

# ZEIST



## TOEN, NU & STRAKS

Wie de geschiedenis van Zeist bekijkt, ontdekt vier bepalende aspecten die relevant zijn voor de ontwikkeling van de gemeente.



Aandacht voor natuur en landschap



Wie neemt het initiatief tot verandering?



De mensen die in Zeist zijn komen wonen



Alles over bodem, water, geluid en lucht

### VROEG MIDDELEEUWS 700 - 1000

In 838 wordt Zeist voor het eerst op schrift genoemd. Er wordt gewoond bij de Eng (gezamenlijke landbouwgrond) en de Brink. Op de Brink wordt het vee verzameld en bijeenkomsten en feesten gehouden. Het dorp Zeist ontwikkelt zich oostelijk van de Brink, bij de kerk. De kerk is van regionale betekenis. Heidevelden met schapen en drassige weiden vormen het overige leefgebied. Kerkepaden en (boven)regionale handelswegen doorkruisen het gebied. De vroegmiddeleeuwse structuren zijn nog steeds herkenbaar in het landschap. Bijvoorbeeld in de naamgeving van straten zoals de Palzerweg en de stijlrand bij de Dorpskerk.



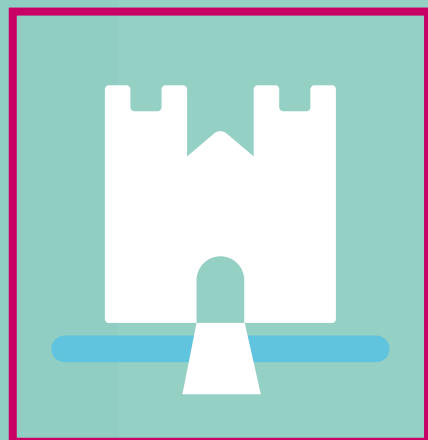
### DE GOUDEN EEUW 1600 - 1700



In 1677 koopt Willem Adriaan van Nassau Odijk het oude Huys te Zeist. Hij bouwt een nieuw Slot en legt tuinen en jachtbossen aan naar de nieuwste Franse mode. De lanen en sterrenbossen zijn tot op de dag van vandaag herkenbaar. Ambitieuze is de aanleg van de Amersfoortseweg, de 'wegh der weegen', een ontwerp van Jacob van Campen, met buitens als Oud Zandbergen en Beukbergen. De mensen die een kavel kopen betalen gelijk mee aan de weg. Ook langs de Soestdijkerweg komen grote buitens, zoals Ewijckshoeve. De Biltse en Zeister Grift werden gegraven voor vervoer van mensen en goederen van en naar de stad.



In de IJstijd zijn de Utrechtse Heuvelrug, het Krommerijgebied en de zandgronden gevormd. Het geologische fundament van het Zeister landschap.



### ONTGINNINGEN & RIDDERHOFSTEDEN 1000 - 1600

Vanaf de 10<sup>e</sup> eeuw worden de lage, natte gebieden ontgonnen op initiatief van de eigenaar, de bisschop van Utrecht. In ruil voor een aantal rechten zoals het innen van belasting, moeten de nieuwe eigenaren de bevolking beschermen en de bisschop bijstaan. Om hogerop te komen en tot de Utrechtse ridderschap toe te treden, is een stenen huis met gracht een eis. De status van Ridderhofstad wordt in 1536-1538 gegeven aan de huizen Zeist, Kersbergen en Blikkenburg. Waar van deze huizen alleen een poortje of gracht over is, zijn de oude ontginningen goed herkenbaar in de verkavelingen en afwateringsloten.



### EVANGELISCHE BROEDERGEMEENTE 1700 - 1800



Van grote invloed op de ontwikkeling van Zeist is de komst van de Evangelische Broedergemeente onder leiding van Cornelis Schellinger, die in 1745 het Slot koopt. Vanaf 1748 start de bouw van het Broeder- en Zusterplein. Rondom het Slot liggen meer buitenplaatsen in Franse Stijl zoals Beek en Royen en de Wulperhorst, met lange zichtassen en zelfs een 'grand canal'. Beek en Royen was aanvankelijk een lakenververij en een voorbeeld van de vroege nijverheid in Zeist.





## FRANS-BATAAFSE KAMP AUSTERLITZ 1800 - 1820

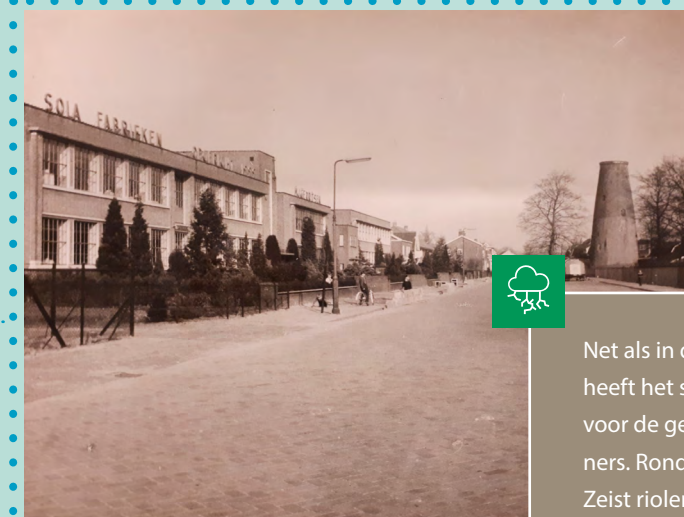


De heidevelden rond Zeist zijn perfect **militair oefenterrein**. Het dorp Austerlitz ontstaat uit het Frans Bataafse kamp van generaal De Marmont. Zijn soldaten bouwen de beroemde piramide. Austerlitz blijft na vertrek van de Fransen als dorp bestaan en speelt een rol in de bosbouw: ze levert het stuthout voor de Limburgse mijnen. Het dorp profiteert van de opkomende recreatie op de Utrechtse Heuvelrug.

## VILLAPARKEN, WIJKEN VOOR VERSCHILLENDE SOCIALE KLASSEN 1880 - 1950



Vanaf 1880 worden buitenplaatsen gesplitst en villaparken aangelegd, zoals het Wilhelminapark en Blookerpark. Het Servituut Zeisterbossen (1928) geeft kaders voor bebouwing in de bosrijke omgeving. Nieuwe trein- en tramhaltes verbeteren de bereikbaarheid. De **zilverindustrie** (bestekindustrie) komt op. Er komen wijken voor verschillende sociale klassen: arbeiderswijken voor de specifieke industrieën zoals Gerodorp en Antonpark, Kersbergen voor de middenstand of het deftige Lyceumkwartier in 1925. De Zeisterbossen en Slot Zeist komen in gemeentelijk bezit om deze veilig te stellen voor toekomstige recreanten. Het eerste uitbreidingsplan van Zeist wordt in 1937 vastgesteld. Na de Tweede Wereldoorlog gaan de uitbreidingen door met als eerste de flatwijk Kerckebosch.



Net als in de rest van Nederland heeft het stadsbestuur aandacht voor de gezondheid van haar inwoners. Rond de eeuwwisseling krijgt Zeist riolering en in 1910 wordt de GGD opgezet voor collectieve gezondheid en preventie van ziekten.

## DE STICHTSE LUSTWARANDE 1800 - 1880



Wie het zich kan veroorloven gaat in de zomer buiten de stad wonen. Op de Utrechtse Heuvelrug ontstaat een snoer van buitenplaatsen: de 'Stichtse Lustwarande'. De buitens illustreren de vroege hang naar recreëren in de natuur. De verharding van de Utrechtseweg en Driebergseweg in 1817-1818 draagt in belangrijke mate bij aan deze ontwikkeling. Zeist krijgt een centrumfunctie. Door de aanleg van spoorlijnen komen dagjesmensen uit de stad die genieten van de bossen en de nieuw aangelegde Engelse landschapsparken. In contrast met de buitens kent Zeist een vroege industrie, wat leidt tot bevolkingstoename en het ontstaan van arbeiderswijken.



## DEN DOLDER, VESTIGING VOOR INSTELLINGEN 1895 - 1950



**Halte Dolderseweg** groeit uit tot het dorp Den Dolder. Christof Pleines vindt een gunstige plek voor zeepfabriek De Duif. Aan de Pleineslaan ligt de gerestaureerde arbeiderswijk Duifdorp. Ook de Willem Arntshoeve zorgt voor groei van het dorp. Herstellingsoorden, sanatoria, internaten en tuchtscholen zoeken vanaf 1900 de bosrijke omgeving op vanwege de heilzame werking op de cliënten. De Antroposofische instellingen vormen hierbinnen een bijzondere groep.

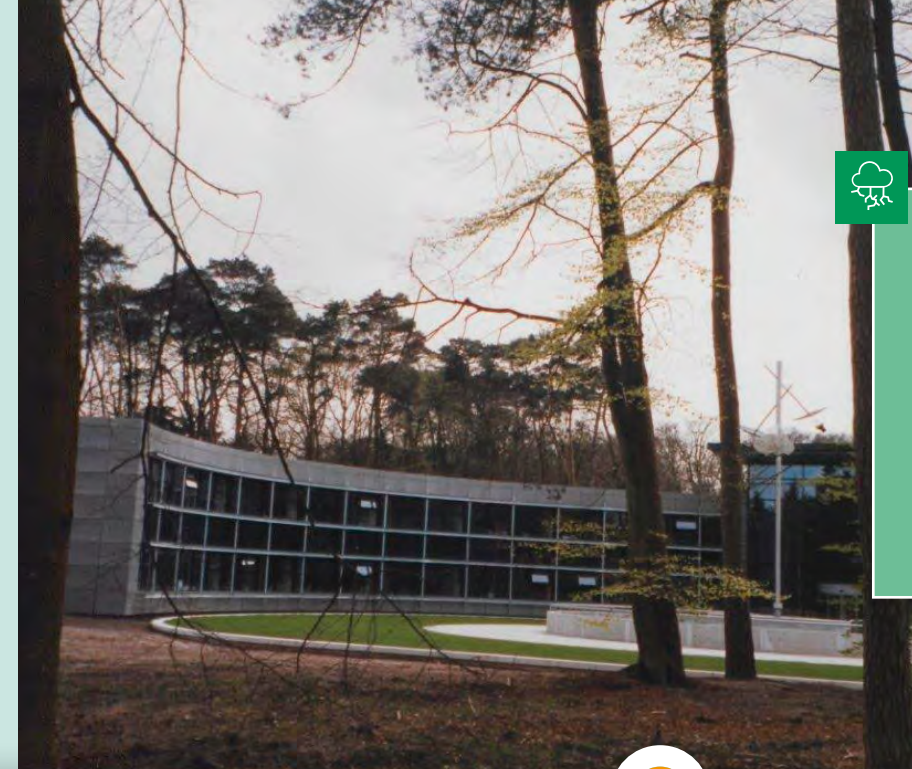




## DE GROOTSTE FLAT VAN WEST-EUROPA 1950 - 1980



Gebiedsontwikkeling wordt in deze periode gereguleerd en aangestuurd door (lokale) overheden. Door grootschalig ingrijpen verdwijnt het dorps straatbeeld in het centrum (Belcourt), ontstaan nieuwe woonwijken en wordt Vollenhove, de grootste flat van West-Europa gerealiseerd. Deze ontwikkelingen geven druk op de groene kwaliteiten van Zeist en hiermee de opkomst van de eerste groene belangengroepen. Buitenplaatsen transformeren naar kantoorlocaties. Particuliere belangen strijden steeds vaker met algemene belangen.



Op steeds meer 'milieu'-thema's (zorgvuldig gebruik water en energiebesparing) slaan de gemeenten de handen ineen. Er wordt een regionaal waterbeheersysteem ontwikkeld, dat oppervlaktewater rondpompt. En bouwers van nieuwbouw krijgen te maken met strengere energiebesparingsseisen.

Vanaf de jaren '70 neemt het autoverkeer enorm toe, met geluidsoverlast en gezondheidseffecten tot gevolg. Zeist raakt ingeklemd tussen de A12 en A28. Er is aandacht voor de volksgezondheid: in steeds meer woonwijken legt de gemeente speeltuinen aan. Ook vindt er een intensivering van de drinkwaterwinning plaats, met grondwaterverlaging en verdroging van de sprengen rond Zeist tot gevolg. Tegelijk legt overheid bergbezinkbassins aan om het overschot aan hemelwater te bergen. Ook wordt een rioolzuiveringsinstallatie aangelegd, en sluit de overheid het buitengebied aan op riolering met persleidingen. Zo kan afvalwater via elektrische stuwning over grote afstanden worden afgevoerd (wat energiezuiniger is).



## BEHOEFTE AAN NIEUWBOUW 1990



De druk op openbare gebieden neemt toe als gevolg van grote vraag naar woningen. Tegelijk krijgt de gemeente steeds meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteiten en de tegenstrijdigheden daarin. De ecologische hoofdstructuur (waaronder het Servituut Zeister bossen) botst met de rode contouren en de realisatie van grootschalige woonwijken. Cultureel erfgoed schuurt met de behoefte aan nieuwbouw of nieuw gebruik. Het leidt tot een steeds striktere scheiding tussen verschillende gebieden in Zeist. Ondertussen draagt gemeente ook taken over, zoals bosbeheer naar Utrechts Landschap.





Aan het begin van de 21<sup>e</sup> eeuw maken overheden nieuwe afspraken over het waterbeheer. Met als strategie: vasthouden, bergen, afvoeren. Hieruit ontstaat de Kaderrichtlijn voor omgang met water (2003).



## HERSTRUCTURERING KERCKEBOSCH 2000



Begin 21<sup>e</sup> eeuw volgt de herstructurering van de eerste sociale woonwijken van Zeist, zoals Kerckebosch en de Vogelwijk. Zeist raakt vol, met allerlei nieuwe woongebieden binnen de bestaande rode contouren. Oude, hoogwaardige woonwijken zijn in trek bij nieuwe doelgroepen, zoals goedverdienende starters en jonge gezinnen. Toenemende bezinning op de kernrol van de lokale overheid leiden tot de eerste vingeroefeningen in het op participatieve wijze een gebied ontwikkelen (Huis ter Heide west).



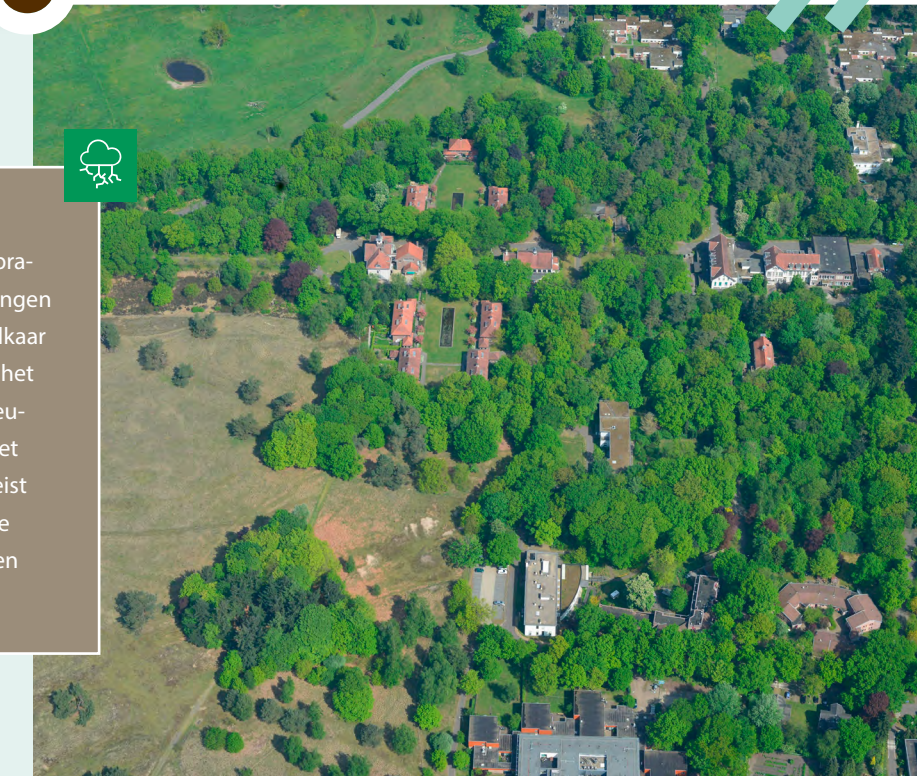
## NIEUWE VORMEN VAN PARTICIPATIE 2010 - 2015



De financiële crisis maakt dat de gemeente zich nog meer bezint haar op kerntaken. Ondertussen willen bewoners nadrukkelijker **betrokken** worden in gebiedsontwikkelingen. Dit leidt tot oefeningen met nieuwe vormen van participatie. De Bezuinigingsdialoog en Gebieds-Ontwikkeling Nieuwe Stijl (GONS) zijn hier voorbeelden van. Tegelijk komt er de invoering van de Wet Maatschappelijke Ontwikkeling (2015) meer aandacht voor opgave- en cliëntgericht werken. Een gezonde inrichting van de leefomgeving wordt steeds belangrijker, zodat mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.



Vanaf 2014 volgen landelijke, Europese en wereldwijde afspraken over het ruimtelijke opvangen van klimaatsveranderingen elkaar op. Zeist sluit hierbij aan met het vaststellen van de Brede milieuvisie, opgesteld samen met het netwerk Samen Duurzaam Zeist (en netwerk van bewoners die zich vrijwillig inzetten voor een duurzaam Zeist).







## KANTOORRUIMTEN KRIJGEN NIEUWE FUNCTIE 2016



Er ontstaat grote druk op de voorraad goedkope woningen door de toestroom van statushouders. Daarnaast krijgen steeds meer overtolige, lege kantoorruimten een **nieuwe functie** als woning. Met de invoering van het nieuwe zorgbeleid groeit de behoefte aan zelfstandige woonruimte. Ruimtelijke ontwikkeling is nu standaard via participatie, met de overheid als belanghebbende in plaats van leidend.

## ZEIST: MET DE TIJD MEE 2018



Nieuwe participatieprocessen zoals de **Maaltijd van Zeist** bepalen de beleidsagenda van Zeist. Daarnaast is er aandacht voor grote thema's zoals verduurzaming, verbetering van het centrum, de toekomst van Vollenhove, de Omgevingswet en stationsgebied Driebergen Zeist. Er is hernieuwde aandacht voor cultureel erfgoed. Zeist gaat met de tijd mee.

## KLIMAATVERANDERINGEN VOELBAAR 2017



**Klimaatveranderingen** worden steeds voelbaarder: er is meer wateroverlast als gevolg van stortbuien, en het is langer warm en droog. Bewoners en gemeente zoeken naar manieren om de kernen weerbaar te maken tegen deze veranderingen. Ondertussen komt er spanning te staan op gebiedsontwikkelingen door de behoefte aan meer overheidssturing enerzijds (bijvoorbeeld via de regionale versnellingsopgave) en de betrokkenheid van de samenleving anderzijds. De versnellingsopgave en grote vraag naar starters- en eengezinswoningen vragen om compacte doorlooptijden. Terwijl participatieve processen in gebiedsontwikkelingen tijd nemen.



## BELANGRIJK VOOR STRAKS

De tijdlijn biedt aanknopingspunten om na te denken over de toekomst van Zeist. De beschikbare ruimte in Zeist verandert niet, terwijl ontwikkelingen in bevolkingssamenstelling, ecologie, sociale omstandigheden, technologie, economie en politiek doorgaan. Hoe gaan we in de toekomst om met natuur en landschap? Wat hebben we toekomstige bewoners te bieden? Wie neemt in de toekomst het initiatief tot verandering? Daarbij is het relevant om te onderzoeken welke ambities belangrijk zijn in het zoeken naar duurzame en gezonde oplossingen voor de ontwikkeling en behoud van het Zeister grondgebied.

### Denk aan punten als:

- Hoe worden we als gemeente in 2030 klimaatneutraal, in lijn met de Brede milieuvisie van Zeist?
- Op welke manier kun je ruimte geven aan mobiliteit, woningbouw en vrijetijdsbesteding?
- Wat wordt de balans tussen het behoud van karakterstieke buurten en de woningbouwopgave?
- Hoe gaan we om met de spanning tussen groen en cultuurhistorie (groene contouren) en de toenemende druk op de woningmarkt/ontwikkeling van kantoorruimten/plaatsing van statushouders (rode contouren)?
- Hoe worden we gezond oud in Zeist, wat betekent dit voor de inrichting van de openbare ruimte en de voorzieningen in de kernen?
- Wat wordt de balans tussen vrijheid voor initiatiefnemers en inwoners om de eigen leefomgeving in te richten en sturing vanuit de gemeente om bijvoorbeeld klimaatsdoelen te halen?
- Wat is belangrijk om af te spreken over de benutting van de bodem, in het zoeken naar oplossingen voor klimaatverandering, of de overstap op hernieuwbare energie?

En tot slot: Hoe komen we er samen met onze burens in andere gemeenten uit?