

S5 De collage van buurten

Het beleidsdoel dat een bijdrage moet leveren aan de het bewaren van de diversiteit aan groene karakters in Zeist is het volgende

S5. de collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist koesteren, zichtbaar houden en versterken

Hieronder wordt meer in het algemeen aangegeven hoe om te gaan met de collage aan groene karakters. Vervolgens volgt er per buurt dieper en meer specifiek op ingegaan.

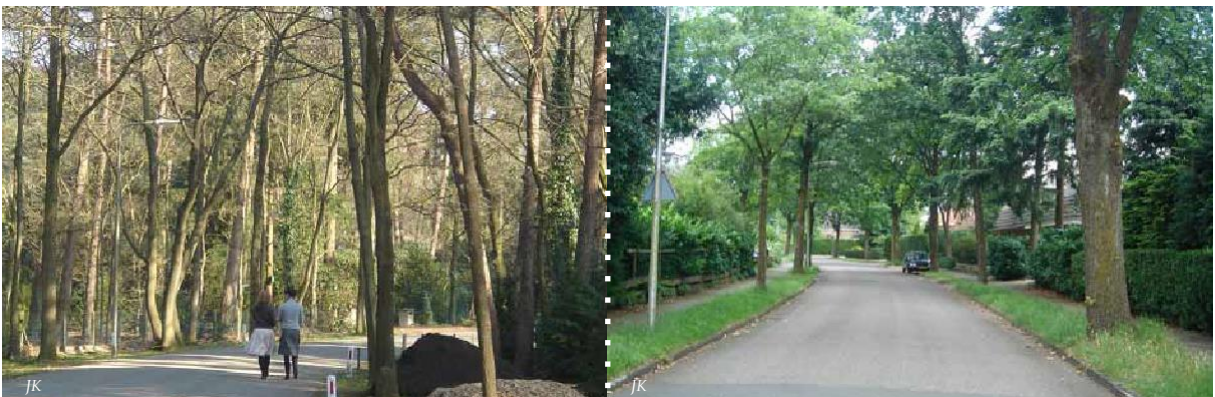
SAMENVATTEND

Opvallend aan de stedenbouwkundige ontwikkeling van Zeist is dat van begin af aan de particuliere ontwikkelaars een belangrijke rol hebben gespeeld. Van villaparken via tuindorpen tot naoorlogse woningbouw en de recente inbreidingen zijn het door de jaren heen meest particuliere initiatieven geweest die de stad hebben ontwikkeld. Zeist groeide buurt voor buurt op basis van particuliere initiatieven en zonder een overkoepelende structurering op hoofd niveau. Enkel het onderliggende landschap en de cultuurhistorische groensembles boden enig houvast en verankering. Op deze wijze ontstond een collage van buurten. Iedere wijk weerspiegelt een duidelijk beeld van de woonwensen en -eisen van een bepaalde tijdsperiode. De groenstructuren binnen de buurten hebben daarbij een centrale rol. In plaats van grootschalige groensystemen op stadsniveau, bepalen juist de buurten gerelateerde groenstructuren het leefmilieu van Zeist. Het scala reikt hierbij van buurtgroen met een kenmerkend karakter (bijvoorbeeld wonen in het bos,

villawijken, tuindorpen) tot aan stedenbouw ondergeschikte groene beelden met een aanvullende werking (bijvoorbeeld groen in naoorlogse woonwijken). Vrijwel overal is het groen heel karakteristiek voor de stijl en sfeer van de buurt, en vaak ook voor het oorspronkelijk aanwezige landschap. Dat maakt de uitstraling van de buurten heel identiteitsvol, kenmerkend en bijzonder.

HISTORIE

Met de komst van rijke buitenplaatsbezitters trok de economie van Zeist aan. Dat gaf een impuls aan de stedenbouwkundige ontwikkeling van het dorp. Toch duurde het nog tot het einde van de negentiende eeuw voordat de eerste uitbreiding van Zeist plaatsvond. Met de aanleg van het Wilhelminapark ontstond de eerste villawijk van Zeist in de nabijheid van de Slotlaan en het Zeister Bos. Het centrale punt van de nieuwe wijk werd een stadsdeel park in landschappelijke stijl: het Wilhelminapark. Het wegenstelsel van de wijk volgde gebogen lijnen. De percelen waren ruim en de sfeer was parkachtig. De toenemende industrialisatie en de centrale ligging van Zeist leidde tot de grote groei van Zeist tussen 1920 en 1940. Zeist stond bekend om haar landschappelijke kwaliteiten en haar heilzame klimaat. Nieuwe villawijken volgden. Het werd het tijdperk van de lommerrijke villawijken: Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Valckenbosch. Het landschapsideaal was veranderd. Niet langer de parkachtige sfeer, maar de lommerrijke natuurlijke leefomgeving vormde het nieuwe ideaal. De bosrijke zandgronden ten noorden van Zeist vormen de ideale basis voor het ontwerp van deze woonmilieus. Huis ter Heide en Bosch en Duin ontwikkelden





zich verder. De bosgebieden rond Zeist werden onderdeel van het stedelijke gebied. Het uitgebreide barokke stelsel van het Slot raak in verval, zijn relictten werden in de opbouw van de nieuwe wijken opgenomen en vormen nu nog steeds essentiële verbijzonderingen in het groene beeld van deze wijken. Ook in het kerngebied van Zeist vond uitbreiding plaats. Tuindorpensembles bedienen hier de woonwensen en behoefte van een nieuwe middenstands- en arbeidersgroep. Waar de eerste schil van villawijken nog streefde naar een verankering van stedenbouwkundige structuren in het landschap, veranderde het streefbeeld ingrijpend met de opkomst van naoorlogse woningbouw. Stedenbouwkundige trends bepaalden van nu af aan het beeld van de stad. In Zeist ontstonden Staatsliedenkwartier en de Verzetswijk, om eensnelle woningproductie mogelijk te maken. Op de zandgronden worden met Vollenhove en Kerckebosch - met hoogbouw als tegenhanger van het landschap en instrument tot behoud van bosgebieden - de laatste uitbreidingen voltooid. Op de kleigronden ontstond later met Nijenheim, Crosestein, Brugakker en Couwenhoven de laatste uitbreiding van Zeist: Zeist-West. Daarmee waren ook de laatste en moeilijk bebouwbare gronden van Zeist voor de stedelijke ontwikkeling bebouwd.

KENMERKEN

De buurten in Zeist laten een veelheid aan groene sfeerbeelden zien, die over het algemeen goed past bij de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de buurten. In de beschrijvingen per buurt - verderop - wordt daar dieper op in gegaan.

DOELSTELLINGEN

Het bewaren en benadrukken van die verschillende groenkarakters, die gezamenlijk de lappendeken vormen die zo typisch Zeist is.

MAATREGELEN

Het is van belang te weten waaruit de verschillende groenkarakters zijn opgebouwd. Vormgeving, sortimentskeuze, materiaalgebruik, beheer zijn daarin de bepalende factoren. Door gericht en specifiek beheren en plaatselijke omvormingen kunnen de verschillen voor de toekomst in stand blijven. Daaraan mag overigens best een eigentijdse draai worden gegeven: het gaat vooral om het bewaren van de opbouw van het beeld en de sfeer.



S5 COLLAGE VAN BUURTEN

In dit hoofdstuk werden de groenstructuren per wijk toegelicht. De indeling onderscheidt wijken op zandgronden en kleigronden. Het centrumgebied neemt hierin een tussenpositie in. Er wordt nog apart aandacht besteedt aan het groen op bedrijfsterreinen en sportcomplexen. Er wordt steeds ingegaan op de ligging van de wijk in de hoofdgroenstructuur, waarmee ook de prioriteiten ten aanzien van het groen in die buurten wordt geschetst. Na een korte historische achtergrond worden de kenmerken van de buurt beschreven, gevolgd door de doelstellingen en maatregelen.

WIJKEN OP ZANDGRONDEN:

- Bosch en Duin
- Den Dolder
- Huis ter Heide

- Austerlitz
- Vollenhove Hoogbouw
- Vollenhove Laagbouw
- Kerckebosch
- Hoge Dennen
- Lyceumkwartier
- Valckenbosch
- Wilhelminapark
- Patijnpark
- Indische Buurt
- Verzetswijk
- Staatsliedenkwartier

WIJKEN IN DE OVERGANGSZONE

- Dichtersbuurt
- Componistenbuurt

WIJKEN OP KLEIGRONDEN:

- Kersbergen & Griffensteijn
- Fazantenbuurt
- Vogelwijk
- Zeist-West (i.v.m. grote overeenkomsten in karakteristieken én het doorlopen van de grotere groenstructuren door/ tussen de buurten zijn Nijenheim, De Clomp, Couwenhoven, Brugakker en Crosestein samengenomen)

CENTRUMGEBIED

SPORTCOMPLEXEN

BEDRIJFSTERREINEN







BOSCH EN DUIN

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Gelegen in het boslandschap van de Heuvelrug (S1). Het zuidelijk deel ligt in het grid van de Amersfoortseweg en maakt dus deel uit van het cultuurhistorische groene raamwerk (S2), zij het in het deel dat nooit verkaveld is geweest. Lanen (S3) langs wegen zijn belangrijkste elementen van de gemeentelijke groenstructuur. Parken en plantsoenen (S4) ontbreken.

Een deel van Bosch en Duin ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die door de provincie Utrecht is vastgesteld.

HISTORIE

In 1901 werd het station bij Huis ter Heide aan de Amersfoortseweg geopend. Dit was een belangrijke

impuls voor het in exploitatie nemen van het bos- en heidegebied. “De Amsterdamse Maatschappij Boschen Duin NV tot Exploitatie van onroerende goederen” werd opgericht en kocht in 1902 een gebied van 350 ha tussen de Amersfoortseweg en de Paltzerweg. Dit gebied bestond uit woestegrond, nagenoeg nog zonder paden. De kavels werden bebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Het villapark breidde zich vanaf de Amersfoortseweg naar het noorden uit. De eerste villa’s werden enkel zomers bewoond. Het natuurschoon, gloedvol beschreven, was een belangrijk marketingargument. Er ontstonden ook enkele herstellingsoorden en vakantiekolonies, omdat de natuur zo heilzaam en de verbinding met de stad zo goed was.

De in het park aangelegde wegen werden in 1923 door de gemeente van de ontwikkelmaatschappij overgenomen,

waarmee Bosch en Duin een wijk van Zeist werd.

KENMERKEN

Het kenmerk van de wijk is wonen in het bos. De tuinen zijn als bostuinen bestemd. De kavels zijn groot, de bebouwing staat ruim uit elkaar. De kavels zijn zo ruim, dat er nauwelijks onderscheid is tussen voor-, zij- en achtertuin. De verscheidenheid in architectuur is groot, het landschap is het verbindende element. Een groot deel van het oorspronkelijke landschap is nog herkenbaar: veel microreliëf, soms nog wat heide en veel grove den. De grove den is een zeer kenmerkende soort voor privéterreinen in deze buurt. De beplanting is vaak transparant. Er is meestal ruim zicht vanaf de wegen op de kavels.

Plaatselijk heeft in de jaren '90 verdichting plaatsgevonden in de wijk. Hier staat de bebouwing dicht op elkaar en dicht aan de weg. De kavels zijn hier ook dicht beplant. Voorbeelden zijn de Sparrenlaan, de Douglaslaan en de Larikslaan. Hoewel de villabebouwing met de tijd steeds luxer werd, is de terreininrichting veelal sober gebleven. De wegen zijn meestal flauw gebogen en relatief smal. De wegbeplanting bestaat overwegend uit Amerikaanse eik. Op een aantal plekken (meest oost-westverbindingen) ligt geen fiets- of voetpad langs de weg en is het profiel wat ruimer. Daar staan de bomen in het gras, waardoor het totale wegbeeld een fraaiere uitstraling heeft. Dit komt ook mede door de terreinafscheidingen, die hier vaak groen zijn. Er is in de buurt sprake van grote beboste "binnenterreinen", waarvan enkele zijn overgedragen aan het Utrechts Landschap. Deze binnenterreinen vervullen een rol als stapsteen in de ecologische verbinding tussen De Pan en de vliegbasis Soesterberg. Openbaar speelgroen is niet aanwezig.

DOELSTELLINGEN

Kenmerkend voor de wijk is de sfeer van wonen in het bos. Grote kavels met bostuinen leveren een belangrijke bijdrage aan het totstandkomen van dit beeldkarakter. De herkenbaarheid van het oorspronkelijke landschap als onderlegger van de wijk opbouw vormt een ander essentieel beeldkenmerk. Streefbeeld: Waarborgen karakteristieke groene weefsel van bostuinen en landschap, met aandacht voor behoud van het microreliëf en grove den als kenmerkende boomsoort. Binnenterrein: Bos in "binnenterreinen" als ecologische

stapstenen veilig blijven stellen.

Lanen: Boskarakter van het wegbeeld bewaken. Riantelaanstructuur waar mogelijk behouden. Parkeren in berm ontmoedigen.

MAATREGELEN

Beheerbeeld: Streefbeeld bos / landschap

Lanen: In verband met ouderdomen steeds beperktere groeiplaatsomstandigheden is een strategisch bomenbeleidsplan nodig (eigen document, nader op te stellen). Bij vervanging: Sortiment afstemmen op het landschap. Groeiplaatsomstandigheden creëren voor bomen 1e. orde. Bij smalle straatprofielen kiezen voor éénzijdige krachtige bomenrij in plaats van tweezijdige bomenrijen die onvoldoende ruimte hebben. Dit vraagt in een aantal gevallen reconstructie van het totale profiel, inclusief verharding. In dit geval bij voorkeur zoeken naar een samenwerking met het kunnen bereiken van verkeers(veiligheids)doelen.

Het Zeister profiel terugbrengen en waarborgen: gras i. p. v. heestervakken; terugdringen van particuliere beplanting/ materialen in het openbaar groen.

Op korte termijn: Parkeren op eigen grond aanmoedigen door maatregelen aan de berm.

Particulier terrein: Bostuinbestemming beter handhaven a. d. h. v. aanlegvergunning en Bomenverordening.

Handhaver inschakelen om illegale kap te voorkomen.

Voorlichtingsmateriaal verspreiden, met als onderwerpen: terreinafscheidingen, kapvergunning en aanlegvergunningbeleid. Idem over bos, natuur, microreliëf, flora, fauna, etc. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van materiaal dat de bewonersvereniging Bosch en Duin in het verleden al heeft ontwikkeld.





DEN DOLDER

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

In het boslandschap van de Heuvelrug. De Dolderseweg vormt de ruggegraat van de meest oostelijke zone van het groene cultuurhistorische raamwerk, waaraan in Den Dolder buitenplaats Den Engh liggen en instellingen als de WAhoeve en onderdelen van Defensie. Lanen en straatbomen maken nadrukkelijk onderdeel uit van de groenstructuur van Den Dolder. Parken en plantsoenen zijn niet aan de orde. Rondom Den Dolder ligt de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die door de provincie is vastgesteld.

HISTORIE

Tot ver in de 19e eeuw was de omgeving van Den Dolder slecht bereikbaar heidegebied. Er was daarom zeer weinig

bebouwing. Er liep slechts een pad vanaf de Soestdijkerweg naar het landgoed De Paltz, de latere Paltzweg. In 1863 werd de spoorlijn Utrecht-Amersfoort in gebruik genomen. Pas tegen de eeuwwisseling kwam er ter hoogte van Den Dolder een halteplaats. Kort daarna bouwde Pleines zijn zeepfabriek in Den Dolder met een aantal arbeiderswoningen. Het buurtschap had toen nog geen naam. Pas in 1911 werd door de burgemeester en wethouders besloten om het de naam Den Dolder te geven, naar een kleingebied ten noorden van de Embranchementsweg. “Dolder” verwijst tevens naar een moerassige plek.

Na WO II is Den Dolder uitgebreid met arbeiderswoningen tussen de Pleineslaan en het fabriekscomplex en landhuizen en villawoningen tussen de Paduaweg en de Paltzweg. De aanwezigheid van de fabrieken en bijbehorende arbeidersbuurten aan de ene kant en de villawijk Bosch en

Duin aan de andere kant, hebben voor een scherpe tweedeling gezorgd in Den Dolder, met de Eekhoornlaan als scheidslijn.

KENMERKEN

Op basis van de ontstaansgeschiedenis zijn er 3 duidelijk verschillende stedenbouwkundige eenheden te onderscheiden, met ieder zijn eigen karakteristieke groenbeeld:

- 1). het dorp ten noorden van de spoorlijn
- 2). het centrumgebied tussen Paduaweg en Eekhoornlaan
- 3). het dorp ten zuiden van de Eekhoornlaan.

Den Dolder ten noorden van de spoorlijn (1) kent overwegend laagbouw strokenbouw. Het is grotendeels na de oorlog in de jaren '50 gebouwd, een klein deel in de omgeving van de Pleineslaan is vooroorlogse bebouwing. Van het oorspronkelijke landschap is weinig meer zichtbaar. Er is veel kenmerkende jaren '50 plantsoeninrichting toegepast: Berberis, Chaenomeles, etc.

In het deel ten zuiden van de spoorlijn (2) resteren tegen de kopgevels vaak nog kleine bosvakken waarin grove den staat met ruigere onderbegroeiing. Door de beperkte maat van de woningen hebben deze kleine bosblokken ruime invloed op het groene buurtbeeld. Alle huizen hebben voortuinen. In het straatprofiel staan kleine straatbomen van meestal 3e orde, soms staan ze in Zeister profiel. Het beeld is intiem en erg keurig, dit is kenmerkend voor de periode van bouw.

Het zuidelijk deel van het dorp (3) is veel boomrijker dan het noordelijk deel. De percelen zijn hier ruimer evenals het straatprofiel, waarin grotere bomen staan. Dit creëert een bosbeeld dat aansluit bij Bosch en Duin.

Het centrum van Den Dolder functioneert goed. Er staan een aantal mooie grote bomen langs de Dolderseweg, die allure geven aan het centrumgebied. Bijzonder is dat er op het perron van het station bomen staan. Dit maakt het station heel bijzonder en creëert een rustieke sfeer.

In Den Dolder staan voor het komende decennium een aantal projecten gepland.

DOELSTELLINGEN

Woongebieden: Nastreven landelijke groene uitstraling.

Centrumgebied: Monumentale bomen imago drager laten zijn.

Zuidrand: waarborgen geleidelijke overgang van de groenstructuur naar Bosch en Duin.

Bij ruimtelijke projecten is een goede overgang naar het omliggende landschap nadrukkelijk uitgangspunt. Kaalslag is

geen optie.

MAATREGELEN

Beheerbeeld woongebieden: Strak en eenvoudig, met sierwaarde.

Beheerbeeld zuidrand: Streefbeeld bos / landschap

Woongebieden: Het aanwezige groen in stand houden of uitbreiden; versleten plantvakken weer opnieuw inplanten met oorspronkelijke beplanting of beplanting met een soortgelijke uitstraling.

Centrum: Behoud monumentale bomen door juiste boomverzorging en plantplaatsinrichting. Waar mogelijk bij herinrichting bomen toevoegen die in de toekomst het monumentale beeld kunnen dragen

Zuidrand: bostuinbestemming opnemen in bestemmingsplan om overgang groenstructuur naar Bosch en Duin te waarborgen.

Bij projecten worden in een vroeg stadium de groene kaders geformuleerd, waarna een landschapsarchitect vanaf het begin meewerkt aan het ontwerp van het project (zie ook beleidsuitgangspunt B2).





HUIS TER HEIDE

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Huis ter Heide is ontwikkeld in het groene raamwerk van de Amersfoortseweg en wel binnen de vakken Dolderseweg/Hobbemalaan en in het oostelijk deel van landgoed Dijnseburg langs de vakscheiding Prins Alexanderweg. Cultuurhistorie is dus het leidende motief in Huis ter Heide. Lanen en straatbomen maken nadrukkelijk onderdeel uit van de groenstructuur van Huis ter Heide, vooral in Huis ter Heide Noord. Deze kern wordt deels omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur zoals die is vastgesteld door de provincie.

HISTORIE

In het raamwerk van de Amersfoortseweg tussen de Dolderseweg en de Hobbemalaan en oostelijk van de Prins

Alexanderweg is Huis ter Heide ontwikkeld.

In 1901 werd het station Huis ter Heide geopend aan de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Dit was voor de eigenaar van Landgoed Zandbergen de aanleiding om zijn overplaats te verkavelen en met villa's te bebouwen. Hij had Landgoed Zandbergen en de overplaats in 1896 gekocht en laten verfraaien met onder meer een rechte zichtas op het huis, beplant met Douglassparren. Deze staat nu bekend als de Gezichtslaan. Het oorspronkelijke ontwerp van de overplaats van H. Copijn van rond 1860, plus de nog jonge zichtas, diende als uitgangspunt voor de verkaveling van het park. De verkaveling bestond uit lange gebogen straten met daaraan ruime kavels gelegen.

Aan de zuidzijde van de Amersfoortseweg ontstond rond het station een kleine nederzetting met de naam Huis ter Heide. De naam komt van de herberg 't Huys ter Heyden, die tevens

als tolplaats diende. Deze herberg was lange tijd eigendom van het landgoed Dijnselburg en later van het landgoed Zandbergen. Na de opening van het station werden er in het buurtschap enkele villa's gebouwd, maar ook arbeiders- en middenstandswoningen en een blindeninstituut. Plaatselijk staan nog enkele zeer oude bomen, restanten van het landgoed Dijnselburg.

KENMERKEN

Huis ter Heide maakt onderdeel uit van de landgoederen- en buitenplaatsenzone langs de Amersfoortseweg. Het kent een duidelijke tweedeling: het villapark ten noorden- en het oude dorp ten zuiden van de Amersfoortseweg.

In het villapark is er gebruik gemaakt van het buitenplaatsenthema. Het noordelijke deel van Huis ter Heide kenmerkt zich door een parkachtige en lommerrijke setting. Grote bomen en brede grasbermen bepalen het beeld. De percelen zijn ruim opgezet met voornamelijk vrijstaande bebouwing voorzien van grote voor- en achtertuinen.

Ten opzichte van het villapark is het "oude" dorp veel steniger. De bebouwde kom vormt een duidelijke contrast met de beboste omgeving. De bebouwing is hier sterker gevarieerd dan in het villapark in het noordelijke deel. In het zuidelijk deel vindt men voornamelijk kleinschalige naoorlogse woonbebouwing en oude dorpsgebouwen en landhuizen. De straatprofielen zijn smal en eenvoudig maar wel voorzien van laanbeplanting.

De Hobbemalaan (Noord) en in het verlengde de Prins Alexanderweg (Zuid) vormen een uitzondering in het stratenpatroon. Deze straten zijn veel strakker vormgegeven. Het oude profiel van de scheidpaden van de ontginningsvakken van de Amersfoortseweg is nog fraai aanwezig: van oorsprong een pad van 11 m (3 roe) breed, met aan weerszijden een kleine wal.

DOELSTELLINGEN

Gezichtslaan: Als zichtas van het Landgoed Zandbergen langdurig veiligstellen.

Straatbeeld in noord: Brede groene bermen met kort gemaaid gras en gevarieerde soortenrijke beplanting.

MAATREGELEN

Beheerbeeld: Strak en eenvoudig maar krachtig beeld.

Gezichtslaan: boomsoort vervangen. Kiezen voor een loofboom met goede snoeimogelijkheden, bijvoorbeeld linde.

Bermen: Verstevenigen ondergrond bermen, waardoor bermen groener blijven en minder schade ondervinden van parkeergebruik.

Laanbeplanting: Het gevarieerde laanbeeld staat bij vervanging een ruime keuze aansortiment en plantafstand toe. 1e orde bomen toepassen.





AUSTERLITZ

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Austerlitz ligt in het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug, dat door de provincie is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Cultuurhistorie is aan de orde v.w.b. de restanten van het legerkamp (o.a. Dorpsplein en Schoolweg). Straatbomen spelen een beperkte rol. Parken en plantsoenen zijn niet aan de orde.

HISTORIE

Austerlitz is ontstaan in de Franse tijd. Nederland was bezet door de troepen van Napoleon. In 1804 werd onder bevel van generaal De Marmont één van de legercorpsen met 20.000 manschappen, verplaatst vanuit de stad Utrecht naar de grote heide in de buurt van Zeist. Het kamp werd 3 km

lang en een halve km breed. De Woudenbergseweg, vanaf de kruising met de Krakelingweg, werd speciaal voor dit kampaangelegd. Generaal De Marmont liet een piramide bouwen door het Frans-Bataafse leger, als eerbetoon aan zijn vriend en voorbeeld Napoleon Bonaparte. Geïnspireerd door diens veldtocht naar Egypte, koos De Marmont voor een piramide, bekroond met een obelisk. Napoleons broer Lodewijk Napoleon, in die tijd koning van Holland, gaf het monument de naam "Piramide van Austerlitz" naar de veldslag in het huidige Tsjechië. De nederzetting Austerlitz ontstond uiteindelijk rondom de voornaamste waterput bij het kamp van de generale staf, het huidige Dorpsplein met de waterpomp. Aan de Gramserweg staat een tweede pomp als overblijfsel van het legerkamp. Het strakke rechthoekige patroon in het dorp herinnert nog aan de aanwezigheid en opzet van het legerkamp. Austerlitz heeft nog een

dependance in de hoek Oude Postweg/Austerlitzeweg. Generaal De Marmont had de bedoeling om op deze plek ook een dorp te stichten. Er werden een aantal huizen gebouwd voor getrouwde soldaten en hij voorzag hen van land en werktuigen. Het is echter nooit gelukt er een volwaardig dorp te laten ontstaan, de dorpsontwikkeling liet zich niet dwingen. De heide werd later bebost, toen er behoefte ontstond aan mijnhout en de woeste gronden als gevolg van de uitvinding van de kunstmest niet direct meer nodig waren als weidegrond voor schapen.

KENMERKEN

Austerlitz ligt midden in het bos op de Utrechtse Heuvelrug. De bebouwde kom voegt zich op een natuurlijke manier in het bestaande bosgebied. Het kerngebied is opgebouwd rond 2 centrale assen: Het Dorpsplein met in het verlengde de Schoolweg en de Oude Postweg.

De Oude Postweg vervult binnen Austerlitz de functie van een dorpsstraat. De weg wordt hier aan beide zijden geflankeerd door lage bebouwing met voortuinen. De beplanting gaat van beuken over naar zuileiken.

Het Dorpsplein en de Schoolweg kenmerken zich vanuit de historie door een formeel beeld (zie boven). Leilindes op rij aan weerszijden van het Dorpsplein en de monumentale bomenrijen van beuk en linde langs de Schoolweg geven ook vandaag de dag nog een monumentale uitstraling aan het centrum van Austerlitz. In zijn geheel vormt de opeenvolging van het Dorpsplein en de Schoolweg een sfeervolle overgang naar het buitengebied. Op de overgang van het Dorpsplein naar de Schoolweg bevindt zich de centrale speelgelegenheid van Austerlitz. Het vormt een mooie gebruikruimte zonder het monumentale beeld te verstoren.

In de zijstraten is weinig groen aanwezig. De bebouwing is hier dicht opeengedrukt en heeft slechts kleine voortuinen en achterterreinen. Het bos is vrijwel overal voelbaar aanwezig. Het bos heeft voor Austerlitz de functie van buurtgroen. Het biedt ruimte voor verblijf en wandelingen. Voor kinderen is het een belangrijk speelterrein. In Austerlitz vinden we dan ook geen parken of plantsoenen, zij het dat de Schoolweg wel als zodanig gebruikt wordt.

DOELSTELLINGEN

Het karakter van Austerlitz als 'nederzetting in een woud' bewaren. Streefbeeld: Kern met rafelige bebouwingsrand.

(geen afgerond compact kerngebied)

Kwaliteit van de bosrijke omgeving optimaal benutten:

Bosranden zichtbaar laten zijn. Straatbeeld terughoudend ten opzichte van bosranden.

Bosassen: Als monument koesteren en als ruimtelijke verbinding tussen kern- en buitengebied handhaven.

Historische lijnen prominent houden.

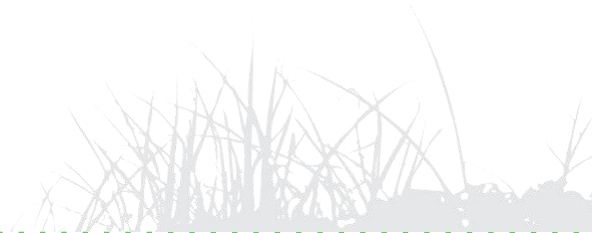
MAATREGELEN

Beheerbeeld: Strak en eenvoudig, duidelijk contrast met bosrand. Historische beplanting voor lange termijn veilig stellen. Bij nieuwe aanplant lijnvorming en regelmaat (in bomenafstand) in standhouden.

Bos: Herstel continue bosrand. Onderbrekingen in bosrand voorkomen door nieuwe aanplant en regelmatig onderhoud.

Dit in overleg met Staatsbosbeheer en het Utrechts Landschap, als eigenaar van de omliggende bossen.

Beplanting in woonstraten: Informeel en verzorgd karakter behouden.





VOLLENHOVE HOOGBOUW

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Vollenhove ligt in het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en is omgeven door landschappelijke structuren/EHZ (zie S1). De oorsprong van het bos ligt in de buitenplaats Vollenhove, dus op de achtergrond spreekt cultuurhistorie een klein woordje mee. Lanen zijn niet echt een item, straatbomen wel. Parken en plantsoenen zijn in Vollenhove geen thema, omdat voor wat betreft het openbaar groen is voortgeborduurd op het oorspronkelijke boslandschap.

HISTORIE

Na de oplevering van Kerckebosch aan de oostkant van Zeist werd begonnen met de bouw van de wijk Vollenhove aan de noordwest kant van Zeist. Vollenhove is een groots opgezet

woningbouwplan en gebouwd volgens de CIAM-gedachte. Met de bouw van Vollenhove zou een groot deel van de woningnood opgeheven moeten worden. Oorspronkelijk zou het plan een groter gebied beslaan, dan uiteindelijk gerealiseerd is. Dit gebied werd echter doorkruist door de voorgenomen aanleg van de A28. Tussen de kern Zeist en het geplande snelwegtracé bleef een zeer langgerekt terrein over. Om het bestaande bos zo min mogelijk aan te tasten, maar toch een groot aantal woningen te kunnen bouwen, ontwierp prof. Ir. W. de Bruyn een compositie van grote hoogbouwblokken. Hierdoor bleven grote open groene, ruimten gespaard, die benut konden worden voor recreatieve doeleinden. Tegelijkertijd bood het wonen in hoogbouwflats ook maximaal uitzicht en werd de vrijheidsbeleving gewaarborgd. In eerste instantie waren de flats dan ook zeer geliefd. Inmiddels functioneren de flats

als doorstroomwoningen. Hoewel de woningen ruim en kwalitatief voldoende zijn, is de wijk in sociaal opzicht een “aandachtsgebied”.

KENMERKEN

De basisopbouw bestaat uit krachtige, groots vormgegeven hoogbouw, die wordt gecombineerd met krachtige bosstructuur binnen de wijk, wat een fraaie stedenbouwkundige eenheid oplevert.

Het oorspronkelijke boslandschap, voormalig onderdeel van landgoed Vollenhove, is met de hoogbouwstructuur op veel plekken bewaard gebleven.

De straatprofielen zijn overwegend asymmetrisch. Langs de flatgebouwen staan bomenrijen van platanen in plantvakken. Aan de overzijde, langs de bosrand staat bosachtige beplanting van naald- en loofhout met dichte onderbegroeiing. Dit geeft de wijk een krachtig groen uiterlijk.

In het bosachtige gedeelte liggen de parkeerdekken verscholen in het groen. Om problemen op het vlak van sociale veiligheid te voorkomen, is het wenselijk om hier op strategische plekken een minder dichte beplanting toe te passen. Het bos heeft tevens een belangrijke recreatieve functie voor de wijk. Het bos is afwisselend, met veel microreliëf, open en dichtere plekken, naald- en loofhout. Het wordt goed gebruikt om te wandelen en te spelen.

Er is wel sprake van een zonerings tussen een meer natuurlijk bosbeeld ten noorden van de flats in tegenstelling tot de meer cultureel inrichting ten zuiden van de flats. De boomsoorten zijn weliswaar hetzelfde, maar zuidelijk zijn tevens gazons en heestervakken aangelegd. Het onderhoudsniveau is goed.

DOELSTELLINGEN

Basisopzet van krachtige landschappelijke groenstructuur (bos) versus grootschalige hoogbouw behouden.

Nadruk leggen op de bomenstructuur langs de straten en flats, om het drie-dimensionale beeld van Vollenhove in evenwicht te houden.

Straatbeeld: Asymmetrisch straatbeeld in stand houden, stevige bosrand aan de zijde van de A28 en platanenrijen aan de bebouwingszijde. Hoog beheerniveau blijven handhaven om vandalisme te voorkomen.

Bos: Recreatieve functie van het bosgebied waarborgen en verbeteren.

MAATEREGELEN

Beheerbeeld directe woonomgeving: Strak en eenvoudig.

Beheerbeeld bosgebieden: Streefbeeld bos / landschap

Op dit moment zijn er een tweetal problemen in het bosachtige gedeelte te noemen: Sociale veiligheid en het aanbod aan recreatieve voorzieningen.

Op dit moment is het bosgedeelte vooral wandelgroen. Er is meer ontmoetings- en speelruimte wenselijk binnen het boskarakter.

De parkeerdekken zijn eveneens geïntegreerd in het bosgedeelte. I.v.m. sociale veiligheid zijn hier meer visuele relaties aan te bevelen. Dit kan worden gerealiseerd door zichtlijnen van en naar de parkeerdekken vrij te houden en de beplanting naast de ingangen van het parkeerdek laag te houden. Daarbij is behoud van beeldkwaliteit wel een aandachtspunt!





VOLLENHOVE LAAGBOUW

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Vollenhove ligt in het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en is omgeven door landschappelijke structuren/EHZ (S1). De oorsprong van het bos ligt in de buitenplaats Vollenhove, dus op de achtergrond spreekt cultuurhistorie een klein woordje mee. Lanen zijn niet echt een item, straatbomen wel. Parken en plantsoenen zijn in Vollenhove laagbouw geen thema, omdat de bebouwingsdichtheid zo hoog is dat het openbaar groen bestaat uit vakgroen.

HISTORIE

Achter en westelijk van de Montessoriflat is de laagbouw van Vollenhove gelegen. Vollenhove laag bestaat uit ca. 200 woningen. De wijk is zeer stelselmatig verkaveld met

strokenbouw in hogedichtheid. Dit buurtje maakt deel uit van het totale stedenbouwkundig concept van Vollenhove, dat ontworpen is door de stedenbouwkundige prof. Ir. W. de Bruijn. Niet omdat het qua ontwerpfilosofie en beeldtaal in het concept past, maar puur omdat na de bouw van Kerckebosch al wel duidelijk was dat hoogbouw eigenlijk niet aansloot bij de wensen van woningzoekenden. Daarom werden in een hoge dichtheid in strokenbouw eengezinswoningen toegevoegd. Over de “nare eengezinshuizenrijtjes” (citaat prof. De Bruyn) op het westelijk deel waren de meningen minder enthousiast dan over de voorgestelde hoogbouw.

KENMERKEN

De laagbouw vormt een groot contrast met de hoogbouw. Het oorspronkelijke landschap is in dit deel van Vollenhove grotendeels verdwenen, behalve in een smalle strook tussen

de A28 en de bebouwing.

Alleen het centrale parkeerterrein refereert nog aan het oorspronkelijke boslandschap. De ruimte van het terrein wordt gekenmerkt door clusters van ondermeer dennen, berken en acacia's. De bomen zijn volgroeid. Hungrootte domineert het plein en de bebouwing er omheen. De boomclusters zijn krachtig van omvang. Zij geven een ruige en landelijke uitstraling aan het parkeerterrein. Het groen rond het parkeerplein is tegelijkertijd ook het centrale groen in de buurt.

Het overige buurtgroen is minimaal aanwezig en bestaat uit enkele plantvakken op de kopgevels en uit straatbomen.

De bebouwing is opgebouwd uit langgerekte stroken eengezinswoningen van 3 lagen zonder kap. Zij lopen parallel ten opzichte van elkaar en zijn gegroepeerd rond het centrale parkeerplein. De percelen zijn ondiep en dit heeft tot gevolg dat zowel de voor- als achtertuinten klein zijn. De ruimte die beschikbaar is voor particulier groen is daarom beperkt. Maar toch verrijken deze tuinen het beeld van de wijk. De veelvoud aan kleinschalige tuinontwerpen verfraait het straatbeeld in dit deel van Vollenhove en scheidt een mooi contrast met het rigide straatbeeld langs de hoogbouw.

DOELSTELLINGEN

Kleinschalige strookbebouwing met informele uitstraling als tegenhanger hoogbouw.

Straatbeeld: Stimuleren van behoud groene voortuinen als tegenhanger dichte bebouwingsbeeld.

JanLigthartplein: Boskarakter en ruimemaatvoering van boomclusters behouden.

MAATREGELEN

Beheerbeeld woonstraten: Strak en eenvoudig, gericht op sierwaarde.

Beheerbeeld bosstrook: Streefbeeld bos / landschap. Behoud huidige groenebeeld.

Voortuinen: Stimuleren van behoud groene voortuinen door middel van informatie en voorlichting door de gemeente, te denken valt bijvoorbeeld aan krantartikelen en informatiefolders. Hiervoor moet dan wel budget beschikbaar komen.





KERCKEBOSCH

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Kerckebosch is gelegen in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, die door de provincie begrenst zijn als Ecologische Hoofdstructuur. Het is een buurt, die nadrukkelijk ligt in het bos, wat als landschappelijke structuur/EHZ onder S1 valt. Qua cultuurhistorie is Hoog Kanje van belang als oud wegtracé. De buitenplaats Kerckebosch grenst aan de wijk, evenals de achterzijde van de Stichtse Lustwarande. In de buurt zelf is dit niet echt waarneembaar. Laan- en straatbomen zijn plaatselijk een issue. Parken en plantsoenen komen niet voor, omdat het bos als openbaar gebied fungeert, met de functie van wijkpark.

HISTORIE

Kerckebosch is ontwikkeld tussen 1957 en 1965 en is ge-

noemd naar de Rooms Katholieke kerk van Rijsenburg, die het bos oorspronkelijk in eigendom had. Maatgevend voor de ontwikkeling van de wijk was de toen heersende woningbehoefte. Er golden twee uitgangspunten bij de ontwikkeling van Kerckebosch: het sparen van zoveel mogelijk bos en het maken van een goede overgang met de aangrenzende villa's. Dit heeft geleid tot de realisatie van hoogbouw op zo'n groot mogelijke afstand van Hoge Dennen en het ontstaan van de carrévorm in de bebouwingsstructuur. De oude middeleeuwse weg Hoog Kanje werd opgenomen als onderdeel van het plan. De schoolvoorzieningen werden geconcentreerd langs een laantje direct oostelijk van de Hoge Dennen. Tegenwoordig ligt er een nieuw plan voor Kerckebosch. Opnieuw is het behoud van zoveel mogelijk bos een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast moeten de bestaande flats vervangen worden en worden er circa 500 woningen toegevoegd.

Hoog- en laagbouw zullen elkaar afwisselen in een zogenaamd “scheggenmodel”.

KENMERKEN (IN DE TOEKOMST) (1)

Kerckebosch zal ook in de toekomst gekenmerkt worden door wonen in het bos.

Het aanwezige bos bestaat uit overwegend arm, grove dennenbos. In de toekomst wordt gestreefd naar het opbouwen van een gevarieerder bos. Het heideveldje en het eikenbosje aan weerszijden van Hoog Kanje blijven in de huidige vorm gehandhaafd. Hoog Kanje en de Graaf Lodewijklaan zullen eveneens gehandhaafd blijven. Wel wordt plaatselijk bebouwing toegevoegd. Er komen 6 bebouwde scheggen die min of meer evenwijdig liggen aan Hoog Kanje. Tussen de scheggen in ligt bos wat in verbinding zal staan met Heidestein. Nadat de flats gesloopt zijn worden de slooplocaties ingeplant. Uit het oogpunt van het leesbaar houden van de historie en het toevoegen van een gradiënt zou een eikenlaan met wandelpad toegevoegd kunnen worden. Bijvoorbeeld op het tracé van de prinses Margrietlaan. Gestreefd wordt naar een contrast tussen een robuust bos tussen de scheggen en een transparant bos tussen de bebouwing. Door zoveel mogelijk bebouwing met de voorkant op het bos te oriënteren, wordt gemeenschappelijkheid van het bosgebied bevorderd. De eigen verantwoordelijkheid van bewoners t.a.v. de omgeving wordt met de inrichting gestimuleerd. Er is veel openbare en weinig privé buitenruimte aanwezig, om het boskarakter maximaal te kunnen handhaven. Hoog Kanje heeft een zwaar Zeister profiel zonder parkeervoorzieningen, dit wordt gehandhaafd. De overige straatprofielen worden zoveel mogelijk informeel ingericht. De groene inrichting van het wijkwinkelcentrum is gedateerd. Het groen is versleten en genereert geen goede overgang tussen de hoogbouwen en het groen in de omgeving.

DOELSTELLINGEN

Al het groen en de overige inrichting in de wijk ondersteunt het boskarakter. Siergroen komt niet voor, tenzij in binnentuinen. Het beeld is informeel, lange rechtstanden worden vermeden. Ook rond het winkelcentrum wordt een groene sfeer gecreëerd, waarin bomen met een natuurlijke uitstraling een belangrijke rol spelen als contrast met de hoogbouw, als dak boven het parkeren en als verbinding met de omgeving. Bomen hebben goede groeiplaatsomstandigheden. De grove den blijft nadrukkelijk

in het groene beeld aanwezig.

Hoog Kanje als historisch tracé behouden en als zodanig herkenbaar houden.

MAATREGELEN

Beheerbeeld: Natuurlijk bosbeeld

Beplanting: Inheemse soorten of soorten die aansluiten bij bosbeleving (b.v. grove den, zomereik, beuk, acacia, ruwe berk), losplantverband, goedegroeiplaatsomstandigheden benutten om lommerrijke sfeer te creëren.

Materiaalgebruik openbare ruimte: Voorkeur gaat naar natuurlijke materialen en landschappelijke uitstraling op beeldkwaliteitsniveau (b.v. halfverharding waar mogelijk, opsluiten met cortenstaal ipv betonband, bestrating met natuursteen deklaag, geen 30x30 betontegels)



HOGE DENNEN

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Hoge Dennen ligt in het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en is deels omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het bos in de buurt maakt deel uit van de landschappelijke structuur /EHZ van S1 en is karakterbepalend. Cultuurhistorie speelt beperkt een rol. Eris wel sprake van de ligging tegen de Stichtse Lustwarande, Pavia en het Zeisterbosch aan. Lanen en bomen is zeer nadrukkelijk een item, evenals parken en plantsoenen.

HISTORIE

Hoge Dennen, bestaat oorspronkelijk uit twee delen: het villapark Kerckebosch, gelegen ten noorden van de weg "Tussen de Dennen" en het deel Hoge Dennen gelegen tussen

de Arnhemse Bovenweg en de weg "Tussen de Dennen". Voor aanleg van het wegenpatroon van het villapark Kerckebosch tussen 1920 en 1927 is gebruik gemaakt van een tweetal al aanwezige elementen: 1). de Julianalaan, toen Siberiëlaan geheten. Langs de laan lag een buurtje, genaamd Siberië, omdat men vond dat het zo'n verschrikkelijk eind van het dorp Zeist af lag. En 2). de Oranje Nassaulaan. De Oranje Nassaulaan is in het Kerckebosch uit nood ontstaan. Omeen allesvernietigende rupsenplaag een halt toe te roepen is in de jaren '20 een brede baan uit het bos gehakt. Dit werd de hoofdweg in het ontwerp van de buurt. Volgens de toenmalige stedenbouwkundige opvattingen moest een dergelijke brede weg een aantal pleinen krijgen. Dit zijn het Oranje Nassaplein aan weerszijden van de weg, met zijn twee vijvers en het Julianaplein met een door de Julianalaan doorsneden plantsoen.

De bebouwing van villapark Kerckebosch kwam rond 1928 op gang, en in 1934 pas werden de Oranje Nassaulaan en de pleinen bebouwd. Het zuidelijk deel is rond 1931 gebouwd in de voormalige overplaats van de buitenplaats Molenbosch, tussen de Frederik Hendriklaan en de Charlotte de Bourbonlaan. Bij de bebouwing is de gedachte om het natuurschoon te behouden uitgangspunt geweest. Waar mogelijk spaarde men het bos. Bepaalde partijen in de zeister samenleving waren furieus dat de gronden niet bij het Zeisterbosch werden gevoegd en spraken van vandalisme. Het laatst gerealiseerde stukje van Hoge Dennen is de bebouwing langs de Prinses Beatrixlaan, na de oorlog - na een lang gevecht tussen de ontwikkelaar en de gemeente - gebouwd in de oostrand van Pavia, waarbij de rest van de buitenplaats werd opengesteld voor de burgerij

KENMERKEN

Hoge Dennen is een villawijk, ingepast in een bosrijke omgeving. Het oorspronkelijke uitgangspunt om het bos zoveel mogelijk te behouden binnen de wijk, is vandaag nog steeds goed zichtbaar. Wonen in Hoge Dennen betekent wonen in het bos. De kavels zijn ruim en er is sprake van een verkaveling met een alzijdige oriëntatie. Binnen de bouwblokken resteren stroken oud bos, die vanaf de weg goed zichtbaar zijn. Tussen de percelen en op straathoeken zijn ook plaatselijk bosfragmenten aanwezig. De grote oude bomen, met een groot aandeel grove den, en de kapvormen met ruime overstekken zijn complementair aan elkaar en geven Hoge Dennen een heel vriendelijk en bosrijk karakter en sfeer. Het Zeister Profiel is consequent toegepast als straatprofiel in Hoge Dennen. De profielen zijn ruim en lommerrijk en ingericht met inmiddels tamelijk oude laanbomen. De wegen in Hoge Dennen zijn gelijkwaardig ten opzichte van elkaar; er is geen hiërarchie aanwezig. De Oranje Nassaulaan vormt hierop vanwege haar ontstaansgeschiedenis een uitzondering. Het is een monumentale dubbele laan, met aan weerszijden parallelwegen. Langs de Oranje Nassaulaan liggen twee fraaie, klassieke pleinen. Zij zijn onderdeel van de oorspronkelijke stedenbouwkundige compositie. De oorspronkelijke formele inrichting is niet meer intact. Er mist een visie op eigentijdse inrichting en gebruik.

DOELSTELLINGEN

Regelmatige strakke stedenbouwkundige groenstructuur in bosrijke omgeving handhaven. Totaalbeeld: Rustig, landelijk en lommerrijk; grasbermen en bomen. Straatbeeld: Zeister Profiel centraal stellen als wijkkenmerk op beeldkwaliteitsniveau.

Bosfeer: Bosrestanten veilig stellen, zowel in binnenterreinen als op hoekpunten in openbaar gebied. De grove den als kenmerkende boomsoort behouden.

Openbaar groen: Formele plantsoenen behouden en ontwikkelen.

Particulier groen: Grote voor- en achtertuinen; ruime kavels, informele inrichting.

MAATREGELEN

Beheerbeeld: Streefbeeld boslandschap, ook verjongen met grove den.

Zeister Profiel: Waarborgen en terugbrengen; gras ipv heestervakken, geen particuliere beplanting en/of andere materialen toevoegen.

Bosrestanten: Strikte omgang met kapvergunningen, motiveren bos / boomaanplant / voorlichting over particulier bosonderhoud en -beheer

Plantsoenen: in samenspraak met de buurt nagaan of er binnen de cultuurhistorische context qua functie en/of beeldkwaliteit een meerwaarde kan worden gerealiseerd





LYCEUMKWARTIER

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Het Lyceumkwartier ligt in het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug, en is grotendeels omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur, zoals vastgesteld door de provincie. Daarnaast draagt de buurt vooral de sporen van de cultuurhistorie (de jachtbossen van Het Slot) als onderlegger van de buurt. Laanbomen en bosrestanten zijn een belangrijk thema (S2 en S1). Parken en plantsoenen zijn geen issue.

HISTORIE

Het Lyceumkwartier is aangelegd door de NV Schaerweijder Bosschen, opgericht door J.D. Fransen van de Putte, sinds 1880 bewoner van de buitenplaats Schaerweijde. Hij kocht in de omgeving grote stukken grond, vooral tussen de

Schaerweijdelaan en het Zeisterbosch. Voor deze 240 ha werd in 1904 door de tuinarchitect Hugo Poortman een ontwerp in Jugendstil gemaakt voor een villapark. De Boulevard en de Verlengde Slotlaan vormden de hoofdasen. Daarnaast volgde de Lindenlaan. De Oude Woudenbergse Zandweg en de Krakelingweg vormden de (noord)oostelijke begrenzing. In 1905 werd de eerste villa gebouwd; Valckenbosch. In 1909 werd bij deze villa door tuinarchitect Smitskamp een verdiepte tuin in geometrische stijl aangelegd (de Dieptetuin). Het gebogen lanenpatroon werd maar voor een klein deel en in gewijzigde vorm uitgevoerd in het zuidelijk deel, grenzend aan het Wilhelminapark en Transvaalpark. In 1925 werd het ontwerp ingrijpend gewijzigd. K.C. van Nes maakte gebruik van de nog bestaande 18e eeuwse beukenrijen, behorend bij de aanleg van het Slot. Door enkele asverspringingen, waarbij het oorspronkelijke boslaantje voetpad werd naast de rijbaan,

werd het wegbeeld verlevendigd. De rechtlijnigheid was volstrekt in strijd met de toen heersende mode en zou afbreuk doen aan het beeld van het ongedwongene, wat in die tijd gold als mooie natuur. Percelen van 22 tot 28 m frontbreedte vond men te smal! De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1920 en 1930. Er zijn veel verschillende architecten bij betrokken geweest, maar een architect van Schaerweijder Bosschen hield toezicht. Na de jaren '30 werden nog villa's gebouwd aan de Eikenlaan, Berkenlaan, Acacialaan: deze hadden meer het karakter van middenstandswoningen. In het begin van de 21e eeuw heeft inbreiding plaatsgevonden. De Senecalaan, de Cicerolaan en het deel tussen de Verlengde Slotlaan en de Boulevard zijn toen bebouwd. Daarbij is deels voortgeborduurd op het plan van Van Nesen en deels teruggerepen op de stijl van Poortman, waarbij wel de rechte lanen van de Slotaanleg als openbaar groen zijn teruggebracht in het ontwerp.

KENMERKEN

Zeer groen, ruim opgezette wijk met belangrijke fragmenten van historische groenstructuren. Bijzonder kenmerkend voor het Lyceumkwartier zijn de aanwezige fragmenten van de barokke lijnenstructuur in het straatprofiel. De lanen geven allure en verbijzondering aan de wijk. De oorspronkelijke beukenlanen zijn nog steeds aanwezig in b.v. Homeruslaan, Platolaan, Professor Lorentzlaan. De Verlengde Slotlaan heeft het zwaarste laanprofiel. Zij bestaat deels uit een dubbele laan van Amerikaanse eik en biedt een interessant monumentaal beeld.

De overige lanen in het oude deel van het Lyceumkwartier bestaan overwegend uit grove den en langs de Professor Lorentzlaan deels uit berk. Een tweede belangrijk kenmerk voor het groene beeld is: de ruime particuliere kavels met vrijstaande huizen met grote voor- en achtertuinen. De tuinen bepalen voor een groot deel het groene beeld. De inrichting van de tuinen is zeer divers, maar overwegend boomrijk/bosachtig, vooral in de achtertuinen. Ook hier is de grove den nadrukkelijk als beeldbepalende boom aanwezig. De architectuur van de woningen is veelal in landelijke stijl, zoals Engelse cottages of Duitse Sommerhäuser. Door de geringe bouwhoogte zijn de bosstroken op de achterterreinen goed te ervaren. Tuinen en lanen versterken elkaar en vormen samen een hecht groen beeld. In het nieuwe deel van het Lyceumkwartier is zoveel mogelijk bos gespaard en

zijn de "oude lanen" opnieuw ingeplant. Plaatselijk zijn er resten van het vroegere landschap opgenomen binnen de bebouwing: het bosblok, de laan en het weiland achter o.a. de reformatorische Bijbelschool en het bos en het stuifzand langs de Erasmuslaan. De Boulevard is functioneel gezien de voornaamste as. Echter, de beplanting is erg mager en doet geen recht aan de functie en de cultuurhistorie.

DOELSTELLINGEN

Het voornaamste doel ligt in het in stand houden van de restanten van de barokke lanenstructuur. Zij bepalen de groene uitstraling en geven een bijzondere allure aan de wijk. Het overal in de wijk toegepaste Zeister Profiel schept eenheid en rust in het straatbeeld. De wandelpaden in halfverharding of asfalt handhaven, met zo min mogelijk hoogteverschillen (i.v.m. het lommerrijke beeld). Daarnaast wordt de groene uitstraling van het Lyceumkwartier sterk door particulier groen bepaald. Het behoud van ruime kavels is daarom een vereiste om de groene allure van het Lyceumkwartier te kunnen waarborgen. Ruime voortuinen met groene omheining zijn en blijven het streefbeeld. Bosrestanten in standhouden, met aandacht voor het behoud van een aandeel grove den.

MAATREGELEN

Voor cultuurhistorie: zie bij Het Slot, blz 115 (Verlengde Slotlaan c.a.)

Beheerbeeld: Contrast strakke monumentale lanen en bosachtige omgeving scherp houden.

Barokke lanen: Bij vervanging barokke lijnvorming handhaven met krachtige beplanting in vergelijkbaar los plantverband, 1e orde bomen.

Zeister Profiel: Als standaard straatprofiel overal toepassen. Zo min mogelijk hoogteverschillen in het straatprofiel toestaan.

Tuinen: Lommerrijke opzet waarborgen door strikte handhaving kapvergunningen en motiveren bos / boomaanplant / voorlichting over particulier bosonderhoud en -beheer. Daarbij ook richten op verjonging met grove den.





VALCKENBOSCH

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Valkenbosch ligt op gronden die tot de (S1) bossen (en deschietbaan) van de buitenplaats Schaerweijde hoorde. Door dat gegeven en de aanwezigheid van de buitenplaats Valkenbosch is er sprake van enige cultuurhistorische achtergrond (S2), die echter niet heel erg tot uitdrukking is gekomen in het openbaar gebied. Straat- en laanbomen (S3) zijn daarentegen een factor van betekenis. Ook parken en plantsoenen (S4) zijn een issue, maar vooral in de vorm van ruimtes die niet bebouwd zijn. Er is dus niet zozeer sprake van cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle parken en plantsoenen (met uitzondering van de Dieptetuin).

HISTORIE

Het gebied tussen de Dalweg, Bergweg en de Boulevard is net als het Lyceumkwartier, ontwikkeld door Schaerweijder Bosschen. Dit werd enigszins gehinderd door de gemeente, die in 1909 een uitbreidingsplan vaststelde, waarin het toekomstig wegenpatroon werd vastgelegd (van o.a. de Lindenlaan en de Eikenlaan). Dat verschilde zodanig veel van het oorspronkelijk ontwerp van Poortman, dat dit ontwerp werd losgelaten. In plaats daarvan werd de Dalweg aangelegd, als verbindingsweg tussen Bergweg en Boulevard. Er werd in die tijd ook gesproken over de aanleg van een pompstation voor drinkwater en een voetbalveld. Op basis daarvan werd geconstateerd dat villabebouwing niet haalbaar zou zijn op deze locatie. In plaats daarvan werden begin jaren '20 aan de Gerolaan, de Alpacalaan, de Eikenlaan en de Bergweg 64 arbeiderswoningen gebouwd voor werknemers van de

Gerofabriek. Het deel ten noorden van de oude spoorlijn is in de jaren '50 en '60 bebouwd met eengezinswoningen en flats. Hiervoor werd de buitenplaats 't Valckenbosch verkaveld. De Dieptetuin bleef behouden.

KENMERKEN

Valckenbosch is opgebouwd uit verschillende buurten uit diverse tijdsperiodes. Dit heeft er toe geleid dat de buurtjes een geheel eigen karakter hebben.

Met het verstrijken van de 20e eeuw wordt het beeld steeds soberder: de wegprofielen zijn minder riant, de kavels minder groot, de voortuinen minder diep, de bebouwing wordt meer seriematig gebouwd met minder rijke detaillering.

Een gemeenschappelijk kernmerk blijft de tuindorpkarakteristiek in de wijken. Het beeld is overwegend groen. Dit komt hoofdzakelijk door de aanwezige diepe achtertuinen en -terreinen met talrijke bomen en veel groene hagen rondom percelen. De straatprofielen zijn in Valkenbosch boomrijk, maar ook de voortuinen spelen een grote rol in het groene beeld.

Er zijn nog bosrestanten te vinden op onbebouwde percelen en binnenterreinen. Veel binnenterreinen zijn extensieve bostuin, bijvoorbeeld tussen Dalweg - Eikenlaan - Berkenlaan. Andere binnenterreinen worden intensief gebruikt door bewoners, zoals aan de Van Tuylllaan. Dat geldt ook voor de oude spoorlijn, die de verschillende delen van elkaar scheidt. Ook hier is het gebruik informeel, maar zeer intensief.

Formeel gezien is de hoeveelheid openbaar gebruiksgroen klein in dit deel van Zeist. En het Zeister Bos ligt relatief te ver weg om als dagelijks gebruiksgroen te kunnen functioneren. De Dieptetuin, die valt onder S4 Parken, heeft wel een gebruiksfunctie, maar daarbij gaat het vooral om verpozen en minder om bewegen. Dat heeft te maken met de klassieke opzet. Hoewel de Dieptetuin een Rijksmonument is, is de uitstraling nu bepaald niet monumentaal te noemen.

DOELSTELLINGEN

Krachtige groene beeldkarakter van de wijk bewaren
Gebruiksmogelijkheden openbaar gebied veiligstellen en uitbreiden

Beeldkarakter: Opgebouwd uit Zeister profiel, groene hagen, bomen en bosstroken.

Dieptetuin: Als historisch monument koesteren, m.n. de bouwkundige elementen.

Spoortracé: Toegankelijkheid waarborgen, als informele gebruikruimte veiligstellen.

MAATREGELEN

Beheerbeeld: Strak en eenvoudig maar krachtig beeld.

Bosrestanten verjongen.

Hoog onderhoudsniveau hanteren voor Dieptetuin.

Spoortracé: Overnemen en inrichten als buurtgroen voor de wijk.

Dieptetuin: Weer herstellen als monumentaal pareltje met bijbehorende uitstraling.





WILHELMINAPARK

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Het Wilhelminapark ligt in de historische structuur van het Slot, zij het dat die versleuteld is tot een nieuwe structuur met haar eigen cultuurhistorische waarde. Laan- en straatbomen zijn plaatselijk een heel belangrijk item, denk aan de Prins Hendriklaan. Hetzelfde geldt voor het onderdeel parken en plantsoenen (het Wilhelminapark).

HISTORIE

Zeist werd met haar buitenplaatsen en de daarbij gelegen prachtige natuur aan het eind van de 19e eeuw ongekend populair bij stedelingen. Het Zeisterbosch fungeerde als waar volkspark met vele attracties zoals 't Jagershuys en het Bisonveld. Twee particulieren kochten het Sterrenbosch aan

behorende bij de aanleg van het Slot, met als doel er een villapark te laten ontwikkelen. Na het uitschrijven van een prijsvraag kreeg tuinarchitect H. Copijn de opdracht om het te ontwerpen en aan te leggen. In 1881 werd begonnen met het graven van een vijver en het aanleggen van een park. Na het gereedkomen van deze werkzaamheden werd de locatie door de initiatiefnemers aan de gemeente aangeboden. De gemeente was daar op dat moment nog weinig in geïnteresseerd. De daadwerkelijke bouw van het villapark verliep daarom tot 1900 zeer traag. In 1901 veranderde de positie van het Wilhelminapark door de aanleg van het station Zeist en de Stationslaan, die de woonwijk met het station in verbinding bracht. Dit bracht versnelling in het gehele bouwproces. Tien jaar later was het gehele park voltooid. Naast de villabouw op grote percelen zijn er in het Wilhelminapark ook dubbele en geschakelde villa's

gebouwd, waardoor er in veel grotere dichtheid gebouwd is als het oorspronkelijk ontwerp beoogde. Het villapark was in trek bij vakantiegangers uit Holland, maar ook bij zieken en oud-Indiëgers. In het Wilhelminapark werden zodoende ook pensions en herstellingsoorden gesticht. Deze werden ontwikkeld, gebouwd en verkocht door plaatselijke aannemers en bouwkundigen. Dit resulteerde in snel stijgende grondprijzen, wat er toe leidde dat er steeds kleinere kavels werden uitgegeven en het Wilhelminapark steeds intensiever bebouwd werd. Was het Wilhelminapark voor de oorlog populair bij de zomergasten en herstellenden, na de moeilijke jaren rond en na de oorlog, behoorden de instellingen en kantorenmarkt tot de geïnteresseerden en gebruikers. Daarmee viel een deel van het kleinschalige karakter en de rijke detaillering van het Wilhelminapark ten offer aan parkeer ruimte, modernisering en lagere onderhoudskosten. Sommige villa's werden gesloopt en vervangen door flats. De Wilhelminaparkflat is het allereerste flatgebouw geweest, dat is gebouwd in de provincie Utrecht!

KENMERKEN

De bouw van het Wilhelminapark kan worden beschouwd als de eerste stap in de wijkontwikkeling van Zeist. De buurt oogt statig. De voortuinen zijn klein, maar zeer beeldbepalend voor het groene karakter van het villapark. Het straatbeeld is intiem door de smalle wegprofielen, de gebogen wegen en de sfeervolle aanliggende bebouwing. Het straatbeeld wordt overwegend bepaald door bomen op particulier terrein. Gezien het feit dat het groene sfeerbeeld zeer bepaald wordt door de fraaie ingerichte privé tuinen, zal het behoud hiervan gekoesterd of zelfs aangemoedigd moeten worden. Er zijn maar weinig straatbomen aanwezig in de openbare ruimte. Uitzondering vormt de Prins Hendriklaan. Hier wordt het beeld bepaald door grote, zware bomen en is het profiel ruimen lommerrijk. De smalle straatprofielen versterken enerzijds het intieme karakter, maar staan onder druk door de aanhoudende hedendaagse parkeerbehoefte. De vele geparkeerde auto's verstoren veelal het parkachtige beeld van de wijk.

Het Wilhelminapark - het park zelf - is een prachtige groene oase, op korte afstand van het centrum. Kenmerkend zijn boomgroepen, de zichtlijnen en de vijver met daarnaast de heuvel. Het park wordt veelvuldig gebruikt door verschillende gebruikersgroepen, maar vervult tevens een sterk buurtgerichte functie. De hele buurt is inmiddels beschermd

stads- en dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet. De randen van het park worden aan de kant van de Huydecoperweg ontsierd door geparkeerde auto's die met de neuzen het park in prikken.

DOELSTELLINGEN

Sfeerbeeld: Wijk met kleurrijke siergroen (op particulier terrein)

Straatbeeld: Behouden gevarieerd groen beeld, dat met name door particulier groen wordt bepaalt. Kleinschalige karakter wijk behouden.

Parkeren goed inpassen

Wilhelminapark: Koesteren als historisch stadspark in engelse landschapsstijl.

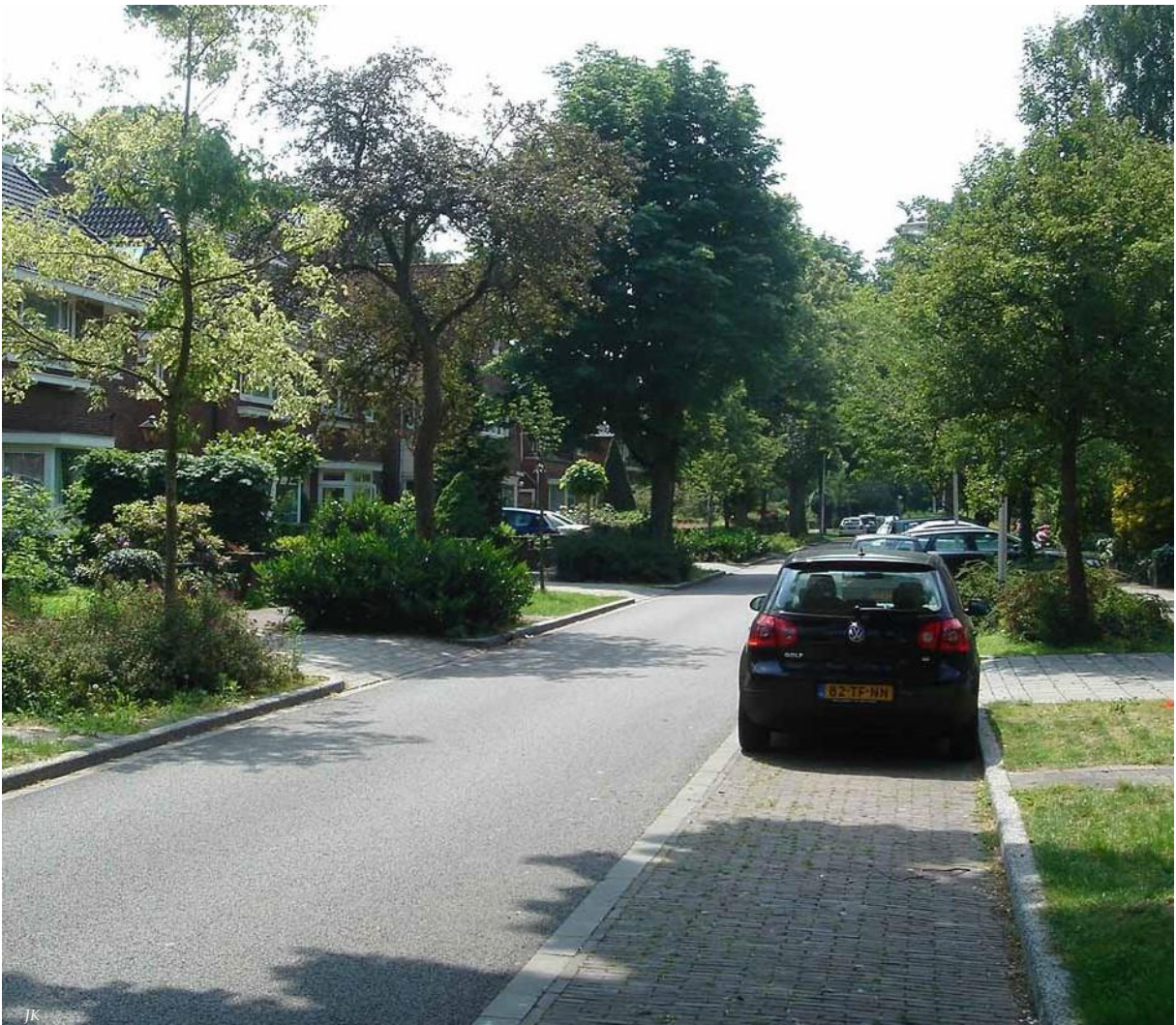
MAATREGELEN

Beheerbeeld: Inzetten op goed boombeheer, soorten- en materiaalkeuze aansluiten bij buitenplaats sfeer. Gezien status als beschermd stads- en dorpsgezicht hoog beeldkwaliteitsniveau handhaven.

Straatbeeld: Parkeerdruk verminderen door parkeermanagement (b.v. centraal parkeren). Het gevarieerde groenbeeld van de voortuinen blijven stimuleren door middel van informatie en voorlichting, te denken valt bijvoorbeeld aan krantenartikelen en informatiefolders.

Wilhelminapark: Restauratiestrategie voor lange termijn opstellen. Herplant en vervanging bomen i.v.m. ouderdom en ziekte. (Notabene: de meest wenselijke strategie volgens de Monumentencommissie is: Bomen zo lang mogelijk handhaven!)





DICHTERSBUURT

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

De Dichtersbuurt ligt in de achterste zone van de Stichtse Lustwarande. Laan- en straatbomen en Zeister profiel spelen nadrukkelijk een rol. Parkeren en plantsoenen zijn geen nadrukkelijk issue.

HISTORIE

In de jaren '30 en '40 werden in de achterste gedeelten van Ma Retraire en Veldheim villa-achtige middenstandswoningen gebouwd. Dit is wat we nu Dichtersbuurt noemen. Ook de overplaats van Ma Retraire, ten zuiden van de Utrechtseweg, werd verkaveld.

“Aan het verlies van natuurschoon langs het desbetreffende gedeelte van de Utrechtseweg wordt eenigermate tegemoet

gekomen door uitsparing van het terrein met vijver”, aldus de directeur gemeentewerken aan het college van B&W in 1932. In de jaren '80 is nogmaals een klein inbreidingsbuurtje gebouwd, direct achter het huis van Ma Retraire.

KENMERKEN

Het karakter is weliswaar dat van een tuindorp, maar in minder extreme mate dan bijvoorbeeld het Patijnpark. Het wegenpatroon is minder planmatig en oogt organischer. De huizen zijn ruim, de voortuinen relatief ondiep, waardoor de verhouding tussen bebouwing en wegprofiel minder royaal oogt dan bijvoorbeeld in het Patijnpark. Ook is er minder afwisseling in bebouwingstype. De wegen, stoepen en beplantingsstroken (veelal onderdeel van het Zeister profiel) zijn functioneel qua maatvoering en inrichting. Voortuinen en grote bomen op de achterterreinen spelen een grote rol

in de groene beeldvorming. De straatbomen zijn inmiddels volwassen. Het meest zijn het bomen van de eerste orde. Bijzonder onderdeel is het Jan Luijkenlaantje: een laantje evenwijdig aan twee woonstraten, waaraan achtertuinen grenzen. Het vormt een groene oase in de buurt en is het restant van de buitenplaats Ma Retraitre. Maar er is ook veel gerommel vanuit de buurt, waardoor de monumentale uitstraling niet volledig tot zijn recht komt.

DOELSTELLINGEN

Jan Luijkenlaantje koesteren als bijzonder groen element en recreatief hoogwaardige wandelroute, met een hoge beeldkwaliteit.

Zeister profiel schept eenheid in straatbeeld en waarborgt groene uitstraling.

Lommerrijk beeld handhaven met verwijzing naar buitenplaatsensfeer

MAATREGELEN

Beheerbeeld: Straken eenvoudig maar krachtig beeld, met soorten en materialen die passen in een buitenplaats sfeer.

Bij herinrichting van versleten groen Zeister Profiel doorzetten.

Onderhoud en inrichting Jan Luijkenlaantje afstemmen op gebruik als hoogwaardige en aantrekkelijke recreatieve wandelroute. Inzetten op hoge beeldkwaliteit i.v.m. beleving voor de buurt en het voorkomen van gerommel.





PATIJNPARK

LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Het Patijnpark ligt op de Heuvelrug, in een gebied dat in het verleden deels tot de buitenplaatsen Ma Retraite en Schaerweijde behoorde. Het stedenbouwkundige ontwerp drukt een nadrukkelijker stempel dan het oorspronkelijke landschap. Laan- en straatbomen zijn ruimschoots aanwezig. Plantsoenen zijn een issue.

HISTORIE

In de jaren '20 ontstond grote behoefte aan arbeiders- en middenstandswoningen. Men kon echter niet op elke willekeurige plek een arbeidersbuurt bouwen. Aan de noordoostzijde van Zeist werd het "Schaerweijder Bosch- en Villapark" reeds ontwikkeld en in het zuidoosten lagen het

Zeisterbosch en de bebouwing van het Wilhelminapark. De enige mogelijke en goedkope locatie om te kunnen bouwen zou het zandgebied zijn ten noordwesten van Zeist. Ten noordwesten van de Van Reenenweg lag een uitgestrekt bos- en heide gebied, doorsneden door de Schaerweijdelaan (een oudschapendreef). Langs deze weg was al enige bebouwing aanwezig. Deze woningbouw was de aanzet voor de bouw van andere arbeiderscomplexen. De wijk is gefaseerd gebouwd door verschillende woningbouwverenigingen en ontwikkelmaatschappijen. De geplande wegen lieten een rechthoekig patroon zien, dat gedeeltelijk op de oude bospaden was ontworpen. Ten westen van de Scharweijdelaan is dit deel van de wijk ook zo gerealiseerd. Vanaf 1920 werd de wijk verder aangelegd, maar volgde een geheel ander stedenbouwkundig ontwerp. Het rechte stratenpatroon werd vervangen door de gebogen en rechte straten onderbroken

met pleinen van verschillende vorm en afmeting. Het utilitaire rechte wegenpatroon verving men door een ontwerp, waarbij esthetische overwegingen een belangrijke rol hebben gespeeld. Door de tijd ziet men in de bouw de toegenomen welvaart terug. De eerst gebouwde woningen zijn arbeiderswoningen, vervolgens kleine middenstandswoningen en tenslotte zijn de grotere woningen met een ruimere opzet gebouwd.

KENMERKEN

Tuindorp gebouwd in de jaren '20 en '30. Kenmerkend beeld is het brede straatprofiel met aangrenzende voortuinen en cottage-achtige bebouwing.

De woningen zijn over het algemeen rijk gedetailleerd met invloeden uit de 18e eeuw, of van de Amsterdamse School, zoals roedenvensters, luiken, decoratieve bovenlichten etc. Ook zijn de woningen gebaseerd op het boerderijtype of op het cottage type, zoals typerend is in tuindorpwijken.

De openbare ruimte is beslist ruim te noemen. De voortuinen spelen een belangrijke rol in het tuindorpkarakter en het lommerrijke beeld van de buurt. Vaak zijn ze voorzien (geweest) van eenzelfde soort haag, vooral in het arbeidersdeel.

Typerend zijn de gebogen straten, die steeds weer zorgen voor een ander gezichtpunt in een royaal en symmetrisch profiel met bomen en voortuinen. Bij rechte straten zijn plaatselijke straatverbredingen toegepast om eentonigheid te voorkomen. De verbredingen worden geaccentueerd door de aanliggende bebouwing en functioneren als kleine pleinen. Vele straten zijn ingericht volgens het Zeister profiel met inmiddels grote bomen. Het toegepaste assortiment is beperkt in soortenkeuze, maar in essentie karakteristiek voor de tuindorpstijl, het is eenvoudig en krachtig.

De stedenbouwkundige pleintjes hebben vooral een sierwaarde; ze zijn oorspronkelijk vaak symmetrisch van opzet zonder veel gebruiksgroen.

DOELSTELLINGEN

Tuindorp karakter waarborgen.

Ruimtelijk beeld dient te bestaan uit: Voortuinen met kleinschalig siergroen, kleine straatbomen met hoge sierwaarde (2e orde bomen).

Gebruiksgroen aanpassen aan behoefte.

MAATREGELEN

Beheerbeeld: Straken eenvoudig maar krachtig beeld.

Verharding voortuinen voorkomen (geen parkeren op eigen grond).

Locatie straatbomen afstemmen op beschikbare ruimte (bij smal profiel enkelzijdige bomenrij / breed profiel tweezijdig).

Samen met de buurt nagaan of de plantsoenen binnen de stedenbouwkundige en cultuurhistorische context een andere invulling zouden kunnen krijgen, waardoor de gebruikswaarde (en de beeldkwaliteit) toeneemt.

