

# GEISERLAAN ZEIST MET **KRKTR**

info@krktr.nl  
030 70 09 708  
www.krktr.nl

KRKTR Projectontwikkeling b.v.  
Bemuurde Weerd O.Z. 37  
3514 AP Utrecht

In samenwerking met :



# Innovatieve woonvorm

Zeist zoekt voor de Geiserlaan flexibiliteit en innovatie

De woonvisie van de gemeente zegt het al: de bevolking van Zeist vergrijst. “We zien een ‘boeggolf’ van inwoners in de leeftijd tussen 55 – 69 jaar en een (iets grotere) 2e groep van 45 – 54 jaar”. Onder hen is er een forse groep ouderen die wil of moet verhuizen, omdat er sprake is van (chronische) gezondheidsproblemen, een dalende zelfredzaamheid, een sterke afname van het sociaal netwerk of de huidige woning wordt te groot. Het bieden van een passende woning voor deze doelgroep ziet de gemeente als een belangrijke opgave. Het gaat hierbij niet alleen om voldoende aantallen woningen maar vooral ook om passende woonvormen waarbij nadrukkelijk rekening gehouden wordt met interactie met anderen.

Verder vraagt de gemeente Zeist om meer flexibiliteit en innovatie bij wonen. Jarenlang lag de focus op traditionele woningen: grondgebonden, voldoende groot voor gezinnen en het liefst met een tuintje. Die vraag is er nog steeds, maar er is ook een groeiende vraag naar andere oplossingen. De samenstelling van huishoudens verandert, de helft van de woningen wordt inmiddels door één persoon bewoond. Mensen hebben soms snel woonruimte nodig door veranderende situatie. Dan zijn diversiteit, flexibiliteit, creativiteit en maatwerk in wonen nodig. Dat is precies waar wij als KRKTR Projectontwikkeling samen met onze partners de gemeente Zeist en haar bewoners graag bij helpen, juist op deze plek.



1. bewegingsmelder ; 2. schakelaar voor nacht compensatie verlichting ; 3. zwart vierkant knopje om nachtverlichting in te schakelen ; 4. U-vorm deurklink zodat er minder makkelijk met kleding achter kan haken ; 5. alarmknop (laag indien gevallen) ; 6. contrastkader om stopcontacten ; 7. routelamp

**KRKTR BIEDT VIVALIB**

Vivalib® is een innovatief, niet stigmatiserend woonconcept dat mensen in staat stelt om zo lang mogelijk actief in hun eigen omgeving ouder te worden en vindt zijn oorsprong in Frankrijk.

De meeste mensen willen liever nog niet denken aan wat er gebeurt met hun eigen woonsituatie bij ziekte, ziekenhuisopname of ouder worden met beperkingen. Vivalib® heeft op basis van jarenlang onderzoek daarnaar én hoe dat te voorkomen dit woonconcept ontwikkeld met als doel het langer thuis blijven wonen of na een opname eerder naar huis.

Als eerste stap hebben we de locatie Geiserlaan geanalyseerd en geconstateerd dat deze uitermate geschikt is om bewoners hier gezond en actief oud te laten worden. De omgeving heeft nu al veel kwaliteit. Via een uitgekende verkaveling zijn er binnen de contouren van het plangebied mooie clusters van appartementen te realiseren en is er rondom de 40 appartementen ook ruim voldoende groene buiten- en ontmoetingsruimte te creëren. Bovendien zijn de meeste dagelijkse voorzieningen makkelijk en goed bereikbaar, zeker met de komst van een nieuwe supermarkt op een steenworp afstand.

De appartementen zijn zo ontworpen dat ze bewoners die (nog) geen zorg behoeven al veel comfort en veiligheid bieden en als het nodig of wenselijk is, kunnen meegroeien met de veranderende behoeften van de ouder wordende mens. Bewoners kunnen dan eenvoudig voorzieningen, services of diensten bijschakelen zonder verdere aanpassingen in de woning; duurzaam, toekomst- en zorgbestendig.

Een Vivalib® woning biedt bijvoorbeeld:

- > Slimme verlichting en handige lichtroutes door de woning;
- > Monitoring van de woning en doormelding centrale bij bijvoorbeeld brand;
- > Gebruiksvriendelijk elektra inclusief een ‘alles-uit-knop’;
- > Extra veiligheid door inbraak- en brandpreventieve maatregelen;
- > Ruime, praktische badkamer, ook geschikt voor zorg- en hulpmiddelen;
- > Slaapkamer voorbereid op eventuele externe zorg;
- > Eenvoudige bediening en service via schakelaars, afstandsbediening of tablet
- > Speciale aandacht voor valpreventie;

**Servicecentrale**

Er kan naar behoefte een gecertificeerde servicecentrale op afstand worden ingezet. Stroomuitval en brand worden daar altijd automatisch gemeld, maar bewoners kunnen uiteraard ook zelf contact opnemen. Mochten het nodig zijn, dan kan de centrale altijd bijstaan of iemand kan tijdelijk of permanent worden gemonitord op afstand (hartslag, bloedsuikerspiegel e.d.) en specialistische hulp worden ingeschakeld. De verpleegkundige of dokter kan op afstand de zaak in de gaten houden en de bewoners dag en nacht terzijde staan waar dat nodig is. Bewoner behoudt vrijheid om eigen hulpverleners te kiezen. Dit kan allemaal door doordacht ontwerp van de woon- en leefomgeving en één geïntegreerde, slimme installatie is aangebracht. De bewoner kan zelf alles bedienen met slechts één afstandsbediening, fysieke knoppen of smartphone.

In onafhankelijk onderzoek geven bewoners van een Vivalib® woning aan: Ik voel me heel veilig en onafhankelijk waardoor ik lang thuis kan blijven wonen.

Vivalib® kan voor elke leeftijdscategorie en zowel bij sociale woningbouw als bij vrije sector/particuliere bouw worden toegepast. Uit ervaring blijken bij deze zogeheten intergenerationele stedenbouw uit nabuurschap spontane contacten en communities te ontstaan die eventuele mantelzorg kunnen ondersteunen.

‘Nu is er veel meer mogelijk zonder dat het opvalt.’

Van oorsprong is Vivalib® een Franse expert- en certificeringsorganisatie die op basis van onderzoek door diverse kennisinstellingen een succesvol concept voor aging well en langer thuis wonen heeft ontwikkeld. In Frankrijk wordt Vivalib® evolutief wonen inmiddels bij tienduizenden woningen toegepast in opdracht van beleggers, corporaties, bouwers en ontwikkelaars. Daarbij heeft Vivalib® zich ontwikkeld tot hét keurmerk voor live and aging well dat door overheden, verzekeraars en pensioenfondsen wordt erkend als een duurzame investering. Het team van Vivalib® Nederland heeft dit concept vertaald naar de Nederlandse markt en ondersteunt ons consortium samen met haar partners in het planproces zodat het concept zorgvuldig wordt ingepast en als een werkend concept wordt opgeleverd.

Op 13 oktober 2016 tekende Vivalib® samen met o.a. EBU (Economic board Utrecht), Syntrus Achmea, SC&CI een convenant om 2000- 4000 woningen te realiseren in de Provincie Utrecht. Duurzaam, smart en levensloopgeschikt. Daar kan de Geiserlaan een mooi steentje aan bijdragen!



# Visie & ambitie

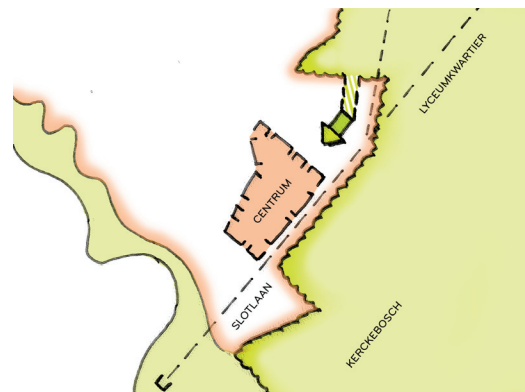
*We zeggen het 't nieuwe college na: iedereen telt mee en doet mee in Zeist. Aan de Geiserlaan ontstaat een uitgelezen kans om een nieuw, op maat gesneden kleinschalig woonproject met héél veel groen en kwaliteit aan het Zeister woonaanbod toe te voegen. Voor oud én jong.*

We zijn erg blij met de aanpak voor de verkoop van de locatie Geiserlaan. Gedurfd, want met een vaste grondprijs in combinatie met een lage huurprijs maakt de gemeente een glasheldere keuze voor inclusiviteit, duurzaamheid en bovenal selectie naar kwaliteit. En dat is precies een kolfje naar onze KRKTR-hand!

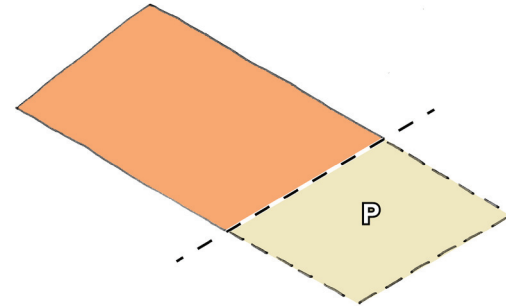
Wij zijn er bovendien van overtuigd dat een ontwikkeling op deze plek, middenin het centrum, uitsluitend succesvol kan zijn als de omgeving hier maximaal bij wordt betrokken. Ook in dat opzicht heeft de gemeente al een uitstekende voorzet gegeven, door met de klankbordgroep de belangrijkste ingrediënten voor het project aan te reiken. Aan ons de schone taak om het proces eer aan te doen en te verrassen met het beste, duurzaamste, meest innovatieve en KRKTR-volle woonrecept voor deze locatie.

## INPASSING OMGEVING

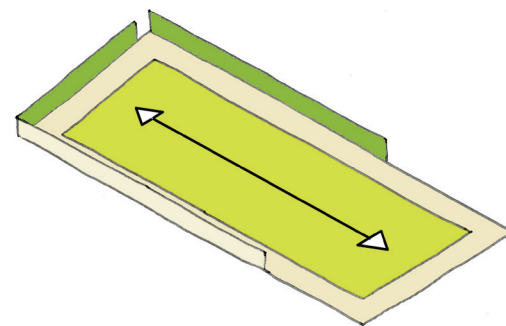
In Zeist kun je landschappelijk wonen in verschillende gradaties. De typische Zeister kwaliteit van wonen in het groen wordt nu ook mogelijk aan de Geiserlaan! Door het nieuwe en bestaande parkeerprogramma slim op te lossen ontstaat een parkachtige setting en wordt de potentie van de plek maximaal benut. Zo krijgt Zeist er een nieuw lokaal park bij: het Geiserpark.



De kavel is gelegen tussen drie wanden en aan de zuidzijde bevindt zich een parkeerplaats voor de buurt. Wij willen ruimtelijke kwaliteit maken voor de buurt als geheel en voorkomen dat de locatie een geïsoleerd stukje Zeist wordt. Dit doen wij door de ruimte aan de Geiserlaan die nu bestemd is als parkeerterrein vrij te spelen voor een nieuw het Geiserpark.



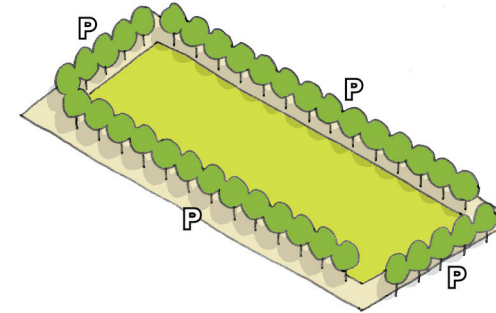
Hiermee wordt het mogelijk een grote groene centrale ruimte te maken. Door deze 'groene mat' zo ver mogelijk uit te rollen wordt voorkomen dat de locatie een geïsoleerd stukje Zeist wordt, maar dat het een park wordt dat onderdeel is van de buurt. De ruimte wordt omfloerd door drie groene wanden met klimbeplanting.



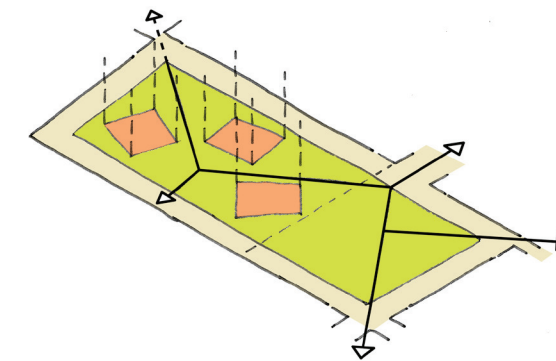
Met een bomenrij rondom de groene ruimte wordt de beslotenheid van de locatie omgezet in een kwaliteit. Er ontstaat een ruimte die doet denken aan een buitenplaats of zelfs een kloostertuin.

## AMBITIES

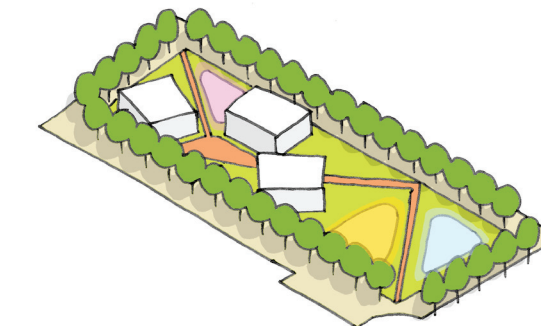
Het bestaande parkeerprogramma nemen we deels op binnen de te ontwikkelen locatie en deels op het voormalige parkeerterrein en bevat straks de benodigde 110 parkeerplaatsen. Het parkeren vindt plaats onder en tussen de bomen.



Centraal door het park loopt een wandelroute die de drie collectieve woongebouwen verbindt met het park en de omliggende straten.



De drie woongebouwen vormen samen een ensemble midden in het park. Door de gedraaide plaatsing van de gebouwen loopt het park door en om deze volumes heen: de gebouwen en het park vormen dan een mini buitenplaats! De voorruimte wordt ingericht met een speelaanleiding en een wadi die bij piekbuien het water opvangt.



De drie woongebouwen zijn identiek maar geven door de gevarieerde plaatsing een wisselend aanzicht. De gebouwen hebben een sculpturale verschijningsvorm en een alzijdige oriëntatie met de verkeersruimten in het hart van het gebouw. De appartementen van verschillende afmetingen worden gemixt in de gebouwen gerealiseerd waardoor de sociale- en middeldure huurwoningen gemengd zijn.

Kwaliteit van leven is iets wat mensen uiteindelijk zelf bepalen. Zorg en ondersteuning zijn erop gericht om mee te kunnen (blijven) doen met als doel: zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven. Precies daarvoor gaan we het beste recept ontwikkelen: ultra-duurzaam, groen, flexibel, zorgzaam, innovatief, betaalbaar en inclusief. Mét kwaliteit en bovenal karakter.

We gaan samen met de gemeente, de omwonenden, de nieuwe bewoners en Vivalib® intensief samenwerken om te zorgen voor een optimaal plan. Wij bieden oudere én jongere woningzoekenden passende, geschikte huurwoningen, bereikbaar voor zowel mensen met een laag als middeninkomen. Daarmee helpen we Zeist de versnellingsopgave uit 2016 af te maken. Onze invulling voor deze locatie sluit aan bij onze eigen ambitie om ook voor deze doelgroep kwaliteit en duurzaamheid voorop te stellen. Het Geiserpark wordt hét toonbeeld van een innovatief, kleinschalig, comfortabel woonproject. Met onze aardgasloze NOM-woningen met een GPR van minimaal 8 gaan we wonen in Zeist flink verduurzamen, zonder dat er groen voor wordt geofferd. Integendeel: we voegen flink wat groen toe!

Maar KRKTR-vol als we zijn, leggen we de lat graag zelfs nog wat hoger. Aan de Geiserlaan willen we naast een uiterst duurzaam complex vooral ook een gezonde woonomgeving creëren, door waar mogelijk de principes van Well Building Standard™ toe te passen. Ter verbetering van de flora & fauna denken we bijvoorbeeld aan nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen. Door gedeelten van het gras niet te maaien ontstaan wilde bloemen die kunnen zorgen voor meer biodiversiteit voor bijvoorbeeld de bij en andere insecten. Dit ziet er ook nog eens zeer fraai uit!

Wij hebben de gestelde parkeernorm aangehouden, maar zien kansen dit te optimaliseren, gelet op onze gekozen doelgroep en dit type appartementen. Ook de mogelijkheden voor deelauto's en elektrische laadpalen onderzoeken we graag nader.

Door minder parkeerplaatsen ontstaat er nog meer ruimte voor extra groen. Ook is het mogelijk om bij eventuele ontwikkeling van het gebied ten noorden van de locatie het groene park verder uit te breiden. Zo heeft de locatie zelfs de potentie een groene verbindende schakel te worden tussen het centrum en 'groen Zeist'.



# VERKAVELING



Wadi met pad (1)



Parkeren tussen bomen (3)



Speelandleiding (4)



Groene route door bebouwing (2)





# ARCHITECTUUR



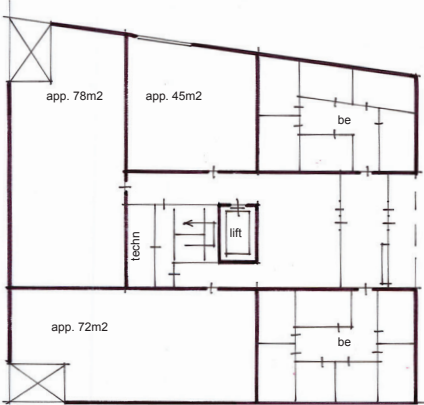
Openheid door overstek en balkon



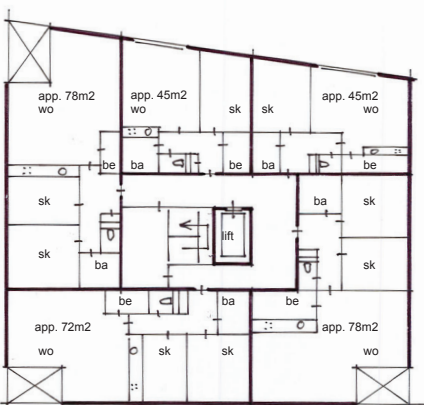
Hoekgevel voorzien van zicht op groen



Kadering door materiaal



Begane grond



Verdieping



Schets met sfeerimpressie van de woningen met de buitenruimte



# Van Lieflandpark

Een prachtig park te Utrecht met 20 zeer ruime, ultra-duurzame verandawoningen. Volledig gasloos, nul op de meter, voorzien van groene daken met waterberging en bijzonder veel zonnepanelen, bodemwarmtepompen, duurzame en natuurlijke materialen én een groot groen park pal voor de eigen veranda. Rust, ruimte en massa's groen. Geen besloten, in zichzelf gekeerd nieuwbouwwijkje maar een prachtig openbaar park, aan twee kanten geflankeerd door de duurzaamste huizen van heel Utrecht. Door de gemeente én omwonenden op voorhand al geroemd om ontwerp kwaliteit, duurzaamheid en participatie met de buurt.

DAO (de voorloper van KRKTR Projectontwikkeling) en partner Thunnissen formeerden een fraai tenderteam, bestaande uit Heren 5 Architecten, landschapsarchitecten Carve, bureau Dietz Strategie en Communicatie en bureau Nieman.

## ÉCHT DUURZAAM

Op het gebied van duurzaamheid stelde Team Van Lieflandpark zichzelf een ongekend hoog doel. De in aanbouw zijnde woningen hebben straks een gemiddelde EPC-waarde van liefst -0,22 en een gemiddelde GPR van 8. Alle woningen in het Van Lieflandpark worden bovendien Nul op de Meter. Dit houdt in dat de energie die nodig is om de woning te laten functioneren (o.m. verwarming, koeling, ventilatie, warm water) op een duurzame manier ter plekke wordt opgewekt. Daarbij zijn alle woningen ook nog volledig gasloos.

Door gebruik te maken van een bodemwarmtepomp wordt een groot deel van de energie die nodig is om de woning te verwarmen gewoon uit de bodem gehaald. De zonnepanelen wekken energie op voor de warmtepomp die het huis verwarmt en eveneens warm water produceert. Ook kan de energie van de zonnepanelen worden gebruikt voor de ventilatie en het huishoudelijk gebruik.

Op jaarbasis produceert de woning bij normaal gebruik voor een doorsnee gezin genoeg energie voor warm tapwater, verwarming van het huis, ventilatie en huishoudelijk gebruik.

Ontwikkeling:

Bouw:

Ontwerp woningen:

Ontwerp buitenruimte:

Omvang:

Realisatie:

Die extreme duurzaamheid gaat overigens uitstekend samen met wooncomfort. De woningen hebben een gezond binnenklimaat met frisse lucht, dankzij de mechanische balansventilatie met warmteterugwinning. Die balanceert de aanvoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde, vochtige lucht en hinderlijke geurtjes. Daarbij blijft de warmte behouden. Ook de douche is voorzien van warmteterugwinning. Verder zijn alle kozijnen en ramen voorzien van triple beglazing. De woningen zijn voorzien van vloerverwarming op elke verdieping. Deze is naar behoefte per ruimte apart in te stellen. 's Zomers wordt koud water door de vloerverwarming gepompt. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt de warmte uit de woning op (topkoeling). Zo blijven alle ruimtes ook tijdens warme zomerdagen op een aangename temperatuur. Daarbij zorgt het mos sedum dak met waterberging er ook voor dat het dak tijdens zonnige zomerdagen veel minder heet wordt. Zo wordt de hittestress van de stad tegengegaan en blijft de hele woning een stuk koeler.

Al met al is het Van Lieflandpark als het er straks staat in één klap het meest duurzame wijkje met koopwoningen van heel Utrecht en bovendien klimaat adoptief!

KRKTR Projectontwikkeling (voorheen DAO Projectontwikkeling bv)

Thunnissen Bouw, Heemstede

Heren5 Architecten, Amsterdam

Carve, Amsterdam

20 woningen en 3000m2 nieuw park

2018





# Grünewald

Grünewald, Kirchberg, Luxemburg

OKRA Landschapsarchitecten maakte een stedenbouwkundig plan voor de wijk Grünewald in Kirchberg, Luxemburg en ontwierp de tuinen en pleinen. Wij hebben deze referentie gekozen vanwege de manier waarop buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen genieten van de hoogwaardige groene verblijfsruimte. Deze referentie is dus niet gekozen vanwege de maat en schaal van het totale plan, maar vanwege de manier waarop buurtbewoners kunnen wandelen over de paden door het groen en gebruik kunnen maken van de (fruit)tuinen tussen de gebouwen.

## Wonen tussen tuinen

De menging van bouwblokken, tuinen en pleinen heeft een structuur van een schaakbord. De wijk is gelegen aan de rand van een plateau; waar het grenst aan het open landschap met uitzicht over de vallei. De uitdaging was om de wijk van een sterke identiteit te voorzien en een gevoel van saamhorigheid te creëren.

## De gefragmenteerde boomgaard

OKRA ontwikkelde het principe van 'De gefragmenteerde boomgaard' welke zich verspreid over het gehele netwerk van pleinen en tuinen. Er zijn drie type boomgaarden te onderscheiden: aan de noordelijke stadsrand een siergaard, een productieve boomgaard in het hart van de woonwijk en een rustieke boomgaard aan de zuidelijke stadsrand. De boomgaarden refereren aan het agrarisch verleden van Grünewald en vormen een overgang tussen het zakencentrum ten Noorden van de wijk en het open landschap in het Zuiden.

## Het opbloeien van een nieuwe wijk

Tussen de woongebouwen is vooral plaats voor voetgangers en prettige zitgelegenheden, voor rust en ruimte. Gemotoriseerd verkeer en parkeren is beperkt tot enkele straten, maar zodanig dat de woongebouwen eenvoudig toegankelijk zijn. Geen homogene en generieke stad, maar een wijk met aangename verblijfsplekken en waar bewoners vertrouwd raken met hun groene omgeving aan de hand van de seizoenen. Mensen genieten van de geur en het aanzien van de eerste lentebloesems, het plukken van de vruchten in de zomer, spelen in de speeltuinen en flaneren door de buurt.

|                |                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever: | Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg |
| Adres:         | 96, Boulevard Konrad Adenauer, L-2950 Luxembourg              |
| Omvang:        | 2,8ha                                                         |
| Realisatie:    | 2014 gerealiseerd                                             |

<http://www.okra.nl/projecten/openbare-boomgaard/>

