



Resultaten externe klankbordgroep Kerckebosch

1. Inleiding

In januari 2003 nam de gemeenteraad van Zeist het principebesluit om 150 woningen toe te voegen aan Kerckebosch, in het 'binnenbos'. Vervolgens vond een onderzoek plaats van De Seyster Veste naar toekomstkwaliteit van de 708 woningen aan de Prinses Irene en Prinses Margrietlaan. Op grond van dit onderzoek is besloten dat sloop/nieuwbouw de voorkeur verdient boven renovatie.

De gemeente Zeist en De Seyster Veste maakten de afspraak om samen een plan te maken voor vernieuwing van de hele wijk: vervanging van de te slopen woningen en toevoeging extra woningen tot maximaal 1250 woningen. Het ontwikkelingsprogramma voor vernieuwing werd vastgesteld in de gemeenteraad op 20 september 2005. In dit programma staan de uitgangspunten waaraan een vernieuwingsplan voor de wijk moet voldoen:

- a. Maximaal 1250 woningen ca. 350 huurwoningen tot € 508
 na sloop 708 woningen ca. 288 huurwoningen tot € 605
 ca. 200 koopwoningen tot € 160.000
 ca. 225 koopwoningen tot € 250.000
 ca. 187 koopwoningen vanaf € 250.000
- b. Van de woningen zijn 2/3 gestapeld en 1/3 grondgebonden (eengezinswoningen of benedenwoningen).
- c. Van de maximaal 1250 woningen zijn er ongeveer 50 specifieke zorgwoningen.
- d. Het huidige bosrijke karakter van de wijk moet behouden blijven.
- e. Het parkeren wordt ondergebracht in of onder gebouwde voorzieningen.
- f. Er worden weinig woningen gerealiseerd met eigen tuin: het bos is de tuin.

- g. Kerckebosch moet levensloopbestendig worden: voor alle leeftijden, culturen, godsdiensten, met voldoende welzijns- en zorgvoorzieningen, voor mensen met een ruime beurs en mensen met een lager inkomen.
- h. Er is ruimte voor een ontmoetingsplek in de wijk.

De werkwijze bij herstructurering van Kerckebosch is als volgt weergegeven door de gemeente Zeist en De Seyster Veste:

- Terugkeergarantie voor de huidige bewoners van de te slopen flats van de Seyster Veste.
- Er wordt alles aangedaan om eerst te bouwen en dan te slopen.
- Voor 2008 worden geen flats gesloopt.
- Wijkvernieuwing samen met bewoners, omwonenden en andere betrokkenen bij de wijk.

2. Rol en plaats van de externe klankbordgroep in de projectorganisatie

Rol klankbordgroep

De externe klankbordgroep, bestaand uit bewoners, omwonenden en andere betrokkenen bij de wijk, brengt kennis in en is klankbord bij de ontwikkeling van drie verschillende scenario's voor een ontwikkelingsplan voor Kerckebosch, binnen de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld.

Als doelstellingen zijn geformuleerd:

- meewerken aan ontwikkeling c.q. klankborden over 3 verschillende scenario's binnen de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld
- de klankbordgroep analyseert, verbeeldt en adviseert aan het planteam over de analyse, de eisen en wensen, de ontwikkelingsscenario's en het eindproduct.

Plaats in de projectorganisatie

De klankbordgroep reageert op plannen en ideeën die via het planteam aan hen worden gepresenteerd. De scenario's zijn ontwikkeld en getoetst door de projectorganisatie Kerckebosch, bestaande uit de stuurgroep (met bestuurders van de gemeente en De Seyster Veste), het planteam (bestaande uit de projectleiders van de gemeente, De Seyster Veste en stedenbouwkundig bureau Khandekar) en diverse werkgroepen die onderdelen uitwerken.

Naast de klankbordgroep is er nog het bewonersplatform voor huurders van De Seyster Veste. Dit platform staat open voor alle huurders en geeft voeding aan de plannen via themagesprekken en voorkeuren voor woonsferen etc., maar is niet betrokken bij de ontwikkeling van de drie scenario's. Wel zijn de resultaten van het bewonersplatform steeds teruggekoppeld in de externe klankbordgroep en nam een aantal leden van de externe klankbordgroep deel aan het bewonersplatform.

De drie verschillende scenario's zijn nog zeer globale ontwikkelingsvisies, die in het najaar van 2006 worden voorgelegd aan de bewoners, omwonenden en andere betrokkenen bij Kerckebosch. Zij kunnen aangeven wat hen wel en niet aanspreekt in welk van de scenario's, waarna de gemeente en De Seyster Veste een besluit nemen over de scenario's. Vervolgens wordt er één ontwikkelingsvisie gemaakt en vastgesteld als uitgangspunt voor verdere uitwerking.

Werkwijze

Steeds heeft de externe klankbordgroep de ideeën (concepten voor de wijk en de stedenbouwkundige uitwerking daarvan) van de projectorganisatie voorgelegd gekregen om te becommentariëren, hetgeen leidde tot bijstelling van de stedenbouwkundige scenario's. Voorliggend advies is gebaseerd op het resultaat van het werk van de projectorganisatie van de afgelopen 9 maanden: de scenario's die in het najaar van 2006 publiek worden gemaakt.

3. Samenstelling en werkwijze van de klankbordgroep

Samenstelling

De externe klankbordgroep Kerckebosch is samengesteld uit mensen die een betrokkenheid hebben bij de wijk. Mensen konden zich aanmelden naar aanleiding van een uitnodiging in de nieuwsbrief Kerckebosch, die in oktober 2005 verscheen en huis-aan-huis is verspreid. Hierbij is aangegeven dat er maximaal 15 personen konden deelnemen. Toen er meer aanmeldingen waren, is het maximum bijgesteld tot 20 personen en is vervolgens gekozen op basis van een zo breed mogelijke samenstelling. De samenstelling van de externe klankbordgroep was als volgt:

8 bewoners van Kerckebosch: (3 deelnemers vanuit de bewonerscommissies van De Seyster Veste, 4 deelnemers vanuit het bewonersplatform en 1 deelnemer van de speeltuinvereniging.)

5 omwonenden (Graaf Janlaan, Graaf Adolflaan en Sophialaan - deze deelnemer neemt specifiek deel vanwege de kennis en ervaring vanuit het vroegere vrouweninloophuis -)

1 deelnemer van de Stichting Milieuzorg Zeist

1 deelnemer van de Verkeersgroep Zeist

1 deelnemer vanuit het gehandicaptenplatform

1 deelnemer vanuit het onderwijsbestuur van de scholen in het plangebied

1 deelnemer vanuit de kerken in het plangebied

1 deelnemer vanuit Stichting Meander/wijkteam-Oost

1 deelnemer vanuit Beheerstichting Zeisterwoude

Werkwijze

Afgesproken is bijeenkomsten van de externe klankbordgroep besloten zijn, zodat ideeën en meningen open kunnen worden uitgewisseld. Met voorlopige ideeën en plannen wordt niet naar buiten getreden om verwarring te voorkomen. Deelnemers namen deel op persoonlijke titel om te voorkomen dat 20 deelnemers met hun achterban moesten overleggen over concept-plannen, maar brachten uiteraard de belangen van hun achterban zo goed als mogelijk in.

De externe klankbordgroep geeft gekwalificeerd advies aan het planteam Kerckebosch, die een en ander voorlegt aan de stuurgroep Kerckebosch. Als de stuurgroep daarvan wil afwijken, dan zal dat gemotiveerd moeten gebeuren. Het advies is gebaseerd op de unanieme mening van de externe klankbordgroep, tenzij dit anders is vermeld. (Zie voor de volledige afspraken de notulen van 15 december 2005 in bijlage 1)

De externe klankbordgroep Kerckebosch is zes maal bijeen geweest in de periode december 2005 tot en met september 2006. De bijeenkomsten zijn inhoudelijk voorbereid door de projectgroep en begeleid door de externe gespreksleider, mevrouw J. van de Sande. Om de relatie met de projectleiding te waarborgen waren met uitzondering van één avond vanuit de projectgroep steeds stedenbouwkundige mevrouw L. Vivier en afwisselend mevrouw M. van

Wegberg (gemeente Zeist) en de heer D. van Hekken (De Seyster Veste) aanwezig. Er zijn verslagen gemaakt van de bijeenkomsten, die u als bijlage 1 aantreft.

4. Verantwoording externe klankbordgroep

De externe klankbordgroep is zesmaal bijeen geweest.

1e bijeenkomst

De 1^e bijeenkomst is benut om kennis te maken met elkaar en elkaars visie op de vernieuwing. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de werkwijze, is de wijkanalyse die bureau Khandekar had gemaakt gepresenteerd en becommentarieerd.

2e bijeenkomst

Tijdens de 2^e bijeenkomst is de aangepaste wijkanalyse gepresenteerd en zijn de eerste schetsmodellen op tafel gelegd. Van elk model zijn de voor- en nadelen besproken.

3e bijeenkomst

De 3^e bijeenkomst is besteed om nader in te gaan op de schetsmodellen en de verbeteringen die zijn aangebracht op grond van kritiek tijdens de 2^e bijeenkomst. Bovendien is uitvoerig ingegaan op één element uit de drie modellen waaraan tijdens de 2^e bijeenkomst nauwelijks aandacht was besteed: de achtergronden en plek van kavels voor duurdere woningen .

4e bijeenkomst

Tijdens de 4^e bijeenkomst is de locatie van de vrije kavels nogmaals aan de orde geweest, is de leefbaarheid besproken, vond discussie plaats over voor- en nadelen verschillende en/of maximale hoogtes en was er een presentatie en bespreking van vormen van ondergronds parkeren en referentiebeelden.

5e bijeenkomst

De 5^e bijeenkomst is gewijd aan de uitvoerige bespreking van het programma van eisen, dat de leden van de externe klankbordgroep tevoren hadden ontvangen. Ook zijn het winkelcentrum en de plek van jeugd en kinderen in de wijk aan de orde geweest. Tenslotte zijn er afspraken gemaakt over de wijze waarop het advies tot stand zou moeten komen.

Tussentijds

Een kleinere werkgroep bereidt het advies voor en stuurt het concept-advies rond voor commentaar.

6e bijeenkomst:

Vaststellen definitief advies.

5. Terugblik op proces

5.1 Betrokkenheid bewoners

Vooraf de bewoners uit de externe klankbordgroep hebben het als moeilijk ervaren dat zij beschikten over kennis die zij (nog) niet mochten delen met andere bewoners in de wijk. Zij pleiten ervoor meer openheid van zaken te geven c.q. breder te communiceren mocht een dergelijk proces nog een keer plaatsvinden, zodat zij ook gemakkelijker met hun buurtgenoten van gedachten kunnen wisselen. En zo ook beter de belangen van hun achterban in kunnen brengen.

5.2 Teveel woningen: duidelijk aangegeven, niet verwerkt

Bijna de gehele externe klankbordgroep (met uitzondering van de deelnemer van het winkelcentrum) ziet het maximale woningaantal dat de gemeenteraad heeft meegegeven als een groot knelpunt. De klankbordgroep heeft het als frustrerend ervaren dat met deze kritiek nog niets is gedaan; de stuurgroep heeft ervoor gekozen vooralsnog vast te houden aan 1250 woningen in elk van de scenario's. Uiteraard komt dit punt nog terug bij de inhoudelijke adviezen (a.)

5.3 Rapport Waardenburg

Ondanks toezeggingen van de tot maart 2006 betrokken wethouder is er nog geen nieuw rapport gemaakt m.b.t. de gevolgen van de aantallen woningen voor de ecologie. De externe klankbordgroep adviseert met klem om dit rapport na vaststelling van de ontwikkelingsvisie te laten maken, zodat er bij de uitwerking rekening mee kan worden gehouden.

6. Inhoudelijke adviezen - algemeen

6.1 Woningen

a. *Aantal 1250 veel te veel*

De externe klankbordgroep vindt, op een enkeling na, 1250 woningen teveel: het leidt tot verlies van het bosrijke karakter en in de ogen van velen te hoge gebouwen. De klankbordgroep wijst erop dat het een toename van bijna 80% woningen betekent ten opzichte van de huidige situatie; er komt feitelijk een nieuwe wijk bij op hetzelfde grondoppervlak.

b. *Hoogten: niet te hoog en gevarieerd*

Veel klankbordgroepleden, maar niet allemaal, vinden 6 lagen al hoog en zien liever maximaal 5 lagen. Sommigen accepteren hogere gebouwen, omdat er dan meer bos behouden kan blijven, maar zouden nog liever minder woningen zien. De leden zien liever variatie van de hoogten dan veel dezelfde hoogten.

c. *Sociale huurwoningen ook op aantrekkelijke plekken*

De externe klankbordgroep wijst met nadruk op het woongenot dat bewoners nu hebben: voor en achter bos en vinden het belangrijk dat sociale huurwoningen ook op aantrekkelijke plaatsen worden teruggebouwd.

d. *Appartementengebouwen kleinschaliger*

De externe klankbordgroep onderschrijft het principe van kleinschaliger appartementencomplexen.

e. *Vrije kavels/vrijstaande woningen*

In alle varianten zijn er zo'n 45 vrijstaande woningen/vrije kavels getekend. Deze woningen hebben elk een flinke eigen (bos)tuin van circa 800 m². De externe klankbordgroep was onaangenaam verrast dat het oppervlak voor deze woningen in laatste instantie, ter wille van de financiële haalbaarheid, bijna is verdubbeld (in eerdere voorstellen was sprake van 20 woningen op een kavel van 1000 m²). De klankbordgroep betreurt het dat zoveel van het bos (vooral achter de Graaf Janlaan, aan de Graaf Lodewijklaan, en op enkele andere plekken in de wijk) voor zo weinig mensen is bestemd.

De deelnemers van de Graaf Janlaan zien het liefst helemaal geen woningen op deze plek. De locatie bij de Graaf Lodewijklaan is het meest logisch en het woningtype sluit het meeste aan bij de woningen aan de Graaf Janlaan. Met vrijstaande woningen kan op deze plek – mits e.e.a. goed wordt vastgelegd in de koopcontracten – het meeste bos behouden blijven.

De klankbordgroep wil, als het moet, het liefst dat de vrijstaande woningen/vrije kavels zoveel mogelijk worden geconcentreerd, zodat zoveel mogelijk bos op andere plekken openbaar is – voor iedereen.

f. Zorgwoningen en levensloopbestendige woningen

De externe klankbordgroep onderschrijft de visie dat de zorgwoningen nabij de voorzieningen zouden moeten komen. De levensloopbestendige woningen zouden verspreid moeten zijn over de wijk, omdat de klankbordgroep een gemengde buurt aantrekkelijker vindt.

g. Hogere dichtheid nabij winkelcentrum

De externe klankbordgroep vindt, op één deelnemer na, dat het verstandig is om in hogere dichtheden te bouwen nabij het winkelcentrum. Dit onder voorwaarde dat parkeren en verkeer goed worden opgelost.

h. Variatie in de wijk

De externe klankbordgroep ziet graag variatie in de vernieuwde wijk: verschillende woningtypen, menging van huur en koopwoningen, grote en kleine woningen etc.

6.2 Natuur

i. Blijft het bos?

De externe klankbordgroep onderschrijft de wens om het huidige bosrijke karakter van Kerckebosch te handhaven. De externe klankbordgroep maakt zich zorgen of 'wonen in het bos' kan worden waargemaakt: het moet niet gaan om wonen tussen een paar bomen. Er moeten echt zones vrij blijven voor bos.

j. Ecologie

De klankbordgroep adviseert om een verbinding ten minste 50 meter breed te hanteren op de plek van de verbinding tussen binnen- en buitenbos. Er zou geen verlichting moeten komen in het binnenbos, met uitzondering van de hoofdfietsroute. Belangrijk is om goed na te denken over vervanging van naaldbomen door loofbomen, omdat die onderbegroeiing (struiken etc.) belemmeren, wat juist kenmerkend is aan bos en noodzakelijk voor de ecologie.

De klankbordgroep wijst erop dat de geplande hoogbouw in de verschillende scenario's in de richting van Heidestein/Woudschoten problemen oplevert met de ecologische hoofdstructuur en Woudschoten (op de huidige hoek van de Prinses Margrietlaan en de Prinses Irenelaan en langs de Prinses Irenelaan richting Graaf Janlaan). Op deze plek kan vanwege de ecologie en afspraken hierover in het verleden niet zo hoog worden gebouwd.

6.3 Verkeer

k. Rustig rijden

De externe klankbordgroep vindt dat de verkeersontsluiting vanzelfsprekend moet leiden tot rustig rijden, dus geen lange wegen. De huidige verkeersdrempels vindt de klankbordgroep een matige oplossing.

l. Verschillende toegangswegen naar woningen c.q. goed plan voor verkeersafwikkeling

De externe klankbordgroep vindt dat de woningen via verschillende toegangswegen bereikbaar moeten zijn, zonder overlast te geven voor de omgeving. Niet in alle scenario's is dit voldoende gegarandeerd. Er moet een goed plan komen voor een goede, evenwichtige, verkeersafwikkeling.

m. Hoog Kanje gedeeltelijk voor langzaam verkeer

De externe klankbordgroep vindt het op zichzelf goed om Hoog Kanje deels autoluw te maken. De meeste leden van de externe klankbordgroep vinden Hoog Kanje echter op dit moment ook al mooi en ervaren de auto's niet als storend. Zij vinden het belangrijker dat de verkeersontsluiting van de woonbuurten goed geregeld is. Mocht gedeeltelijke afsluiting van Hoog Kanje voor autoverkeer leiden tot onnodig ingewikkelde ontsluitingen en slechtere bereikbaarheid van woningen, dan verdient het de voorkeur Hoog Kanje te houden zoals deze nu is.

n. Invoering Zeister profiel prima

De externe klankbordgroep onderschrijft het voornemen het Zeister profiel waar aanwezig te behouden en zo mogelijk verder door te voeren; het is een verbetering van Kerckebosch.

o. Fietspaden breed genoeg voor gehandicapten

De externe klankbordgroep wil graag dat fietspaden zo breed zijn, dat fietsen een rolstoel nog kunnen passeren.

6.4 Parkeren

p. Dure oplossing niet afwentelen op huidige bewoners

De externe klankbordgroep onderkent de noodzaak tot ondergronds parkeren. Dat hangt natuurlijk samen met de grote toename van woningen en bijbehorend autobezit. Tegelijkertijd voorziet de groep problemen met de betaalbaarheid: de kosten mogen niet worden afgewenteld op de huidige bewoners, nu en in de toekomst. Hiervoor moeten garanties worden afgegeven.

q. Afsluitbaarheid parkeerdekken en – garages

De externe klankbordgroep wil dat parkeerdekken en – garages omwille van de veiligheid afsluitbaar zijn. Dit impliceert het scheiden van bezoekers- en bewonersparkeren.

r. *Parkeren op straat alleen voor bezoekers*

In de plannen staat nu het bezoekersparkeren bovengronds getekend. Dat vindt de klankbordgroep prima (zie boven), maar het vraagt wel om maatregelen om ervoor te zorgen dat bezoekersparkeerplaatsen niet worden gebruikt door bewoners. Anders ontstaan er alsnog parkeerproblemen.

s. *Parkeerdekken*

De externe klankbordgroep ziet parkeren onder parkeerdekken als een mogelijke oplossing, maar denkt dat de dekken alleen geschikt zijn als speelplek voor kleine kinderen. Grotere kinderen hebben meer vrijheid nodig en zij zijn dit in Kerckebosch ook gewend.

6.5 Leefbaarheid

t. *Plan voor jongeren en kinderen*

De externe klankbordgroep wil dat er een goed plan komt voor activiteiten voor jongeren en kinderen; ze horen bij de samenleving en worden teveel als een probleem gezien. Uitgangspunt is dat oudere jeugd zal blijven uitgaan in het centrum van Zeist.

u. *Tijdens de vernieuwing*

De externe klankbordgroep wijst erop dat ook tijdens de vernieuwing planmatig aandacht moet worden besteed aan leefbaarheid, in overleg met de bewonerscommissies. Overigens wordt hierover gesproken met De Seyster Veste.

v. *Goede afvalverwerking*

De externe klankbordgroep wijst op de noodzaak direct rekening te houden met goede afvalverwerking.

w. *Spelen*

De externe klankbordgroep adviseert om rekening te houden met voldoende speelplekken nabij de flats; ook omdat er straks bijna geen tuinen zijn.

x. *Gemeenschappelijke tuinen*

Een deel van de externe klankbordgroep ziet gemeenschappelijke tuinen als mogelijkheid voor ontmoeting en samen dingen doen.

y. *Goed zicht op bergingen*

De externe klankbordgroep wijst op de noodzaak bij de uitwerking rekening te houden met zicht op de bergingen, om de huidige problemen te voorkomen in de nieuwe wijk.

6.6 Voorzieningen

z. Winkelcentrum betrekken bij vernieuwing

De externe klankbordgroep dringt aan op het betrekken van het winkelcentrum bij de vernieuwing: het is niet aantrekkelijk, niet handig en wellicht te klein voor de nieuwe wijk. Het is dus belangrijk om het winkelcentrum mee te ontwikkelen, zodat het een bijdrage kan leveren aan de uitstraling van Kerckebosch. De vernieuwing kan worden aangegrepen als kans om de opzet te verbeteren en ook andere voorzieningen te combineren.

aa. Scholen

De externe klankbordgroep vindt het een goede zaak de scholen te concentreren langs het scholenlaantje (Graaf Lodewijklaan). De scholen zouden efficiënter gebruik kunnen maken van de beschikbare ruimte door bijvoorbeeld in twee lagen te bouwen (eventueel met flexibiliteit, zodat er later woningen van gemaakt kunnen worden), maar ook door het gezamenlijk gebruik van gymzalen en speelplaatsen door scholen, met wellicht ook medegebruik van de buurt.

bb. Voorzieningen concentreren

De externe klankbordgroep vindt dat voorzieningen zoveel mogelijk bij het winkelcentrum moeten komen en onderschrijft dus de hoofdprincipes op dit punt. Wel signaleert de groep een mogelijk parkeerprobleem.

cc. Laagdrempelige voorziening

De externe klankbordgroep vindt het belangrijk dat er ruimte in de wijk blijft voor een laagdrempelige voorziening à la het inloophuis of een kerkelijke ontmoetingsplek, bijvoorbeeld in de buurt van het winkelcentrum.

7. Inhoudelijke adviezen – per model

Inleiding

De drie modellen zijn gaandeweg gegroeid. Opmerkingen vanuit de externe klankbordgroep zijn verwerkt, hoewel niet alle commentaar is meegenomen (bijvoorbeeld de kritiek op de woningaantallen en daarmee op de hoogte van de geplande bebouwing, te weten maximaal 6 lagen met op sommige plekken nog hogere gebouwen van maximaal 8 à 10 lagen). Voor alle modellen geldt dat de deelnemers vanuit de omgeving het als negatief zien dat:

- Het verkeer drukker wordt op de toegangswegen (Sophialaan, Prinses Marijkelaan, Graaf Janlaan, Graaf Lodewijklaan en Graaf Adolflaan) en het winkelcentrum.
- Er bebouwing komt op de groenstrook aan de Graaf Lodewijklaan, te weten de vrijstaande woningen c.q. de vrije kavels.

Verder vindt de externe klankbordgroep van alle modellen:

- De laatste drie vrijstaande woningen/kavels aan de linkerzijde op de Graaf Janlaan verstoren het beeld, de eenheid.

De uiteindelijke varianten zijn als volgt beoordeeld.

Buurtmodel

	Sterk	Zwak
Woningen	Drie verschillende sferen in buurten/clusters	Teveel woningen dicht bij elkaar.
	Groene rand/zone bij Graaf Adolflaan	Uitzicht Sophialaan op hoogbouw
	Goede verdeling hoog- en laagbouw	Minder woningen dan bij andere modellen hebben contact met het bos.
		De tuinen van de vrijstaande woningen in het bos (tussen de buurten) vragen veel bos.
Natuur	Binnen- en buitenbos zijn goed verbonden.	Eikenbos ligt erg opgesloten
	De Margrietlaan is weg en dit scheidt ruimte	Verbinding heideveldje met Heidestein is een probleem.
		Verbinding met bos bij de Adolflaan is een probleem.
Verkeer	Geen verkeersoverlast Graaf Adolflaan.	Er is maar één ontsluitingsweg in de meest rechtse buurt.
	Verkeersluwheid door compartimenten	
Leefbaarheid	Drie buurten kunnen buurtgevoel stimuleren	Aparte buurt rechterzijde ligt wat geïsoleerd en is niet zo geschikt voor ouderen/zorgbehoevenden
		De omvang van de buurten is erg groot uit oogpunt van leefbaarheid. Het zijn eigenlijk drie wijken.

Scheggenmodel

	Sterk	Zwak
Woningen	Goede bosbeleving door meer bosranden ; uitzicht van nieuwbouw is goed/veel groen	Contrast binnen- en buitenzijde scheg (binnen meer contact met bos)
	Betere verdeling van woningen, goed verspreid = evenwichtiger	Flat tegenover Graaf Adolflaan op hoek Marijkelaan (niet goed voor bewoners Adolflaan, maar ook geen aantrekkelijke plek voor de flatbewoners).
	Hogere accenten staan op logische plekken, waar meer ruimte is	
Natuur	Mooie open overgang tussen binnen- en buitenbos.	
	Verbinding eikenbos en heideveldje is behoorlijk/	
	Gespaarde delen bos hebben meer kans op overleven.	
Verkeer	Kronkelende hoofdweg voorkomt hardrijden.	Er is maar één ontsluiting aan de meest rechtse zijde, dat is te weinig.
Leefbaarheid	Scholenlaantje, en HK en Graaf Lodewijklaan komen beter tot hun recht - meer lucht	
	Kleinere buurtjes zijn goed voor de leefbaarheid.	

Carrémodel

	Sterk	Zwak
Woningen	Veel appartementen hebben voor en achter zicht op het bos	Nog steeds veel verkeer langs flats/woningen.
	Minder inkijk bij elkaar	
Natuur	Groter aaneengesloten bos binnen het carré.	Flat bij rechteropening (t.h.v. huidige Margrietlaan) blokkeert verbinding.
	Redelijke verbinding tussen binnen- en buitenbos.	
Verkeer	Deel van de infrastructuur kan worden gebruikt	
	Minder verkeer Graaf Janlaan en Prinses Irenelaan	
Leefbaarheid	Lijkt het meest op wat er nu is; sluit meer aan op cultuurhistorie	Middelste buurt teveel 'gepropt' tussen voorzieningen. Dat is niet goed voor de bewoners en ook niet voor de scholen.
		Vol gevoel.
		Eerst bouwen dan slopen is hier minder gemakkelijk dan bij de andere modellen.