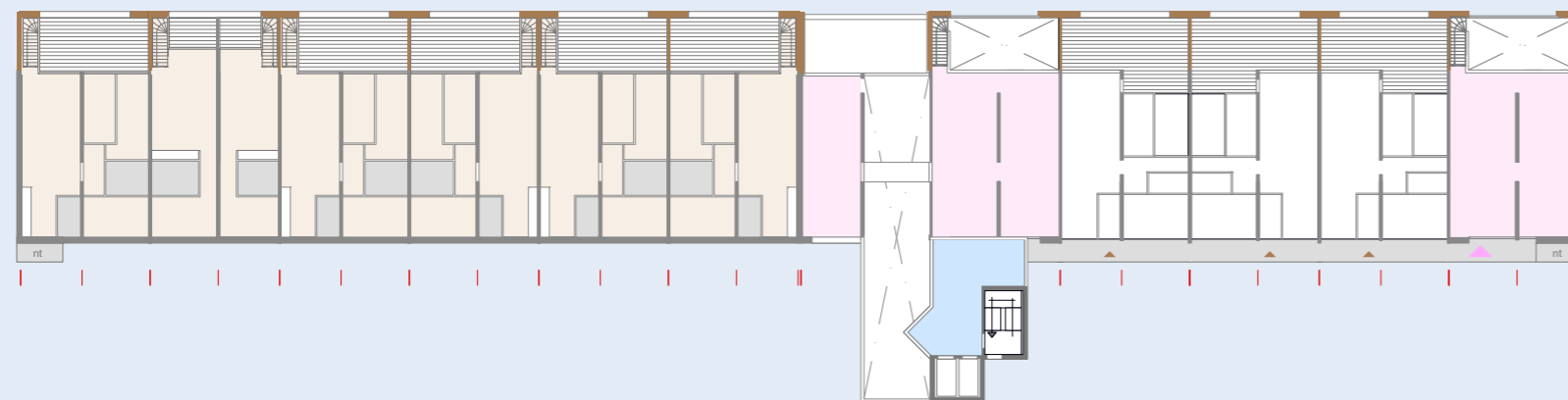
1 x commerciële ruimte (tweezijdig)
1 x entree appartement (zuidzijde)
1 x berging (zuidzijde)



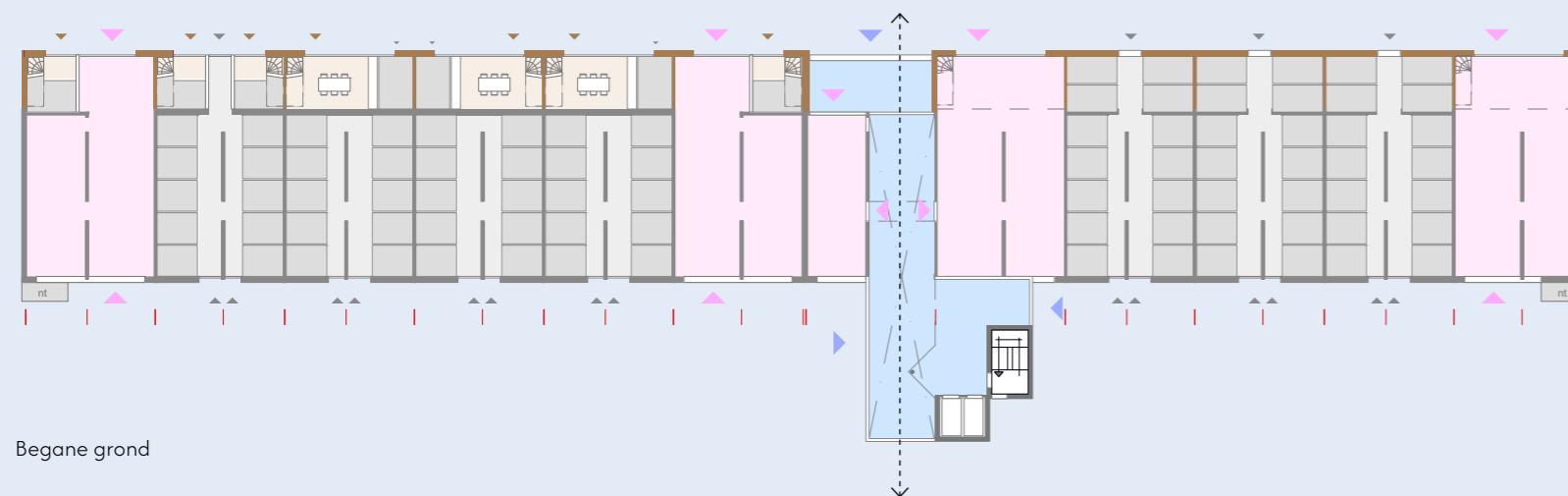
1 x commerciële ruimte (tweezijdig)

Voorstel uit de studie

Verschillende bouwstenen van functies die denkbaar zijn voor de flats op basis van het stramien



Eerste verdieping



Begane grond

- centrale entree
- commerciële/gemeensch. ruimten (circa 700 m2)
- 11 woningen (8 met entree vanaf begane grond)
- 96 bergingen

Voorbeelduitwerking flat

Een voorbeeld met verschillende bouwstenen aan functies naast elkaar. Aanvullend op deze functies is ook een stallingvoorziening voor fietsers, scooters en scootmobielen wenselijk.



Voorbeelduitwerking flat

Voorstel met gemeenschappelijke en/of commerciële ruimten op de hoeken en bij de hooftree, toegankelijk vanaf beide zijden. De mix van wonen (woningentrees en voortuinen), bergingen, entrees en voorzieningen dragen bij aan een levendige en sociaal veilige omgeving. De integraal vormgegeven tweelaagse plint geeft de flats een beeldbepalende 'voet'.



Voorbeelduitwerking flat

Voorstel voor een tweelaagse plint zonder galerij. De woningen zijn hier ontsloten vanaf het maaiveld aan de andere zijde. De hoek kan worden verbijzonderd. De uitnodigende entree van de flat is een blikvanger en biedt een doorgang en zicht vanaf de noordkant richting de Jan Th. Tooroplaan.

7. De wand van HEZ doorbreken

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven is HEZ ooit bedacht op de tekentafel als een gebouwde stadsgrens/ stadsmuur met uitzicht over het landschap. Dat idee is door de tijd ingehaald door de geplande uitbreidingen van de wijken eromheen. Ruimtelijk vormen de flats een sterke monumentale eenheid, maar vormen ze tegelijk een gesloten wand naar de omgeving. De flats zijn immers ontworpen als stoere beëindiging van de stad en niet als subtiele overgang naar een aanliggende wijk. Dat maakt de flats voor bewoners en bezoekers wel heel herkenbaar maar niet erg uitnodigend (of fraai).

Met behoud van de kwaliteiten van de stedenbouwkundige compositie willen we de flats beter laten aansluiten op de omgeving. We willen een zachte landing voor HEZ! Daarvoor is het nodig om de wand die de bebouwing nu vormt te 'doorbreken'. Dat doen we door HEZ onder te verdelen in verschillende deelgebieden met ieder een specifiek karakter en beeld. Nieuw toe te voegen woningbouw en een aangepaste openbare ruimte geven de bestaande flats dat specifieke karakter. HEZ blijft (op afstand) herkenbaar maar landt veel beter op ooghoogte met meer menselijke maat. Op termijn is het echter denkbaar dat er steviger ingegrepen wordt in de stedenbouwkundige structuur van HEZ. Sloop van De Brugge en herbouw in een andere vorm en situering maakt het hart van de wijk (zie punt 4) veel zichtbaarder, uitnodigender en beter verbonden met de Maander verbinding (zie punt 2). Aansluitend op de sloop/ nieuwbouw aan de Keesomstraat is het tevens denkbaar op termijn de Stroomberg flat te slopen en de plek beter in te passen aan de vernieuwde stedenbouwkundige structuur.

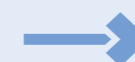
Uitgangspunten

- HEZ heeft een waardevolle stedenbouwkundige structuur met een cultuur-historische betekenis.
- De grootschaligheid van de stedenbouwkundige structuur aanpassen door een onderverdeling in 4 deelgebieden die aansluiten op de specifieke context van de buurt. Het gaat om de volgende deelgebieden en sfeer:
 1. Parkzicht: groene luwte en comfortabel wonen (Willem Maris flat en Groot Derxsgoed).
 2. Parkhart: levendig hart van de wijk met voorzieningen (De Brugge).
 3. Parkhof: compact en levendig woonhof (De Elskamp en Groot Haversteeg).
 4. Hoge Tuinen: gevarieerde woonomgeving rond groene

van **WAND** ...



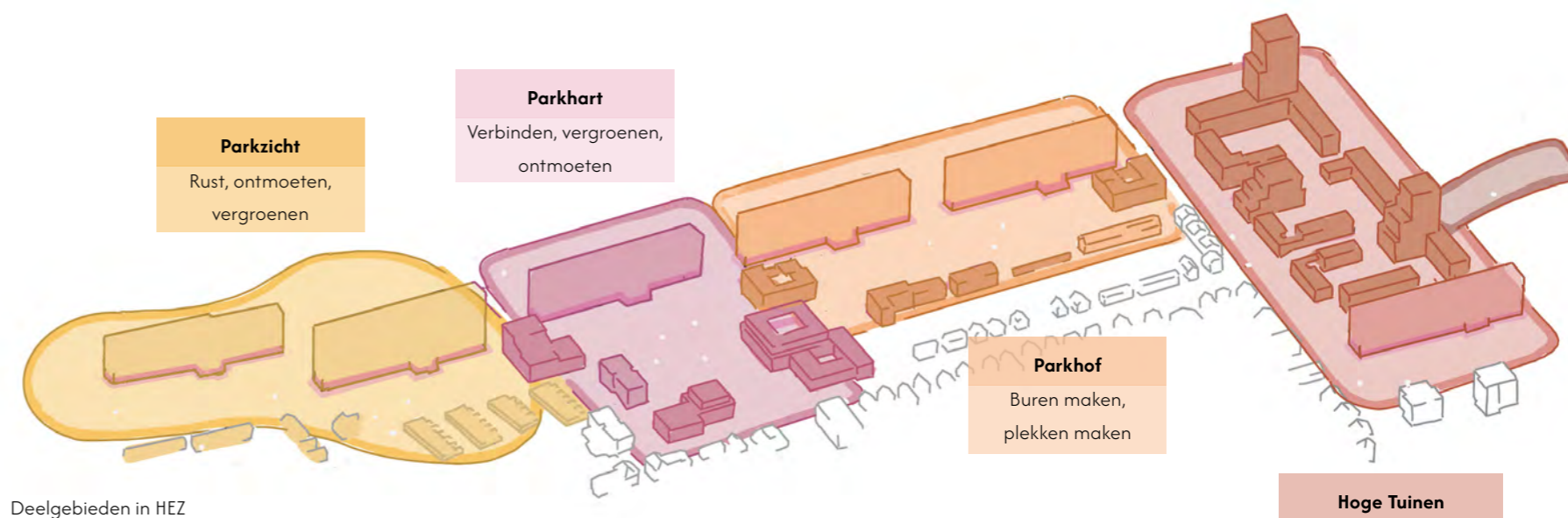
HEZ als gebouwde stadsmuur aan de rand van de stad



... naar **VERBINDING!**



Wensbeeld nieuwe verbindingen in HEZ



binnentuinen (voormalige Merlijn flat en Van Eekelen en de Stroomberg).

- Op termijn sloop en herbouw overwegen van De Brugge ten behoeve van een grotere parkruimte met meer gebruiksmogelijkheden, een betere zichtbaarheid en bezonning.
- Op termijn sloop en herbouw overwegen van de Stroomberg flat ten behoeve van een betere aansluiting op de nieuwbouw en groene woonhoven van de Hoge Tuinen.

8. Beeldkwaliteit op hoofdlijnen voor HEZ

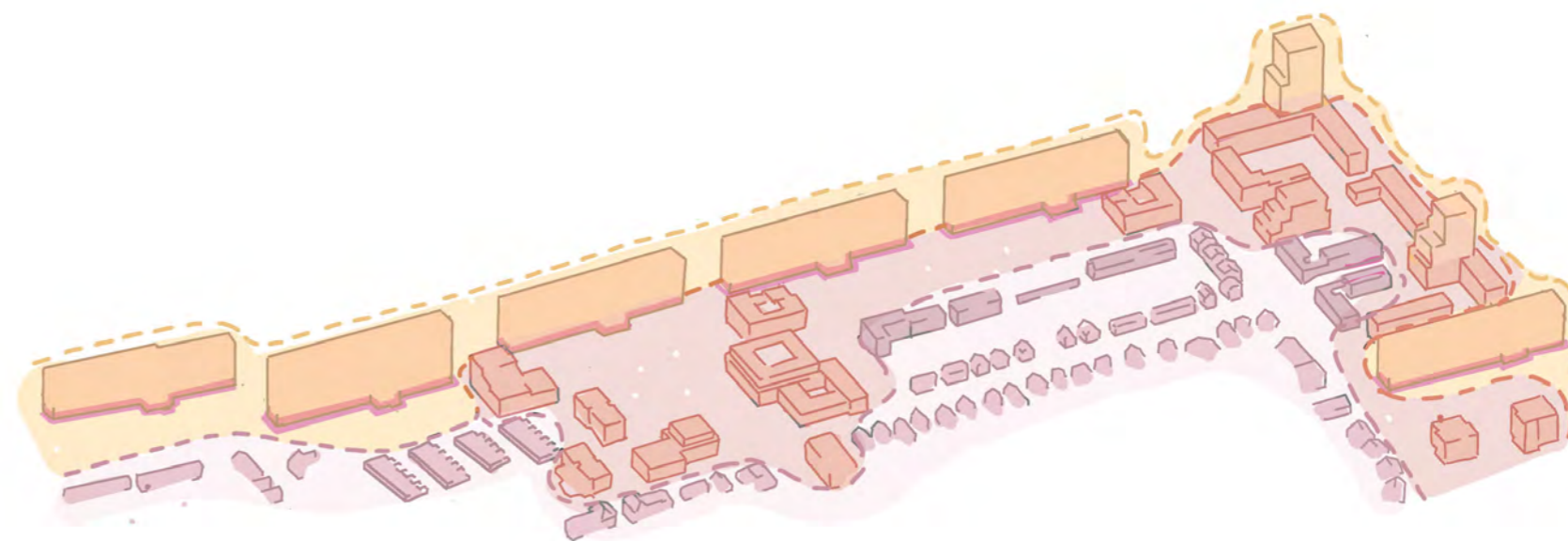
Aan de hiervoor beschreven zeven pijlers voor een nieuw perspectief kan nog een achtste worden toegevoegd. Met de introductie van een nieuw stedenbouwkundig raamwerk ontstaan er immers ook mogelijkheden om de beeldkwaliteit van de flats én de nieuwbouw respectievelijk te verbeteren en te borgen. Onderstaande punten op hoofdlijnen zijn hiervoor van belang.

De te behouden flats

Bij de oplevering van de flats begin jaren 70 waren (bijna) alle flats ongeveer gelijk in opzet en uitstraling (alleen de Stroomberg wijk écht af). Er was daardoor een grote samenhang. Door de jaren heen is die uniformiteit vertroebeld geraakt in een poging de uniforme uitstraling te doorbreken en de flats individueler en herkenbaarder te maken. De hiervoor beschreven zeven pijlers van het ruimtelijk raamwerk voor HEZ pakken die opgave nu op en daardoor ontstaat er ruimte om de originele karakteristieken van de flats herstellen. Door inspiratie te zoeken in de onderscheidende vormelementen, kleuren en materialen uit het verleden van de flats ontstaan er kansen om de 'oudbouw' goed te laten reageren op de nieuwbouw en te zorgen voor variatie, contrast en een afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis.

De nieuwbouw

In het vernieuwde HEZ komt een aanzienlijke hoeveelheid nieuwbouw. De nieuwbouw moet de huidige kloof tussen laagbouw en hoogbouw - bijvoorbeeld tussen de woningen aan de Verlengde Parkweg en de flats van HEZ - in vorm en uitstraling overbruggen. Het ligt voor de hand om te zorgen voor een zachte overgang met de bestaande laagbouw. Toch kan de opgave niet opgelost worden door één ingreep met eenzelfde uitstraling. Het gaat hier tenslotte om maatwerk per deelgebied en flexibiliteit ten behoeve van verdere uitwerking. In het ruimtelijk raamwerk geven we daarom nu eerst globaal richting aan de architectonische opgave door drie verschillende zones/ schaalniveaus voor beeldkwaliteit te onderscheiden. Hiernaast staan de uitgangspunten per zone omschreven.



Beeldkwaliteit voor HEZ: Straatniveau, wijkniveau en stadsniveau

Uitgangspunten

Straatniveau: De plinten en de grondgebonden woningen (van de flats).

1. Bij de te behouden flats is de vernieuwde plint een logisch onderdeel van de flat zowel in vorm als verschijning.
2. De nieuwe grondgebonden woningen sluiten in vorm en uitstraling, oriëntatie, kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande grondgebonden woningen langs Verlengde Parkweg, Van der Hagenstraat en Nieuwe Maanderbuurtweg.
3. De beeldkwaliteit heeft als doel de leefbaarheid te verbeteren en onderscheidende plekken te maken. Het 'thuiskomen' en de 'toevallige ontmoeting' uitdrukken in tactiele materialen, warme en heldere kleuren, transparantie.

Wijkniveau: De 'tussenruimte'; vrijstaande gebouwen als intermediair tussen de laagbouw en de flats.

1. De gebouwen maken het onderscheid tussen de deelgebieden. De situatie en positionering van ieder gebouw is uniek en heeft daardoor een sterke invloed op de verschijningsvorm. Kleur- en

materiaalgebruik legt een relatie met de laagbouw en de hoogbouw. Contrast kan, naar gelang de situatie.

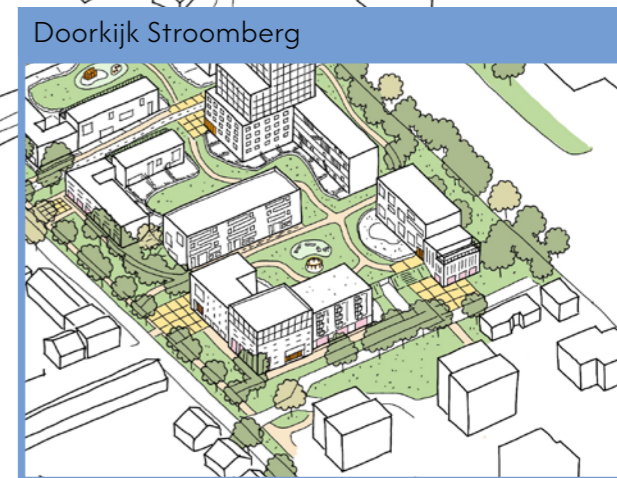
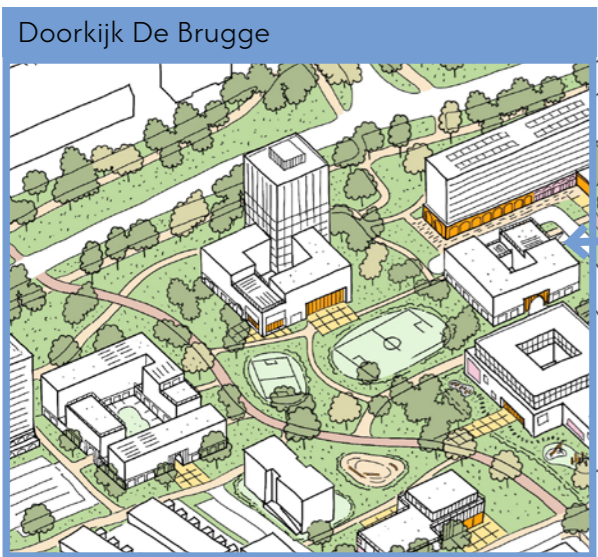
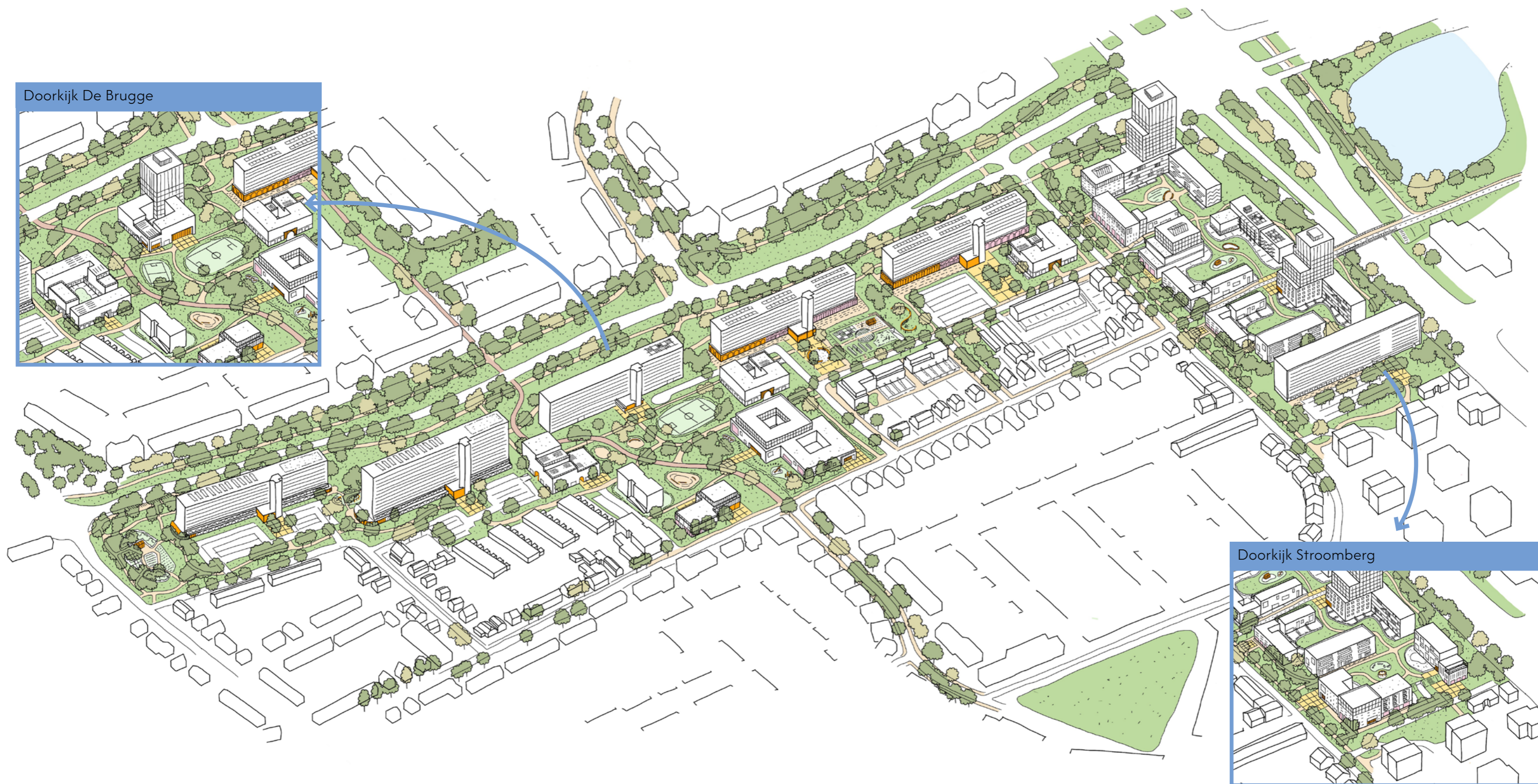
2. De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd, geadresseerd en geprogrammeerd naar de omliggende deelgebieden. Goede overgangen van privé naar openbaar op maaiveld zijn essentieel.

Stadsniveau: De bestaande flats van HEZ en de hoogte accenten.

1. De bestaande flats zijn herkenbaar modernistisch als tijdsbeeld en tijdslaag van de stad maar aangepast en aangehecht aan wijk en straat.
2. De ruimtelijke accenten van plus 50 meter maken HEZ onderdeel van het 'stadssilhouet' maar worden samenhangend met de directe omgeving vormgegeven. Er is sprake van ensemblevorming met de gebouwen uit de 'tussenlaag' en de grondgebonden woningen (met in basis de daarbij horende uitgangspunten voor beeldkwaliteit).

Een verdere uitwerking van de beeldkwaliteit zal per deelgebied in een beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd.

Perspectief HEZ



Essentiekaart Stedenbouwkundig raamwerk

Legenda

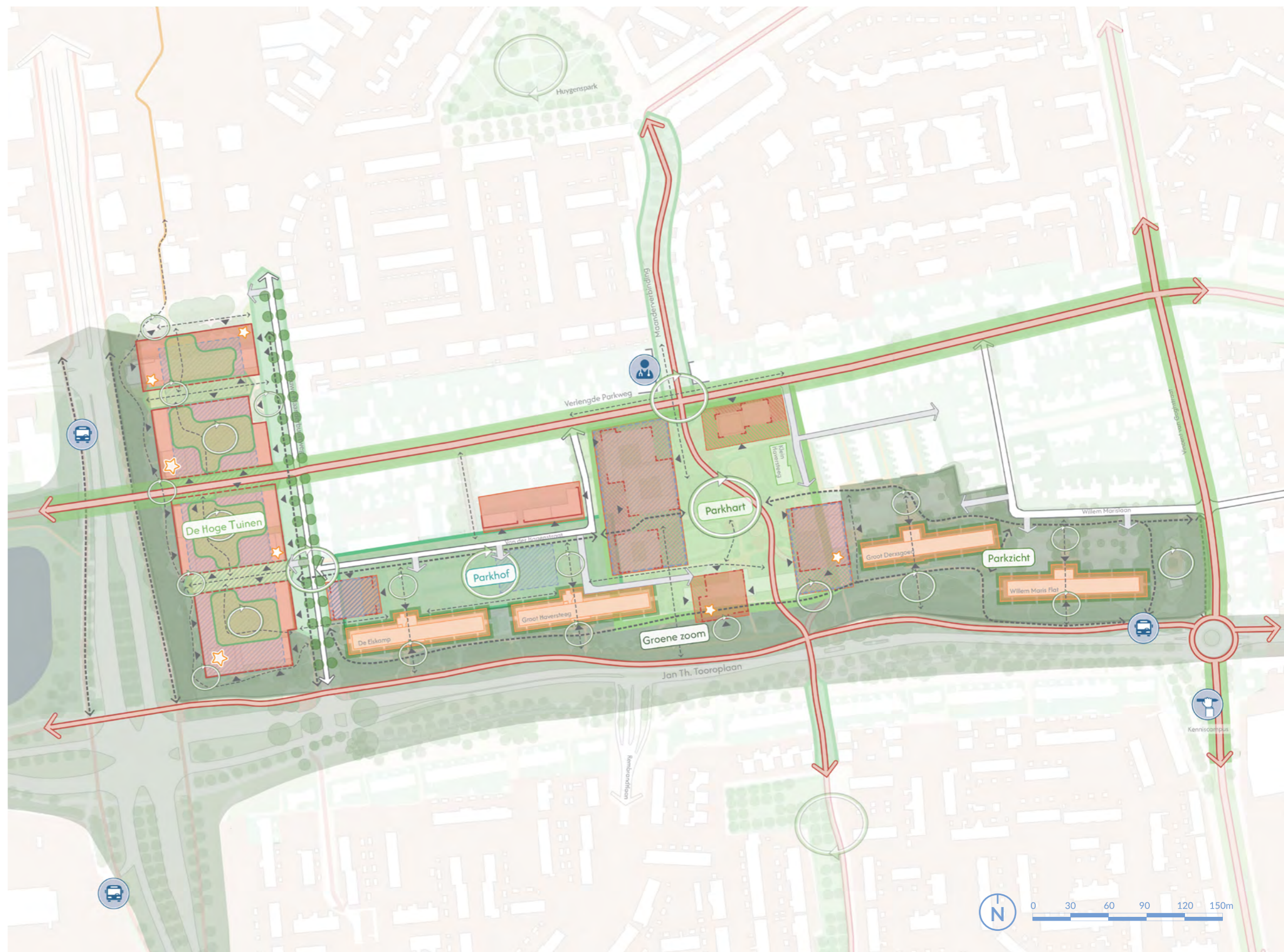
-  Ontwikkelveld nieuwbouw
-  Ontwikkelveld parkruimte (indicatief)
-  Vernieuwde plint en aantrekkelijke overgang privé-openbaar
-  Oriëntatie en entrees bebouwing
-  Rooilijn (vast)
-  Rooilijn (indicatief)
-  Hoogteaccent
-  Zoekgebied overdekte parkeervoorziening Parkhart
-  Verblijfsplek en entreegebied
-  Ruimtelijke relatie Routes & zichtlijnen
-  Laanprofiel
-  Erftoegangsweg
-  Groene Loper
-  Groene zoom Jan Jh. Tooroplaan - Keesomstraat
-  Maanderverbinding
-  Groene inrikker Hoge Tuinen (indicatief)
-  Groen binnengebied (indicatief)



Essentiekaart doorkijk Stedenbouwkundig raamwerk

Legenda

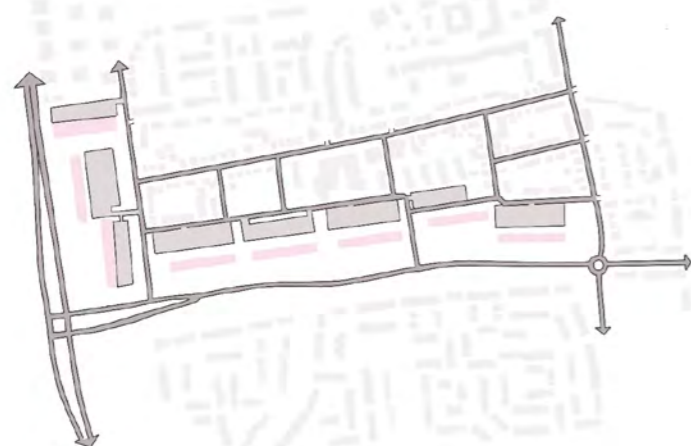
-  Ontwikkelveld nieuwbouw
-  Ontwikkelveld parkruimte (indicatief)
-  Vernieuwde plint en aantrekkelijke overgang privé-openbaar
-  Oriëntatie en entrees bebouwing
-  Rooilijn (vast)
-  Rooilijn (indicatief)
-  Hoogteaccent
-  Zoekgebied overdekte parkeervoorziening Parkhart
-  Verblijfsplek en entreegebied
-  Ruimtelijke relatie Routes & zichtlijnen
-  Laanprofiel
-  Erftoegangsweg
-  Groene Loper
-  Groene zoom Jan Jh. Tooroplaan - Keesomstraat
-  Maanderverbinding
-  Groene inprikkers Hoge Tuinen (indicatief)
-  Groen binnengebied (indicatief)



Facetkaart mobiliteit

Met behulp van de STOMP principes vertragen we het netwerk en verbinden we de buurt op een aantrekkelijke en veilige manier aan de routes voor langzaam verkeer rondom HEZ. We gaan in eerste instantie uit van de voetgangers en fietsers en realiseren leuke buurtommetjes en fijne en veilige fietsroutes. Langs deze routes maken we ruimte voor verblijf, sport en spel en adresseren we maatschappelijke en andere voorzieningen. De ontsluiting voor de auto is ingericht op lokaal bestemmingsverkeer (met inprikkers). De route voor afvalinzameling wordt nader uitgewerkt.

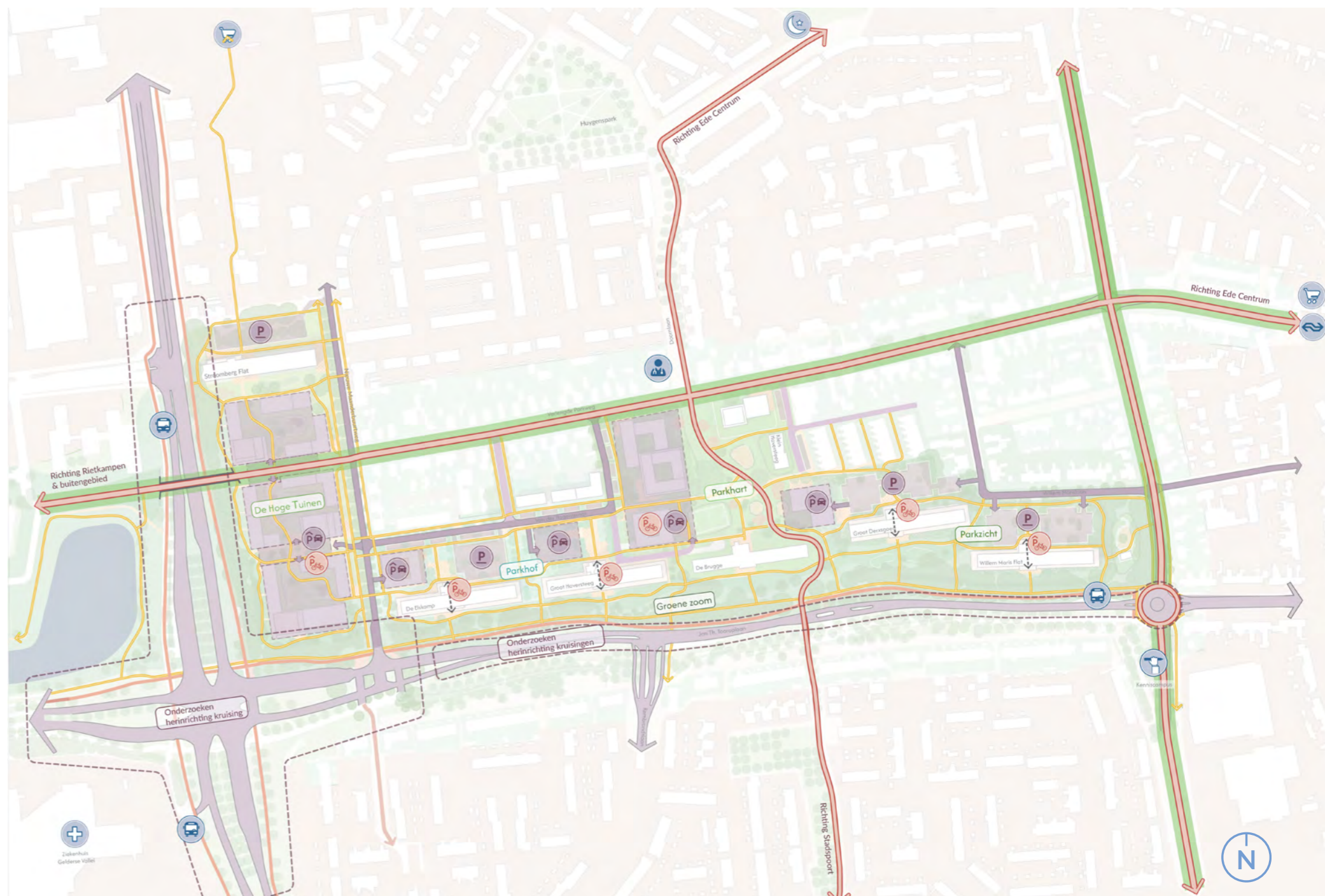
De gehanteerde gewogen gemiddelde parkeernorm ligt op 1.0pp per woning bij nieuwbouw, inclusief bezoekersparkeren (0,2). Bij de bestaande flats worden de huidige aantallen parkeerplaatsen gehandhaafd. Dit sluit aan bij het huidige gebruik (0.8pp per woning).












Bestaande ontsluiting



Toekomstige ontsluiting



Legenda

- | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|---|---|
|  | Groene loper |  | Voetpad |  | Parkeervoorziening op maaiveld |
|  | Hoofdroute langzaam verkeer (fiets- en voetpad) |  | Ontsluiting (gemengd verkeersgebruik) |  | Parkeervoorziening half-verdiept of verdiept (zoekgebied) |
|  | Fietspad |  | Langzaamverkeersbrug |  | Fietsenstalling |

Kansen in de fasering - tussentijd

Het is van belang om bewust keuzes te maken over wat nu al kan, wat straks moet en wat later nog kan volgen. Voor bewoners geldt immers niet de (eind)stip op de horizon van de grote transformatie maar alle tussenstappen daar naartoe, de tussentijd! Het oplossen van kleine opgaven in de wijk heeft een integrale benadering nodig in samenhang met beheer, veiligheid, duurzaamheid én de visie op de toekomst van HEZ. Quick-wins kunnen bijdragen aan de leefkwaliteit van bewoners in het hier en nu, nog voordat grote transformaties op gang komen. Denk aan het initiatief van een wandelpad aan de Tooroplaan of het snoeien van overwoekerend groen. Met quick-wins krijgen de expertise en betrokkenheid van bewoners een gelijkwaardige plek in het planproces. Het gezamenlijke gesprek komt op gang over wat waardevol en behoudenswaardig is en beïnvloedt op die manier de gebiedsontwikkeling positief. Daarnaast zijn er reguliere onderhoudsmomenten die kansen bieden om vooruit te werken op de ambities van de grotere gebiedsontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan schilderbeurten of renovaties van de flats die worden uitgevoerd met het oog op toekomstige deelgebieden.

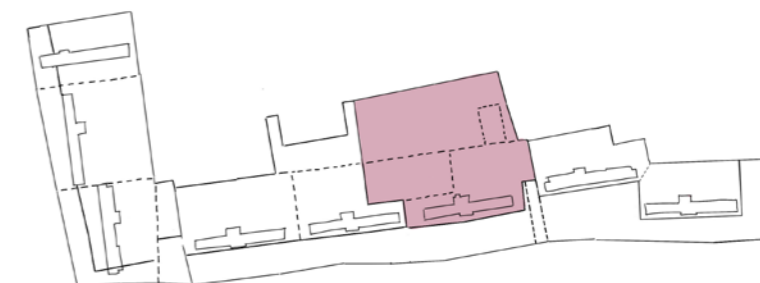
De buurt is kwetsbaar voor veranderingen die gepaard gaan met overlast, onzekerheid of afbraak van bijvoorbeeld bestaande voorzieningen. De fasering moet daarom erop gericht zijn om de situatie op korte termijn niet slechter te maken. Het is een strategisch proces waarin leefbaarheid en sociale draagkracht leidend zijn. Keuzes in de fasering worden onderzocht aan de hand van scenario's waarin overlast, kosten, ontwikkelrisico's worden meegewogen.

Aanbevelingen voor de fasering

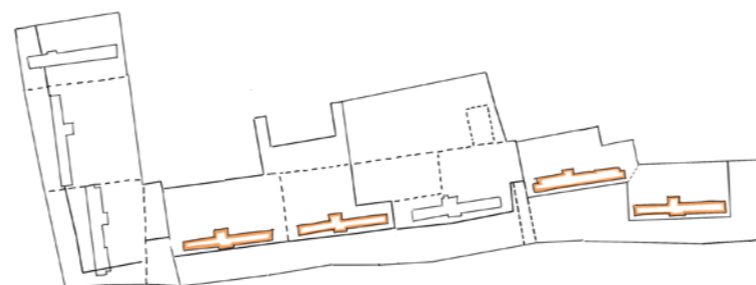
- De fasering heeft als doel de leefbaarheid van HEZ zo snel mogelijk te verbeteren.
- Vroegtijdig beginnen met het vergroenen en herinrichten van de groene hoofdstructuur langs de Jan Th. Tooroplaan heeft een grote en positieve impact op de positionering van HEZ in de Zuiderparken en de beleving van bewoners.
- Starten met Plintenkracht bij één van de flats in combinatie met herinrichting van de openbare ruimte als pilot en voorbeeld voor de andere flats. Investeer (binnen nu en 3 jaar) in een aantal quick-wins.
- De nieuwbouw van de scholen en buurthuis de Meerpaal betekent een nieuwe ontmoetingsplek die van grote meerwaarde (impuls) is voor de hele wijk. Hier wordt het hart van HEZ gemaakt.
- De ontwikkeling van de Hoge Tuinen kan redelijk autonoom plaatsvinden parallel aan de andere ontwikkelingen. De overgangssituatie tussen sloop en nieuwbouw vraagt aandacht, met name voor de leefbaarheid bij de Stroomberg flat.



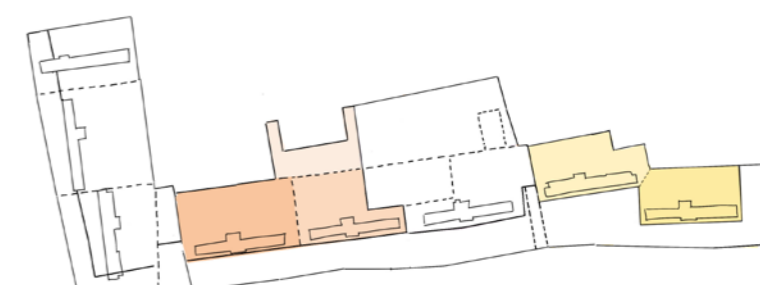
Vergroenen en herinrichten groenstructuur met een integraal landschapsplan



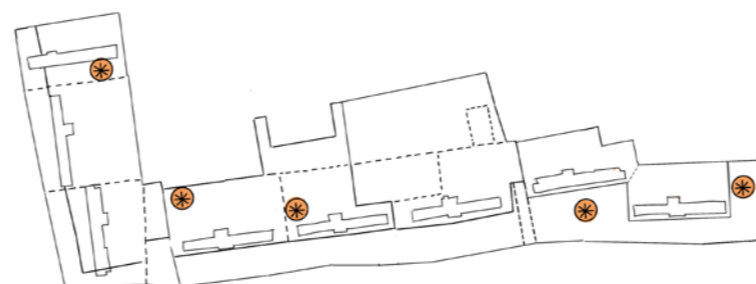
Hart van de wijk als integrale ontwikkeling



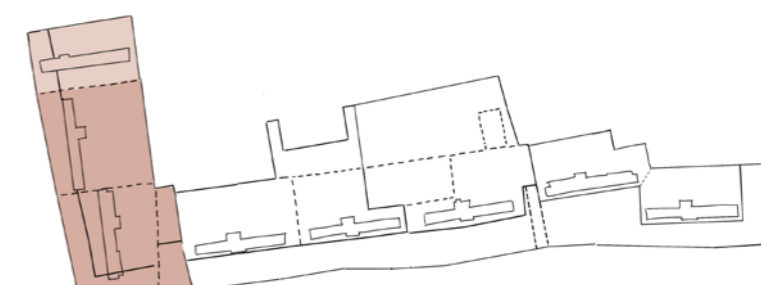
Plintenkracht bij de bestaande flats



Geleidelijke transformatie is mogelijk bij de bestaande flats en de aangrenzende openbare ruimte



Investeer op de korte termijn in aantal quick-wins



Ontwikkeling Hoge Tuinen kan redelijk autonoom plaatsvinden

10. Overzicht uitgangspunten

1. Van parkeren naar park

- HEZ is onderdeel van de Groene Lopers en sleutelgebied de Zuiderparken van Ede-stad.
- In HEZ is de stedelijke hoofdgroenstructuur verbonden met het wijk- en buurtgroen en het groen rondom de gebouwen (conform BKN).
- De groenstructuur is robuust vormgegeven (conform IBOR) en bereikbaar en beleefbaar voor bewoners door een netwerk van plekken en routes in een hoogwaardige groene setting.
- Beheer, toezicht en eigenaarschap zijn afgestemd op de groenstructuur.
- Geparkeerde auto's zijn zoveel mogelijk (verdiept) aan het zicht onttrokken en landschappelijk ingepast.

2. Hoogbouw Ede-Zuid verbinden met omliggende buurten

- In HEZ zijn de STOMP principes leidend en creëren we aantrekkelijke en veilige routes voor voetgangers en fietsers.
- Een nieuwe fietsbrug over de Keesomstraat herstelt de voet-fietsroute als primaire verbinding in de oost-west richting. De brug is maximaal groen vormgegeven en ingepast.
- Nieuwe noord-zuid routes verbinden de Uitvindersbuurt en de Maandereng: met de Maanderverbinding tussen Ede Zuid en het centrum en buurtommetjes tussen Verlengde Parkweg en Jan Th. Jan Th. Tooroplaan.
- Autobewegingen worden zo veel mogelijk beperkt door doorgaande autoverbindingen te wijzigen in inprikkers. Hiervoor wordt de ontsluiting vanaf de Jan Th. Tooroplaan (gedeelte Arnold Koningstraat) opgeheven.
- Hanteren van klimaatadaptieve maatregelen op basis van sponsprincipes.

3. Nieuwe burenen

- De inzet voor HEZ is langdurig en betrokken wonen! De transformatie van de bestaande flats en nieuw toe te voegen woningen voorzien in een divers woningaanbod.
- Het totale woningaanbod (inclusief de bestaande flats) bestaat uit 50 tot 60 % sociale huurwoningen.
- Experimentele woningtoewijzing wordt ingezet om de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.
- Nieuwe bebouwing positioneert zich tussen de bestaande flats en de laagbouw in de omgeving. De bebouwing geeft een menselijke maat aan HEZ en draagt bij aan een beter gebruik en toezicht op de openbare ruimte.
- De vernieuwde westzijde van HEZ geeft ruimte voor nieuwe compacte woonvormen rondom een luw, groen binnengebied en markeert HEZ met hoogteaccenten op het schaalniveau van Ede-stad.

4. Hart van de wijk

- Het Hart van HEZ is het GROENE beeldmerk voor Hoogbouw Ede Zuid. Het park is voorzien van verschillende verblijfs- en ontmoetingsplekken.
- Het Hart van HEZ bestaat uit twee basisscholen, een sportvoorziening, een buurthuis en woningbouw.
- Er is ruimte voor een aanvullend programma met maatschappelijke of zorgvoorzieningen en kleinschalige ondernemingen. De relatie met bestaande voorzieningen wordt verbeterd.
- Een goede, robuuste en centrale parkeervoorziening is essentieel voor een groen en levendig hart van HEZ.

5. De kleedjes van HEZ

- De kleedjes van HEZ zijn symbool voor het thuis voelen en thuiskomen in de buurt. De kleedjes worden gebruikt om 'toevallige ontmoeting' te stimuleren, entreegebieden bij de gebouwen te verduidelijken en ontmoetingsplekken en routes in de buurt te markeren.
- De kleedjes verwijzen naar de verschillende culturen (geboortelanden) van HEZ en zijn een herkenbaar, terugkerend element in de buurt. De kleedjes hebben verschillende functies, maten, kleur en materiaal en zijn voorzien van gevarieerde beplanting en meubilair.
- De kleedjes van HEZ kunnen zowel permanent als tijdelijk zijn. Het basketbalveld (permanent) herkenbaar door een kleurrijke vloer maar een groenstrook kan voorzien zijn van (tijdelijke) seizoens beplanting. Bewoners worden betrokken in de inrichting en onderhoud van de kleedjes. Bewoners kunnen in dit proces een actieve rol hebben.
- Bij nieuwe gebouwen maar met name ook bij de bestaande flats willen we het entreegebied markeren met een kleedje en letterlijk de voor- en achterzijde van de flat verbinden. De binnen- en buitenwereld lopen in elkaar over, bijvoorbeeld door bestrating, door de architectuur maar ook door de programmering. De kleedjes kunnen gelegd worden in hal, lift, galerij en ten slotte voor iedere individuele deur.

6. Begane grond aanpakken met plintenkracht

- Plintenkracht zorgt voor een gevoel van veiligheid en levendigheid rond en bij de gebouwen en de aansluiting op de openbare ruimte. 'Ontwerpen voor ontmoeten!'
- We stellen voor om de plinten van de flats op strategische plekken te voorzien van:
 1. een vernieuwd entreegebied met doorzicht en toegang aan beide zijden (zowel Jan Th. Tooroplaan als noordzijde);
 2. een ruimte die te gebruiken is voor verblijf en ontmoeting maar bijvoorbeeld ook (beginnende) bedrijfjes;
 3. een 'loket' voor hulpvragen en diensten;
 4. collectieve voorzieningen voor de stalling van fietsen, scootmobiel en scooters en pakketjes;
 5. een aantal woningen die direct contact maken met de openbare ruimte.
- De plinten mogen rondom de flats uitbreiden ten behoeve van de samenhang met de openbare ruimte en aangrenzende bebouwing. Voor het 'uitplinten' van de flats is extra ruimte beschikbaar.

7. De wand van HEZ doorbreken

- HEZ heeft een waardevolle stedenbouwkundige structuur met een cultuur-historische betekenis.
- De grootschaligheid van de stedenbouwkundige structuur aanpassen door een onderverdeling in 4 deelgebieden die aansluiten op de specifieke context van de buurt. Het gaat om de volgende deelgebieden en sfeer:
 1. Parkzicht: groene lichte en comfortabel wonen (Willem Maris flat en Groot Derxsgoed).
 2. Parkhart: levendig hart van de wijk met voorzieningen (De Brugge).
 3. Parkhof: compact en levendig woonhof (De Elskamp en Groot Haversteeg).
 4. Hoge Tuinen: gevarieerde woonomgeving rond groene binnentuinen (voormalige Merlijn flat en Van Eekelen en de Stroomberg).
- Op termijn sloop en herbouw overwegen van De Brugge ten behoeve van een grotere parkruimte met meer gebruiksmogelijkheden, een betere zichtbaarheid en bezonning.
- Op termijn sloop en herbouw overwegen van de Stroomberg flat ten behoeve van een betere aansluiting op de nieuwbouw en groene woonhoven van de Hoge Tuinen.

8. Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

Straatniveau: De plinten (van de flats) en de grondgebonden woningen.

1. Bij de te behouden flats is de vernieuwde plint een logisch onderdeel van de flat zowel in vorm als verschijning.
2. De nieuwbouw sluit in vorm en uitstraling, oriëntatie, kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande grondgebonden woningen langs Verlengde Parkweg, Van der Hagenstraat en Nieuwe Maanderbuurtweg.
3. De beeldkwaliteit heeft als doel de leefbaarheid te verbeteren en onderscheidende plekken te maken. Het 'thuis komen' en de 'toevallige ontmoeting' uitdrukken in tactiele materialen, warme en heldere kleuren, transparantie.

Wijkniveau: De 'tussenruimte'; vrijstaande gebouwen als intermediair tussen de laagbouw en de flats.

1. De gebouwen maken het onderscheid tussen de deelgebieden. De situatie en positionering van ieder gebouw is uniek en heeft daardoor een sterke invloed op de verschijningsvorm. Kleur- en materiaalgebruik legt een relatie met de laagbouw en de hoogbouw. Contrast kan, naar gelang de situatie.
2. De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd, geadresseerd en geprogrammeerd naar de omliggende deelgebieden. Goede overgangen van privé naar openbaar op maaiveld zijn essentieel.

Stadsniveau: De bestaande flats van HEZ en de hoogte accenten.

1. De bestaande flats zijn herkenbaar modernistisch als tijdsbeeld en tijdslaag van de stad maar aangepast en aangehecht aan wijk en straat.
2. De ruimtelijke accenten van plus 50 meter maken HEZ onderdeel van het 'stadssilhouet' maar worden samenhangend met de directe omgeving vormgegeven. Er is sprake van ensemblevorming met de gebouwen uit de 'tussenlaag' en de grondgebonden woningen (met in basis de daarbij horende uitgangspunten voor beeldkwaliteit).

Een verdere uitwerking van de beeldkwaliteit zal per deelgebied in een beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd.

Hoofdstuk

05

Deelgebieden ▶



Workshop op HEZ Buurtdag in juli 2025

Om de flats meer aan te sluiten op de omgeving en de bestaande ruimtelijke structuur te doorbreken, is het plangebied opgedeeld in 4 deelgebieden met ieder een eigen karakter en beeld. In dit hoofdstuk gaan we per deelgebied in op de belangrijkste uitgangspunten voor de openbare ruimte en de nieuwe bebouwing. Ook geven we op hoofdlijnen richting aan de gewenste beeldkwaliteit. In de verdere uitwerking tot stedenbouwkundig plan blijft er volop ruimte om deze uitgangspunten te verfijnen in samenspraak met bewoners en betrokkenen.

1. Parkzicht



2. Parkhart



3. Parkhof



4. Hoge Tuinen





0 30 60 90 120 150m

Ziekenhuis Gelderse Vallei

Legenda

-  Groene loper
-  Hoofdroutes voor langzaam verkeer
-  Langzaamverkeersbrug
-  Voetpaden
-  Verblijfsplekken 'kleedjes'
-  Groene verblijfsplekken en speelvoorzieningen
-  Sportvoorziening
-  Groene inpassing parkeervoorziening
-  Uitplinten van de flats
-  Nieuwe bebouwing
-  Bomen handhaven en toevoegen
-  Bestaande voorzieningen

Legenda bij deelgebieden

-  Hoogteaccent
-  Verblijfsplek en entreegebied
-  Oriëntatie en entrees bebouwing
-  Ruimtelijke relatie Routes & zichtlijnen
-  Vernieuwde plint en aantrekkelijke overgang privé-openbaar
-  Parkeervoorziening op maaiveld
-  Overdekte parkeervoorziening (zoekgebied)
-  Fietsenstalling



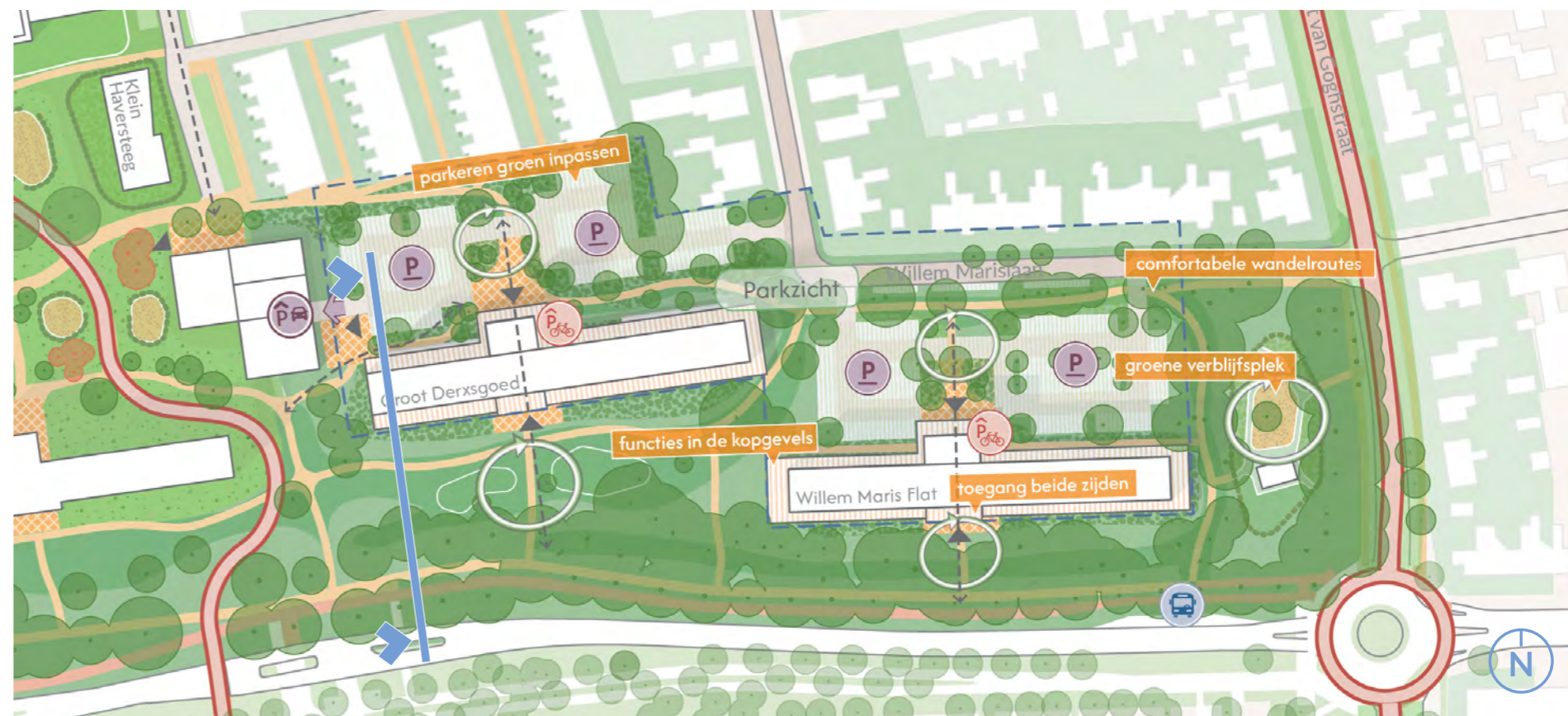
1. Parkzicht

Gebiedsprofiel

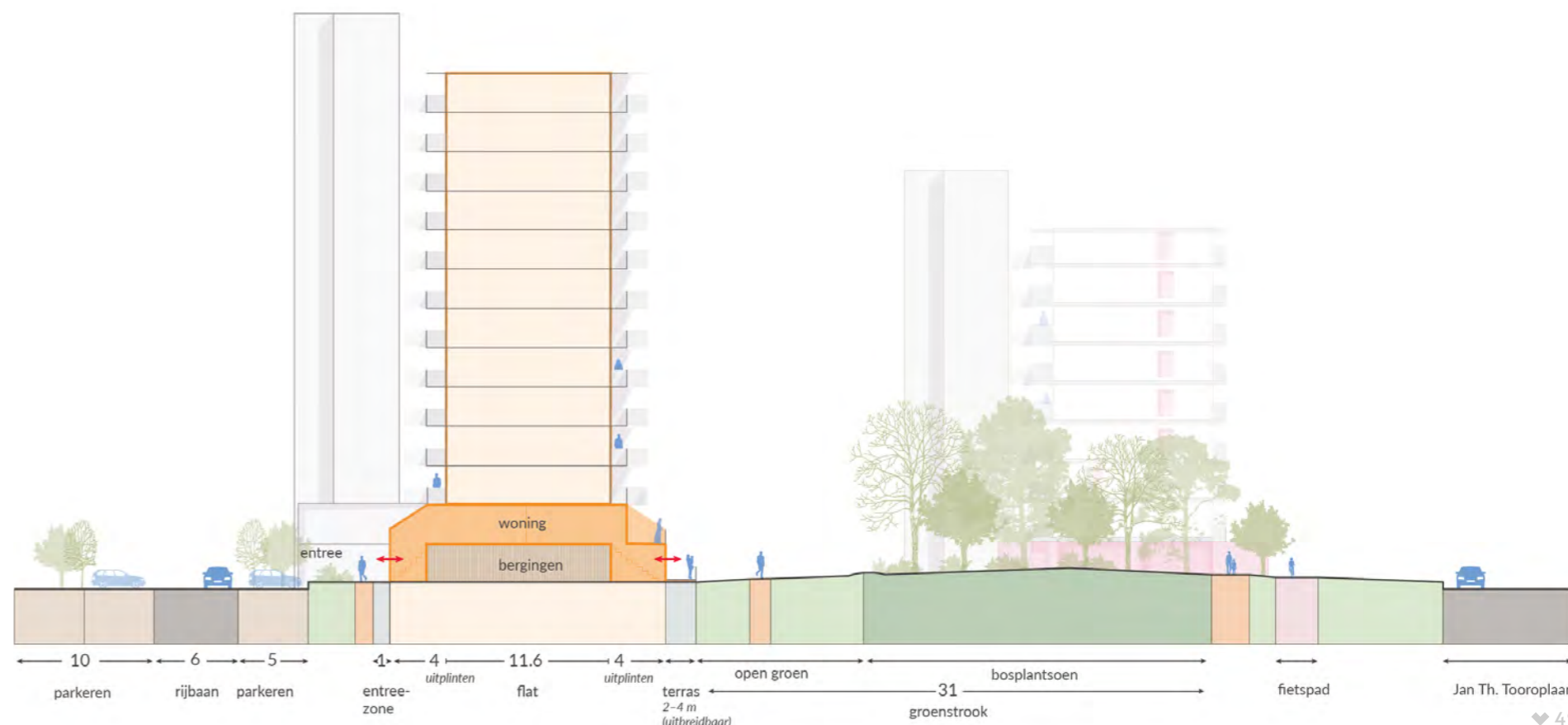
In deelgebied Parkzicht zit een verspringing tussen de flats Willem Maris en Groot Derxgoed. Daardoor zijn de voor- en achterzijde van de beide flats beter (dan andere flats) verbonden met de parkstrook bij de Jan Th. Tooroplaan. Het vertrekpunt is hier de aanwezige groene kwaliteit nog sterker te verweven met de woon- en leefomgeving. Veilige en comfortabele fiets- en wandelroutes, omgeven door het groen tussen de Kenniscampus en de bushalte naar het Hart van de wijk en de entrees van de flats zijn hier leidend. Hier wordt gewoond in een rustige, groene omgeving. Gericht met name op senioren en rustzoekers.

Uitgangspunten

- Ensemble van twee vrijstaande galerijflats in een parkachtige groene omgeving.
- De flats sluiten direct aan op veilige en comfortabele wandel- en fietsroutes tussen het Hart van de Wijk en de bushalte en de kenniscampus.
- 'Kleedjes' inzetten om entreegebieden aan de noord- en zuidzijde van de flats te verduidelijken en routes in de buurt te markeren.
- Inpassen van klimaatadaptieve maatregelen (o.b.v. sponsprincipes). Denk hierbij aan hagen, heesters, droge greppels en wadi's.
- Inpassen van een groene verblijfsplek op het groenperceel tussen de Jan Th. Tooroplaan en Vincent van Goghstraat en tevens ten zuiden van Groot Derxsgoed; denkbaar als een gedeelde moestuin of siertuin van bewoners.
- Parkeren op het maaiveldniveau, groen ingepast met hagen en beplanting en bij voorkeur in half-open verharding.
- De plinten inrichten ten behoeve van het comfort en gemak van de bewoners. Denkbaar voorziening in de flat is een gedeelde huiskamer in combinatie met woningen.
- Toevoegen van plintwoningen met toegang en buitenruimte in de vorm van een terras aan de Jan Th. Tooroplaan brengt levendigheid in de groenzone.
- Architectonisch aandacht voor de kopgevels. Aantoppen van de kopgevels is denkbaar, bijvoorbeeld in de vorm van een extra volume voor een trappenhuis.



Deelgebied Parkzicht op de raamwerkaart



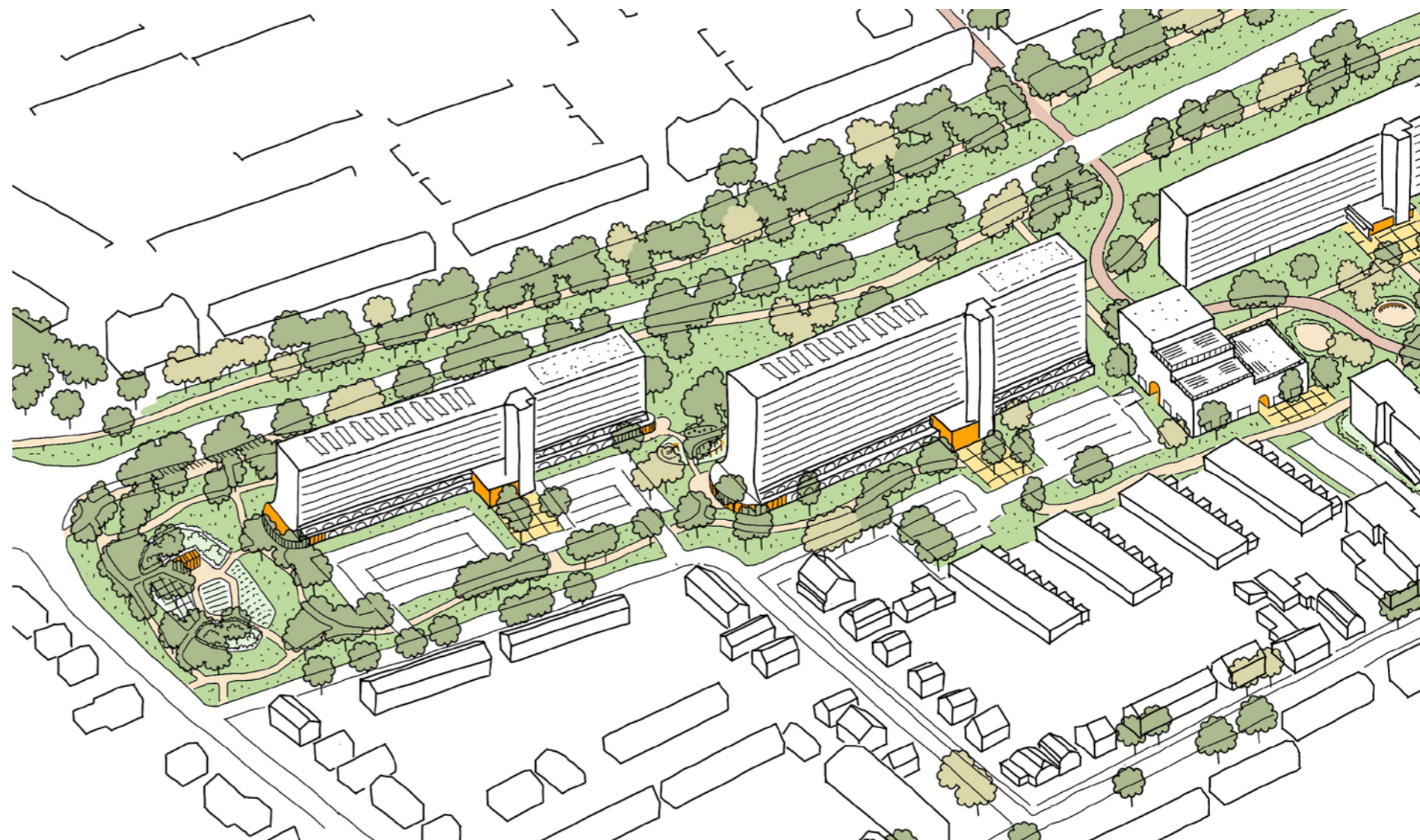
Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

Stratniveau: de plinten

- 'Thuiskomen' en de 'toevallige ontmoeting' uitdrukken in tactiele materialen, warme en heldere kleuren, transparantie.
- Bij de te behouden flats is de vernieuwde plint een logisch onderdeel van de flat zowel in vorm als verschijning.
- De plinten van de flats Willem Maris en Groot Derxsgoed worden als eenheid benaderd met een vormgeving die past bij het specifieke deelgebied met de bijbehorende uitgangspunten. De plinten hoeven niet exact dezelfde vormgeving te krijgen, maar de vormgeving verwijst wel naar elkaar.
- De entrees van de flats sluiten direct aan op het aanliggende verblijfsgebied en zijn aan beide zijden toegankelijk met een transparante, uitnodigende doorsteek.

Stadsniveau: de flat

- De oorspronkelijke vormgeving van de flats is leidend in materiaalgebruik en kleurstelling. Karakteristiek voor de flats is een ingetogen kleurgebruik met schoon metselwerk.
- Eventueel subtiele gevelvergroening.
- Toevoegingen aan de flat zijn architectonisch verweven met de bestaande karakteristiek: heldere vlakverdeling in de gevel, horizontale witte banden, gesloten metselwerk geveldelen een eerlijke materiaaltoepassing en leesbare functies.



Impressie deelgebied Parkzicht



Parkeren is groen ingepast op maaiveld



Lichte, ruime en veilige entree in de plint



Toevoegen van woningen en voordeuren in de plint



Parkachtige kwaliteit loopt tussen en rondom de flats door



Impressie op ooghoogte van deelgebied
Parkzicht aan de Jan Th. Tooroplaan zijde

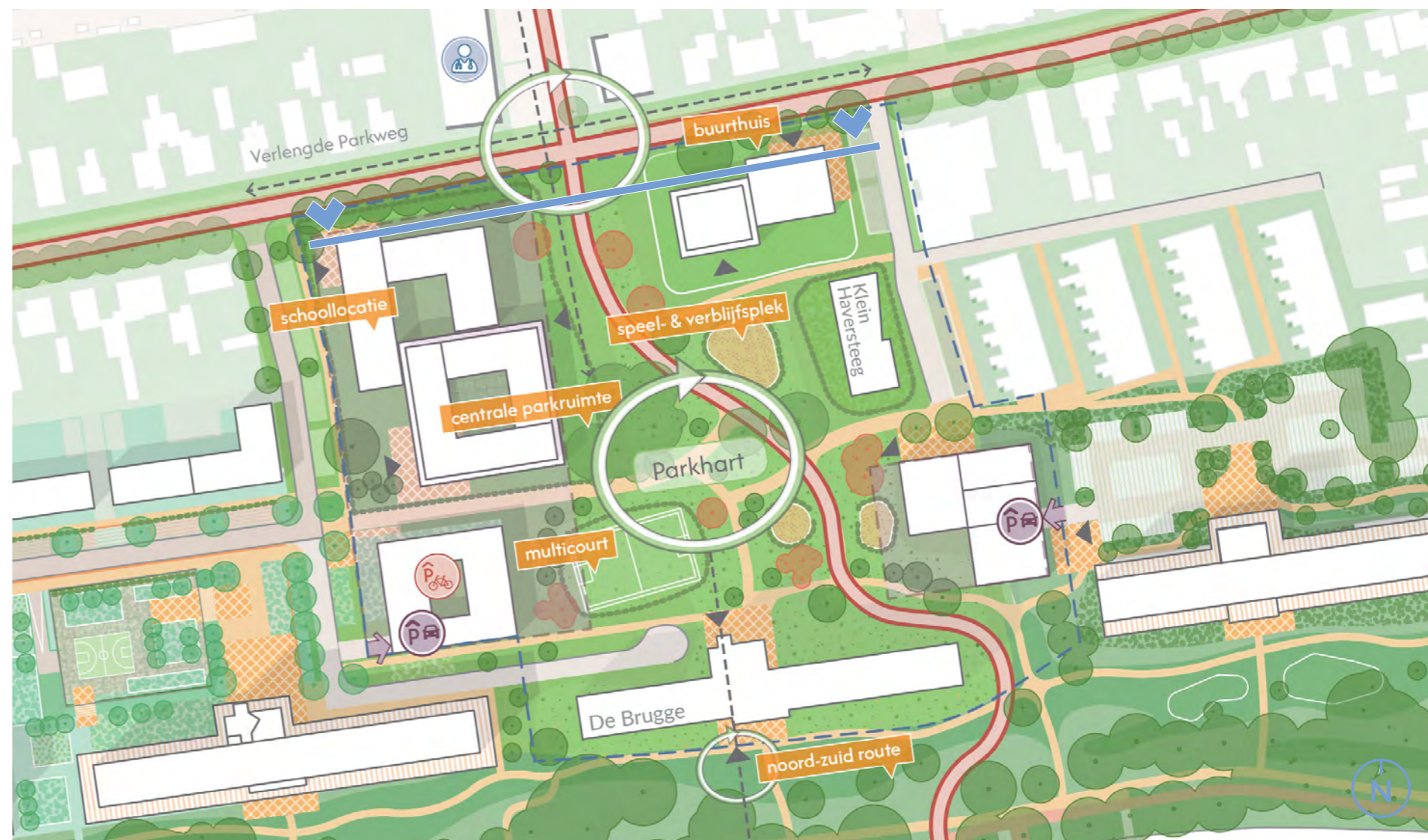
2. Parkhart

Gebiedsprofiel

Het bestaande voorzieningencluster transformeert tot hart van de wijk. De afgesloten terreinen en grootschalige verkeer- en parkeersituatie maken plaats voor een groene ontmoetingsplek voor de hele buurt. Een doorlopende parkruimte, waar bestaande en nieuwe gebouwen vrij en alzijdig staan gesitueerd. De gebouwen accentueren de hoeken van de parkruimte en begeleiden de routes. Deze parkruimte is de schakel tussen de langzaamverkeersverbinding tussen de Maanderbuurt en de Uitvindersonbuurt. Ook is het een groene schakel tussen Parkzicht en Parkhof. Om de noord-zuid route beleefbaar te maken moet deze om de flat geleid worden. Op termijn is een grootschalige vernieuwing denkbaar waarin de flat plaatsmaakt voor een opener gebouwensemble ten behoeve van doorbreking van de gesloten wand, een grotere parkruimte, betere zichtbaarheid (bezonning) en gebruiksmogelijkheden.

Uitgangspunten

- Parkruimte met min of meer vrijstaande gebouwen en gebouwensembles ter markering van stedenbouwkundige/ landschappelijke overgangen.
- In de centrale parkruimte krijgt langzaamverkeer prioriteit, er is geen doorgaand autoverkeer. Parkeren is ondergeschikt aan de centrale parkruimte en wordt uit het zicht gehouden en verdiept en landschappelijk ingepast.
- Nieuwe bebouwing en woningen hebben een eigen parkeervoorziening. Door in te zetten op parkeren onder het voorzieningencluster wordt ruimte vrij gemaakt voor meer groen in het parkhart.
- De parkruimte is een doorlopend groengebied die divers geprogrammeerd wordt met 'kleedjes' voor sport, spelen en activiteiten voor de buurt. De Krajiček courts kunnen in het Parkhart ingepast worden.
- Voorzieningen en woningen oriënteren zich op de centrale parkruimte en zijn hiermee verbonden via levendige plinten.
- Het is de wens om voorzieningen en woningen te combineren.
- Nieuwe bebouwing vormt de tussenruimte/ -schaal tussen de laagbouwbuurt en de flats.
- De parkruimte voorzien van klimaatadaptieve maatregelen (o.b.v. sponsprincipes). Denk hierbij aan een gevarieerde groeninrichting en wadi's.



Deelgebied Parkhart op de raamwerkkarta



Doorsnede door deelgebied Parkhart



Principe parkeeroplossing

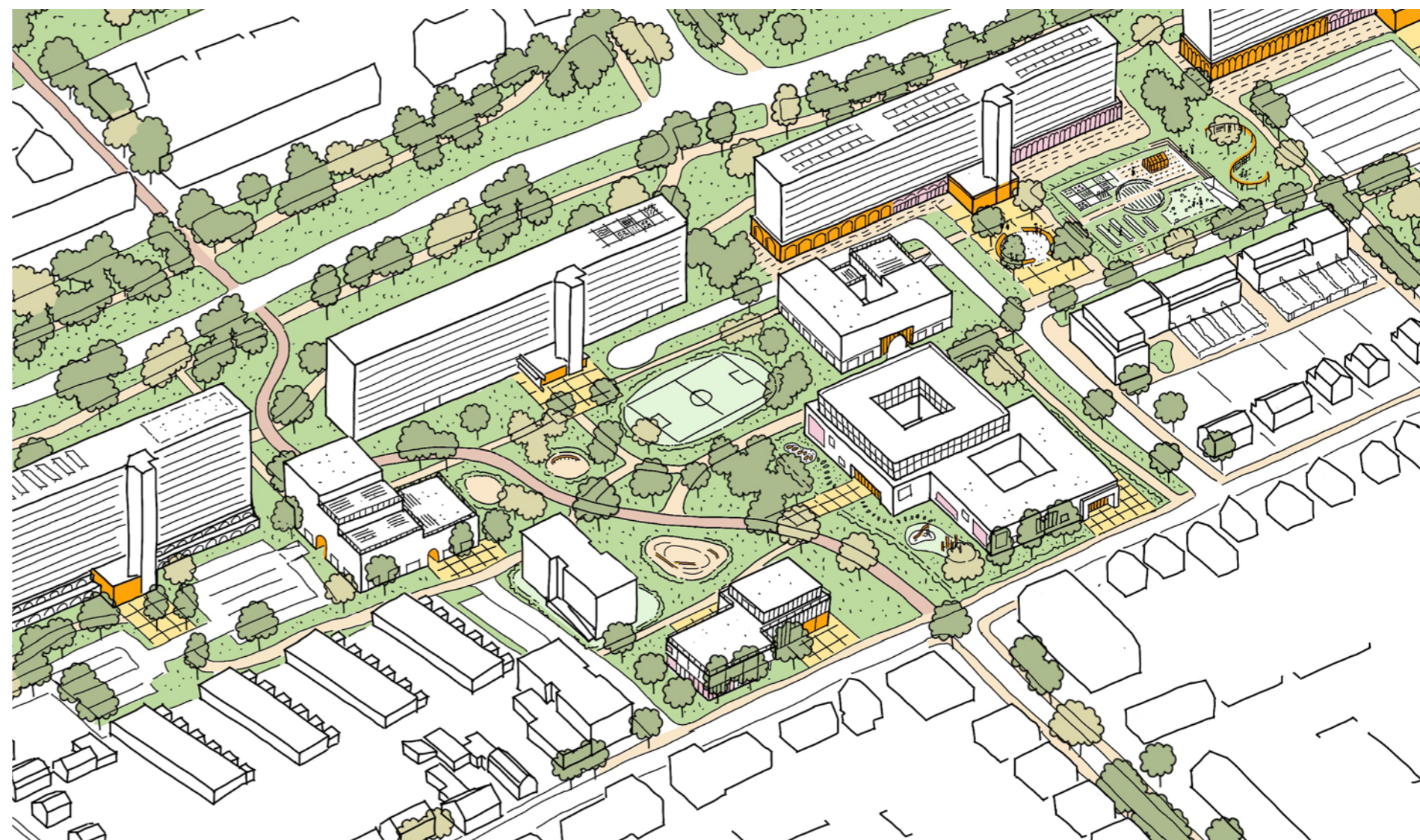
Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

Stratniveau: de plinten

- 'Thuiskomen' en de 'toevallige ontmoeting' uitdrukken in tactiele materialen, warme en heldere kleuren, transparantie.

Wijkniveau: De 'tussenruimte'; vrijstaande gebouwen als intermediair tussen de laagbouw en de flats.

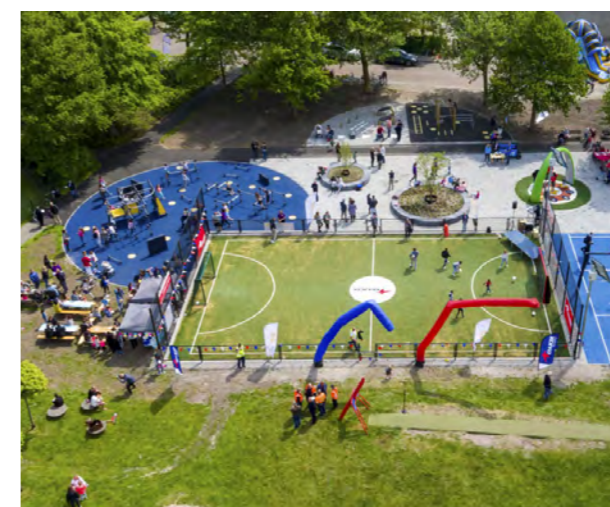
- De nieuwe gebouwen definiëren het deelgebied Parkhart. De situatie en positionering van ieder gebouw is uniek en heeft daardoor een sterke invloed op de verschijningsvorm. Kleur- en materiaalgebruik legt een relatie met de laagbouw. Contrast kan, naar gelang de situatie.
 - a. De schoollocatie
Twee basisscholen, gymzaal en kinderopvang zijn gesitueerd in één gebouw. Wens om te combineren met woningbouw. Gedifferentieerde opbouw bouwmasa. Een verdiepte parkeerbak is noodzakelijk om voldoende parkeerplekken te realiseren.
Bandbreedte bouwhoogte: 2 tot 5 bouwlagen.
 - b. Buurthuis de Meerpaal
Karakter van een alzijdig paviljoen, ingegeven door de schaal en maat van de lintbebouwing aan de Verlengde Parkweg.
Bandbreedte bouwhoogte: 2-3 bouwlagen.
 - c. Parkgebouwen
Een alzijdig gebouw met levendige plinten rondom. Mogelijke getrapte opbouw in de massa, eenvoudige hoofdvorm met een zorgvuldige detaillering.
Bandbreedte bouwhoogte 4-6 bouwlagen.
- De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd, geadresseerd en geprogrammeerd naar de omliggende deelgebieden. Goede overgangen van privé naar openbaar op maaiveld zijn essentieel.



Impressie deelgebied Parkhart



Centrale parkruimte met prioriteit voor voetgangers en fietsers



Ruimte voor sport, spelen en activiteiten voor de buurt



Schoolgebouw is onderdeel van het parkhart



Impressie op ooghoogte van deelgebied Parkhart vanaf de Verlengde Parkweg

Doorkijk zonder De Brugge

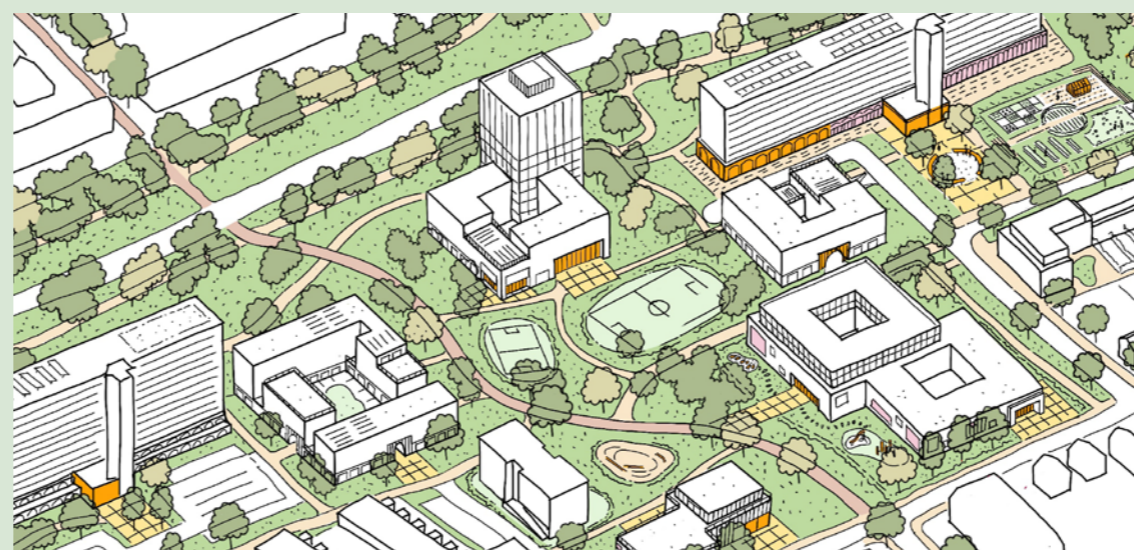
Op de afbeeldingen hiernaast is een variant verkend waarin De Brugge plaatsmaakt voor een opener gebouwensemble ten behoeve van doorbreking van de gesloten wand, een grotere parkruimte, betere zichtbaarheid (bezonning) en gebruiksmogelijkheden van het park. De nieuwe 'Bruggetoren' in het hart van de buurt, moet een iconisch gebouw worden die de vooruitgang van HEZ uitdraagt. Een gebouw/ symbool om trots op te zijn!

Het gebouwensemble is opgebouwd uit een lager bouwdeel, het basement, die in schaal en maat aansluit bij de andere nieuwe carré-vormige nieuwbouw. Het uitgangspunt hier is eenzijdige bouwmassa in een groene parksetting. Daarnaast is een hoogte accent toegevoegd die aansluit bij de nieuwe architectonische laag die wordt toegevoegd aan HEZ met de Hoge Tuinen. Het accent sluit aan op de daar aanwezige hoogteaccenten in de 'stadslaag'. Het is voorstelbaar dat de hoogte van de nieuwe Bruggetoren rond de 12-14 bouwlagen is en daarmee de Maanderverbinding accentueert als wijkverbinding. Het gebouwensemble nestelt zich in het park en sluit met zorgvuldig vormgegeven plinten aan op het maaiveld. De parkeervoorziening wordt zo veel mogelijk onder de gebouwen of (verdiept) landschappelijk ingepast en het dek voorzien van een goede leeflaag voor volwassen groen.

De onderbouw zoekt een directe relatie in materiaal en kleur met de andere wanden van de parkgebouwen. De bovenbouw mag een onderscheidend accent zijn die uitgevoerd kan worden in een bijzonder materiaal.



Deelgebied Parkhart op de raamwerkkart met de Nieuwe Brugge



Impressie deelgebied Parkhart met de Nieuwe Brugge



3. Parkhof

Gebiedsprofiel

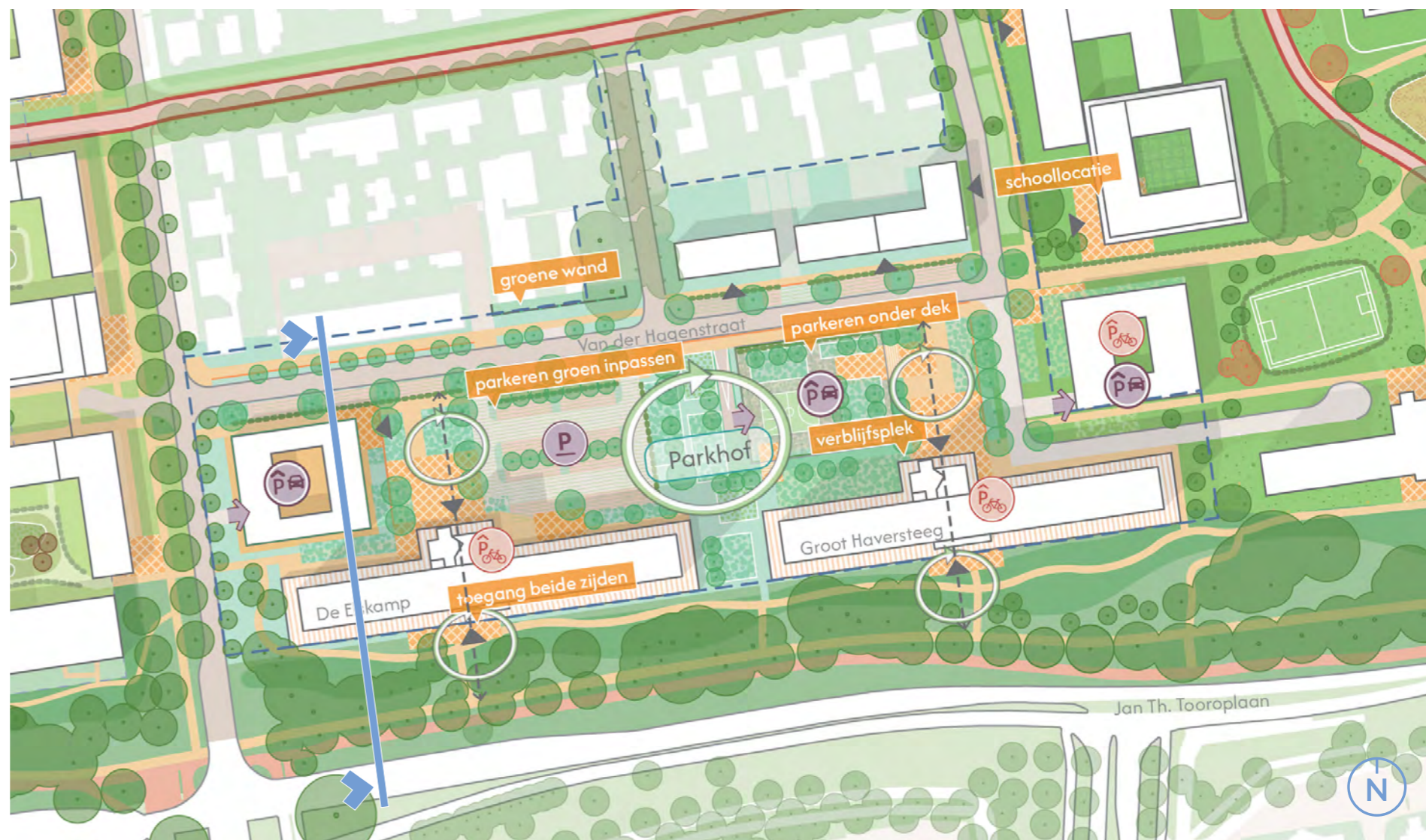
Door de inrichting van de straat, de parkeervelden en de omliggende flats heeft het huidige gebied een uniform en lijnrecht karakter. De ruimte is niet duidelijk afgebakend en lijkt eindeloos door te lopen. De ambitie is om deze ruimte een menselijke maat en herkenbaarheid te geven in de vorm van een stedenbouwkundig carré of hof. Twee nieuwe woongebouwen markeren en accentueren de oost- en westzijde van dit deelgebied. Ook aan de noordzijde wordt de straatwand begeleid door nieuwe bebouwing, waarmee de contouren van het Parkhof worden gemarkeerd. Aan alle vier de zijden van het Parkhof komen levendige plinten met functies die zorgen voor sociale controle en interactie op straatniveau. Het parkeren wordt half verdiept gebouwd met daar bovenop kwalitatieve groene verblijfsplekken. Deze dynamische plek, gelegen tussen de Hoge Tuinen en het Parkhart, is uitnodigend, er is reuring en levendigheid.

Uitgangspunten

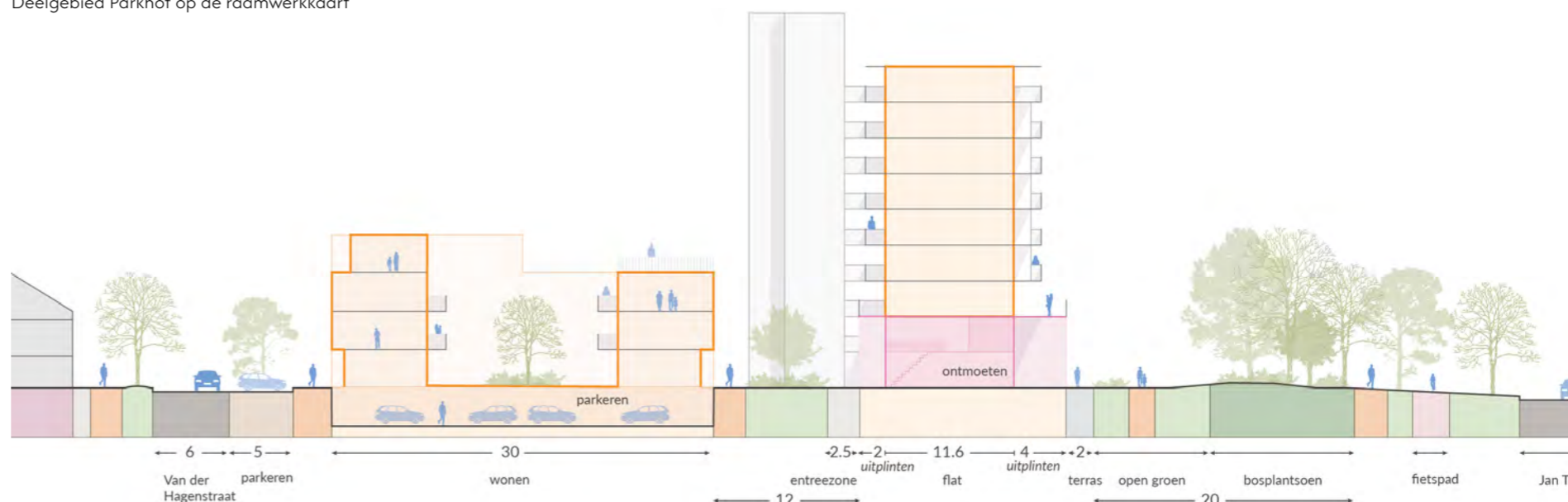
- Open wooncarré/-hof met gevarieerde woningtypologieën en gedifferentieerde bouwmassa.
- 'Kleedjes' voor verschillende gebruiksfuncties en sferen binnen het hof. Veilige en comfortabele fiets- en wandelroutes in de oost-west richting en naar de Jan Th. Tooroplaan.
- De hoofdontsluiting verloopt via de Van der Hagenstraat. Langs deze straat worden parkeerplekken op een groene manier ingepast.
- Compacte parkeervelden bij de flats worden groen ingepast. Bij één van de parkeervoorzieningen is de ambitie om deze half-verdiept in te passen in combinatie met een multifunctioneel, groen dek. Denk hierbij aan een moestuin of klein sportveld (zie tweede punt).
- Het Parkhof voorzien van klimaatadaptieve maatregelen (o.b.v. sponsprincipes). Denk hierbij aan een gevarieerde groeninrichting, waterpasseerbare bestrating of halfverharding en wadi's.



Principe parkeeroplossing



Deelgebied Parkhof op de raamwerkaart



Doorsnede door deelgebied Parkhof

Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

Stratniveau: De plinten (van de flats) en de grondgebonden woningen.

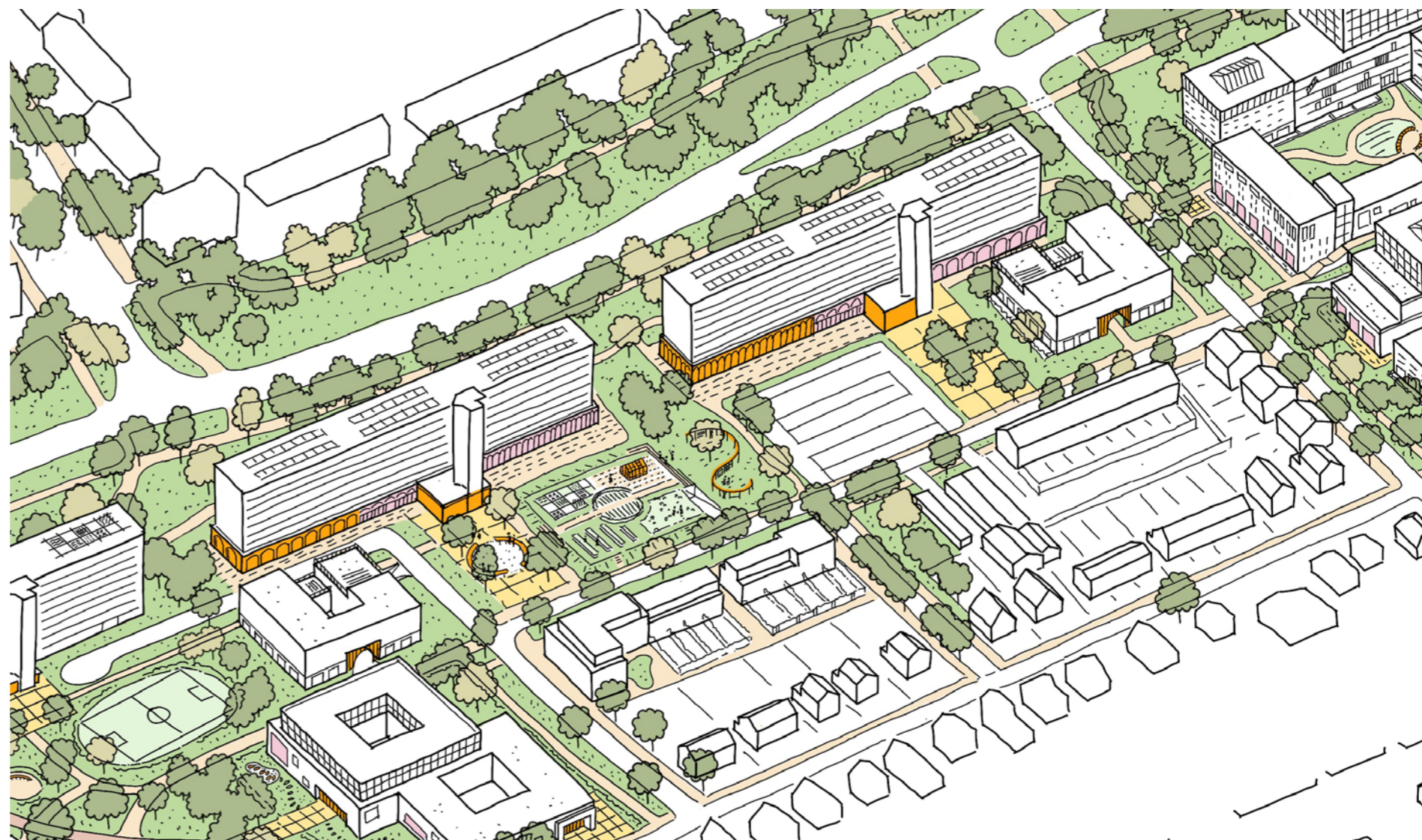
- 'Thuiskomen' en de 'toevallige ontmoeting' uitdrukken in tactiele materialen, warme en heldere kleuren, transparantie. Bij de te behouden flats is de vernieuwde plint een logisch onderdeel van de flat zowel in vorm als verschijning.
- Bij de te behouden flats is de vernieuwde plint een logisch onderdeel van de flat zowel in vorm als verschijning.
- De plinten van de Elskamp en Groot Haversteeg worden als eenheid benaderd met een vormgeving die past bij het Parkhof met de bijbehorende uitgangspunten. De plinten hoeven niet exact dezelfde vormgeving te krijgen, maar de vormgeving verwijst wel naar elkaar.
- De entrees van de flats sluiten direct aan op het aanliggende verblijfsgebied en zijn aan beide zijden toegankelijk met een transparante, uitnodigende doorsteek.
- De nieuwe grondgebonden woningen sluiten in schaal, vorm en oriëntatie aan op de bestaande grondgebonden woningen langs Verlengde Parkweg, Van der Hagenstraat en Nieuwe Maanderbuurtweg. De uitstraling en kleur- en materiaalgebruik mag afwijkender en meer aansluiten bij de sfeer van Parkhof.
- De samenhang binnen Parkhof wordt zichtbaar gemaakt door de architectuur op ooghoogte. Dit kan bijvoorbeeld met elementen zoals een luifel of arcade in de eerste 2 bouwlagen en elementen in de openbare ruimte, zoals een pergola.

Wijkniveau: de 'tussenruimte'; vrijstaande gebouwen als intermediair tussen de laagbouw en de flats.

- De nieuwe gebouwen definiëren het deelgebied Parkhof. De situatie en positionering van ieder gebouw is uniek en heeft daardoor een sterke invloed op de verschijningsvorm. Kleur- en materiaalgebruik legt een relatie met de laagbouw.
- Voor de samenhang binnen Parkhof is contrast op het niveau van het gebouw minder wenselijk maar kan het op het niveau van specifieke onderdelen van het gebouw voor de gewenste variatie zorgen.

Stadsniveau: de flat

- De oorspronkelijke vormgeving van de flats is leidend in materiaalgebruik en kleurstelling. Karakteristiek voor de flats is een ingetogen kleurgebruik met schoon metselwerk.
- Eventueel subtiele gevelvergroening.
- Toevoegingen aan de flat zijn architectonisch verweven met de bestaande karakteristiek: heldere vlakverdeling in de gevel, horizontale witte banden, gesloten metselwerk geveldelen een eerlijke materiaaltoepassing en leesbare functies.



Impressie deelgebied Parkhof



Gevarieerde woontypologieën



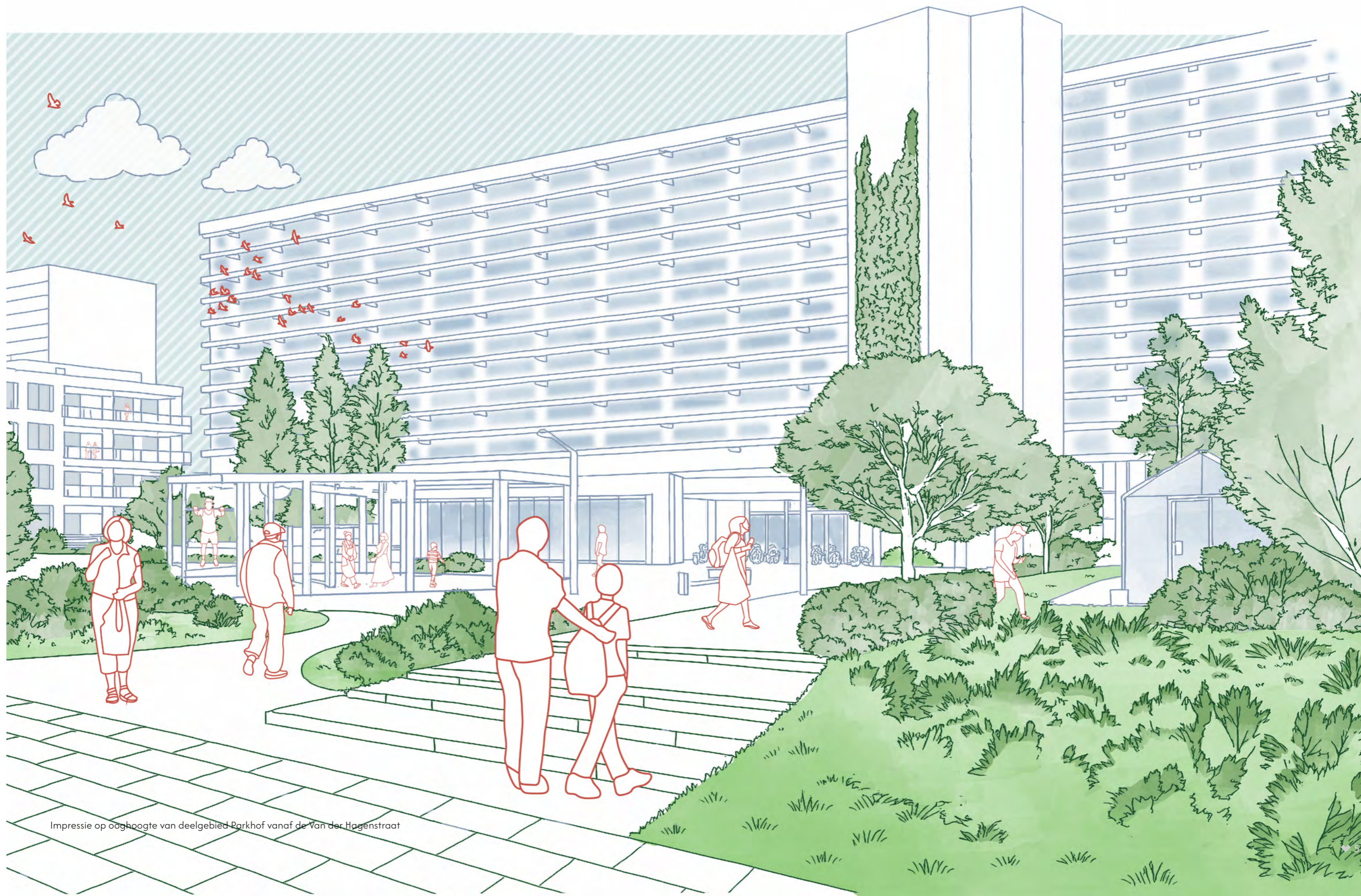
Woongebouwen met ogen op straat



Tweelaagse plint bij de flats



Nieuwe plekken in de openbare ruimte



Impressie op ooghoogte van deelgebied Parkhof vanaf de Van der Hagenstraat

4. Hoge Tuinen

Gebiedsprofiel

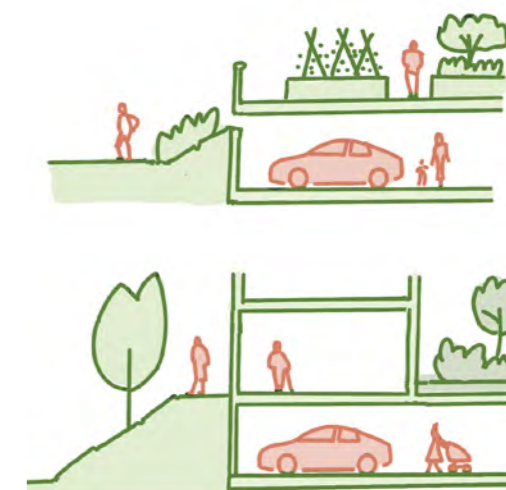
De flats Van Eekelen flat en Merlijn flat maken plaats voor een nieuwe gebouwde structuur. Naast de Stroomberg flat vindt een grootschalige herstructurering plaats. Op termijn zou deze flat, indien nodig, gesloopt kunnen worden waarbij de nieuwe bebouwing kan worden geïntegreerd in de Hoge Tuinen. De naam 'Hoge Tuinen' verwijst naar de groene tuinen gesitueerd op een overdekte parkeervoorziening die het bestaande hoogteverschil optimaal benut. De Hoge Tuinen bestaan uit drie compacte half-open bouwblokken samengesteld met diverse woonvormen. De ligging aan de stedelijke hoofdstructuur motiveert een grotere bouwhoogte. Naast enkele hoogteaccenten is er veel variatie in lagere bouwhoogtes. Enkele randvoorwaarden zijn leidend voor de stedenbouwkundige opzet, waaronder de geluidsbelaste zone aan de westkant en de overgang naar de Nieuwe Maanderbuurtweg. De fiets- voetverbinding over de Keesomstraat is integraal onderdeel van de ontwikkeling en verbindt de Hoge Tuinen met de Verlengde Parkweg en Galvanistraat.

Uitgangspunten

- De stedenbouwkundige opzet bestaat uit drie half-open bouwblokken in de landschappelijke setting van de Groene Loper.
- Ieder bouwblok kent een gedifferentieerde bouwhoogte en bouwmassa met gevarieerde woningtypologiën.
- De nieuwe bebouwing creëert een geluidsbuffer voor de Keesomstraat aan de westkant. Woningen beschikken in ieder geval over één geluidsluwe zijde. Zie ook de eisen voor geluid.
- De binnengebieden zijn (semi) openbaar toegankelijk met zorgvuldige overgangen tussen (semi) openbare ruimtes, collectieve en privé ruimtes.
- Als onderdeel van de Groene Loper zijn alle randen van de Hoge Tuinen groen ingepast en voorzien van wandelroutes. De doorgaande fietsverbinding maakt integraal onderdeel uit van de planontwikkeling en is ruimtelijk ingepast.
- Parkeervoorzieningen zijn uit het zicht onder een dek ingepast met aan elk binnengebied een centrale opgang naar de parkeervoorziening. Het dek is aan de bovenzijde ingericht als collectieve tuin van bewoners ('kleedjes van HEZ). Deze heeft voldoende gronddekking voor hoogwaardige beplanting.
- Er is sprake van een centrale fietsvoorziening onder het dek maar er zijn ook stallingsmogelijkheden voor fietsers op het maaiveld.



Deelgebied Hoge Tuinen op de raamwerkkarta



Principe parkeeroplossing

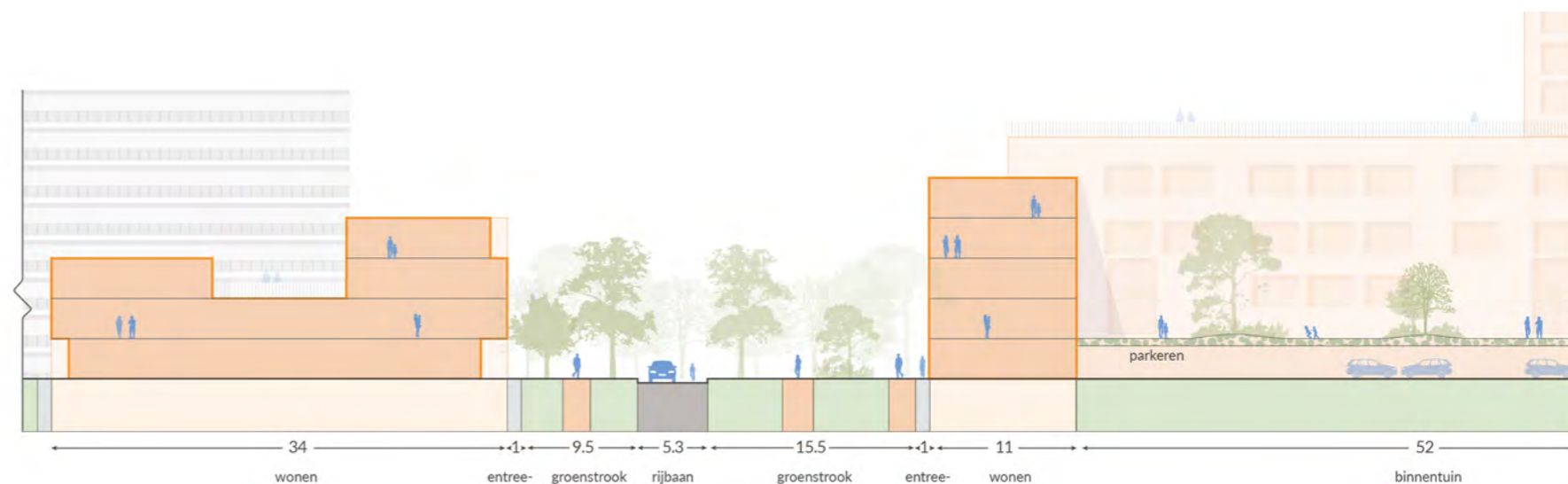
Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

Stratniveau: de grondgebonden woningen

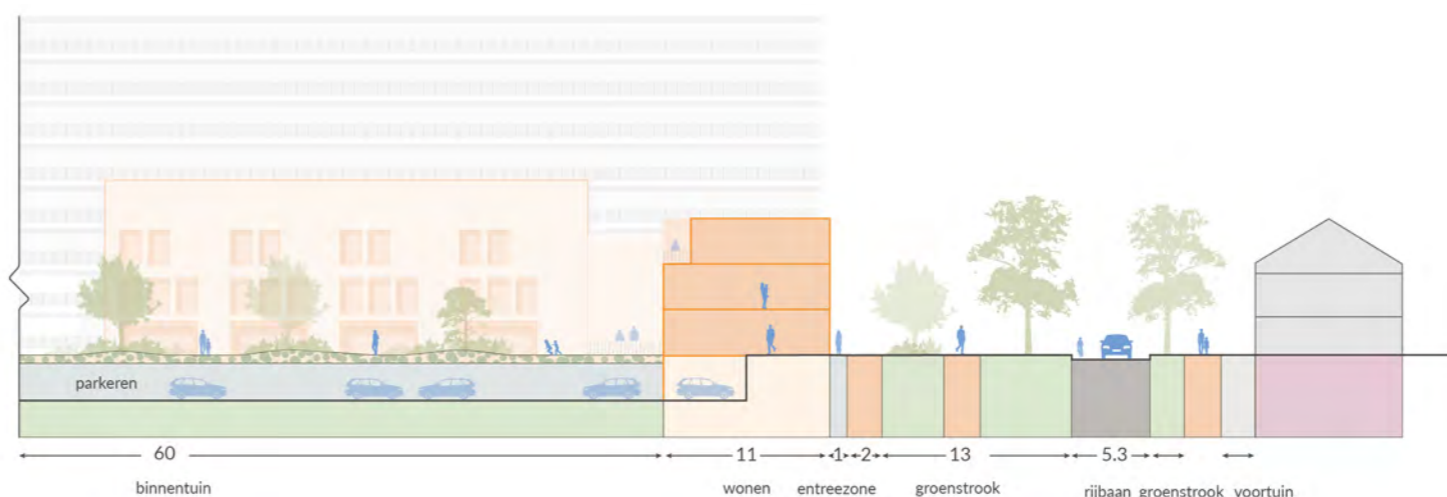
- 'Thuiskomen' en de 'toevallige ontmoeting' uitdrukken in tactiele materialen, warme en heldere kleuren, transparantie.
- De nieuwe grondgebonden woningen sluiten in schaal, vorm en oriëntatie aan op de bestaande grondgebonden woningen langs Verlengde Parkweg en Nieuwe Maanderbuurtweg. De uitstraling en kleur- en materiaalgebruik mag afwijkender en meer aansluiten bij de sfeer van de Hoge Tuinen.
- De samenhang binnen de Hoge Tuinen wordt zichtbaar gemaakt door de architectuur op ooghoogte. Dit kan bijvoorbeeld met elementen die de overgang vormgeven tussen privé en openbaar zoals pergola's, tuinmuren, plantenbakken et cetera.

Wijkniveau: de 'tussenruimte'; vrijstaande gebouwen als intermediair tussen de laagbouw en de flats

- De gebouwen van de tussenmaat hebben een gelaagde opbouw tussen de 4 en 8 lagen en definiëren het deelgebied de Hoge Tuinen. De situatie en positionering van ieder gebouw is uniek en heeft daardoor een sterke invloed op de verschijningsvorm.
- Kleur- en materiaalgebruik legt een relatie met de laagbouw. De gebouwen variëren maar hebben een onderlinge verwantschap en zijn als zodanig herkenbaar als ensemble. Het deelgebied is herkenbaar als onderdeel van HEZ.
- Grootschalige wandvorming wordt voorkomen. De gebouwmassa's variëren tussen de 3 tot 8 beuken. Het doel is rondom een gevarieerd gevelaanzicht te bieden. De kopgevels zijn een integraal onderdeel van de architectuur en blinde gevels daarom niet toegestaan.
- De woningen in de bouwblokken zijn zoveel mogelijk georiënteerd op het binnengebied en op de buitenzijde van het bouwblok, indien daar routes langs lopen. De woningen aan de Nieuwe Maanderbuurtweg en de fietsroute over de Keesomstraat zijn georiënteerd op de straat/ fietsroute.



Doorsnede door deelgebied Hoge Tuinen, noordzijde



Doorsnede door deelgebied Hoge Tuinen, zuidzijde



Gebouwen met een eigen verschijningsvorm



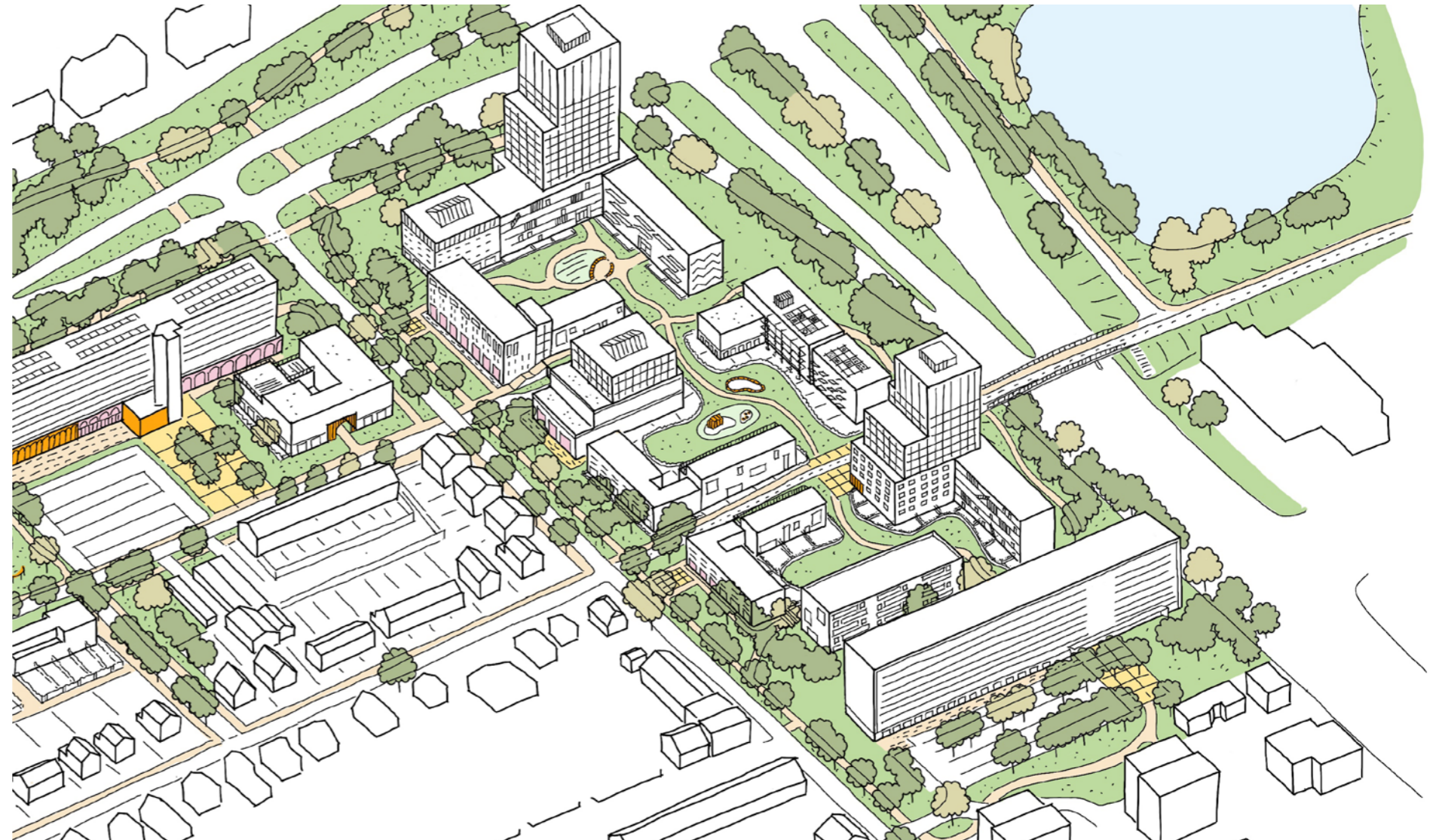
Binnengebied met zorgvuldige overgangen tussen openbare, collectieve en privé ruimtes.



Menselijke maat in binnengebied

Stadsniveau: de flat en de accenten op stadsniveau

- Bij een eventuele sloop/ nieuwbouw van de Stroomberg flat is er ruimte om het derde bouwblok te vergroten en aan te sluiten op de bouwstructuur van de Hoge Tuinen.
- De accenten positioneren HEZ op stadsniveau in een nieuw silhouet. De situering en positie van ieder gebouw is uniek en heeft daardoor een sterke invloed op de verschijningsvorm.
- De accenten hebben een gelaagde opbouw tussen de 12 en 20 lagen met een herkenbare onderverdeling in plint – middendeel – top.
- Kleur- en materiaalgebruik legt een relatie met de tussenlaag en de laagbouw. De gebouwen variëren maar hebben een onderlinge verwantschap en zijn als zodanig herkenbaar als ensemble. De accenten zijn onderdeel van HEZ.



Impressie deelgebied Hoge Tuinen



Mix van buurtlaag, tussenlaag en stadslaag



Verbinding door transformatie van de Stroomberg flat



Nieuw silhouet

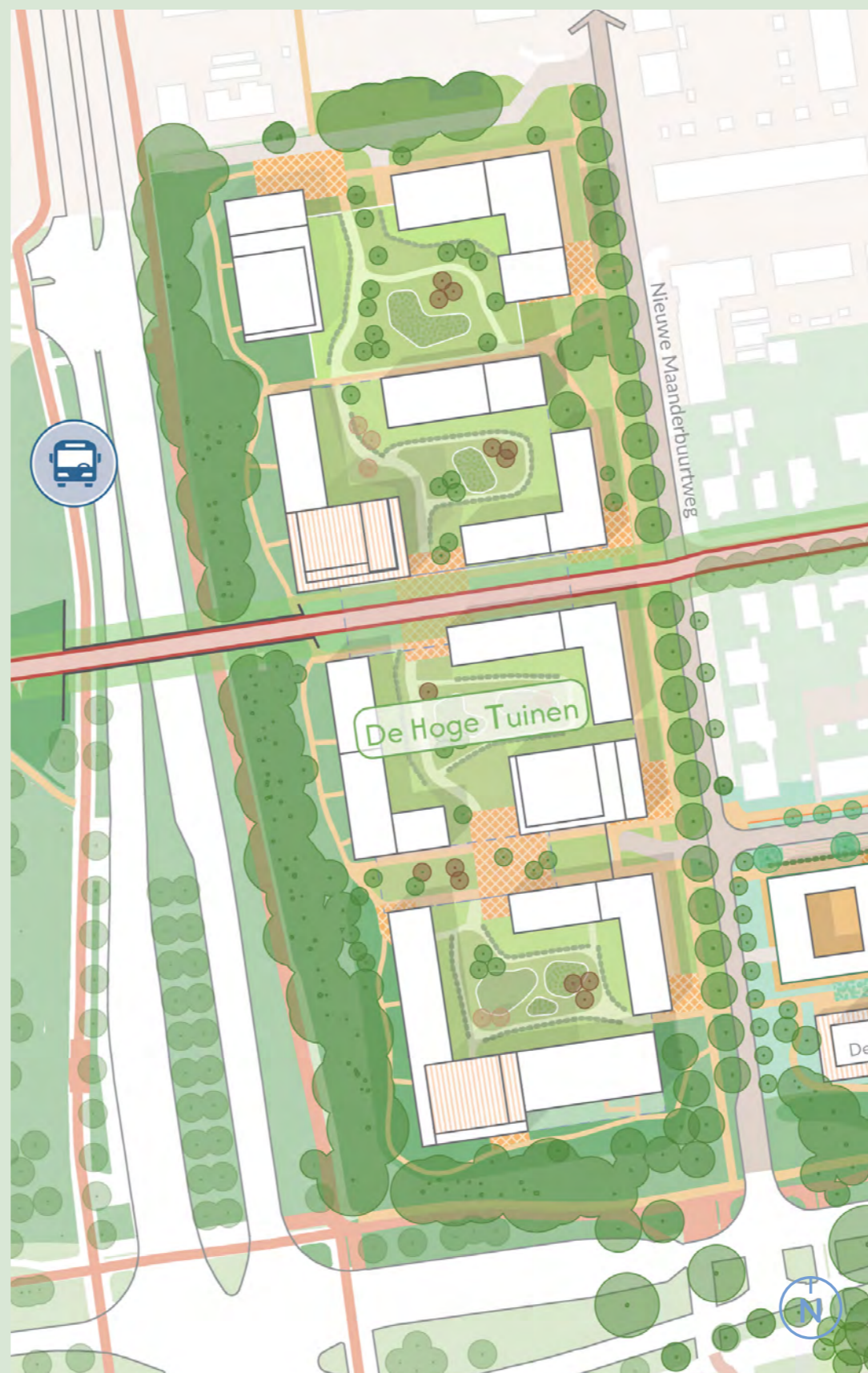


Impressie op ooghoogte van deelgebied Hoge Jaenen vanuit het binnengebied

Doorkijk zonder de Stroomberg flat

Op de afbeeldingen hiernaast is een variant verkend waarin de Stroomberg flat plaatsmaakt voor een gebouwensemble die beter aansluit op het nieuwe gebouwenensemble van de Hoge Tuinen. Door het noordelijke bouwblok van de Hoge Tuinen te spiegelen ontstaat een extra woonhof. De twee nieuwe samengestelde bouwmassa's sluiten aan op de typologieën die al voorzien zijn in de Hoge Tuinen en doordat de parkeervoorziening geïntegreerd kan worden ontstaat er ruimte om het huidige parkeerterrein voor de Stroomberg flat beter te benutten. De rooilijn kan immers naar voren en de open ruimte kan bebouwd worden.

De twee gebouwen hebben een getrapte opbouw en sluiten aan op de grondgebonden woningen aan de Maanderbuurtweg, aan de Leegwaterstraat en de gestapelde woningbouw aan diezelfde straat. Tegelijk positioneren de beide nieuwe gebouwen zich qua bouwhoogte en architectuur duidelijk als onderdeel van de Hoge Tuinen. Het uitgangspunt is steeds dat de bouwmassa's een duidelijk oriëntatie hebben op zowel de openbare ruimte als op de semi-openbare ruimte in de binnentuin. De plinten zijn steeds zorgvuldig vormgegeven. Het gebouwensemble markeert met accenten, set-forwards en set-backs de wandelroutes door de Hoge Tuinen en de verschillende entrees hier naar toe. De parkeervoorziening wordt (verdiept) landschappelijk ingepast en het dek voorzien van een goede leeflaag voor volwassen groen.



Deelgebied Hoge Tuinen op de raamwerkkartaat zonder Stroomberg flat



Impressie Hoge Tuinen onder Stroombergflat



Hart voor Hoogbouw Ede-Zuid

Stedenbouwkundig Raamwerk

buro MA.AN | Gemeente Ede | Woonstede

Voor en door mensen met een hart voor Hoogbouw Ede-Zuid 