



## INDISCHE BUURT

### LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

In het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug, aan de vroegere achterkant van het landgoed Dijnselburg. Dit is door de hoge bebouwingsdichtheid niet meer ervaarbaar. Straat- en laanbomen zijn een nadrukkelijk issue, zij het in een vorm die heel typerend is voor dergelijke wijken. Parken en plantsoenen zijn er niet als architectonisch/stedenbouwkundige elementen aanwezig, maar is er wel als (tamelijk informele) gebruiksruimte.

### HISTORIE

De Nepveulaan en de Jan Scheplaan, welke vroeger onderdeel waren van de Oude Woudebergse Zandweg, vormden lange tijd de noordgrens van de bebouwde kom van Zeist. Daarna

begon het bos van landgoed Dijnselburg.

Vlakvoor en meteen na de oorlog was er sprake van grootschalige woningnood. Er moest zo snel mogelijk een groot aantal goedkope woningen worden gebouwd. Inmiddels waren de stedenbouwkundige opvattingen ingrijpend gewijzigd ten opzichte van de tuindorpstijl uit de twintiger en dertiger jaren. In verband met bezonning was het wegenverloop zoveel mogelijk noord-zuid, terwijl om “zakelijke en esthetische” redenen het tracé zo “simpel en overzichtelijk mogelijk” diende te zijn.

Voor de oorlog was de gemeente al begonnen met de aanleg van de Indische Buurt. Dit maal geen particuliere projectontwikkeling, maar woningbouwproductie op de voordelige zandgronden aan de noordzijde van Zeist. In 1937 vond men dit al de meest geschikte hoek voor arbeiders- en kleinmiddenstandswijken. De Slotlaan / Verlengde Slotlaan

bleek een duidelijke lijn van klassenscheiding te zijn. Direct na de oorlog werd de Indische Buurt voltooid. Onlangs is het oude spoortracé ten noorden van de Bergweg volgebouwd.

ontwikkelen (start aanleg 2011).

### **KENMERKEN**

Tuindorp voor de arbeiders uit de jaren '40 met breed straatprofiel en kleine voortuinen. De bebouwing is hoofdzakelijk geschakeld gebouwd.

De Indische buurt bestaat uit strokenbouw, bestaande uit rechte bouwblokken van twee verdiepingen met een zadeldak. De profielen zijn eenvoudig en functioneel met een beperkt aantal bomen. Straatbomen zijn overwegend van de 2e orde. Het beeld is daardoor weliswaar typisch voor dergelijke wijken, maar minder typisch voor Zeist.

Er zijn veel gemetselde tuinafscheidingen en/of ligusterhagen. De voortuintjes zijn ondiep. Ook dit is kenmerkend voor dergelijke buurtjes uit die tijd. De achtertuinen zijn smal en diep.

De nieuwbouw tussen de Bergweg en de Borneolaan staat haaks op deze beide wegen. Een groenstrook van grasen sierheesters ligt tussen de woningen en de Bergweg.

Opvallend element in de Indische Buurt is het waterwin-terrein aan de Bergweg. Dit terrein ligt al zeer lange tijd braak en wordt gebruikt voor woning/buurt gerelateerd recreatief gebruik. Het zal worden ontwikkeld als toekomstig wijkpark. Op dit moment bestaat het uit open grasland en wordt deels omgeven door houtwallen. Het ontwerp is samen met de buurt tot stand gekomen.

### **DOELSTELLINGEN**

Tuindorp karakter waarborgen.

Ruimtelijk beeld dient te bestaan uit: Voortuinen met kleinschalig siergroen, kleine straatbomen met hoge sierwaarde.

Aan het Waterwin-terrein een hogere gebruikswaarde en beeldkwaliteit toevoegen.

### **MAATREGELEN**

Beheerbeeld: Strak en eenvoudig maar krachtig beeld.

Kenmerkende soorten toepassen bij vervangingen in boet.

Continueren optimalisatie smalle straatprofielen. Enkelzijdige bomenrij bij ruimtegebrek. Ontmoedigen versterking voortuinen (b.v. geen inritvergunning verlenen)

Waterwin-terrein in overleg met de buurt als buurtpark





## VERZETSWIJK

### LIGGING IN CONTEXT HOOFDGOENSTRUCTUUR

De ligging in het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug (meer specifiek op het achterterrein van landgoed Dijnselburg) drukt een stevig stempel op de buurt. Cultuurhistorie is niet nadrukkelijk een item, behalve bij de Panweg. Straatbomen zijn een item. Architectonisch vormgegeven parken en plantsoenen spelen geen rol, wel is er sprake van informele gebruiksruimte.

### HISTORIE

De Verzetswijk dateert van de 60-eren tot de 70-er jaren. In de periode dat de Verzetswijk werd gebouwd, heerste er nog steeds woningnood, vooral in de goedkopere categorie.

Het bouwen van eenvoudige, betaalbare woningen op de goedkope zandgronden in het noorden van Zeist was dan ook het devies. Ook de Verzetswijk is gebouwd volgens de moderne stedenbouwkundige opvattingen van die tijd. Er is in relatief hoge dichtheden gebouwd en de systematiek van noord-zuid gerichte wegen werd gehanteerd. Er werd gebouwd volgens een mix van niet al te grote één- en meergezinswoningen, waarbij systeembouw werd toegepast. Dit heeft geresulteerd in veel rijenwoningen en enkele flats met een gering (drie à vier) aantal bouwlagen. Op enkele plekken is ruimte gemaakt voor openbaar groen. De begrenzing van de bouw mogelijkheden werd gevormd door de gronden van het Christelijk Sanatorium en de buitenplaatsen Vollenhove en Dijnselburg.

## KENMERKEN

Zoals typerend voor die tijd is er in de Verzetswijk sprake van een rechthoekig stratenpatroon waarin strokenbouw en open bouwblokken met afwisselend middelhoog- en laagbouw is gepland. Dergelijke wijken uit die periode met een vergelijkbare architectuur zijn op veel plekken in Nederland te vinden. Typisch Zeists én kenmerkend voor de Verzetswijk is dat delen van het bos en van het microreliëf gehandhaafd zijn en onderdeel zijn geworden van de openbare ruimte. Kenmerkende soorten zijn grove den en berk. De buurt heeft daardoor een bijzondere sfeer. Er is veel contrast tussen het functionele en rechtlijnige karakter van de bebouwing en het natuurlijke van het groen, dit komt voornamelijk bij de middelhoogbouw tot uitdrukking.

Bij de laagbouw is er meer sprake van traditionele groene invulling: trottoirs met straatbomen en groenvakken op de kopgevels. Veel straten zijn erg kaal. Als er bomen staan, zijn ze meestal kwarrig en klein (overwegend 3e grootte).

De inrichting van de openbare ruimtes o.a. van het plein in het winkelcentrum is vrij functioneel. Dit vraagt om een opwaardering om tegemoet te kunnen komen aan de hedendaagse behoeftes van groen, sfeer en beleving. Het verbeteren en het aanvullen van het groen kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

## DOELSTELLINGEN

Contrast tussen natuurlijk en functioneel groen in de wijk koesteren.

Bospartijen en microreliëf behouden in huidige omvang.

Behouden van de grove den in het bosbeeld.

Rechtlijnige straatbeplanting - bestaande uit cultuurgroen - strak en sober houden.

De openbare ruimte rondom het winkelcentrum herinrichten met toevoeging van sfeer, beeldkwaliteit en met - indien mogelijk - verwijzing naar het bosbeeld.

Veel aandacht besteden aan bomen in de openbare ruimte als factor om evenwicht te brengen in het drie-dimensionale beeld in de buurt.

## MAATREGELEN

Beheerbeeld natuurlijk groen: Streefbeeldbos / landschap

Beheerbeeld cultureel groen: Strak en eenvoudig.

Bospartijen: Instandhouden door bijplanten van jonge bomen en extensief beheer. Aandacht besteden aan verjonging van grove den.

Straatbomen: Voorkeur bij vervanging en aanvulling gaat naar cultureel soorten (1e orde) in strakke opzet. Bomen bijplanten waar mogelijk.





## STAATSLIEDENKWARTIER

### LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Het oorspronkelijke boslandschap is niet meer erfahrbaar. Cultuurhistorie speelt ook geen rol. Laan- en straatbomen, plus parken en plantsoenen wel: in de zin van het Thorbeckepark. Weliswaar geen wondertje van architectuur, maar wel met een belangrijke gebruikswaarde.

Het Staatsliedenkwartier grenst aan het Sanatoriumbos, een belangrijk onderdeel van de landschappelijke en ecologische hoofdstructuur van Zeist (EHZ). Zie hiervoor onder S1.

### HISTORIE

In het begin van de jaren '50 is het Staatsliedenkwartier aangelegd. Het Staatsliedenkwartier is één van de eerste naoorlogse complexen van sociale woningbouw, gebouwd

binnen de omstandigheden van die tijd. De buurt is, net als Vollenhove, geïnspireerd op de CIAM-gedachte. De CIAM-gedachte propageerde een rationele aanpak van de stedenbouw. De functies wonen, werken, verkeer en recreëren werden gescheiden en in nevenschiktelijke ruimtes en massa's vormgegeven. In deze wijken wordt gewerkt met bouwblokken, zowel in de vorm van laagbouw, etagewoningen als in hoogbouw. De buitenruimte is ontworpen op basis van gekwantificeerde behoeftes en als abstracte compositie van stedenbouwkundige elementen. Dergelijke wijken zijn in gelijke verschijningsvorm in meerdere steden aan te treffen. Idee was efficiënt met de ruimte om te gaan, door overlapping van bestemmingen: open ruimte, woningen en voorzieningen. In het Staatsliedenkwartier vindt men een rechthoekig stratenpatroon met strokenbouw: eenvoudige eengezinswoningen, duplexwoningen en flatblokjes. In deze

buurt werd ook geëxperimenteerd met gestapelde bouw rond hofjes, gemengd met laagbouw en beboomde pleinen. Het terrein van het Sanatorium vormde de noordgrens.

De wijk is in de jaren '90 gerenoveerd. Plaatselijk heeft sloop/nieuwbouw plaatsgevonden, met laagbouw en appartementen voor senioren. Het Dr. Bosplein is daarbij volledig aangepakt en vernieuwd.

### **KENMERKEN**

In tegenstelling tot de Verzetswijk is het Staatsliedenkwartier op een "lege" ondergrond gebouwd als een tabula rasa. Het groen in de buurt is in zijn geheel opnieuw aangelegd. Er zijn weinig hoogteverschillen in het wegprofiel. Er is in de wijk vaak nog sprake van gemeenschappelijke voortuinen, ingericht met gras en een heesterstrook en/of ligusterheg of een simpel houten hekje. Deels zijn deze tuinen uitgegeven aan bewoners. Ook de openbare groenvakken bestaan vaak uit een combinatie van gras en typisch jaren '50 heesters. In die tijd, maar soms nu nog, stonden er striphekjes omheen. Veel bomen zijn sierkersen of andere sierfruitsoorten.

Twee belangrijke grootschalige groen ruimtes structureren het openbare gebied: de Johan van Oldenbarneveldtlaan, een boulevardachtige straataanleg bestaande uit een brede "grasberm" met een dubbele rij lindes. Deze lindes zijn toonaangevend in het brede profiel, dat bestaat uit bebouwing direct aan de weg met haaks parkeren, de groenstrook en een woonstraat met langs parkeren en voortuinen. De laan heeft zeker een grote maat, maar de inrichting is met de boombeplanting goed in balans.

Een ander kenmerkende plek is het Dr. Bosplein. De aanwezige beplanting van kastanjes is deels origineel, de verdere inrichting van het plein is geheel gerenoveerd. Door het plein autoluw en groen te maken, met een halfverharde gebruiksstrook onder de bomen, is een groene speel- en ontmoetingsplek ontstaan, waar vele mensen op diverse manieren gebruik van maken. Een ander intensief gebruikte park is het Thorbeckepark.

Naast de drie ruime groene gebruiksruidtes die het Staatsliedenkwartier rijk is, grenst de wijk bovendien aan het Sanatoriumbos. De wijk heeft zeer veel profijt van deze lommerijke omgeving. Het biedt allure, een groen uitzicht en een aantrekkelijk wandel- en natuurgebied dicht bij huis. De toegankelijkheid van het Sanatoriumbos is niet optimaal geregeld.

### **DOELSTELLINGEN**

Bestaande groenbeeld bewaren. Verhouding kleinschalig, particulier groen versus het forse grote openbare groen intact houden. Sortimentkeuze (jaren '50) is sfeerbepalend voor de wijk en moet behouden blijven.

Dr. Bosplein, Thorbeckepark en Johan van Oldenbarneveldtlaan als groene gebruiksruidte duurzaam in stand houden. Het Sanatoriumbos beter toegankelijk maken voor de buurt door meer ingangen en de overgang tussen buurt en bos beter vormgeven: uitnodigender, natuurlijker en van een hogere beeldkwaliteit, waarbij het hek minder prominent in beeld is.

### **MAATREGELEN**

Beheerbeeld: Strak en eenvoudig.

Instandhouden huidige groenbeeld. Sortimentslijsten maken.

Sanatoriumbos: zie S1, blz 97 e.v.





## COMPONISTENBUURT

### LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

De buurt ligt op het terrein van de voormalige buitenplaats Blanda, dus binnen de invloedssfeer van de Stichtse Lustwarande. Het buurtje wordt begrenst door de middeleeuwse Oude Arnhemseweg (nu Jordanlaan/Chopinlaan). Straat- en laanbomen zijn een item, met als belangrijkste de centrale oude beukenlaan achter de Bachlaan. Parken en plantsoenen spelen een rol.

### HISTORIE

Op de plek waar de Componistenbuurt is aangelegd, lag vroeger het natuurzwembad van Zeist, met daarbij het paviljoen Mooi Zeist. De oude beukenlaan, achter de Bachlaan en Beethovenlaan, is een oude weg die de Oude

Arnhemseweg verbond met de hoek Utrechtseweg/Jordanlaan. De Chopinlaan/Jordanlaan is het laatste deel van de vroegere Oude Arnhemseweg, die in een bocht op de Utrechtseweg uitkwam, tegenover de kruising met de Kroostweg. De woonwijk dateert uit het begin van de jaren '90. Het terrein heeft vele jaren braak gelegen als gevolg van de bodemvervuiling, die eerst moest worden gesaneerd.

### KENMERKEN

De wijk is aan alle kanten ingekaderd door bosrestanten. De oude beukenlaan is het hart van de wijk. De woningen liggen daar (helaas) met de achterkanten naar toe, waardoor de beukenlaan verwordt tot rommelzone.

De Oude Beukenlaan en de speelweide op het voormalige zwembad terrein geven groene allure aan de wijk en herinneren aan de historie van de plek. Zij dienen voor

---

informele recreatie nabij de woningen, maar voornamelijk als informele speelruimte voor kleine kinderen. Ook de plaatselijke speelvoorziening is hier gesitueerd.

De wijk kent alleen geschakelde laagbouw met kap met relatief kleine voor- en achtertuinen. De bebouwing is in stroken aangelegd, die op enkele plaatsen ten opzichte van elkaar verspringen. De bebouwingsdichtheid is hoog. De verkaveling is gridvormig, met plaatselijk ook verspringingen in de wegenstructuur. Naast de Beukenlaan wordt het groen verder gevormd door een beperkt aantal straatbomen en een aantal plantsoenvakken, beplant met heesters. De plantsoenvakken liggen daar waar de bebouwing verspringt.

#### **DOELSTELLINGEN**

Wijkgroen functioneel inrichten. Straatbeplanting tweezijdig, smal en opgaand.

De bijzonderheid van de wijk ligt in de Oude Beukenlaan en de speelweide. Zij geven ruimte en wijsheid aan de wijk. Zij dienen in omvang, beeld en gebruik gewaarborgd te worden.

#### **MAATREGELEN**

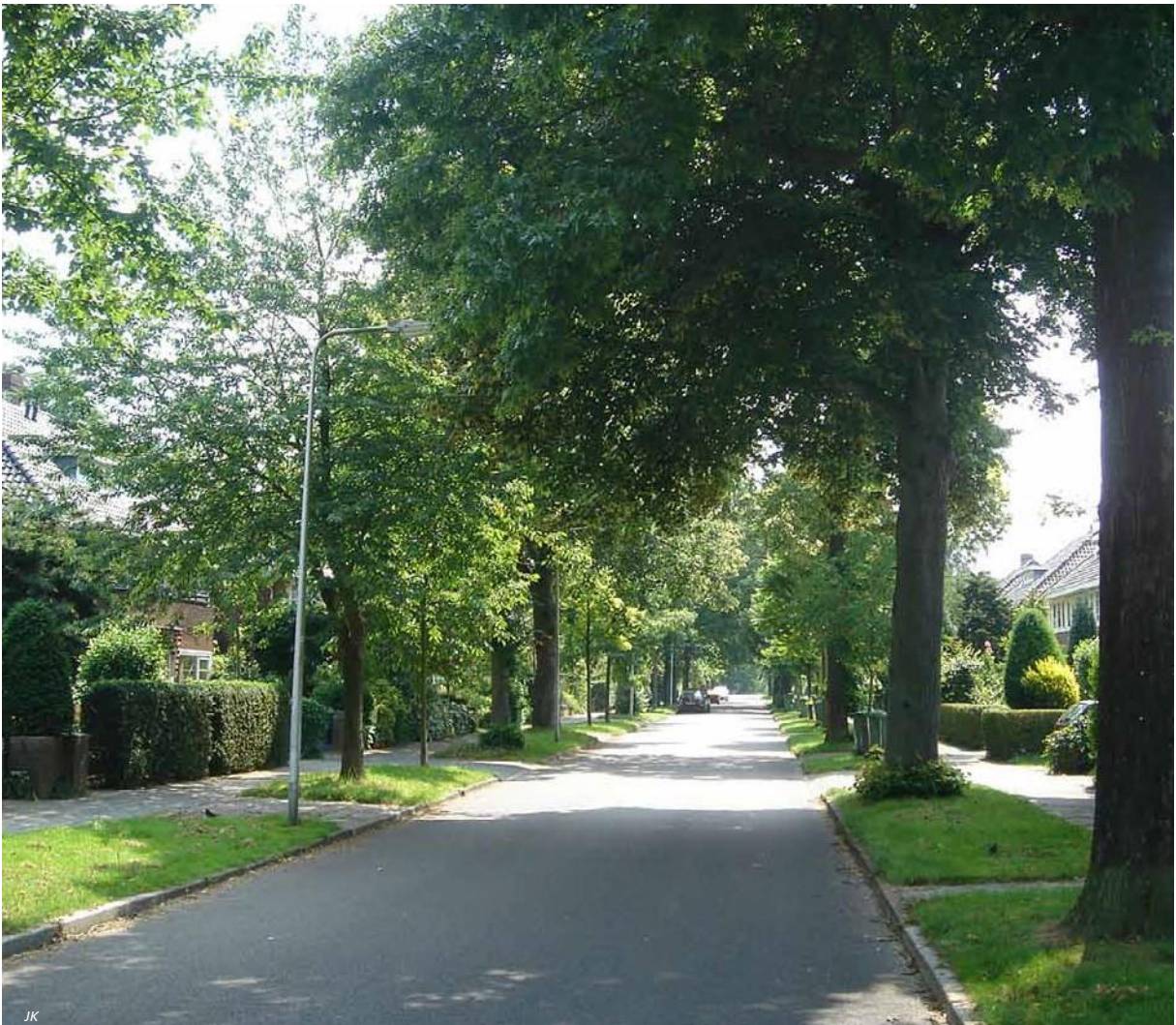
Beheerbeeld: Functioneel (schoon, heel en veilig)

In woonstraten groeiplaatsomstandigheden voor de bomen verbeteren.

Onderhoudsniveau Oude Beukenlaan verhogen en het voorkomen van parkeren, opslag etc. Verjongingsplan maken.







## KERSBERGEN-GRIFFENSTEIJN

### LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

De buurt ligt op de terreinen van het voormalige landgoed Kersbergen, dus binnen de invloedssfeer van de Stichtse Lustwarande. Maar een groot deel van de buurt ligt ook in de weide gronden van het Kromme Rijngebied (S1). De buurt wordt doorsneden door de Zeister Grift en door de voormalige Koppeldijk (nu Godfried van Seijstlaan). Straat- en laanbomen zijn een belangrijke factor in de buurt, net als parken en plantsoenen.

### HISTORIE

In 1927 kocht de NV Park Kersbergen de roemruchte buitenplaats Kersbergen. Een jaar later werd begonnen met de exploitatie. Het ontwerp voor het villapark

werd gemaakt door D. Meeuwenberg, tuinarchitect. Hij ontwierp een rechthoekig stelsel van wegen met een zeer diverse boombeplanting, waarin ook bomen van de oude buitenplaats werden opgenomen, vooral bij de vijver en op de achterterreinen van woningen. Het Kersbergenplein zou oorspronkelijk een rechthoekig plantsoen worden, maar werd toch deels uitgegraven tot vijver. In de eerste vijf jaar werd ongeveer de helft van het park bebouwd. Ondanks de economische crisis besloot de NV Park Kersbergen een tweede park te ontwikkelen: Griffensteijn. De opzet was vergelijkbaar, met het Griffensteijnseplein als centraal plein, en met nog ruimere percelen. Dit werd echter gewijzigd ten gunste van middenstandsvilla's van 400 tot 500 m<sup>3</sup> inhoud. De economische recessie hield aan, de bebouwing van Griffensteijn kwam maar moeilijk op gang. En uiteindelijk ging de NV zelfs failliet. Pas in 1940 was het terrein redelijk bezet

met woningen.

Na de oorlog (1951-52) werden de Cornelis Schellingerlaan en de Ridderschapslaan en omgeving bebouwd met gestandaardiseerde woningblokken en duplexwoningen. Deze huizen werden opgetrokken volgens een speciaal, toen revolutionair, montagesysteem.

### **KENMERKEN**

Het gaat om een tuindorp van de jaren '20- '30, gekenmerkt door een breed straatprofiel met voortuinen en cottage-achtige bebouwing. Kersbergen en Griffensteijn zijn statiger dan de wijk Patijnpark en hebben grotere percelen. In tegenstelling tot tuindorpbuurtten ten noorden van de Utrechtseweg, is hier sprake van straten in een rechthoekig patroon.

De wegprofielen zijn ruim en groen, met grote bomen in een grasberm (Zeister profiel). Het assortiment bomen toont enorme verscheidenheid en variatie. In aansluiting daarop zijn de groene voortuinen van grote invloed op het lommerrijke beeld. De groene hagen hebben hier een grote bijdrage aan evenals de grote bomen in de achtertuinen. Ook de architectuur van de huizen versterkt het lommerrijke beeld met de toepassing van grote overstekken, sterke horizontale belijning en gebakken steen, etc.

Een ander kenmerk van deze stedenbouwkundige filosofie in de tijdperiode van de aanleg van Kersbergen/Griffesteijn zijn de twee plantsoenen, het Kersbergenplein en het Griffesteijnseplein, waaromheen de wijken zijn ontworpen. Het slootje vanaf de Utrechtseweg via de Kersbergenvijver naar de Zeistergrift, is eigendom van de aanwonenden. Het is op enkele plaatsen beleefbaar. Deze watergang diende oorspronkelijk om de slotgracht van het huis Kersbergen te voeden. Dit vaartje was toen bevaarbaar en dus waarschijnlijk wat breder.

Het groen in de jaren vijftig-uitbreiding is kenmerkend voor die tijd: qua ontwerp - simpele belijning - en qua soortenkeuze - veel ligusterhaagjes, berberis c.a. -. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door de gemeente aangelegde en onderhouden gemeenschappelijke tuinen, waardoor er een sterke eenheid tussen bebouwing en buitenruimte bestaat. Naast enkele grote bomen, komen in dat deel vooral bomen van de 3e orde voor.

### **DOELSTELLINGEN**

Tuindorpkarakter behouden, incl. de kenmerkende architectonisch vormgegeven plantsoenen.

Variatie in bomenbestand behouden. Strak profiel met zo breed mogelijke grasberm toepassen.

Centrale tuin/parkdelen in het vijftigjarendeel op hoog niveau beheren, om zo het voor die tijd zo karakteristieke beeld te behouden.

### **MAATREGELEN**

Beheerbeeld woonstraten: Strak gazon met bomen.

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.





## FAZANTENBUURT

### LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

De buurt ligt in de oude eng, in een minder intensief deel van de Stichtse Lustwarande. De middeleeuwse wegen Kroostweg en Noordweg lopen langs en door het buurtje. Laan- en straatbomen zijn een item, evenals parken en plantsoenen (meer in de zin van open ruime en dus niet sterk architectonisch vormgegeven).

### HISTORIE

Eind jaren '50, begin jaren '60 werd de Fazantenbuurt aangelegd. Evenals bij veel andere naoorlogse wijken werd hier de CIAM-filosofie in acht genomen: het creëren van licht, lucht en ruimte was de belangrijkste doelstelling, wat in de meeste gevallen leidde tot een strakke, functionele zongeoriënteerde

verkaveling. In de Fazantenbuurt is hier een ietwat speelsere invulling aan gegeven, dan voor die tijd gebruikelijk.

Uit het eind van de 20e eeuw dateert de inbreiding "Duifhuis", met een variatie in duurdere tweekappers en wat sociale huurwoningen in een hoge dichtheid.

### KENMERKEN

De buurt heeft een bijzonder groene uitstraling. Dit is vooral te danken aan het Fazantenplein. Het plein vormt het hart van de buurt en is een aangenaam groen plein. Het plein heeft een driehoekige vorm en is royaal van maat. Het plein is ingericht met een groot open gazon, vrije zichtlijnen, en clusters bomen. De samenhang tussen groen en bebouwing is hier bijzonder sterk. De woningen aan één kant van het plein zijn haaks op het pleingeoriënteerd. Dit geeft het plein een landelijke informele uitstraling en het plein wordt hierdoor

---

onmiddellijk bij de woonomgeving betrokken.

De bebouwing bestaat uit een gezinswoning zonder kap en enkele blokken hoogbouw van drie lagen. De inbreiding/nieuwbouw Duifhuis bevat nauwelijks groen, maar maakt toch een groene indruk. Dit is te danken aan de oude bomen op de achterpercelen van de (30-er jaren) woningen langs de Kroostweg en de Utrechtseweg.

Langs de Kromme Rijnlaan en aan de kant van het terrein van PGGM is de een stevige strook singelbeplanting de begrenzing van het buurtje.

#### **DOELSTELLINGEN**

Groenstructuur instandhouden: hoge beeldkwaliteit bereiken met simpele middelen en strakke belijning

#### **MAATREGELEN**

Beheerbeeld centrale groenplein: Straken eenvoudig (gras, bomen, strak aangelegde verharding, goed gekozen heestersortiment).

Beheerbeeld randen: landschappelijke uitstraling bewaren (bossingel/houtwal).





## VOGELWIJK

### LIGGING IN CONTEXT HOOFDGROENSTRUCTUUR

Deze buurt ligt in de voormalige bouw- en weilanden van het Kromme Rijngebied. De middeleeuwse Noordweg vormt de noordelijke begrenzing, de Koppelweg (de middeleeuwse Breesteeg) de oostelijke. Plaatselijk liggen nog de oorspronkelijke vaartjes die de buitenplaatsen langs de Stichtse Lustwarande verbonden met de Zeister Grift. Straat- en laanbomen zijn een item. Parken en plantsoenen als zodanig niet, wel groene ruimte tussen de bebouwing.

### HISTORIE

Halverwege de jaren vijftig werd de Vogelwijk ontwikkeld. Nog altijd met het oog op de enorme na-oorlogse woningnood, werden vrij lange flats gebouwd met kap. Deze wijk in de klei

werd ontsloten via de Koppelwegen de Noordweg en lag midden in de weilanden. De zuiveringsinstallatie was reeds aanwezig.

Later is westelijk van de woonbuurt een bedrijventerrein ontwikkeld.

Inmiddels is gestart met de herstructurering van de wijk. De flats worden vervangen en de gehele openbare ruimte wordt opnieuw ingedeeld en ingericht. De bestaande eengezinswoningen blijven gehandhaafd.

### KENMERKEN

Het openbaar groen wordt meer geclusterd dan in de huidige situatie, ligt centraler in de wijk of juist geconcentreerd langs de randen en krijgt een meer openbaar karakter. Parkeren daarentegen vindt plaats op achterterreinen. Het aandeel (semi)openbare ruimte neemt af van 65 tot 45%. Dat komt

doordat er meer laagbouw wordt toegevoegd met tuinen. Centraal door de buurt komt een vrijliggende groene wandelroute van Nijenheim (Koppelweg) naar de nieuw aan te leggen singel (waterberging) langs de Sniplaan. De westelijke oever krijgt een plas-dras oever. De nieuw toegepaste soorten zijn eik, es en zoete kers en langs de singel knotwilg en -els. Het gewenste totale beeld is lommerrijk en dorps, met brede stoepen en smalle wegen en weinig zichtbare parkeerplaatsen. Rondom de zuiveringsinstallatie is een forse buffer groen aanwezig. Voor het overige is het bedrijfsterrein erg stenig. Van een groene buffer tussen bedrijventerrein en bebouwing aan de Noordweg (speelplaatsje en geitenweitje) is nauwelijks sprake.

#### **DOELSTELLINGEN**

Het dorps / historische karakter van de Noordweg accentueren. Idem in toekomst Koppelweg bij reconstructie behandelen met oog voor historische context.

Aansluiting bedrijventerrein / woonbuurt vraagt om verbetering om zo het dorps karakter van de Noordweg en verblijfskarakter van het "parkje" te verbeteren.

Herstructurering Vogelwijk noordoost volgens reconstructieplan.

#### **MAATREGELEN**

Beheerbeeld: Strak en eenvoudig, met soorten van hoge kwaliteit.

Aanplant houtsingel langs noordzijde bedrijventerrein, met boomvormers.

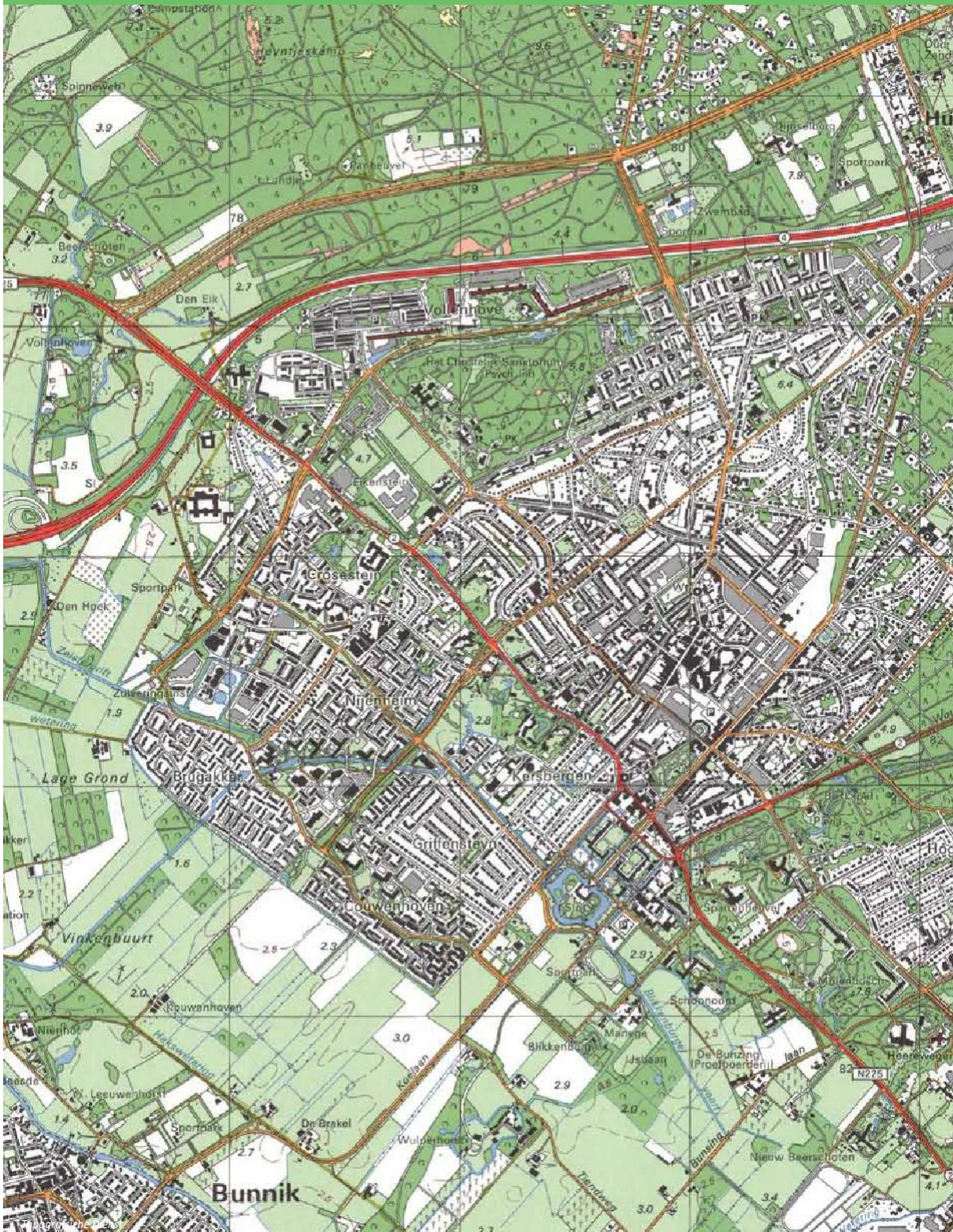
Noordweg bij reconstructie herinrichten als groen dorpsweggetje.



# ZEIST WEST ROND 1890



## ZEIST WEST ROND 1995







## ZEIST-WEST

### LIGGING IN CONTEXT HOOFDGRUENSTRUCTUUR

Deze wijk is grotendeels gelegen in de lage gronden van het Kromme Rijngebied, maar plaatselijk in de en op de overgang naar de Stichtse Lustwarande. De grootste landschappelijke structuur is de zone rondom de Zeister en Biltse Grift en de Hakswetering, plus de Griftlaan. Oude wegenstructuren zijn de Noordweg, de Kroostweg, de Koppelweg, de Koppeldijk en de Kouwenhovenselaan. Bomen zijn een belangrijk aspect in de wijk. Parken en plantsoenen niet in architectonische zin, maar wel als groene gebruiksruimte.

### HISTORIE

Zeist-West is gebouwd in de jaren '70/begin jaren '80. In het noorden grenst Zeist-west aan de Stichtse Lustwarande,

maar het ligt grotendeels in het Kromme Rijngebied. Het is een grote uitbreidingswijk, die gebouwd is op wat vroeger boomgaard, bouw- en weiland was. Voor Zeister begripen laaggelegen, natte, voedselrijke gronden. Plaatselijk is het maaiveld opgehoogd en er is dieptedrainage aangelegd om voor droge voeten te kunnen zorgen. De drainage vangt kwel open water af op derandsloot langs Couwenhoven en Brugakker.

Er zijn een paar oude lijnen uit het Kromme Rijnlandschap bewaard gebleven in de nieuwe wijk. De Zeister Grift is de meest in het oog springende. Die ligt nu als wijkpark-zone tussen de flats van Nijenheim en winkelcentrum De Clomp. De Kroostweg (met bebouwing uit de jaren '30), de Noordweg (idem), de Koppelweg (vanaf jaren '30) zijn nu nog goed terug te vinden en wijken qua sfeer en bebouwing

duidelijk af van de omgeving. Ook delen van de Koppeldijk zijn als weg opgenomen in de wijk (als de Godfried van Seijstlaan en een deel van het tracé van De Clomp). Ook de Kouwenhovenselaan met het jachttopzienershuisje van de Niënhof is nog terug te vinden en maakt deel uit van de wijkgroenstructuur, net als het Pestersbosje in Crosestein en een deel van de buitenplaats Nijenheim in de buurt Nijenheim.

De reden om over te gaan tot de bouw van Zeist-West is dat er eind jaren '60 grote behoefte was aan grondgebonden woningen. De door het gemeentebestuur gewenste doorstroming vanuit goedkope (huur)woningen was met de bouw van Vollenhove als betere flatwoning niet genoeg op gang gekomen. Het Streekplan bood de mogelijkheid voor bouwen op grote schaal, met als bijkomend voordeel dat de verspreid liggende bebouwing zou worden opgevuld. Dit vond men stedenbouwkundig een gewenste ontwikkeling. Ook gunstig was de nabije ligging van het centrum van Zeist.

Er is begonnen met de bouw van Nijenheim in 1970. Daarna volgden Couwenhoven (1972) en Brugakker (1974), vervolgens De Clomp met zijn voorzieningen en tenslotte Crosestein (na 1979). Er is overwegend laagbouw neergezet, op wat flats in Nijenheim en Couwenhoven na. Het stedenbouwkundig ontwerp is kenmerkend voor de woonfilosofie van de jaren '70 en '80: veel woonerven en -hofjes als reactie op de functionele gelijkvormigheid van de CIAM-stijl uit de periode daarvoor. Individuele herkenbaarheid, afwisseling in woonvormen, kindvriendelijke inrichting van de buitenruimte, een netwerk van paden en pleintjes, rustiek beplante hoeken en parkeerplekken buiten de woonstraten waren uitgangspunt.

#### **KENMERKEN**

De delen van Zeist-West - van voor de bouw van de wijk en opgenomen in de nieuwbouw - wijken qua karakter en beeld duidelijk af van de zeventiger jaren bebouwing van de wijk. Het zijn straten en groene gebieden met een beeld, dat meer past bij de tijd van ontstaan en/of het oorspronkelijke landschap van het Kromme Rijngebied.

Langs de Noordweg, de Kroostweg en de Koppelweg staat bebouwing uit de jaren voor en vlak na de oorlog. Plaatselijk zijn rijen woningen uit de bouwtijd van Zeist-West toegevoegd. Deze rijtjes wijken qua schaal en detaillering erg

af van de bebouwing in de omgeving. Het straatprofiel is - in vergelijking met de inrichting van Zeist-West - ouderwets met gewoon een rechte rijweg en een verhoogde stoep. De bomen zijn soms ook ouder (Kroostweg). Delen van de Noordweg en de Kroostweg zijn qua inrichting omgeturnd in Zeist-Weststijl.

De watergangen door Zeist-West laten iets van het Kromme Rijnlandschap zien: vaarten of weteringen met opgaande beplanting in de nabijheid, soms zelfs bijna bos. Het zijn de wat grotere doorlopende groenelementen in Zeist-West, waar ruimte is voor wandelen, fietsen, spelen, verblijven. Ze vormen door het landschappelijke beeld een scherp contrast met de dicht bebouwde buurten eromheen. Dat is absoluut een kwaliteit, die door bewoners ook zo wordt ervaren. Ook qua natuurwaarde biedt dit soort groenelementen meer ruimte.

Dat geldt ook voor de buitenplaatsrestanten die in Zeist-West zijn overgebleven: een deel van de buitenplaatsen Pestersbosje en Nijenheim met oude beuken en exoten en hunslingervijvers en het jachttopzienershuisje en de oprijlaan van Niënhof. Een duidelijk heel andere groentoepassing dan in de buurten van Zeist-West, waarbij juist het contrast tussen zeventiger jaren- en historisch groen het beeld heel sterk laat spreken. Wel hebben we in het verleden niet altijd even goed gepast op deze buitenplaatsrestanten. Door (plaatselijke) verruiging is het beeld niet zo sterk en niet zo mooi als zou kunnen.

Van een andere categorie is een oude ontginningsslijn zoals de Koppeldijk. Als lijn herkenbaar op de kaart, maar in de openbare ruimte volstrekt anoniem opgenomen in de wijk. Daarmee is een kans gemist om een extra onderscheidend element in Zeist-West toe te voegen.

De "nieuwbouw" van Zeist-West ligt in grote vlekken om de oude lijnen heen. De buurten Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker, De Clompen Crosestein zijn grote gebieden met min of meer gelijkvormige bouw. Door omvang van de buurten en de gelijkvormigheid is oriëntatie lastig; je raakt er gemakkelijk de weg kwijt.

De begrenzing en de hoofdontsluiting van Zeist-West volgt in essentie een rechthoekig patroon, dat heel helder is. De randsloot, de Weteringlaan, de Griffensteijnselaan (met het Kouwenhovenseveld als begin of beëindiging) lopen van

zuid-oost naar noord-west. Haaks daarop staan de Kromme Rijnlaan en de Griftlaan, die lopen van zuid-west naar noord-oost. Diagonaal daarop staat de zone van de Biltsegrift. De profielen van deze lijnen zijn ruim en groen. Dat heeft te maken met het feit dat het de bedoeling was dat er 2x2 rijstroken zouden komen. De boombeplanting in deze zones is robuuster dan in de buurten. Bij aanplant is gekozen voor het principe wijkers-blijvers: snelgroeïende bomen, die na verloop van tijd gekapt zouden moeten worden ten gunste van de langzamer groeiende soorten, die dan inmiddels wat gewicht in de schaal zouden kunnen gaan leggen. Het kappen van de zgn. wijkers riepechter zoveel weerstand op, dat het daar maar mondjesmaat van gekomen is.

Door de relatief ruime profielen is er wat meer ruimte voor natuurwaarden. Het gaat daarbij vooral om flora.

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de buurten ervaren we nu als onoverzichtelijk. Er zijn (behalve in Nijenheim) weinig rechte hoeken te vinden in de openbare ruimte. Voor- en achterkanten van bebouwing staan in allerlei richtingen t.o.v. elkaar. Het groen is gebruikt om de hoeken te vullen tussen het vaak lusvormige ontsluitingspatroon en de meest rechthoekige bouwblokken. Er zijn veel bouwkundige elementen opgenomen in de openbare ruimte (keermuurtjes, zitplekken, speelelementen). Deze hebben vaak hun uitstraling en functie verloren, maar staan er nog steeds.

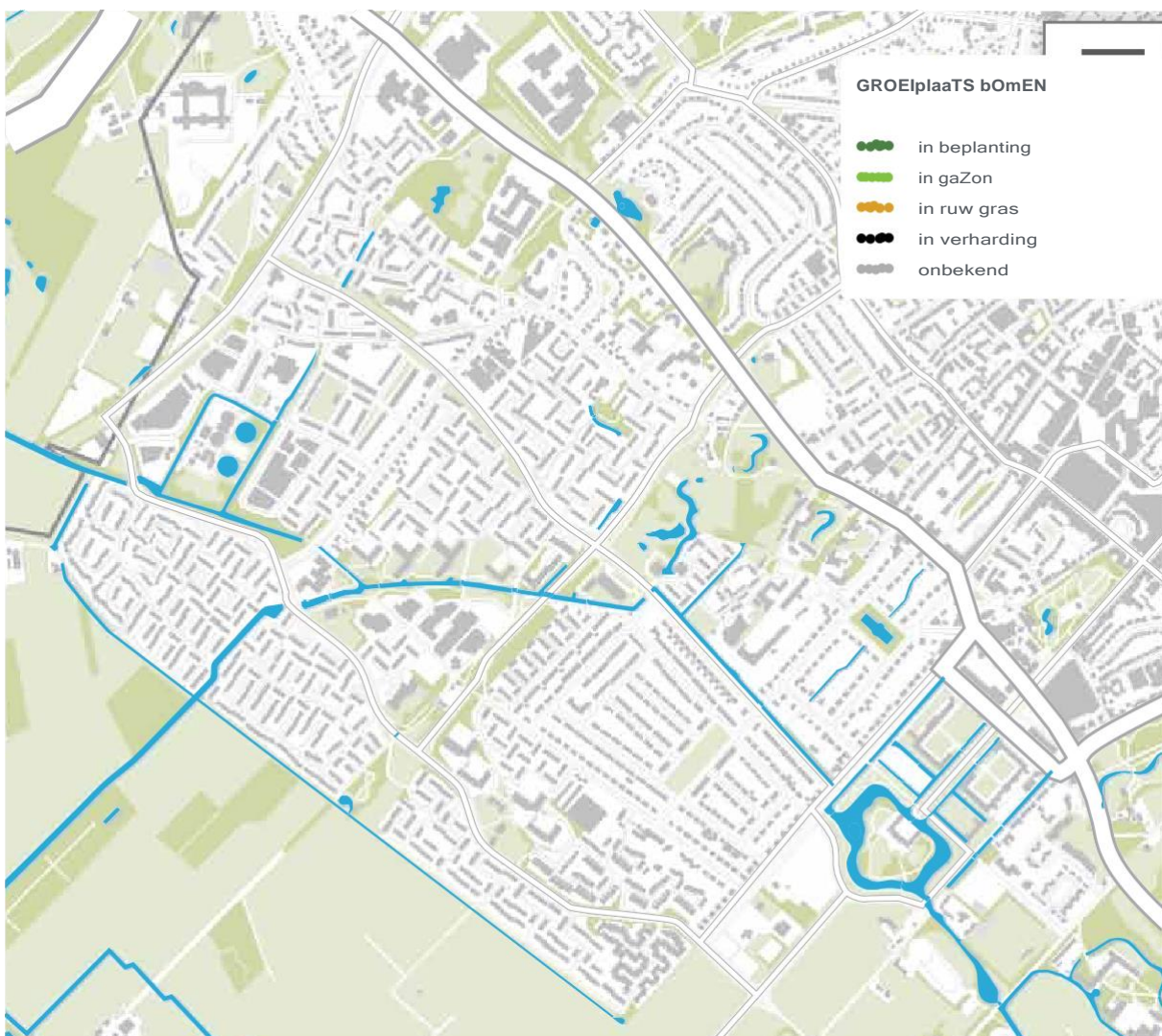
Je oriënteren in de buurten van Zeist-West is vooral lastig, omdat een dominante richting in de openbare ruimte ontbreekt. Alles lijkt op elkaar en je gaat voortdurend een bocht om, waarbij je dan weer eens voorkanten ziet, dan weer



achterkanten en dan weer zijkanten van bouwblokken. Er is -conform de trend uit die tijd- bovendien veel bosplantsoen toegepast, dat in de loop van de tijd sterk is verruimd met o.a. braamenvlier. Dat heeft te maken met de groeizame omstandigheden in Zeist-West. Ook zijn de vakken vaak te klein voor het toegekozen sortiment en is er later sterk bezuinigd op het onderhoud, terwijl tegelijkertijd chemische onkruidbestrijding is afgeschaft. Er zijn daarnaast heel veel bomen geplant in bestratingen/ of dicht op de bebouwing. Deze bomen doen het slecht en drukken vaak de verharding op. Ook brengen ze schade toe aan bebouwing.

Overigens is ook de verdeling groen/verharding niet altijd even logisch, waardoor de beheerbaarheid van zowel groen als grijs onder druk staat. Rare overhoekjes verharding die niet

belopen worden, daar schiet het onkruid hoog op... Vakken groen, waar steeds doorheen gebanjerd worden, groeien nooit mooi dicht... Overhangend groen moet steeds worden teruggesnoeid... Veel hoekjes grenzen aan tuinen. Veel bewoners zijn geïnteresseerd in het uitbreiden van hun tuin. In 1995 is een uitgebreide inventarisatie geweest van mogelijk te verkopen stukken groen: groen dat geen structurele bijdrage levert aan het karakter van de wijk mag verkocht worden. Deze inventarisatie blijft het toetsingskader voor verkoop aanvragen. Rondom de te verkopen stukken grond houdt de gemeente steeds een meter in eigendom. Deze meter wordt ingeplant met een haag, zodat het uitzicht van omwonenden gegarandeerd groen blijft.





Het aantal klachten over het groen in Zeist-West is hoog. Het aantal meldingen over groen bedraagt 50% van het totale aantal van de hele gemeente (!). Over bomen komt ruim 1/3 van het totale aantal meldingen uit deze wijk (gegevens uit klachtensysteem uit 2007 en 2008). Daarmee is de klachtendichtheid per m2 groen en per boom veel en veel hoger dan in de rest van Zeist.

De openbare ruimte is na 30 - 40 jaar versleten: zowel de beplanting als de verharding en de speelvoorzieningen zijn vaak niet meer van deze tijd en ook technisch niet goed meer in stand te houden. Er ontbreekt echter geld voor een reconstructie van de openbare ruimte. Bij aanleg van de wijk is gesproken over het vormen van een fonds voor toekomstig grootschalig onderhoud van de openbare ruimte. Dit voorstel heeft het toen niet gehaald. De zinnigheid van het voorstel staat inmiddels buiten kijf: de noodzaak tot reconstructie is nu inderdaad aantoonbaar aanwezig! Denk bijvoorbeeld aan de openbare ruimte van de zone Zeistergrift/Nijenheim. Na

het opstellen van een masterplan voor de reconstructie, moet gezocht worden naar middelen voor reconstructie, b.v.k. gekoppeld aan de toekomstige vervanging van het riool. Er zijn wat verschillen per buurt. Nijenheim kent nog een rechthoekig verkavelingspatroon in stroken rondom hofjes. De koppen van woningen zijn vaak ingeplant en sommige hofjes zijn groen ingericht. Andere hofjes zijn vaak ingeplant met bomen waar onder geparkeerd wordt. Bijna alle woningen zijn twee lagen met een kap, met een voortuintje en van vergelijkbare architectuur. De directe ontsluiting van de woningen is vaak via langzaamverkeersroutes. Door het ontbreken van auto's voor de woningen in combinatie met de voortuintjes is het beeld vaak intiem. In de plantsoentjes/groenplekken zijn veel gemetselde elementen te vinden. Door Nijenheim loopt een langzaamverkeersroute tussen de Kroostweg en De Clomp. Een deel van de buitenplaats Nijenheim maakt hier deel van uit. Deze langzaamverkeerszone is in 2006 vernieuwd. Er is nieuwe verharding en beplanting aangebracht.

