

# Samenvatting

**Aan:** college van burgemeester en wethouders, gemeenteraad  
**CC:** -  
**Van:** Lennard Elsman (afd. Beleid en Strategie)  
**Datum:** 22 februari 2010  
**Pagina:** 1 van 1  
**Betreft:** concept stedenbouwkundige randvoorwaarden Huize Het Oosten

---

De concept stedenbouwkundige randvoorwaarden, voor de vervangende nieuwbouw na sloop van de Rembrandtflat op het terrein van Huize Het Oosten, bieden ruimte voor:

- sloop van de Rembrandtflat en vervangende nieuwbouw van 55 serviceflats in één nieuw modern woongebouw, waarvan tenminste 2/3 deel van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in de middencategorie van 65 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup> GVO;
- realisatie van 10 psychogeriatrische zorgeenheden binnen voornoemd woongebouw;
- realisatie van een tandartsenpraktijk met ten hoogste drie behandelkamers binnen voornoemd woongebouw;
- realisatie van een nieuwe ontmoetings- en ontspanningsruimte van circa 450 m<sup>2</sup> bvo, grenzend aan het hoofdgebouw Rubenshof en georiënteerd op de centrale open parkruimte op het binnenterrein van Huize Het Oosten.

Hierbij wordt rekening gehouden met de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en met de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing op en nabij het terrein van Huize Het Oosten.

Dit betekent dat binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden bij nieuwbouw:

- een open binnengebied met een parkachtige inrichting tot stand komt, waardoor het bos- en parkzone op het zuidelijk die aansluiting vindt met Heidepark ten noorden van de Jan Steenlaan (ook de nieuwe ontspannings- en ontmoetingsruimte en de te handhaven tempel worden hierin zorgvuldig ingepast);
- enige afstand in acht genomen tot de Jan van Eijcklaan en Jan Steenlaan, waarbij het onbebouwde terrein rondom de nieuwbouw en met name de groene buitenrand zorgvuldig wordt vormgegeven door aanleg van verharding (ontsluiting en parkeerplaatsen) en de aanleg en het behoud van groenvoorzieningen;
- de maximale bouwhoogte, in aansluiting op de Parkflat Jan van Eijck en de merendeels lage woonbebouwing in de omgeving, wordt gelimiteerd tot maximaal 4 bouwlagen op een half of geheel verdiepte parkeerkelder;
- wandvorming in relatie met de Parkflat Jan van Eijck wordt tegengegaan door de gevelrooilijn te laten verspringen en roteren ten opzichte van de gevelwand van de Parkflat Jan van Eijck, waarbij tevens een doorzicht vanaf de Jan van Eijcklaan op het open binnenterrein wordt gecreëerd door een onbebouwde zone tussen de Parkflat Jan van Eijck en het nieuwe woonzorggebouw in acht te nemen;
- in navolging de meeste recente woongebouwen (Mondriaanstate I en II en de Parkflat Jan van Eijck) minimaal het bewonersaandeel in de parkeeropgave ondergronds (verdiept of half verdiept) wordt gerealiseerd;
- het nieuwe woongebouw wordt middels transparante gangen verbonden met de Parkflat Jan van Eijck en het hoofdgebouw (Rubenshof).

De bestaande Rembrandtflat vormt een landschappelijke belemmering, waardoor het noordelijke en het zuidelijke deel van het terrein fysiek van elkaar gescheiden wordt. De initiatiefnemer heeft van het begin af aan benadrukt te streven naar een meer open binnengebied. In zekere zin wordt het hiermee een verbinding tot stand gebracht tussen de parkachtige inrichting van het terrein van Huize het Oosten, de lommerrijke woonomgeving van Bilthoven-Noord en het nabijgelegen Heidepark. Dit levert een positieve bijdrage aan zowel de ruimtelijke kwaliteit van het terrein zelf als aan de fysieke relatie van het terrein met omgeving. Binnen deze concept stedenbouwkundige randvoorwaarden kan het parkeren zorgvuldig op eigen terrein worden ingepast.