



Zeist

Schets van de woonbeleving en samenlevingstypen in Zeist

Zeist

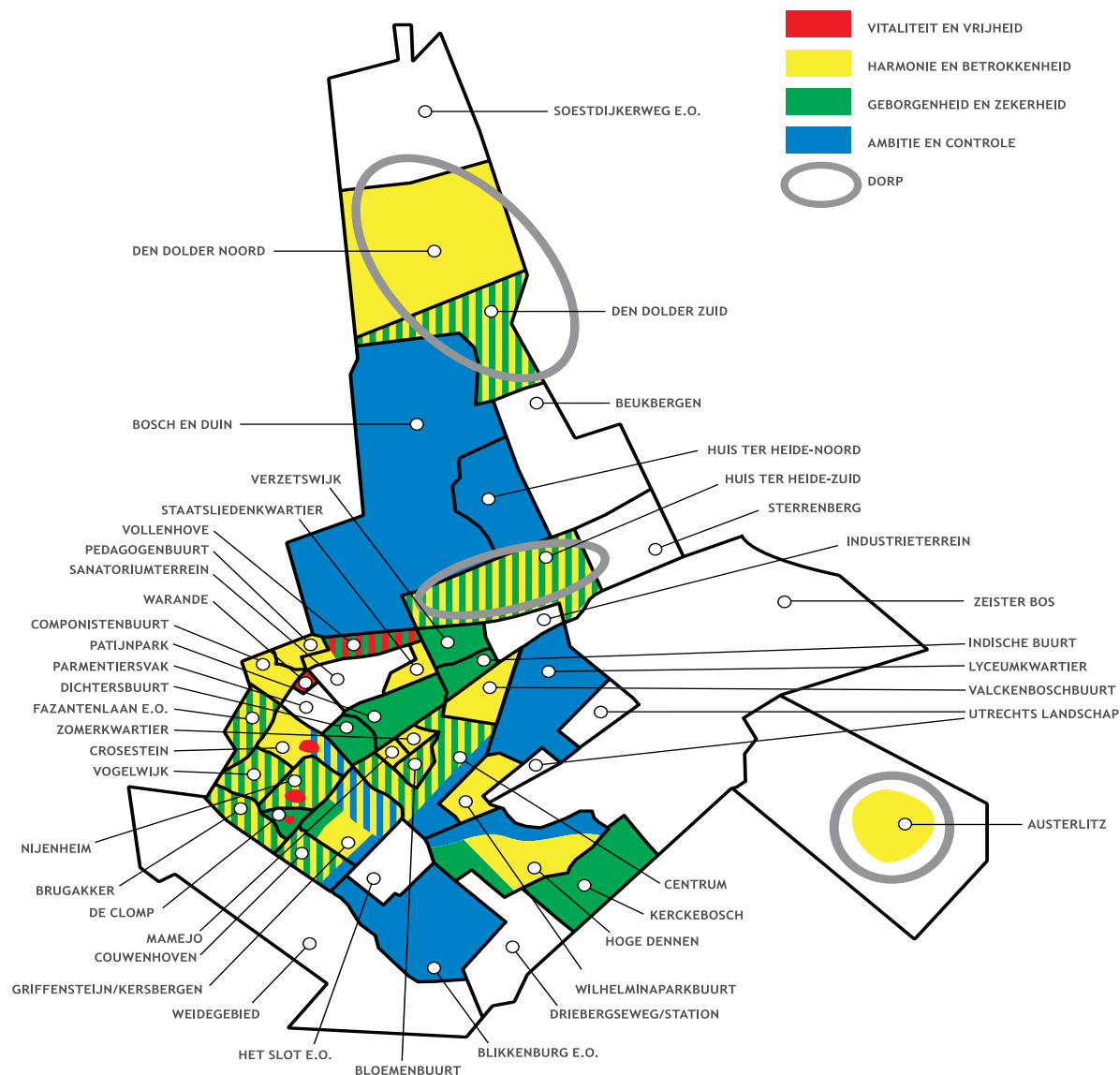
Schets van de woonbeleving en samenlevingstypen in Zeist

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
2. Vraagstelling	7
3. Aanpak en analysekader	8
4. Transformatie van Zeist	12
5. De woonbeleving van Zeist-Centrum	20
6. De woonbeleving van Zeist-Oost	30
7. De woonbeleving van Zeist-Noord	36
8. De woonbeleving van Den Dolder/Bosch en Duin/Huis ter Heide	44
9. De woonbeleving van Zeist-West	50
10. Samenvatting woonbeleving van Zeist	58
11. Consequenties voor participatie en communicatie	62

Bijlagen

Bijlage 1: Zes typen samenleving	66
Bijlage 2: Gebruikte literatuur	72





Inleiding

Sinds 1998 – aanvankelijk alleen in Zeist-Noord, sinds 2002 in geheel Zeist – werkt de gemeente Zeist wijkgericht. In dat kader worden op basis van wijkanalyses diverse instrumenten ingezet, waaronder buurtplannen.

Het communiceren en het actief betrekken van bewoners bij de totstandkoming van en communiceren over bijvoorbeeld deze buurtplannen is voor de gemeente en haar partners in het wijkgericht werken essentieel. Op dit punt moet in de komende jaren een verdiepingsslag worden gemaakt. Aan Kars Advies is gevraagd hieraan een bijdrage te leveren via het maken van een schets van de woonbeleving en samenlevingstypen in Zeist.

Deze schets is te vinden in de hoofdstukken 5-9, waarbij de wijk- en buurtindeling van het Zeister wijkgericht werken wordt gevolgd. Het totale beeld is ook op kaart gezet, met de wijk- en buurtindeling als ondergrond.

Vraagstelling

De partners in het wijkgericht werken constateren dat de communicatie naar en over, en de participatie met bewoners in de verschillende buurten en wijken maatwerk vraagt. Wat in de ene wijk of buurt wel werkt, werkt in de andere wijk of buurt niet. Dit hangt mede af van de woonbeleving van bewoners en het type samenleving in de verschillende wijken.

De vraagstelling luidt:

- Wat is de woonbeleving van bewoners en het type samenleving in de vijf wijken?
- Hoe communiceer je met de verschillende bevolkingsgroepen in de vijf wijken, gelet op de woonbeleving en het type samenleving?
- Hoe betrek je de verschillende bevolkingsgroepen in de vijf wijken bij de activiteiten (o.a. het maken en uitvoeren van buurtplannen), gelet op de woonbeleving en het type samenleving?

Aanpak en analysekader

3.1. Inleiding

Zoals in de vraagstelling is geformuleerd, hangt het effectief communiceren met en het betrekken van verschillende bewonersgroepen bij activiteiten sterk af van de woonbeleving van individuen en van het type samenleving dat in de buurten bestaat.

In de ene buurt is een vergadering een uitstekend middel om de bewoners te organiseren, in de andere buurt moet je eerder op bezoek gaan bij de bewoners zelf. Communicatie en participatie vraagt maatwerk per buurt.

3.2. Aanpak

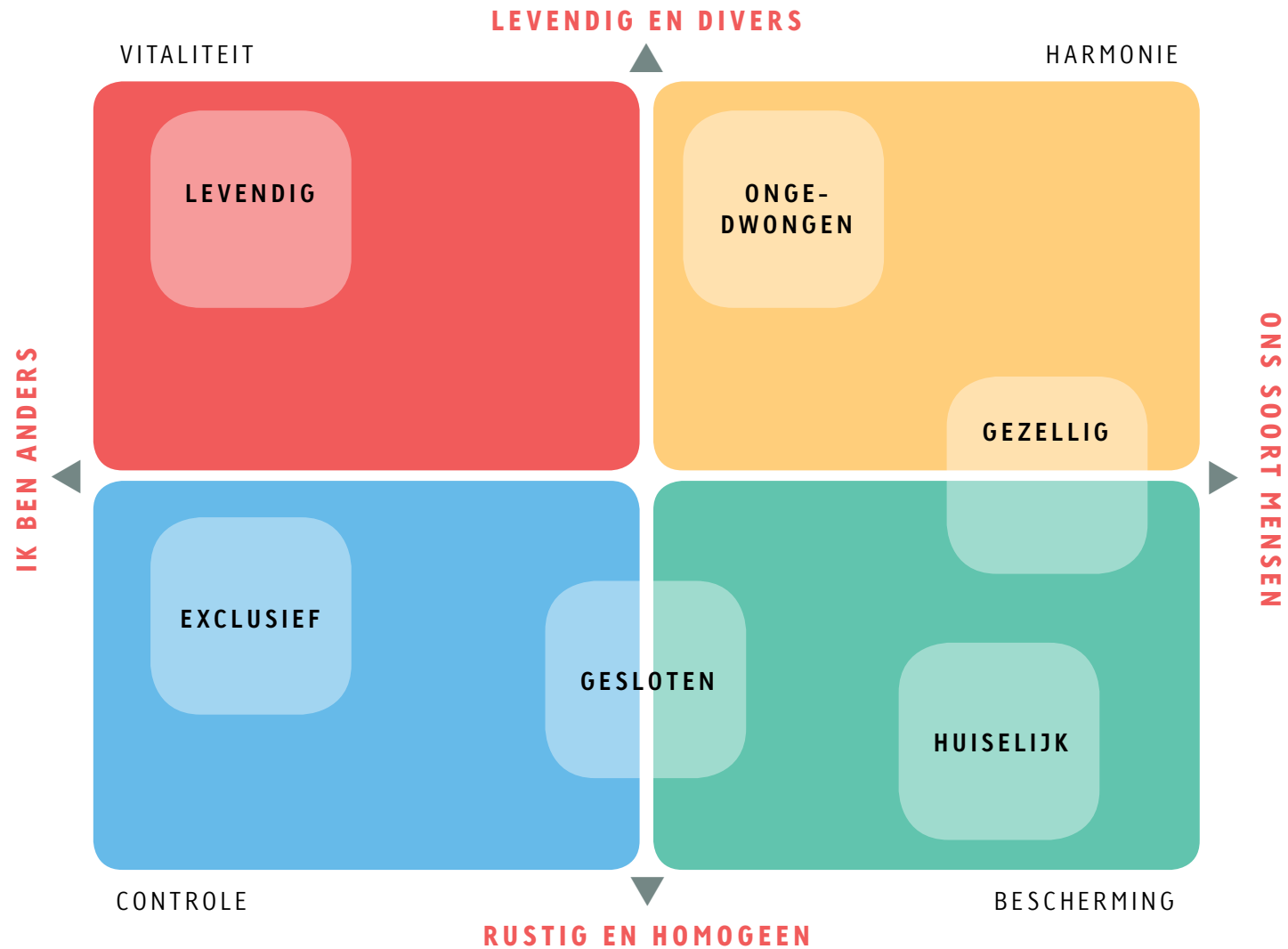
In elk van de vijf wijken is de woonbeleving en het type samenleving in kaart gebracht. In 2010 zijn daarvoor verschillende methoden ingezet: analyseren van bestaande documentatie, digitaal burgerpanel van Zeist, focusgroepgesprekken, aanvullende gesprekken, thuis en op straat.

Al tijdens het onderzoek bleek het belang van maatwerk. Waar in de ene wijk een enkeling aanwezig was op het focusgroepgesprek, was het elders 'volle bak' en werd hier al een goed inzicht verkregen in de woonbeleving in de verschillende buurten. Wanneer er hiaten waren in de informatie over een wijk of buurt is geprobeerd deze gaten op te vullen met aanvullende gesprekken, thuis en op straat.

De voorlopige conclusies over de woonbeleving is besproken met de professionals in de verschillende wijkteams. De consequenties van de verschillen in woonbeleving voor participatie en communicatie is besproken op een expertmeeting met communicatieprofessionals van de woningcorporaties Seyster Veste, RKWBV, De Kombinat, welzijnsorganisatie MeanderOmnium en gemeente Zeist, begeleid door Kars Advies.

3.3. Analyse kader: woonbeleving en type samenleving

Het in beeld brengen van de woonbeleving en het type samenleving vond plaats op basis van een typologie, ontwikkeld door het onderzoeksbureau Smart Agent. In deze typologie wordt gekeken naar ik-gerichtheid, danwel groepsgerichtheid, introvertheid danwel extraverttheid. In de typologie van samenlevingen gaat het om een *ongedwongen samenleving*, *gezellige samenleving*, *huiselijke samenleving*, *gesloten samenleving*, *exclusieve samenleving* en *levendige samenleving*. In het volgende schema wordt de individuele woonbeleving en het daarmee samenhangende type samenleving verbeeld en daarna beschreven.



Rode belevingswereld: vitaliteit en vrijheid

Mensen met een rode woonbeleving zijn individueel en extravert. Ze wonen graag tussen mensen uit alle lagen van de bevolking, uit verschillende culturen. Ze bemoeien zich weinig met elkaar. Het zijn mensen voor wie vrijheid en onafhankelijkheid belangrijk zijn.

In *de levendige samenleving* ken je je burennamen nauwelijks en neem je geen verantwoordelijkheid voor de buurt. Met die buurt moet het als vanzelf goed gaan, zonder betrokken te zijn. Er zijn weinig tot geen gemeenschappelijke belangen.

Gele belevingswereld: harmonie en betrokkenheid

Mensen met de gele woonbeleving zijn groepsgericht en extravert. Ze zijn gehecht aan sociale contacten in de buurt. Ze hebben een open instelling, voelen zich betrokken bij anderen, en zijn bereid anderen te helpen. Elkaar ontmoeten gebeurt vanuit een wens tot sociale verbondenheid en uit nieuwsgierigheid. Ze houden ervan op straat te zijn en activiteiten in de buurt te ondernemen.

De ongedwongen samenleving is gewend zelf zaken aan te pakken. Instellingen mogen daarbij ondersteunen, maar niet overnemen. Nieuwe bewoners worden verwelkomd. Handhaving van de (verkeers)veiligheid gebeurt voor en door elkaar.

De gezellige samenleving is nog wat meer op elkaar gericht, met gezamenlijke activiteiten in de huiselijke sfeer (koffie drinken, verjaardagsvisite) en in buurt-verenigingsverband. Handhaving van rust, orde en vooral netheid zijn belangrijk.

Groene belevingswereld: geborgenheid en zekerheid

Mensen met de groene woonbeleving zijn introvert en gericht op de groep. Dat is de eigen groep van familie, kennissen of mensen met dezelfde etnische afkomst. Men leidt een rustig leven en beweegt zich in de kleine kring van familie, vrienden en/of burennamen. Met hen kunnen intensieve contacten bestaan. Men doet graag dingen samen met goede bekenden.

In *de huiselijke samenleving* speelt warmte, intimiteit en privacy een grote rol, evenals zekerheid en bescherming. Anderen moeten zich aanpassen aan de geldende, vaak informele regels. Men neigt naar afhankelijkheid van bijvoorbeeld instellingen.

In *de gesloten samenleving* trekt men zich verder terug achter de voordeur. De directe burennamen zijn bekend, maar verder is privacy en anonimiteit belangrijk. Alles moet onder controle, rustig, netjes en veilig zijn.

Blauwe beleavingswereld: ambitie en controle

Mensen met de blauwe woonbeleving zijn individueel gericht en introvert. De woning is het belangrijkste. Men heeft weinig behoefte om activiteiten met burens te doen; men leeft langs elkaar heen. Men heeft graag de touwtjes in handen. De zaken moeten goed geregeld zijn. Rust, netheid en veiligheid zijn belangrijk, evenals status, erkenning en ongebondenheid.

De exclusieve samenleving is een samenleving van gelijk-gestemden; men leeft langs elkaar heen en kent de burens nauwelijks. Handhaving van rust, privacy en anonimiteit zijn cruciaal, en in die zin is er behoefte aan invloed op de woon-omgeving. Als er al gezamenlijke activiteiten zijn, dan worden deze strak georganiseerd, zonder veel aan het toeval of spontaniteit over te laten.

De zes verschillende samenlevingstypen zijn in bijlage 1 nog nader getypeerd en verbeeld.

3.4. Opbouw van het rapport

Elke wijk, buurt, stad, dorp maakt transformaties door. Goed zicht hebben op deze transformaties is belangrijk om de woonbeleving in de verschillende buurten en wijken te kunnen duiden. Om deze reden is werk gemaakt van een beschrijving van de transformatie van Zeist (hoofdstuk 4).

In de hoofdstukken 5-9 worden de wijken en daarbinnen de buurten afzonderlijk behandeld. Elk van deze hoofdstukken begint met een korte beschrijving van de transformatie van de desbetreffende wijk. Ook gegevens uit de recente wijkanalyses zijn bij elke wijk opgenomen in een aparte paragraaf. Daarna volgt de woonbeleving en type samenleving per buurt. Daarbij wordt steeds verwezen naar de door respondenten gekozen waarden. Veelzeggende uitspraken van respondenten staan cursief gedrukt.

Hoofdstuk 10 bevat een samenvatting van de woonbeleving en typen samenleving in Zeist. In hoofdstuk 11 volgen de consequenties voor de participatie- en communicatiestrategie en de inzet van middelen.

Transformatie van Zeist

4.1. Inleiding

Het grondgebied van de huidige gemeente Zeist maakt de afgelopen eeuwen een grote transformatie door. De rode draad hierin is een enorme verdichting en uitbreiding van het van oorsprong kleine boerendorp Zeist.

Allereerst is er de bouw van Slot Zeist, met de aanleg van de tot in het buitenland vermaarde tuinen in Franse stijl. Bijzonder onderdeel van het slotcomplex is het Broeder- en Zusterplein van de Hernhutters uit de periode 1750-1900, gebouwd in een deel van de tuinen, behorend bij het slot.

Ten tweede verdicht het gebied als gevolg van de trek naar buiten van de stedelijke elite. Dat gebeurt in twee golven. Vanaf ongeveer 1820 sticht de *happy few* buitenplaatsen op de Heuvelrug. De grootste concentratie buitenplaatsen ontstaat in Zeist e.o. Vanaf ongeveer 1880, maar vooral na 1900, volgt ook de burgerij, voor wie villa's in villaparken worden gebouwd.

Ten derde leidt vanaf begin 20e eeuw de vestiging van industrie, met name de lichte metaal, tot een verdere verdichting, mede door de bouw van woningen voor (geschoolde) arbeiders.

Zeist is begin 20e eeuw een lappendeken van wijken en buurten, waarin de verschillende sociale klassen ruimtelijk sterk gescheiden van elkaar wonen en leven. Op de oude tuinen van slot Zeist en de buitenplaatsen wonen mensen met de hogere

inkomens in villawijken. Ook op de hoge zandgronden, noordelijk van de Amersfoortseweg, worden luxe villawijken (Bosch en Duin, Huis ter Heide) gebouwd.

De oudste wijken voor de lagere inkomens liggen zuidelijk van de lijn Slotlaan-Dalweg-Bergweg. Ze zijn voor de oorlog gebouwd door een tiental woningbouwverenigingen. Vanaf de late jaren vijftig worden op de noordelijke zandgronden (Volenhove) en op de klei ten zuiden van de Utrechtseweg wijken voor arbeiders en middengroepen gebouwd.

4.2. Slot Zeist

Slot Zeist is sterk bepalend voor de ontwikkeling van Zeist. In 1686 wordt het slot opgeleverd. Eromheen ligt een enorm park van 318 hectare in Franse stijl. De ruim vijf kilometer lange Slotlaan bestaat nog steeds.

Willem Adriaan, heer van Zeist, is de stichter van het slot. Hij overlijdt in 1705, waarna het bezit enkele keren van eigenaar wisselt. In 1868 is van de oorspronkelijke 318 hectare tellende tuinen nog maar 21,5 hectare over. De rest is veelal verkocht voor de aanleg van buitenplaatsen. Het lint buitenplaatsen op de Heuvelrug heet de Stichtse Lustwarande.

In 1745 komt het slot in handen van een lid van het Amsterdamse patriciaat, dat behoort tot de Evangelische Broedergemeente, ook wel de Hernhutters genoemd. Hij herbestemt

het parkdeel tussen het Slot en de huidige Dorpsstraat tot bouwterrein. Hier ontstaat in de periode 1745-1800 (doorlopend tot 1909) een aaneengesloten bebouwing rond twee pleinen: het Zuster- en Broederplein. Gebouwd worden: een begraafplaats, kerkje, broederhuis voor ongehuwde mannen, zusterhuis, jongensinternaat, weduwnaarhuis, weduwehuis, meisjescostschool, wasserij, en privéhuizen vaak met bedrijfs- of winkelruimte.

Het Slot zelf wordt in 1767 verkocht aan de broedergemeente, die het in 1818 op zijn beurt weer verkoopt. In 1924 koopt Bouw- en Exploitatiemaatschappij Heemstede uit Utrecht het Slot, met de bedoeling het te slopen en op de terreinen villa's te bouwen. Er komt actie in de Zeister gemeenteraad, en de gemeente koopt het Slot. Sinds 1935 heeft het de functie van representatieve ruimte.

Rond 1730 bouwt een Utrechtse burgemeester zijn buitenplaats aan de oostkant van de tuinen van Slot Zeist, aan weerszijden van de huidige Laan van Beek en Royen-Woudenbergse weg. Het Zeisterbos is een overblijfsel van de tuinen van deze buitenplaats.

Door de aanleg van Slot Zeist en de latere buitenplaatsen verandert het grondgebied van Zeist van heide en zandverstuivingen in een meer groene, beboste omgeving.

4.3. Amersfoortseweg

De Amersfoortseweg is een belangrijk structurerend element in Zeist. De huidige weg gaat terug op de weg die in 1647 is ontworpen. Het is met een breedte van ruim 60 meter in die tijd een weg met allure, de grootste weg in de noordelijke Nederlanden. Bij de aanleg wordt de grond aan weerszijden van het tracé verdeeld in vakken van 376 meter breed en 188 meter diep. Tussen de vakken komen *sorties*, lanen die de achterliggende woeste gronden toegankelijk houden.

De vakken worden gratis uitgegeven, maar mét de verplichting de corresponderende weggedeelten te onderhouden. Wie een landhuis langs de weg bouwt, mag zijn vakken aan weerszijden van de weg driemaal zo diep maken. Rijke stedelingen probeert men zo te verleiden hier landhuizen met tuinen aan te leggen. In het geval van Zandbergen en Beukbergen gebeurt dit ook.

Ook nu nog is de structuur van vakken en *sorties* goed zichtbaar. Na 1850 worden kloosters, kazernes, tehuizen, gestichten, een woonwagenkamp en villaparken in de verschillende vakken gebouwd. Villapark Huis ter Heide wordt gebouwd in vak 19, Bosch en Duin in de vakken 20-22 en op de achterliggende woeste gronden.

4.4. Buitenplaatsen

In de 19e eeuw worden steden gezien als ongezonde oorden. Daartegenover staat de heilzame natuur en frisse lucht, vooral op de zandgronden. De allerrijksten bouwen in de periode 1800-1920 buitenplaatsen, net buiten de stad, waar zij in de zomer met hun gezin en hun personeel verblijven. Op de Heuvelrug zijn die woeste zandgronden goedkoop. Wie het kan betalen zorgt ervoor, althans in de zomer, buiten de stad te wonen. Rond 1830 ligt er een zestal buitenplaatsen op het grondgebied van Zeist.

In 1844 wordt het station Driebergen-Zeist geopend, wat Zeist voor Amsterdammers in een dag bereikbaar maakt. Ook de lokale tramlijnen, de fiets en auto maken het vervoer gemakkelijker. Uiteindelijk verrijzen meer dan 100 buitenplaatsen met tuinen in Engelse landschapsstijl langs de as Utrecht-De Bilt-Zeist-Driebergen-Doorn-Leersum-Amerongen. Zeist is het dichtst bebouwd, en het centrum van wat de Stichtse Lustwarande ging heten. Aan de Utrechtseweg ligt een concentratie kleinere buitenplaatsen. Langs de Driebergseweg liggen minder, maar grotere buitenplaatsen.

4.5. Villabouw

De gegoede burgerij – fabrikanten, kooplieden, vrije beroepen, technisch en administratief kaderpersoneel – trekt vanaf de

late 19e eeuw ook naar buiten. Inkomensgroei maakt dit mogelijk. Ook renteniers, oud-dominees en Indiëgangers voelen zich aangetrokken tot Zeist. Het is er mooi 'en goedkoper dan Wassenaar'.

Deze groepen gaan permanent wonen in vrijstaande villa's, of in twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels. Daarvoor worden in de periode 1880-1940 in Zeist talrijke villaparken aangelegd en bebouwd. Buitenplaatsen worden aangekocht en verkaveld. Ook woeste grond wordt daartoe aangekocht, maar buitenplaatsen zijn favoriet, omdat er al volwassen groen staat.

In Zeist start de villabouw in 1881, wanneer een bouwonderneming een deel van het Zeisterbos bebouwt (het huidige Wilhelminapark). De verkoop en verkaveling van de rest van de Zeisterbossen wordt in 1914 tegengehouden door de gemeenteraad.

Schema 1. Voorbeelden van villabouw, naar bouwperiode

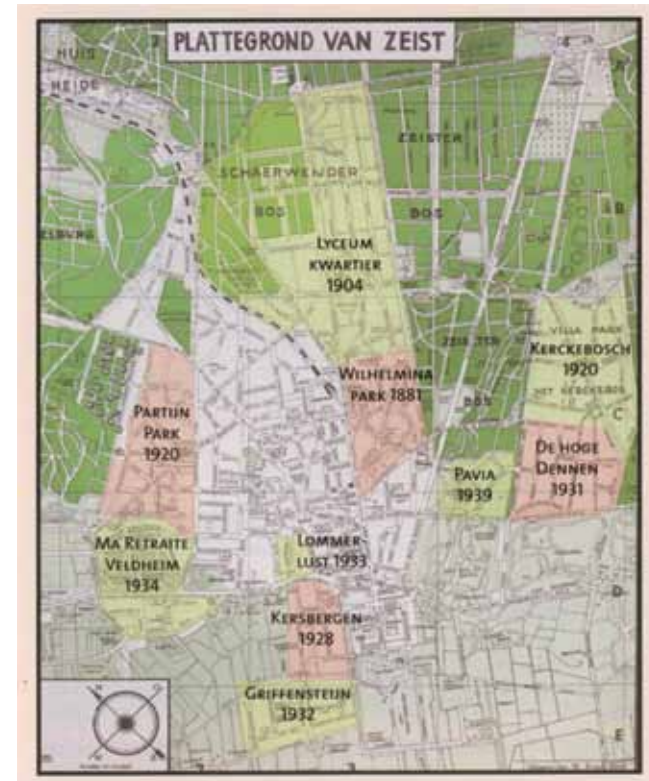
VILLAPARK	BOUW	OPMERKINGEN
Wilhelminapark	1881-1910	In Zeisterbos, tussen Slotlaan en Woudenbergseweg. Tevens bouw van veel pensions, herstellingsoorden, e.d.
Bosch en Duin	Vanaf 1902	350 hectare, aanvankelijk zomerhuizen gebouwd, herstellingsoorden en vakantiekolonies.
Overplaats Zandbergen, later Blookerpark	1902-1925	Chocoladefabrikant Blooker koopt buitenplaats in 1896. Villabouw na aanleg station.
Schaerweijder bos, nu Lyceumkwartier	Vanaf 1904	Villa's op 240 ha, met twee koerswijzigingen in het stedenbouwkundig plan (1909, 1925).
Herenstraat, later Herenlaan.	Vanaf 1907	Grote villa's.
Prof. Lorentzlaan	Vanaf 1913	Villa's door gemeente in strook van Zeisterbos.
Boschwijk	Vanaf 1918	Dolderseweg, Hertenlaan.
Kerckebosch	Vanaf 1920	
Patijnpark	Vanaf 1920	
Hertenlaan	Jaren '20	Villabouw
Kersbergen/Griffensteijn	Vanaf 1928/1932	Zeister Grift scheidt beide parken. Griffensteijn in 1952 voltooid met kleinere woningen in prefab-bouw.
Hoge Dennen	Vanaf 1931	Aansluitend op Kerckebosch, bij Louise de Colignyplein.
Lommerlust	Vanaf 1933	
Veldheim en Ma Retraite	Vanaf 1934	
Pavia	1939, na 1945 bebouwd	25 villa's Beatrixlaan.

Het duurt tot 1937 (uitbreidingsplan) voordat de gemeente Zeist een sterkere sturing geeft aan de ruimtelijke ordening ter plaatse. Tot die tijd is er liberaal beleid en doet de markt haar werk, met slechts twee momenten van gemeentelijk ingrijpen. Allereerst wanneer het overgebleven deel van het Zeisterbos verkaveld dreigt te worden (1913), ten tweede wanneer het slot dreigt te worden afgebroken (1924).

In het Zeister stadsbestuur zitten bouwondernemers en architecten die te winnen hebben bij villabouw. Tegelijk is men zich ervan bewust dat Zeist groen moet blijven, om niet de kip met de gouden eieren te slachten. Door al het groen heeft Zeist een grote toeristische aantrekkingskracht; het wordt wel 'het Valkenburg van het noorden' genoemd.

Het uitbreidingsplan van 1937 betekent een radicale koerswijziging. Gedetailleerd worden bestemmingen vastgelegd voor de gehele gemeente en alle moeite wordt gedaan om de belangrijkste troef van Zeist, namelijk het groen, te behouden.

Kaart 1. Villabouw in Zeist, naar periode



Bron: Joost Kingma, *Tuinwijken in Zeist. De allure van het Interbellum* (Zeist 2009), pag. 85.

4.6. Sociale huisvesting

De bouw van buitenplaatsen zorgt voor groei van de werkgelegenheid. Er zijn ambachtslieden, tuinpersoneel en huishoudelijk personeel nodig. Het dorp groeit mede daardoor (zie tabel). De welvarendste Zeistenaren wonen rond 1900 aan de beide dorpsstraten en de Montaubanstraat. De minder welvarenden aan de achterstraten: de Jufferstraat, Nooitgedacht, Voor- en Achterheuvel.

Tussen 1880 en 1895 worden kleine villa's en arbeiderswoningen gebouwd bij de Weeshuislaan, de Torenlaan, de Antonlaan, de Middellaan. In het nabijgelegen Bloemenkwartier wonen veel werknemers van de Sola-fabriek.

Tabel 1. De groei van Zeist, 1795-1980

JAAR	INWONERS (AFGEROND)	GROEI
1795	1.250	-
1815	1.720	38%
1830	2.000	17%
1840	3.000	50%
1860	4.400	47%
1880	6.000	36%
1890	7.000	17%
1900	9.000	29%
1910	13.000	44%
1920	17.700	36%
1930	24.750	40%
1940	34.750	40%
1950	43.250	24%
1960	52.400	21%
1970	56.200	7%
1980	61.800	10%

4.7. Bestekindustrie

Zeist heeft een bloeiende lichte-metaalindustrie gekend. In een deel daarvan, de zilveren bestekindustrie, werken in de jaren vijftig zo'n 2.000 arbeiders. De kiem voor deze industrie is gelegd door de overheveling van de productie van zilveren gebruiksvoorwerpen door J.A.A. Gerritsen van Amsterdam naar Zeist in 1904 naar een lege fietsfabriek aan de Karpervijver. Gerritsen zoekt en vindt in Zeist ruimte en personeel, en lagere lonen dan in Amsterdam.

Broer Marius richt in 1910 de Gero op en in 1922 Sola. Gerritsen gaat later Gerritsen & Van Kempen heten (1925) en nog later Van Kempen & Begeer (1960). De fabrieken maken zilveren bestek, siervoorwerpen en penningen, elk voor een ander marktsegment. Gerritsen levert zilverwerk aan gerenommeerde juweliers. Gero zit in het middensegment en levert aan wederverkopers in huishoudelijke artikelen. Sola levert aan kleinere detailzaken, V&D, scheepvaart en ziekenhuizen.

In 1926 werkt een derde van de Zeister arbeiders in de bestekindustrie. De bestekfabrieken zijn de grootste werkgevers van Zeist. Na 1945 groeit Zeist uit tot de belangrijkste zilverstad van Nederland. De Gero is in 1962 de tweede bestekfabriek van Europa. De groei is zodanig dat er personeelstekorten ontstaan, en de fabrieken richten dépendances op in Oost-Nederland, België, Denemarken en Duitsland.

De bedrijven doen er veel aan het geschoold personeel aan zich te binden. Er worden zieken- en pensioenfondsen gesticht. En bij bedrijfsjubilea ontvangt het dorp Zeist douceurtjes: bijdragen aan het zwembad, het carillon voor het stadhuis. Het personeel organiseert vanuit de bedrijven mannenkoren, bedrijfsvoetbal, wandel-, judo- en klaverjasverenigingen, een visclub.

In de jaren zestig beginnen de moeilijkheden. De naoorlogse inhaalvraag is voorbij, er komt concurrentie uit Denemarken en Duitsland en een weeldebelasting wordt ingevoerd in Nederland. In de jaren zeventig en tachtig verdwijnt de bestekproductie uit Zeist. In 1970 stopt de productie bij Van Kempen & Begeer. Gero vraagt in 1975 surséance aan, en wordt in 1985 overgenomen door Van Kempen & Begeer. In 1985 stopt ook Sola met de productie, hoewel Sola als merk nog bestaat.

De bestekfabrieken zijn actief in de woningbouw. Gero bouwt huizen aan de Karpervijver, de Schaerweijdelaan, de Van der Merschlaan, de Egelinglaan, en de Prins Alexanderweg, langs de spoorlijn Zeist-Utrecht. Sola bouwt aan de Van Reenenweg.

Aan de zuidkant van de Steynlaan bouwen projectontwikkelaars en corporaties middenstandswoningen en arbeiderswoningen. In de Dichtersbuurt worden huurwoningen gebouwd door woningcorporaties. Aan de Joost van den Vondellaan

verrijzen middenstandwoningen. Aan de Burgemeester Patijnlaan een villawijk. Aan de Van der Heijdenlaan, de Egelinglaan verrijzen arbeiderswoningen van woningcorporaties.

4.8. Conferentieoord Woudschoten

In Zeist e.o. vestigen zich een groot aantal instellingen en conferentieoorden. Zeists centrale ligging en het natuurschoon zijn daarvoor de troeven. Een voorbeeld is Woudschoten.

Begin 20e eeuw heeft de Nederlandsch Christelijke Studentenvereniging (NCSV), behoefte aan een bezinningsoord voor reünies, bijbelstudie, conferenties, etc. In 1932 wordt Woudschoten geopend, een nieuw gebouwd conferentiecentrum. Het geld voor het perceel grond is afkomstig van de Zeister elite; het huis met kapel wordt gebouwd met kapitaal van oud-NCSV-leden.

Woudschoten is het thuishonk van de NCSV, maar wordt ook verhuurd aan derden. In 1965 staat de NCSV op haar hoogtepunt met 2400 leden. In diezelfde tijd wordt de NCSV langzaam uitgesproken links van signatuur. Woudschoten komt steeds losser te staan van de NCSV. In 1973 is nog maar 3% van het bezoek aan Woudschoten afkomstig van de NCSV. Inmiddels is Woudschoten een zelfstandig conferentiecentrum zoals Zeist er meer heeft.

4.9. Transformatie en woonbeleving

De behoefte aan manifestatie, typerend voor de blauwe woonbeleving, is in de geschiedenis van Zeist steeds duidelijk aanwezig. Slot Zeist met zijn honderden hectaren tuinen en parkbossen was daarvan het vroegste en dominante voorbeeld. Ook de later gebouwde buitenplaatsen, de villawijken en de meer recente luxe appartementencomplexen, zijn een uitdrukking van deze behoefte aan manifestatie. Het exclusieve samenlevingstype is daarmee visueel en ruimtelijk al 350 jaar dominant aanwezig in Zeist.

Zeist kende ook een andere kant van boeren, huispersoneel, ambachtslieden, winkeliers en na vestiging van de bestekindustrie ook arbeiders. Dit resulteerde in woonbuurten met een ander type samenleving, meer gericht op gezamenlijkheid en gezelligheid, passend bij de gele en ook de groene woonbeleving.

De woonbeleving van Zeist-Centrum

5.1. Geschiedenis van Zeist-Centrum

Tot 1880 bestaat het huidige centrumgebied van Zeist uit enkele straten bij Het Rond en langs de Voor- en Achterheuvel. Langs de oude doorgaande wegen verrijzen lintbebouwing en stegen. Voor de rest bestaat het huidige centrum uit bos en heide, en een aantal buitenplaatsen met park.

De eerste grote uitbreiding van Zeist is het Wilhelminapark, westelijk van de Woudenbergseweg/Laan van Beek en Royen. In de jaren 1880-1910 wordt dit terrein bebouwd, met een versnelling na opening van het station (1901, Stationslaan, spoorlijn Zeist-Huis ter Heide-Bosch & Duin-Bilthoven-Utrecht).

De buurt wordt dichter bebouwd dan oorspronkelijk de bedoeling is. Aanvankelijk heeft de buurt een gemengde woon- en recreatieve functie met tal van pensions en herstellingsoorden. In de jaren zestig en zeventig neemt de recreatieve functie in belang af, en worden kantoren gevestigd in de grote villa's. De laatste jaren krijgen veel kantoorvilla's weer een woonbestemming. De Wilhelminaflat is de eerste Zeister flat.

Het Rond ontwikkelt zich vanaf 1900 tot het representatieve centrum van Zeist. In 1904 komt aan Het Rond grond vrij door het overlijden van mevr. Walkart. Er ontstaat hier een postkantoor, raadhuis, en het Walkartpark. Banketbakkerij Figi breidt ter plaatse vanaf 1905 uit met een theetuin, hotel-

pension en concertzaal. De winkelfunctie verschuift van de beide dorpsstraten naar de Slotlaan.

Het Antonpark, westelijk van de Slotlaan, wordt rond 1900-1910 bebouwd met kleine villa's en personeelswoningen (Middellaan, Jagerlaan, Antonlaan, Weeshuislaan). Noordelijk van de Jagerlaan wordt tussen 1900 en 1935 het Transvaalpark gebouwd met middenstands- en arbeiderswoningen, met de Steynlaan als winkelstraat. Er wordt gebouwd door particulieren en de nieuwe opgerichte Zeister woningbouwverenigingen. Aan de Gerolaan verschijnen huizen voor arbeiders van de iets verderop gelegen Gerofabriek (hoek Bergweg-Boulevard-Prins Alexanderweg).

Het Bloemenkwartier wordt een katholieke enclave, ontstaan rond de nieuwe katholieke kerk aan de Rozenstraat, gebouwd tussen 1916-1924. Er komen arbeiders- en middenstandshuizen, en allerlei voorzieningen voor de katholieke zuil.

Vanaf 1905 worden in de noordoosthoek van Zeist tal van villa's gebouwd. Langs de Lindenlaan en de Boulevard worden tussen 1905 en 1920 grote villa's gebouwd. Uit de periode 1910-1920 dateren de villa's tussen de Berkenlaan en de Gerolaan. Aan de Eikenlaan verrijzen in de jaren dertig middenstandswoningen.



Het hele gebied tussen Bergweg en Lorentzlaan wordt tussen 1920 en 1930 verder volgebouwd met vrijstaande villa's. De wijk krijgt de naam Lyceumkwartier, naar het dominante gebouw van het christelijk lyceum aan de Lindenlaan.

5.2. Wijkanalyse Zeist-Centrum

Karakter

Zeist heeft een dorps karakter, gecombineerd met een stads voorzieningenniveau. Dit komt in het Centrum het meest tot uiting. Het Centrum is een gevarieerde wijk: deels historisch (Slot e.o.), deels villaparken (Wilhelminaparkbuurt, Lyceumkwartier, Valckenboschbuurt), deels buurten met een volks karakter (Mamejo, Zomerkwartier). De ruimte in het Centrum wordt intensief gebruikt, en lijdt her en der aan verstening/ontgroening (parkeerplaatsen, bouwen in hoge dichtheid). Het Centrum bestaat uit zes CBS-buurten, terwijl de wijkgericht werken-indeling 11 buurten telt.

Wonen

Het centrum telt 6.930 woningen, waarvan zo'n driekwart particulier bezit is. De huidige drie Zeister corporaties hebben bezit in met name Carré en Centrum-schil-Noord. Het gehele Centrum telt wat meer vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen dan Zeist-gemiddeld, met name in het Lyceumkwartier. De woningwaarde (circa 391.000 euro)

is hoger dan in Zeist-gemiddeld, met Lyceumkwartier als koploper (bijna 750.000 euro).

Bevolking

Centrum telt ongeveer 15.000 inwoners, met relatief veel alleenstaanden en ouderen.

Huishoudensamenstelling:

- alleenstaanden: ruim 50%;
- gezinnen met kinderen: 23%;
- gezinnen zonder kinderen: 23%;
- eenoudergezinnen: bijna geen.

Het aandeel allochtonen is in het Centrum lager dan Zeist-gemiddeld (17% versus 22%). 7% is van niet-westers afkomst. Per straat zijn grote verschillen. In de Steynlaan is bijvoorbeeld bijna 21% van de inwoners van niet-westerse afkomst.

Inkomen

Het gemiddeld inkomen ligt in het Centrum hoger dan in Zeist-gemiddeld, vooral in Lyceumkwartier en Centrum-schil-Zuid. Het aantal mensen met een CWI-uitkering ligt lager dan in Zeist-gemiddeld, evenals het werkloosheidspercentage.

Voorzieningen

Het Centrum telt veel voorzieningen, met name aan en in de buurt van de Slotlaan en in Carré. Veelal zijn dit stedelijke voorzieningen. Bij het Slot concentreren zich de sportvoorzieningen: atletiek, skeeleren, ijsbaan, skaten, voetbal, tennis, honk- en softbal. Gerelateerd aan de normen, is er een tekort aan speelplekken en -toestellen.

De medische voorzieningen zijn in het algemeen goed. Het ziekenhuis ligt in het Lyceumkwartier. Wijksteunpunt Nieuw-Brinkhove is gericht op ontmoeting, activering, cursussen.

Verkeer

Het Centrum is groen, hoewel sommige buurten zijn ontgroend, door de aanleg van parkeerplaatsen en bebouwing. De Steynlaan wordt ervaren als verkeersonveilig. Bij verschillende scholen bestaat overlast bij halen en brengen, versterkt door dat een aantal scholen een regionale functie hebben.

Veiligheid

Scholieren blijven hangen in met name Carré en Centrumschil-Zuid (De Heuvel) en zorgen soms voor overlast. Carré heeft soms overlast van hangjongeren. Het merendeel van de aangiften bij de politie komt uit Carré (42%), Centrumschil-Noord en -Zuid (elk 20%). Deels zijn de aangiften gerelateerd aan uitgaan in het centrum: mishandeling, fietsendiefstal,

vernielingen. In de buurt Mamejo bestaan sociale problemen, en problemen met botsende leefstijlen.

Sociale samenhang en activiteiten

In het Centrum zijn veel bewoners- en ondernemersorganisaties en -activiteiten. Bewoners en ondernemers zijn begaan met de wijk. Met name in Wilhelminabuurt, Mamejo, Valckenbosch zijn veel buurtcontacten. De organisatiegraad is sowieso aan het verminderen, ten gunste van losse relaties, en activiteiten gericht op één thema. In het Centrum leven groepen veelal naast elkaar, i.p.v. met elkaar: bewoners, winkeliers, horeca-ondernemers, allochtonen en autochtonen. Minder mobiele ouderen hebben last van obstakels in de openbare ruimte, komen minder buiten en komen meer geïsoleerd te staan. De aandacht op sociaal terrein moet vooral uitgaan naar: de Steynlaan, Antonlaan, Promenade, Mamejo.

5.3. Woonbeleving per buurt

5.3.1. Wilhelminaparkbuurt

Woonbeleving

Mensen blijven lang wonen in de Wilhelminaparkbuurt. *We wonen hier al lang, sinds 1977 en dat is geen uitzondering. 15, 20 jaar hier wonen is normaal.* Als passende waarde geldt 'zekerheid, geborgenheid, veiligheid'. 'Status, aanzien, macht' geldt als niet-passend.

In de Wilhelminaparkbuurt heeft elke straat een straatcoördinator. Overkoepelend is er de buurtvereniging *Rond het Wilhelminapark*. Deze vereniging organiseert activiteiten ter ontmoeting op straat (dag van het park, nieuwjaarsreceptie), op het gebied van cultuur (schimmentheater, Franse chansons), naar thema (wandelclub, eten, briden, borrelen, koken, tekenen, schilderen). Er is ook een kinder-oppasservice. Er zijn straatfeesten, in de verschillende clusters straten. Verder is er buurtpreventie, en geven bewoners vorm aan het idee van de 'duurzame wijk'.

De buurt telt allerlei vriendengroepjes. *Wij zijn met zes stellen naar Blauwbaard geweest. Dat soort groepjes bestaat in de hele buurt. Samen eten, museumbezoek, dat soort zaken. Als iemand wil, kan 'ie zich aansluiten.*

Type samenleving

De Wilhelminaparkbuurt is de gezellige samenleving. Er heerst een goede sfeer. *We zijn sociaal, maar niet klef. En we zijn goed voor nieuwkomers; daar gaat de buurtvereniging op af. Over instellingen zijn we niet negatief.*

5.3.2. Lyceumkwartier

Woonbeleving

Het Lyceumkwartier is een mooie, rustige woonbuurt met veel vrijstaande woningen op grote kavels, in veel groen. De laatste

tien jaar is er nieuwbouw toegevoegd aan de noordelijke rand, rondom de Stichtse Vrije School, en aan de Cicerolaan en de Senecalaan. Het 'oude Lyceumkwartier' heeft jaren lang tot aan de Raad van State gestreden tegen deze nieuwbouw. Dergelijke inbreuken op de status quo worden in gezamenlijkheid aangepakt. 'Oud en Nieuw Lyceumkwartier' vinden elkaar nu in nieuwe kwesties rondom parkeren en verkeerscirculatie.

'Leven en laten leven', zo kun je het hier kenschetsen. Mensen zijn individualistisch. De meest passende waarde is 'privacy, rust en ontspanning', meer dan 'status, aanzien, macht', al komt deze waarde eveneens voor. Het zijn dure huizen en mensen die status zoeken, willen graag in zo'n buurt wonen. Je ziet ook dat zij elkaar opzoeken.

Lyceumkwartier is geen wijk waar men totaal los van elkaar staat. Men kent elkaar. Elk subbuurtje heeft jaarlijks wel een straatfeestje. *Je steunt elkaar bij lief en leed. Heel veel bewoners sporten op de omnisportvereniging Schaerweijde (golf, hockey, tennis) en daar kom je elkaar weer tegen.*

Eénmaal per jaar is er een geweldig Oranjefeest aan een pleintje, georganiseerd door de Oranjevereniging van de wijk. *Dat is 20 jaar geleden ontstaan. De hele wijk doet daar aan mee. Einde van de dag komen de ouders om een biertje te drinken. Maar de ingang zijn de kinderen; zonder hen zou er geen feest zijn.*

Zeker de helft van de ongeveer duizend huishoudens is lid van *Vereniging Lyceumkwartier (sinds 1970)*. *Men beleeft dat heel actief. Het gaat ons om de kwaliteit van de wijk.* De vereniging richt zich op zaken als verkeer, herinrichting, buurtpreventie en gezamenlijke inkoop van energie, samen met particuliere en zakelijke gebruikers in Bilthoven-Noord en Bosch en Duin. Tussen Boulevard en Bergweg ligt Valckenbosch, nu onderdeel van het Lyceumkwartier, maar met een aparte ontstaansgeschiedenis, en aparte sfeer, vergelijkbaar met de Wilhelminaparkbuurt.

Type samenleving

Lyceumkwartier is *de gesloten/exclusieve samenleving. Maar niet in de zin van 'je trekt je niks van elkaar aan'. Het is hier niet anoniem. Nieuwe bewoners bijvoorbeeld nodigen de buurt uit.*

Het deel Valckenbosch is een apart deel, en lijkt meer op de Wilhelminaparkbuurt. *De gezellige samenleving past hier goed.*

5.3.3. Bloemenbuurt/Zomerkwartier/Mamejo Woonbeleving

In het centrum liggen een aantal kleine buurtjes met een eigen sfeer, zoals de Bloemenbuurt, Zomerkwartier (dr. Schaepmanlaan e.o.), Mamejo (H. Marsmanstraat-Melis Stokestraat-Johannes de Meesterstraat). Het zijn oude arbeidersbuurten, met elk weer een eigen sfeer.

Mamejo is een klein arbeidersbuurtje van enkele straten. 'Vriendschap, gezelligheid, ontmoeting', 'erbij horen, sociaal contact, verbondenheid', en 'harmonie, gelijkheid, evenwichtigheid' zijn belangrijke waarden. *In de zomer zitten we buiten op straat. De mensen van de bovenwoningen hebben geen buiten, dus dan ga je vanzelf wel de straat op. Pilsje erbij.*

Centraal punt in de buurt is de speeltuinvereniging, een kleine open-luchtspeeltuin, met verenigingsgebouw, waar de leden-bewoners activiteiten voor kinderen en volwassenen organiseren. *Om half vijf komen de mannen van het werk, om hier even een biertje te drinken.*

Mamejo is een buurt in transitie. In het verleden was het een grote speeltuinvereniging met 200 leden; dat aantal is inmiddels teruggelopen naar zo'n 50. *Een buurtfeest loopt niet meer. Op Koninginnedag kwamen er ooit 80-100 kinderen, nu 4-5. De kinderen kruipen meer achter de computer.*

In Zomerkwartier past 'betrokkenheid, hulpvaardigheid, solidariteit'. *De dreiging van sloop is hier niet nodig om solidair met elkaar te zijn. Ik woon er mijn hele leven al. Ik ben eerste oproep bij alarm. Ik heb twee dames van negentig die nog zelfstandig wonen. Je ontmoet elkaar op straat, maar we zitten nooit voor op straat.*

In Zomerkwartier staan huurwoningen van de drie Zeister woningcorporaties. Voor het gebied bestaan sloop-nieuwbouwplannen, die bij realisatie de buurt en de sfeer sterk zullen veranderen.

Aan de westkant van de Van Reenenweg ligt de Bloemenbuurt. Het is een buurt met voornamelijk koopwoningen, waar weinig mutaties zijn. De buurtvereniging is enkele jaren geleden op slaapstand gegaan. In de Hortensialaan zijn weer initiatieven voor een buurtfeest. In de Bloemenbuurt is bijna niemand lid van de speeltuinvereniging in Mamejo.

Brinkhove aan de Utrechtseweg bestaat uit drie complexen 55+woningen, deels koop, deels sociale huur, deels vrije sector-huur. De waarde 'volgzaam, respect hebben, verdraagzaam' is hier belangrijk. *Er is een gevoel van geborgenheid en veiligheid. Onopvallend houdt men elkaar in de gaten. Bij ziekte of narigheid staan we voor elkaar klaar. Je weet hoe het met elkaar gaat. Dat wordt doorverteld als je elkaar tegenkomt op het complex of in de tuin. Maaltijden, koffiedrinken, barbecue, nieuwjaarsreceptie doen we met elkaar. En éénmaal per jaar is er een concert met de harmonie van Zeist, op het pleintje buiten.*

Type samenleving

Mamejo is een buurt in transitie van een *gezellige samenleving* naar een meer *ongedwongen samenleving*. De speeltuinvereniging is drager van de oude *gezellige samenleving*, en gemeenschappelijkheid en onafhankelijkheid van instanties wordt als groot goed gezien.

Het Zomerkwartier is de *gezellige samenleving*. *Rust, orde, veiligheid, normen zijn belangrijk, aandacht en zorg eveneens. In bepaalde zin zijn we negatief over instellingen/gemeente. Het is niet zo dat nieuwkomers zich hier moeten voorstellen. Kennismaking komt wel.*

Mogelijk is de Bloemenbuurt een buurt in transitie, van een *gezellige samenleving* naar een meer *levendige samenleving*.

Appartementencomplex Brinkhove, op de hoek Utrechtseweg-Van Reenenweg, is de *huiselijke samenleving*. *Rustig en netjes vinden we erg belangrijk. Alles moet goed geregeld zijn. Bij overlast ondernemen we actie via de bewonerscommissie. Aandacht en zorg staan erg centraal.*

5.3.4. Centrum westzijde

Woonbeleving

Westelijk van de Slotlaan liggen de appartementencomplexen *Promenade* en *Emmaveste*. In *Promenade* is de waarde 'betrokken, hulpvaardig, solidariteit' belangrijk. *Het is hier sociale woningbouw; het heeft niet de grandeur en status van andere buurten in Zeist. Mensen helpen elkaar met praktische zaken: boodschappen, plantjes water geven bij vakantie.*

In *Emmaveste* aan het Emmaplein is 'privacy, rust, ontspanning' belangrijk. *Er woont een gemêleerd gezelschap van 30-94 jaar. We hebben één ingang, waardoor je elkaar steeds tegenkomt bij boodschappen doen, post halen, etc. Er is een bewonerscommissie; vorig jaar hebben we een daktuinfeest georganiseerd met groot succes. Iedereen praat met elkaar, maar slechts een enkeling komt bij elkaar binnen. We doen veel samen met het buurcomplex.*

Type samenleving

De ongedwongen samenleving vind je terug in Emmaveste. Ongedwongen, past naadloos. Alleen kinderen vind je bij ons in het complex niet.

De gezellige samenleving past bij Promenade. Leven en laten leven. Een keer harde muziek kan wel. Je leeft in het centrum, je hoort dus wel eens wat.

5.3.5. Centrum oostzijde

Typend voor Zeist – zeker ook voor het centrum – zijn de wooncomplexen. Aan en oostelijk van de Slotlaan liggen complexen, die over het algemeen een gesloten, exclusief karakter hebben. Voorbeelden zijn *Belville*, *Hof van Beek* en *Royen en Parkstaete*.

Woonbeleving

In Belville aan de Slotlaan is 'privacy, rust en ontspanning' belangrijk. We willen rust en geen uitdaging en risico; daar zijn we niet voor in. Er wonen hier werkenden, senioren, en mensen met een tweede huis in het buitenland die er vaak niet zijn. Er wonen nauwelijks kinderen. Erg oude mensen wonen hier ook niet, want er zijn veel trappen. Er is weinig ontmoeting. We hebben goed contact met beide bureaus. Een vriendelijke omgang, we lenen dingen aan elkaar uit. Maar je komt niet bij elkaar binnen.

In het *Hof van Beek* en *Royen* (bij Figi aan de Laan van Beek en Royen) staan de waarden 'onopvallend, buitenstaander, teruggetrokken' centraal. *Het leven speelt zich af in het eigen huis, niet daarbuiten. De VVE komt op een paar mensen neer. 'We betalen servicekosten en dan moet het geregeld worden', is de houding van veel leden. Er wonen veel gepensioneerden, die goed bij kas zitten. Mensen hebben vaak een tweede huis in het buitenland en zijn er vaak niet. Men is niet behulpzaam, er is geen solidariteit.*

In Parkstaete aan de Blikkenburgerlaan wonen veel ouderen, die gesteld zijn op 'privacy, rust en ontspanning'. *Weinigen werken nog. De samenstelling van bewoners verandert de laatste tijd: er komen nu zestigers, die wat nieuw elan meebrengen. Ze brengen wat meer betrokkenheid mee, maar privacy blijft belangrijk. Het is niet levendig, eerder een beetje saai, kalm.*

Type samenleving

De gesloten samenleving vind je in Hof van Beek en Royen (Laan van Beek en Royen) en in Belville (Slotlaan). Hof van Beek en Royen: alles is georganiseerd, er zijn geen spontane acties. De oude club van het eerste uur wordt oud, en de nieuwelingen willen niets organiseren. Mensen zijn enorm op zichzelf.

Belville: alles is contractueel geregeld. Iedereen gaat zijn eigen gang.

Parkstaete aan de Blikkenburgerlaan houdt het midden tussen de gesloten en exclusieve samenleving.



De Woonbeleving van Zeist-Oost

6.1. Geschiedenis van Zeist-Oost

Austerlitz is het oudste deel van Zeist-Oost. Het ontstaat begin 19e eeuw op de plek waar zo'n 20.000 man Franse troepen zijn gelegerd. Naast de kampementen ontstaat een bescheiden nederzetting die na het vertrek van de soldaten intact blijft en langzamerhand uitbreidt vanuit twee kernen: de oksel van de Oude Postweg met de Austerlitzseweg, en het huidige dorpsplein. In 1812 wordt Austerlitz onderdeel van de gemeente Zeist. Het dorp telt dan 231 inwoners. Het is een geïsoleerd dorp van keuters, arbeiders en middenstanders, met een gemengd religieus karakter. Vanaf de jaren zeventig blijkt het dorp een aantrekkelijke woonplaats voor middengroepen, die zich graag in de bosrijke omgeving vestigen.

In de periode 1920-1965 worden oostelijk van het Zeisterbos enkele buitenplaatsen tot villapark verkaveld. Dat gebeurt in etappes. In de jaren 1920-1934 villapark Kerckebosch met dubbele villa's (Oranje Nassaulaan e.o.). Na 1933 worden de straten rond de Graaf Janlaan gebouwd. Vanaf 1931 wordt Hoge Dennen gebouwd (Charlotte de Bourbonlaan en evenwijdige straten). Kort na de oorlog wordt buitenplaats Pavia bebouwd (rondom de prinses Beatrixlaan) met villa's en bungalows.

Tussen 1957 en 1965 verrijst het plan Kerckebosch met voornamelijk woningwet-woningen. Doel is veel mensen huis-

vesten, maar met een geringe impact op de bosrijke omgeving, en afstand houden ten opzichte van de bestaande villa's in Hoge Dennen. Er verrijzen 1265 woningen, waarvan 706 woningwet-eenheden. Gekozen wordt voor een flatwand langs een nieuwe noordelijke en oostelijke randweg. Om geleiding te krijgen worden de flatblokken van 200 meter en vijf lagen hoog afgewisseld met kleinere blokken van 100 meter en drie lagen hoog, die 25 meter achter de rooilijn worden geplaatst. Langs de oude bosweg Hoog Kanje komen scholen en een kerk, in het middengebied een winkelcentrum, bedoeld voor zowel Kerckebosch als de villawijk, die in zijn geheel Hoge Dennen is gaan heten.

6.2. Wijkanalyse Zeist-Oost

Karakter

De drie wijkdelen hebben elk een eigen karakter, maar delen de groene, bosrijke omgeving. Hoge Dennen is een jaren dertig-wijk met veel twee-onder-een-kapwoningen en een aantal seniorencomplexen. Kerckebosch bestaat uit een lange strook flatcomplexen, grenzend aan het bos, waar veel jongeren wonen. Tussen Hoge Dennen en Kerckebosch ligt een strook met voorzieningen, waaronder een winkelcentrum. Austerlitz ten slotte is een dorp met een eigen dorpscultuur en een sterk verenigingsleven, tamelijk geïsoleerd gelegen.

Wonen

Zeist-Oost telt 3699 woningen. 50% koopwoningen, 28% huurwoningen in de particuliere sector en 22% in de sociale huursector, merendeels corporatiewoningen in Kerckebosch.

- 1450 woningen in Hoge Dennen, waarvan veel (45%) twee-onder-een-kapwoningen, en 41% etagewoningen, vooral in de seniorencomplexen;
- 1318 woningen in Kerckebosch, bijna allemaal etagewoningen;
- 576 woningen in Austerlitz, waarvan veel (46%) twee-onder-een-kapwoningen, 31% rijtjeswoningen en 19% vrijstaande woningen.

De gemiddelde woningwaarde in Oost (circa 332.000 euro) is ongeveer gelijk aan Zeist-gemiddeld, maar verschilt sterk per wijk: Hoge Dennen (438.000 euro), Austerlitz (356.000 euro) en Kerckebosch (173.000 euro).

Bevolking

In Oost wonen 7.800 mensen, relatief veel alleenstaanden, weinig gezinnen met kinderen. De huishoudensamenstelling is als volgt:

- alleenstaand: 53%;
- gezinnen met kinderen: 20%;
- gezinnen zonder kinderen: 20%;
- eenoudergezinnen: 6%.

Hoge Dennen telt 3375 inwoners, waarvan veel senioren, en weinig mensen in de leeftijdscategorie 20-35 jaar. Huishoudensamenstelling:

- alleenstaanden: 51%;
- gezinnen zonder kinderen: 26%;
- gezinnen met kinderen: 21%;
- eenoudergezinnen: 2%.

Kerckebosch telt 2450 inwoners; weinig ouderen, en veel inwoners van 0-4 en 20-29 jaar. Huishoudensamenstelling:

- alleenstaanden: 64%;
- gezinnen met kinderen: 14%;
- gezinnen zonder kinderen: 12%;
- eenoudergezinnen: 11%.

Austerlitz telt 1441 inwoners; relatief weinig alleenstaanden en veel gezinnen met kinderen. Huishoudensamenstelling:

- gezinnen met kinderen: 36%;
- alleenstaanden: 35%;
- gezinnen zonder kinderen: 24%;
- eenoudergezinnen: 5%.

Het percentage allochtonen is in Oost met 17% lager dan gemiddeld in Zeist (22%). Dit percentage is het hoogst in Kerckebosch (31%), daarna in Hoge Dennen (14%), en Austerlitz (11%).

Inkomen/werk

Het gemiddeld inkomen in Oost ligt op het niveau van Zeist gemiddeld (22.000). In Hoge Dennen ligt dit inkomen het hoogst (27.600), in Austerlitz lager (20.400) en Kerckebosch het laagst (17.100).

Voorzieningen

Wat betreft voorzieningen vallen de winkels, sport- en zorgvoorzieningen positief op. Opvallend is ook de zes scoutingclubs in Oost. In Hoge Dennen en Kerckebosch is een tekort aan speelterreinen en -toestellen. In Hoge Dennen en Kerckebosch bestaat een tekort aan plaatsen op de basisschool. Austerlitz mist basisgezondheidszorg in de vorm van een huisartsenpraktijk. Winkelcentrum Hoog Kanje is verouderd.

Verkeer

Oost is goed bereikbaar door de ligging dichtbij de snelweg (A12) en het spoor Utrecht-Arnhem. De wijk wordt omringd door doorgaande wegen, waar in de ochtend en avond files staan, die vervolgens aanleiding geven tot sluisverkeer.

Veiligheid

Hoge Dennen en Austerlitz hebben een bovengemiddeld goede score op veiligheid. In Kerckebosch ligt dat onder het gemiddelde.

Sociale samenhang en activiteiten

Oost kent veel (bewoners)verenigingen, met name het dorp Austerlitz.

6.3. Woonbeleving per buurt

6.3.1. Austerlitz

Woonbeleving

Een goed passende waarde bij Austerlitz is 'vriendschap, gezelligheid, ontmoeting'. *Er zijn veel vriendschapsclubjes: fietsclubjes, clubje dat elke maand een dagje uit gaat, etc.*

In ons buurtje aan de Oude Postweg is veel betrokkenheid met elkaar, lief én leed. Veel mensen ervaren dat in Austerlitz, via de burens, de vereniging, de kerk.

Je kent elkaar en maakt een praatje op straat. Eventjes boodschappen doen is er niet bij, dat duurt een tijd.

Ook de waarde 'eigenzinnig, expressief, sterk karakter' past: *Austerlitzers zijn nogal eigenwijs. Er is zeker gezelligheid, maar soms ook een ondertoon van onverdraagzaamheid. Als je een beetje deviant bent, ontstaat er snel geroddel.*

Austerlitz heeft een sterke eigen cultuur. Behoud hiervan zien bewoners als een groot goed. Typering van de dorpscultuur:

- Austerlitz staat open voor nieuwkomers; *nieuwkomers moeten zich voorstellen, maar als dat niet gebeurt, stap je zelf op hen af;*

- voorwaarde om mee te doen in het dorp: *als jij gewoon doet, dan kun je meedoen. Geen poeha, geen kakkers, daar houden Austerlitzers, Kampers niet van;*
- sterke gelijkheidsgedachte: *Je bent niks meer, maar ook niks minder dan een ander;*
- aandacht voor elkaar; *anonymiteit past helemaal niet bij ons dorp;*
- dorp voor alle leeftijden: *een mêlee aan leeftijden houdt een dorp gezond en veilig;*
- groot zelforganiserend vermogen; *de gemeente heeft lange lijnen, is vaak stroperig. Als er in ons dorp iets moet gebeuren, dan komen we bij elkaar en is het morgen gebeurd;*
- sterk verenigingsleven, sterke netwerken: *er zijn veel vriendschapsclubjes in Austerlitz: fietsclubjes, clubje dat elke maand een dagje uit gaat, etc;*
- sterk bewustzijn van anders zijn dan Zeist. *Zeister beleid en regels passen niet altijd;*
- hang naar autonomie; *kunnen we dat gemeentegeld dan niet besteden aan iets anders?;*
- liever contact en vriendschap dan 'kille' perfectie; *het hoeft hier allemaal niet zo perfect te zijn;*
- Austerlitz als underdog: *het is David (Austerlitz) tegen Goliath (Zeist).*

Type samenleving

Austerlitz is een hechte gemeenschap, die veel zelf regelt. Austerlitz heeft kenmerken van *de gezellige samenleving* en *de ongedwongen samenleving*. Wie in het dorp geaccepteerd wordt, zal dit ook ervaren. Austerlitz heeft ook gesloten trekjes. Als men zich onmachtig voelt zelf tot oplossingen te komen, wordt van instellingen hulp verwacht.

6.3.2.Hoge Dennen

Woonbeleving

In Hoge Dennen is de woonbeleving van bewoners verschillend. Deze verschillen zijn over het algemeen te duiden door de verschillen in type bebouwing namelijk de vrijstaande woningen in de buurt en de verschillende serviceflats.

In de vrijstaande woningen wonen over het algemeen mensen met een hoge opleiding en een goed inkomen. Veel bewoners wonen er al langere tijd. De afgelopen jaren wordt de vergrijzing van de buurt doorbroken door de komst van jonge gezinnen met kinderen, veelal tweeverdieners.

'Onafhankelijk zijn, presteren en ontplooiing' zijn voor veel bewoners belangrijke waarden. Aan de randen van de buurt wonen bewoners die zich willen onderscheiden, exclusiever willen wonen. Dezelaatste groep bewoners is wat meer naar binnen gericht.

Een groot deel van de bewoners gaat relatief ongedwongen met elkaar om. Bewoners groeten elkaar en ontmoeten elkaar onder andere op het schoolplein. Er worden op Koninginnedag activiteiten georganiseerd die druk worden bezocht. Er zijn veel verzoeken ter ondersteuning van straatfeesten. De bewonersvereniging Hoge Dennen organiseert elk jaar een nieuwjaarsborrel. Tegelijkertijd zijn de bewoners ook gesteld op *rust en privacy*.

De bewoners in de serviceflats zijn meer naar binnen gericht. *Rust en veiligheid* zijn voor hen belangrijk. Het zijn deels coöperaties (koopflats), waar je woonrecht koopt, met ballotage. De bewoners zijn afkomstig uit middenklasse en *well to do*. Ieder koopt eigen zorg in.

In de flats bij het winkelcentrum (eigenaar Lisman) is sprake van een gemengde woonbeleving. Er wonen zowel werkenden, als gepensioneerden.

Ten slotte zijn er buurtjes zoals de Odijkerweg en de Molenveg. De Odijkerweg is naar binnen gericht en hecht aan privacy en rust.

Type samenleving

In de Hoge Dennen is vooral sprake van een *ongedwongen samenleving*. Aan de randen van de wijk is meer sprake van een *exclusieve samenleving*.

In de serviceflats is vooral sprake van een *huiselijke samenleving*. Een serviceflat als Midland lijkt wel een *gemeenschap*, met *commissies*, en een *gezamenlijke ruimte*. Men legt *gemakkelijk contacten*. De bewoners in de serviceflats maken weinig gebruik van de verschillende gelegenheden om contact te maken met ander bewoners.

6.3.3. Kerckebosch

Woonbeleving

De flats in Kerckebosch zijn overwegend huurwoningen van woningcorporatie Seyster Veste. Een belangrijk deel van de flats wordt in de toekomst gesloopt. Naast de bewoners die er al heel lang wonen zijn er de afgelopen jaren veel allochtone huishoudens komen wonen.

'Zekerheid, geborgenheid en veiligheid' lijken van oudsher belangrijke waarden voor de bewoners. Daarnaast is er sprake van 'hulpvaardigheid en verbondenheid' binnen de eigen groep (ouderen, allochtonen). Met elkaar gaan de verschillende groepen niet of nauwelijks om.

Er is ook sprake van kwetsbare groepen in de buurt. Het is een groep die te maken heeft met armoede, psychiatrische problemen, verslaving. Voor deze groep heeft het vinden van 'zekerheid en veiligheid' een extra betekenis.

De laatste jaren is er ook sprake van een instroom van bewoners die extraverter zijn, meer gericht zijn op eigen ontplooiing en op ongedwongen contacten in de buurt.

Type samenleving

In Kerckebosch bestaan verschillende type samenlevingen. Per flat kan het type samenleving verschillen. Over het algemeen zijn *het huiselijke en gesloten samenlevingen*.

In sommige flats is sprake van een hoge mutatiegraad (huurwoningen Seyster Veste). Het type samenleving is daar aan verandering onderhevig. In andere flats is sprake van relatief weinig mutaties, en blijven het overwegend *huiselijke en gesloten samenlevingen*.

De toekomstige sloop van flats is uiteraard van invloed op de woonbeleving en het type samenleving in Kerckebosch.

De Woonbeleving van Zeist-Noord

7.1. Geschiedenis van Zeist-Noord

Voor de eerste naoorlogse uitbreidingen van Zeist worden vooral de voordelige zandgronden gebruikt. De Indische buurt, waar al voor de oorlog mee is begonnen, werd kort na de oorlog afgebouwd. Daarachter komt begin jaren vijftig het Staatsliedenkwartier en in de jaren zestig Verzetswijk. Het zijn alle drie wijken met rechthoekige stratenpatronen; strokenbouw met eengezinswoningen en flats van 3-4 hoog.

Aanvankelijk houden buitenplaatsen Vollenhove, Dijnseburg en het sanatorium verdere uitbreiding naar het noordwesten tegen. Maar in de jaren zestig wordt de wijk Vollenhove gebouwd op het voormalig landgoed Vollenhove. Het is een langgerekt terrein, ingeklemd tussen de latere A28 en de bestaande nieuwbouw (Indische buurt, Verzetswijk, Staatsliedenkwartier). Doel is op deze strook veel mensen te huisvesten, en tegelijk het bos te sparen. Dat gebeurt door hoogbouw-galerijflats in één langgerekte bouwstrook te projecteren. Een hoge torenflat geeft daarbij accent en geleding aan de langgerekte ruimte. Bouwbedrijf Lisman en Lisman zijn eigenaar van de grond en bouwen de gehele buurt, inclusief de eengezinswoningen van de Pedagogebuurt.

7.2. Wijkanalyse Zeist-Noord

Karakter

Noord is een wijk met verschillende buurten. Patijnpark, Dichtersbuurt, Componistenbuurt, Indische buurt, Pedagogebuurt en Staatsliedenkwartier staan bekend als goede woonbuurten. Vollenhove daarentegen heeft regionaal een slechte naam.

Zeist-Noord bestaat uit zes CBS-buurten. Het wijkgericht werken onderscheidt 11 buurten, waaronder een industrieterrein.

Wonen

Noord telt 7.171 woningen, merendeels gebouwd in de periode 1945-1979. 42% is particulier eigendom, 44% zijn huurwoningen van de drie Zeister corporaties. Deze huurwoningen staan met name in Vollenhove, Verzetswijk, Staatsliedenkwartier. Daarnaast komt hier veel particuliere verhuur voor. Er staan in Noord minder vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, en juist meer etagewoningen dan in Zeist-gemiddeld.

De buurten zijn heel verschillend:

- Verzetswijk en Indische buurt: etagewoningen en rijtjeswoningen, met name in de Indische buurt;
- Patijnpark en Dichtersbuurt: gezinsbuurt met veel vroeg-naoorlogse twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen;
- Pedagogebuurt: veel rijtjeswoningen;



- Staatsliedenkwartier: veel etage- en rijwoningen;
- Componistenbuurt: veel rijwoningen;
- Vollenhove: veel etagewoningen. De L-flat, Geroflat en Torenflat bestaan uit huurwoningen met een hoge mutatiegraad. De Montessoriflat bestaat uit duurdere huurwoningen, die in het verleden door de corporatie deels zijn verkocht.

De gemiddelde woningwaarde is lager dan in Zeist-gemiddeld, met name in Staatsliedenkwartier, Pedagogenbuurt, Vollenhove.

Bevolking

Zeist-Noord telt ongeveer 16.000 mensen, ongeveer een kwart van de Zeister bevolking. Noord heeft weinig senioren, en veel jongeren: 25% van het aantal inwoners is jonger dan 20. 40% is tussen 15-39 jaar. Met name vanwege de buurten Warande en Vollenhove.

In Patijnpark en Dichtersbuurt wonen relatief veel alleenstaanden en gezinnen met kinderen. In Vollenhove en Pedagogenbuurt, en in het Staatsliedenkwartier wonen veel alleenstaanden. Het aandeel allochtonen ligt in Noord hoger dan in Zeist-gemiddeld. Met name in Vollenhove, Pedagogenbuurt en Staatsliedenkwartier wonen allochtonen van Marokkaanse afkomst. De Pedagogen- en Componistenbuurt vergrijzen, terwijl Patijnpark en Dichtersbuurt juist verjongen.

Huishoudensamenstelling in Noord:

- alleenstaanden: 59%;
- gezinnen met kinderen: 22%;
- gezinnen zonder kinderen: 14%;
- eenoudergezinnen: 5%.

Inkomen

Het gemiddeld inkomen in Noord is lager dan in Zeist-gemiddeld. Het aantal mensen met een CWI-uitkering is hoger dan in Zeist-gemiddeld, met name in Vollenhove, Pedagogenbuurt en Staatsliedenkwartier. In Noord wonen de meeste werklozen van Zeist, zowel absoluut als relatief.

Verkeer

Bij basisscholen en winkelcentra is verkeersoverlast op piekmomenten. Er wordt hard gereden op doorgaande wegen. Patijnpark is krap opgezet en heeft mede daardoor parkeerproblemen.

Veiligheid

De aangiftes bij de politie komen met name uit Vollenhove en Patijnpark/Dichtersbuurt. Er is incidenteel geluids- en jongerenoverlast op het Bosplein, en in Verzetswijk rond de Titus Brandsmalaan en het winkelcentrum.

Voorzieningen

Er zijn enkele winkelcentra, waarvan de grootste – Vollenhove – goed bekend staat. Met name Vollenhove telt tal van sociale voorzieningen. In Dijnseburg liggen de sportaccommodaties: zwembad, atletiek, korfbal, voetbal. Vergeleken met de norm is er een tekort aan speelplekken en -toestellen. De medische voorzieningen zijn goed. Er zijn twee scholen voor voortgezet onderwijs en zeven basisscholen, waarvan de drie basisscholen uit de Verzetswijk nauw samenwerken.

Sociale samenhang en activiteiten

In Patijnpark en Dichtersbuurt bestaat een goede mix tussen senioren en gezinnen. Vollenhove is voor veel bewoners een tussenstation, resulterend in hoge mutatiegraden. In de regio heeft Vollenhove een slechte naam, wat lang niet altijd wordt herkend door de mensen die er wonen. Noord telt 30 bewonersgroepen en drie winkeliersverenigingen.

In Vollenhove is de sociale samenhang het zwakst, door het grote aantal nationaliteiten en de hoge mutatiegraad (20%). In Staatsliedenkwartier en Verzetswijk is het contact tussen allochtonen en autochtonen behoorlijk goed. In Patijnpark en Mooi Zeist leven bewoners meer langs elkaar heen. In Verzetswijk en Indische buurt wonen diverse groepen, die langs elkaar heen leven.

7.3. Woonbeleving per buurt

7.3.1. Indische Buurt/Patijnpark/Dichtersbuurt

Woonbeleving

In de Indische buurt en Dichtersbuurt zijn de bewoners over het algemeen op zichzelf gericht. 'Zekerheid, geborgenheid en veiligheid' zijn belangrijk. *Mensen willen hier heel lang wonen, ondanks de kleine huisjes.*

Type samenleving

De Indische buurt en Dichtersbuurt zijn overwegend *huiselijke samenlevingen*. Tussen de verschillende groepen in de buurt zijn wel meer ongedwongen contacten dan in de Verzetswijk. *Het komt beide voor: afscheiding en terugtrekken in de achtertuin, maar het praatje op straat bestaat ook.*

7.3.2. Staatsliedenkwartier

Woonbeleving

'Vriendschap, gezelligheid en ontmoeting' zijn waarden die bij de bewoners in het Staatsliedenkwartier lijken te passen. De meeste bewoners gaan ongedwongen met elkaar om. *Zo is het bij mij in de voortuin. Iedereen is welkom. Maar als je niet wilt is het ook goed.*

Type samenleving

Staatsliedenkwartier is een meer *gezellige samenleving* met een vleugje *ongedwongen* en *huiselijke samenleving*. Per straat zijn er verschillen, waarbij het Bosplein het hart is van de *gezellige samenleving*.

In Staatslieden is het gezellig; op het Bosplein voetbalt de jeugd. Met oud en nieuw kan alles, dan komt heel Zeist. Een groot vuur met van alles erin. Biertjes op straat kan hier, ook om vier uur 's middags. Jongeren gaan hier hangen, ze komen ook uit andere wijken. De voetbalkooi op het Bosplein is erg populair.

7.3.3. Verzetswijk

Woonbeleving

Voor de bewoners in de Verzetswijk is 'zekerheid, geborgenheid en veiligheid' belangrijk, evenals 'rust en privacy'.

De huizen zijn indertijd gebouwd door de voormalige christelijke woningcorporatie. Verzetswijk was vroeger een kinderrijke buurt, waarin betrokkenheid en hulpvaardigheid bestond. De afgelopen jaren zijn er veel Turkse en Marokkaanse huishoudens komen wonen. De band in de Turkse gemeenschap is vrij hecht; men helpt elkaar. De communicatie met Marokkaanse huishoudens is lastig. Er zijn ook grote verschillen in cultuur. De oorspronkelijke bewoners hebben veelal een christelijke achtergrond en zijn ambtenaar, onderwijzer (geweest). *Als bewonerscommissie proberen we de harmonie te bewaren.*

Type samenleving

Verzetswijk is overwegend een *huiselijke samenleving*, waarin de verschillende bewonersgroepen naast elkaar leven. De bewoners zijn gericht op de eigen groep, het eigen netwerk. Binnen de eigen groep hebben de bewoners hun contacten. Normen en waarden van de groep zijn belangrijk. Dat leidt af en toe tot spanningen tussen bewoners. De bewonerscommissie probeert de verschillende groepen met elkaar in contact te brengen. *Zó'n grote winkel hebben we ook weer niet.*

7.3.4. Pedagogebuurt/Componistenbuurt

Woonbeleving

De Componisten- en de Pedagogebuurt verschillen weinig van elkaar. De Pedagogebuurt telt wat meer ouderen; voor beide buurten geldt dat ze aan het vergrijzen zijn.

In de Pedagogebuurt zijn de huizen niet echt groot. Het wordt krap met twee, drie kinderen. Daarom is er een flinke doorstroming; er wonen veel mensen met kleine kinderen en via die kleine kinderen, hebben de ouders contact.

De Componistenbuurt: *Mensen wonen hier lang. Het zijn grote, ruime, relatief goedkope huizen. Tegenwoordig wonen er ook veel eenoudergezinnen.*

Waarden als 'ontplooien, vernieuwing, groeien', 'ongebonden, vrij, onafhankelijk' passen bij beide buurten. Maar ook wel 'presteren, succes, carrière'.

Niet passend zijn waarden zoals 'status, aanzien, macht', 'avontuurlijk, heldendom, rebels', evenals 'onopvallend, buitenstaander, teruggetrokken'. *Je maakt hier gemakkelijk contact met mensen in de buurt. Het gaat niet alleen om de directe burens naast je. En soms leiden die contacten tot steviger vriendschappen.*

Tegelijk zijn de mensen in beide buurten erg op zichzelf. *Je groet elkaar allemaal, maar je belt vóór aan; mensen komen niet achterom. Mensen zijn behoorlijk op zichzelf.*

Type samenleving

De beide buurten zijn een ongedwongen samenleving.

Voor de Componistenbuurt geldt daarbij: *soms ook een beetje gesloten. Die neiging is er bij sommigen, maar dat gaat meer om enkele individuen, dat is niet de sfeer in de buurt.*

Voor de Componistenbuurt geldt: *het is een mengeling van bejaarden, kinderen, beschermd wonen. Ik houd van die mix van leeftijden en soorten. Er is ook volop interactie tussen de mensen. Mensen met kinderen komen bijeen. De ouderen zitten er ook bij. En mensen van project beschermd wonen mengen zich goed in de buurt.*

7.3.5. Vollenhove-flats

Woonbeleving

Aan de Laan van Vollenhove staan vier hoogbouwflats. Hun reputatie is verschillend. Een slechte naam hebben de L-flat en de Geroflat, hoewel bewoners zich vaak niet (meer) herkennen in de negatieve typering. Zij wijzen op de verschillende fysieke verbeteringen die zijn doorgevoerd en de sterke nadruk op handhaving in de afgelopen jaren.

De onlangs gerenoveerde torenflat heette vroeger in de volksmond het 'appartementenhotel', en is altijd als chiquer gezien dan de L-flat en de Geroflat. De Montessoriflat heeft van oudsher de beste naam. Bewoners van deze flat hebben moeite met de associatie die buitenstaanders hebben met de naam 'Vollenhove'.

Bewoners maken onderscheid tussen de Geroflat en de L-flat, waarbij de Geroflat als 'beter', duurder en wat verzorgder te boek staat. *Er zijn mensen die verhuizen van de L-flat naar de Geroflat; die maken voor hun gevoel promotie.*

In de L- en Geroflat wonen zo'n 45 nationaliteiten. Er wonen nog enkele – inmiddels oudere bewoners – van het eerste uur. Ongeveer 10% is student, en eveneens 10% leeft een zeer teruggetrokken leven. 2/3 is eenpersoonshuishouden. *Op het balkon, in de zomer zie je elkaar veel. Je weet van de*

directe buren hoe ze heten, maar meer ook niet. De anderen ken je alleen van gezicht. Als er iets speelt, is er gespreksstof, zoals toen met Jack de Knipper.

Als passende waarden noemen respondenten:

- 'ongebonden, vrij, onafhankelijk';
- 'uitdaging, ambitie, risico';
- 'vriendschap, gezelligheid, ontmoeting';
- 'betrokken, hulpvaardig, solidariteit';
- 'privacy, rust, ontspanning';
- 'onopvallend, buitenstaander, teruggetrokken'.

De Torenflat heeft een gemêleerde bevolking. De mutatiegraad is er hoog. Er wonen veel jongeren die geen binding met complex of buurt hebben, sterk mobiel zijn en sterk gericht zijn op werk en het doen van activiteiten. *Het zijn de leasrijders voor wie afstanden geen probleem zijn. De bewoners zijn tegenwoordig heel individualistisch ingesteld. Zo'n acht jaar geleden is de laatste 'flatbarbecue' georganiseerd. Mensen wonen hier zonder te investeren in hun woonomgeving.*

De bewoners van de Montessoriflat zoeken doelbewust met elkaar naar gemeenschappelijkheid en vriendschap, waarbij de intensiteit verschilt per portiek. De bewoners van de tweekamerwoningen onttrekken zich (deels) aan de huisregels en

de gemeenschappelijke momenten en vieringen. Zij passen meer in de extraverte, levendige woonbeleving, maar zij domineren de sfeer niet.

Type samenleving

De Geroflat en L-flat is een mix van *de levendige samenleving en de huiselijke samenleving. Je kent alleen je directe buren; het is een beetje een doorgangshuis.*

De Torenflat is *de levendige samenleving*. 'Vrijheid en vitaliteit' zijn dominante waarden. Om die te beleven dient de torenflat als uitvalsbasis. Daarnaast is er een groep ouderen, die wat meer contacten heeft in het complex, én de bijzondere groep van begeleid wonen, die letterlijk bescherming en begeleiding nodig heeft. De laatste groepen behoren meer tot *de huiselijke samenleving*.

De Montessoriflat is *de ongedwongen samenleving*, soms *de gezellige samenleving*, waarbij het samenleven per portiek – maar ook over de portieken heen – door bewoners zelf wordt vorm gegeven.

De Woonbeleving van Den Dolder/Bosch en Duin/Huis ter Heide

8.1. Geschiedenis van Den Dolder/Bosch en Duin/ Huis ter Heide

De spoorlijn Utrecht-Amersfoort uit 1863 met station Den Dolder uit 1895 is het begin van Den Dolder. In 1902 wordt hier zeepfabriek de Duif gebouwd, met een aantal arbeiderswoningen. Later voegt fabrikant Pleines daar nog een kerk, school en postkantoor aan toe. In 1906 wordt er een boerderij voor arbeidstherapie – de Willem Arntsz Hoeve – gebouwd, later uitgebreid met hoofdgebouw en paviljoens. Wie begin 20e eeuw in Den Dolder woont, werkt óf bij De Duif óf bij psychiatrische inrichting Willem Arntsz.

In de jaren twintig worden aan de Hertenlaan vrijstaande villa's op grote kavels gebouwd. Na de oorlog worden noordelijk van de spoorlijn voornamelijk eengezinswoningen gebouwd. Zuidelijk komen vooral twee-onder-een-kapwoningen en bungalows.

In 1901 werd de spoorlijn Utrecht-De Bilt-Zeist geopend, met een halte Huis ter Heide aan de Amersfoortseweg. Het maakt bebouwing van het nabijgelegen heidegebied met villa's mogelijk. Vanaf 1902 wordt Bosch en Duin ingevuld, aanvankelijk met grote villa's, bedoeld als zomerverblijf. In 1906 wordt station Bosch & Duin geopend. Ook worden er herstellingsoord en vakantiekolonies gevestigd. *In alles is gestreefd ruimtege-*

voel te suggereren en illusie te scheppen dat er geen buren zijn noch komen, vat een Zeister reisgids in 1935 de sfeer in Bosch en Duin samen.

Kort na opening van station Huis ter Heide wordt een rechthoekig stuk grond, begrensd door Amersfoortseweg, Dolderselaan, Vossenlaan en Homeruslaan, verkaveld en met villa's bebouwd. Het is de grond in het vak dat behoort bij Huize Zandbergen, dat aan de oostkant van de Amersfoortseweg ligt. De bebouwing van 'Overplaats Zandbergen' – inmiddels Huis ter Heide – neemt enkele decennia in beslag. Eerst worden de randen bebouwd met landhuizen. Pas na de oorlog wordt het geheel volgebouwd met bungalows, landhuizen en seniorenwoningen.

8.2. Wijkanalyse Den Dolder

Karakter

Den Dolder telt een achttal buurten, met een verschillend karakter. De wijk als geheel kent een ons-kent-ons-cultuur, met de eigen buurt als identiteitsdrager. Deze cultuur is geworteld in een verleden waar school, fabriek en (voetbal)vereniging belangrijk waren/zijn.

Den Dolder is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, en de snelweg A28. Er staan in de wijk diverse bouwprojecten op

stapel. Bewoners hebben angst voor overlast bij de bouw, en voor een toename van de verkeersoverlast. Met de bouw van woningen en de groei van de wijkbevolking is er zorg dat het groene karakter van Den Dolder wordt aantast.

Wonen

Den Dolder telt 2.929 woningen, waarvan driekwart in de koopsector. De huurwoningen zijn eigendom van de woningcorporaties Seyster Veste en De Combinatie, en staan met name in Den Dolder-Noord.

Er staan in den Dolder meer vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen dan in Zeist-gemiddeld, en veel minder etagewoningen. Per buurt verschilt het beeld enorm.

De gemiddelde woningwaarde ligt in Den Dolder (552.000 euro) flink boven het gemiddelde voor geheel Zeist (332.000 euro). In de buurt Bosch en Duin is deze het hoogst, in Den Dolder-Noord het laagst.

Bevolking

Den Dolder telt 7.672 inwoners. De wijk vergrijs; het aantal ouderen is groter dan in Zeist-gemiddeld. Zij wonen vooral in Den Dolder-Zuid, Den Dolder-Noord, Huis ter Heide-Zuid (verzorgingstehuis Vredenoord). Het aandeel jongeren in de wijk is het laagst van alle wijken in Zeist.



Huishoudensamenstelling:

- alleenstaanden: 47%;
- gezinnen zonder kinderen: 26%;
- gezinnen met kinderen: 23%;
- eenoudergezinnen: 5%.

Het aandeel allochtonen is in Den Dolder kleiner (15%) dan in Zeist-gemiddeld (22%). Een klein deel is van niet-westerse afkomst: 5%.

Inkomen

Het gemiddeld inkomen ligt hoger dan in Zeist-gemiddeld, alleen in de buurt Beukbergen/Sterrenberg ligt het lager. Het aandeel mensen met een CWI-uitkering ligt lager dan in Zeist-gemiddeld, al zijn er grote verschillen per buurt. In Beukbergen/Sterrenberg is dit aandeel het hoogst van heel Zeist, in Bosch en Duin het laagst. Het aantal werklozen in de wijk is het laagst van geheel Zeist.

Verkeer

Den Dolder heeft last van sluipverkeer. De verwachting is een grotere verkeersintensiteit, verminderde doorstroming, meer parkeerdruk voor de nabije toekomst.

Veiligheid

Bewoners vrezen een afname van de verkeersveiligheid. 30 kilometer-wegen zijn als zodanig slecht herkenbaar, waardoor

veel verkeer te hard rijdt. Er is veel fietsende schooljeugd naar de scholen, die deels een regionale functie hebben. Het aantal aangiften is in Den Dolder het laagst van geheel Zeist. Het gros gaat over klachten, gerelateerd aan het gedrag van de bewoners van de GGZ-instelling Altrecht.

Voorzieningen

Den Dolder telt een centrum met winkels, station, scholen, jongerencentrum. Er zijn veel verenigingen actief, waarvan sommigen een accommodatieprobleem hebben. De winkels, de drie basisscholen en sportverenigingen hebben een regionale functie. Met de groei van Den Dolder zien bewoners behoefte ontstaan aan een dorps huis en voorzieningen voor ouderen en jongeren.

DOCS is de omnisportvereniging van Den Dolder. Volgens de norm is er een tekort aan speelplekken en -toestellen. De toegang tot medische zorg is goed.

Sociale samenhang en activiteiten

De wijk telt een tiental bewoners- en belangverenigingen die behoorlijk actief zijn. Vooral 50-plussers dragen deze verenigingen. Er heerst een sterk ons-kent-ons-gevoel, met de eigen buurt als identiteitsdrager. Zo is er tussen Den Dolder-Noord en -Zuid van oudsher weinig contact.

Inwoners van Bosch en Duin treffen elkaar op de georganiseerde activiteiten van Vereniging Bosch en Duin en omstreken.

De nieuwbouw leidt tot een instroom van nieuwe bewoners, die nog geen contact hebben met de Dolderse dorpscultuur. De vergrijzing leidt tot een toenemend aantal ouderen die hun activiteiten steeds dichterbij huis zoeken.

8.3. Woonbeleving

8.3.1. Den Dolder

Woonbeleving

Den Dolder is een oude dorpsgemeenschap, die bestaat uit twee delen: Den Dolder-Zuid en Den Dolder-Noord. Den Dolder-Noord is van oorsprong een arbeiderswijk. Door de zeepfabriek Pleines zijn in het verleden woningen en voorzieningen voor arbeiders gebouwd. Den Dolder-Zuid is een wijk voor hogere inkomens. In Den Dolder bestaat een actief verenigingsleven, sportvoorzieningen, theater, muziek. Daarnaast bestaan er zowel in Zuid als in Noord bewonerscommissies.

De woonbeleving in Noord en Zuid verschillen erg van elkaar. De cohesie in Noord is groter dan in Zuid. 'Verbondenheid en sociaal contact', maar ook 'ontplooien en vernieuwen' (mede dankzij recente instroom van nieuwe bewoners) zijn waarden die passen bij Noord. Er wonen nog steeds veel families bij elkaar in de buurt. De invloed van de bewoners van de Willem Arntsz Hoeve op de sfeer in Noord is groot: *Het dorp heeft leren omgaan met prettig gestoorde mensen.*

De komst van Centrum Maliebaan op de Willem Arntsz Hoeve heeft een tijdlang gezorgd voor meer overlast in het dorp. Vervolgens zijn in samenspraak met bewoners verschillende maatregelen genomen, o.a. een regelmatige surveillance in het dorp. Veel mensen die werken bij de Willem Arntsz Hoeve wonen in Noord. Datzelfde geldt voor een deel van de mensen die bij Remia werken.

De diversiteit in woonbeleving in Zuid lijkt groter. Naast 'sociaal contact en verbondenheid' zijn 'zekerheid, geborgenheid en veiligheid' belangrijk. Per complex/buurtje lijken grote verschillen te bestaan.

Type samenleving

Den Dolder-Noord is overwegend een *ongedwongen* en *gezellige samenleving*. In Den Dolder-Zuid lijken vier typen samenlevingen voor te komen: *ongedwongen, gezellige, huiselijke en gesloten samenleving*. De verschillen zijn per complex/buurt aanwezig.

De komende jaren gaat er veel veranderen in het dorp. Er zijn plannen voor de bouw van circa 800 woningen, op een totaal van circa 2300 woningen, ofwel een derde. In Den Dolder-Noord bestaan plannen voor 450 woningen extra. Dat betekent een flinke verandering in de bevolkingssamenstelling. Deze verandering heeft consequenties voor de woonbeleving en het type samenleving in Den Dolder-Noord.

8.3.2. Huis ter Heide

Woonbeleving

De bewoners beschouwen Huis ter Heide eerder als een dorp dan als een wijk. Het dorp bestaat uit twee delen, het noordelijk en het zuidelijk deel, met de Amersfoortseweg als barrière. Noord en Zuid zijn totaal verschillend van aard. Noord is overwegend een villawijk voor hogere inkomens. Zuid is een wijk met een grotere differentiatie aan woningtypen en prijsklassen, en een gevarieerde bevolking.

Wat betreft de samenstelling van de bevolking bestaat Zuid uit gezinnen met kinderen, met lage en middeninkomens. Het dorpse karakter ontleent Huis ter Heide aan het zuidelijk deel. Nieuwe bewoners kiezen er bewust voor om in dit dorp te komen wonen. Bewoners van Zuid gaan meer en ongedwongen met elkaar om dan in Noord. Er worden in Zuid diverse activiteiten georganiseerd. Over het algemeen kennen de bewoners in Zuid elkaar.

Bewoners in Noord willen zich over het algemeen meer onderscheiden en zijn meer naar binnen gericht. In Noord wonen veel ouderen, zonder kinderen. Men gaat weinig met elkaar om, is erg op zichzelf. De groep ouderen lijkt behoefte te hebben aan 'geborgenheid en veiligheid'.

In Huis ter Heide is een actieve buurt- en belangenvereniging voor zowel Noord als Zuid. De vereniging heeft ongeveer 200 leden. De Vereniging zet zich in voor de belangen van het dorp, onder andere in verband met de vele nieuwe ontwikkelingen in (de omgeving van) Huis ter Heide. Nieuwe ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld de bouw van circa 80 woningen op het sportcomplex, de inbreiding met woningen bij Abrona (Sterrenberg) en de komst van een autoboulevard.

Type samenleving

Huis ter Heide-Noord is een meer *exclusieve samenleving*. Noord wil zich onderscheiden, exclusief zijn. Bewoners zijn meer op zichzelf gericht. Bij de (alleenstaande) ouderen is een verandering waarneembaar. De behoefte aan contact groeit.

Huis ter Heide-Zuid lijkt een *gezellige* en gedeeltelijk *huiselijke samenleving*. Bewoners zijn meer op de gemeenschap gericht, gaan ongedwongen met elkaar om en nemen initiatief. Binnen Zuid zijn er ook verschillen. Zo lijken de bewoners in het complex huurwoningen wat meer teruggetrokken.

8.3.3. Bosch en Duin

Woonbeleving

De bewoners van Bosch en Duin zijn gesteld op rust, privacy en veiligheid. In de wijk wonen relatief veel ouderen met een

hoog inkomen. De laatste jaren vindt er een verschuiving plaats in de bevolkingssamenstelling. Er komen meer tweeverdieners met jonge kinderen in de wijk wonen. Hoewel veel bewoners gesteld zijn op hun privacy, is er een tennisvereniging en een sociëteit waar (een deel) van de bewoners elkaar ontmoeten. Een deel van de bewoners van de wijk kent elkaar dan ook.

Bewoners wonen in de eerste plaats in Bosch en Duin en pas op de tweede plaats in Zeist. Veiligheid is belangrijk; de wijk kent dan ook buurtpreventie.

Type samenleving

Bosch en Duin is een *exclusieve samenleving*. De wijk en haar bewoners wil zich onderscheiden van anderen, maar lijkt daarin naar buiten toe bescheiden te willen blijven. Bosch en Duin is geen *gesloten samenleving*, nieuwkomers zijn welkom.

De woonbeleving van Zeist-West

9.1. Geschiedenis van Zeist-West

De oudste delen van Zeist-West bestaan uit lintbebouwing langs oude wegen zoals de Kroostweg, Noordweg en Koppelweg. De buurten Kersbergen en Griffensteijn zijn de eerste planmatige uitbreidingen van Zeist-West. Kersbergen ontstaat door verkaveling rond 1930 van het terrein van buitenplaats Kersbergen. De NV Park Kersbergen bouwt er zeer ruime villa's en twee-onder-een-kapwoningen.

Vanaf 1932 bouwt deze firma ook Griffensteijn, in de weilanden aan de zuidkant van de Zeister Grift. Aanvankelijk doel is de bouw van grote villa's op ruime kavels, zoals in Kersbergen. Door de economische crisis wordt dit herzien tot twee-onder-een-kapwoningen en bouwblokken met 7-11 woningen. Rond 1940 is Griffensteijn gedeeltelijk bebouwd. Kort na de oorlog worden Kersbergen en Griffensteijn afgebouwd. Kersbergen met grote woningen aan de zuidkant van de Van Renesselaan. Griffensteijn met goedkope woningen en duplexwoningen aan de westkant van de wijk (Filips van Bourgondiëlaan, Ridder-schapslaan).

Midden jaren vijftig volgt ook de bebouwing in Vogelwijk.

Na de bouw van de flats in Vollenhove resteert een grote vraag naar eengezinswoningen in Zeist. Volgens het Streekplan voor de Utrechtse Heuvelrug is alleen in Zeist-West nog mogelijk-

heid tot grootschalig bouw. In 1970 wordt besloten tot de bouw van Nijenheim, in 1972 tot de bouw van Couwenhoven, in 1974 tot de bouw van Brugakker, De Clomp en een laatste stukje Nijenheim. De bouw van Crosestein start in 1979.

Inmiddels is de herstructurering in Vogelwijk gedeeltelijk een feit. Het terrein van de brandweerkazerne bij Bartiméus zal in de nabije toekomst een woonfunctie krijgen.

9.2. Wijkanalyse Zeist-West

Karakter

Zeist-West is een gezinswijk, waar ouders georiënteerd zijn op de veiligheid van en speelmogelijkheden voor hun kinderen. De wijk is groen, ruim en rustig, met een goed voorzieningenniveau. De stedenbouwkundige structuur is moeilijk te doorgronden en belemmert de oriëntatie in de wijk.

De wijk bestaat uit 9 buurten volgens de CBS-wijkindeling. Vanuit wijkgericht werken wordt gewerkt met een buurtindeling in 12 buurten. De buurten hebben eigen karakters; sommige hebben een slechte naam, zoals Vogelwijk, De Clomp, Nijenheim.

Wonen

De wijk telt 5.780 woningen, voornamelijk uit de periode 1945-1979. Griffensteijn/Kersbergen kennen ook vooroorlogse woningen, terwijl Crosestein voornamelijk nieuwbouw van na 1980 kent.

Ruim de helft is in particulier bezit. 42% is in bezit van de drie Zeister corporaties, en met name gelegen in De Clomp, Nijenheim, Vogelwijk, Couwenhoven, Brugakker en een deel van Griffensteijn.

Er zijn veel rijwoningen (53%), meer dan in Zeist-gemiddeld (30%). Van de overige typen woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, etagewoningen) is het aandeel lager dan in Zeist-gemiddeld.

De Clomp telt bijna alleen etagewoningen (96%). Couwenhoven en Nijenheim hebben een aantal 8-10-hoogflats. Griffensteijn en Kersbergen tellen meer twee-onder-een-kapwoningen dan Zeist-gemiddeld.

De gemiddelde woningwaarde is lager dan in Zeist-gemiddeld. Alleen in Griffensteijn/Kersbergen is deze hoger, in de andere buurten allemaal lager, met De Clomp op de laatste plaats.

Bevolking

In West wonen 14.668 mensen, waarvan 44% jonger is dan 20 jaar. Deze groep jongeren wonen vooral in Griffensteijn/Kersbergen en in Nijenheim. In Nijenheim, Vogelwijk, Brugakker, Couwenhoven wonen veel gezinnen. In de Clomp veel ouderen.

Huishoudensamenstelling:

- alleenstaand: 45%;
- gezin met kinderen: 28%;
- gezin zonder kinderen: 22%;
- eenoudergezin: 5%.

Het aandeel allochtonen ligt met 26% iets boven Zeist-gemiddeld. Het merendeel is van niet-westerse afkomst (bijna 18%), met name uit Marokko (10%) en Suriname (2%).

Inkomen

Het gemiddeld inkomen ligt lager dan in Zeist-gemiddeld. Alleen in Griffensteijn/Kersbergen ligt dit hoger. Het percentage mensen met een CWI-uitkering is groter dan in Zeist-gemiddeld, vooral in Brugakker, De Clomp en in mindere mate Vogelwijk. In de buurt Griffensteijn/Kersbergen ligt het percentage uitkeringen lager dan in Zeist-gemiddeld.

Na Noord heeft West het hoogst aantal werklozen (absoluut en relatief) van Zeist.

Openbare ruimte en groen

Het onderhoud van wegen en voetpaden vinden bewoners onder de maat. Het vele groen veroorzaakt hier en daar onoverzichtelijke en onveilige plekken. De wijkenummering (i.p.v. straatnamen) wordt als onhandig gezien.

Verkeer

Er is sprake van onduidelijke verkeerssituaties, te hard rijden, scooteren op paden en parkeerplaatsen. Nog niet alle wegen zijn ingericht als 30 kilometer-zone.

Voorzieningen

Er zijn diverse winkelconcentraties in de wijk. Daarnaast zijn er ontmoetingsmogelijkheden van kerkelijke signatuur, wijkcentrum, wijkservicecentrum, en twee speeltuinverenigingen waar diverse clubs activiteiten organiseren. De wijk telt een sporthal, twee gymzalen, voetbalvereniging, sportschool, dansschool. Speelplekken zijn er voldoende; het aantal speeltoestellen ligt onder de norm. MeanderOmnium organiseert jongerenactiviteiten in De Clomp, bij Seastum, en de jongerenbus stopt in Vogelwijk en Nijenheim. De jongerenvoorzieningen worden steeds beter bezocht door allochtone jongeren. Voor jongeren ouder dan 16 jaar zijn er te weinig activiteiten.

De medische voorzieningen zijn voldoende.

West telt vijf basisscholen – deels samenwerkend in de Brede School – en een ROC. Er is voorschoolse educatie en kinderopvang.

Veiligheid

West telt plekken met veel jongerenoverlast: winkelcentrum De Clomp, Vogelwijk, Nijenheim, Brugakker, Griffensteijn. Het aantal aangiftes is laag, deels uit angst om aangifte te doen.

Sociale samenhang en activiteiten

Er zijn zo'n 40 bewonersgroepen actief. De betrokkenheid van bewoners bij hun leefomgeving neemt af, en verandert naar kortdurende projecten, gericht op thema's. Allochtonen komen zelden naar het wijkteam, op een vijftal sleutelfiguren na. De tegenstellingen nemen toe; met name in Vogelwijk en Nijenheim zet dit de leefbaarheid onder druk.

9.3. Woonbeleving per buurt

Kijkend naar geheel Zeist-West geven respondenten het volgende aan over de verschillen tussen de buurten:

- Griffensteijn, Kersbergen en De Harmonielaan e.o. lijken op elkaar.
- Het westelijk deel van Griffensteijn is afwijkend van het oostelijke deel: Filips van Bourgondiëlaan, Ridderschapslaan, Jacoba van Beierenlaan. Niet-bewoners vinden deze straten lijken op Vogelwijk.
- Vogelwijk is een apart deel van Zeist-West, met een eigen reputatie. Het gaat om het deel waar momenteel sloop-nieuwbouw plaats vindt. Het wijkdeel, westelijk van de Kromme Rijnlaan (Fazantenlaan e.o.), heeft hier geen verbinding mee. Hetzelfde geldt voor het gedeelte bij de Waterhoenlaan.
- Nijenheim, Brugakker, De Clomp horen bij elkaar.
- Niet iedereen vindt Couwenhoven en Crosestein bij Nijenheim/Brugakker/De Clomp horen. Crosestein is een jaar of tien later gebouwd en bewoners zijn nogal individueel

gericht. In Couwenhoven staan deels wat ruimere, bungalowachtige woningen.

- Wat betreft Nijenheim/Brugakker/De Clomp/Couwenhoven/Croosestein maken bewoners onderscheid tussen de corporatie-huurwoningen (maisonettes, flats) waar de mutatiegraad hoger is dan in de koopwoningen en de vrije sector-huurwoningen van institutionele beleggers. Dit onderscheid loopt dwars door deze buurten. Het sociale verband is in de sociale huur-gedeelten minder dan in de gedeelten met koopwoningen.
- In het algemeen is het contact tussen de verschillende groepen verminderd, de afgelopen tien jaar. Marokkanen zijn de grootste groep allochtonen. Buitenshuis hebben zij contact met vrienden, binnenshuis vooral met de eigen familie.

9.3.1. Kersbergen

Woonbeleving

Kersbergen is een buurt in transitie. Er wonen deels ouderen die erg gesteld zijn op hun privacy. *De oude garde – zestigers, zeventigers – is solistisch. Hun tuinen hebben grind en hoge heggen.* 'Privacy, rust en ontspanning' zijn voor hen belangrijke waarden.

Sinds een jaar of tien is er een verjonging gaande; wanneer bewoners van het eerste uur verhuizen, komen er jonge gezinnen voor in de plaats. Veelal goedverdienende tweeverdieners. *Zij zoeken elkaar op, en zoeken ongedwongen contact rond de*

kinderen en gemeenschappelijke belangen. 'Ongebonden, vrij en onafhankelijk' zijn waarden die bij hen passen. Er worden in Kersbergen ook straatbarbecues, etentjes en buurtborrels georganiseerd. Maar 'vriendschap, gezelligheid en ontmoeting' is niet de kern van Kersbergen.

Type samenleving

Kersbergen is de ongedwongen samenleving. *Er is wel contact, maar niet uitbundig. Er is een vrij open sfeer en het is er rustig. De vriendschappen liggen vooral buiten de wijk; men gaat zijn eigen gang, laat elkaar vrij, en men oefent weinig sociale controle uit.*

9.3.2. Griffensteijn-Oost en -West

Griffensteijn bestaat uit twee delen. Het westelijk deel is naoorlogs met eenvoudige eengezins- en duplexwoningen. Het oostelijk deel lijkt op Kersbergen, met jaren dertig-huizen in een rij. Dit oostelijke deel maakt een soortgelijke transitie door als Kersbergen, maar deze transitie is eerder, zo'n twintig jaar geleden, begonnen en verder voortgeschreden; in Griffensteijn wonen inmiddels meer jonge gezinnen dan in Kersbergen.

In de verschillende straten organiseren de bewoners straat- en pleinfesten. *Om de aanloop op het pleinfest aan het Griffensteijnseplein in te perken, hebben we de regel gesteld: als je het park kunt zien, dan mag je komen.*

Er zijn ook allerlei vriendengroepjes in de buurt. *Er is een gepaste gezelligheid; want je komt niet steeds bij elkaar over de vloer. Waarden als 'vriendschap, gezelligheid en ontmoeting', alsook 'ongebonden, vrij en onafhankelijk' passen goed. 'Onopvallend, buitenstaander, teruggetrokken' passen niet, evenals 'avontuurlijk, heldendom en rebels': we gaan niet snel op de barricades.*

Het na-oorlogse Griffensteijn-West (Filips van Bourgondiëlaan, Ridderschapslaan, Jacoba van Beierenlaan) is anders. *Het is een moeilijke buurt. Er wonen een aantal mensen die explosief zijn. Buitenstaanders zien grote overeenkomsten in sfeer met Vogelwijk.*

Tussen de verschillende groepen bestaat mondjesmaat contact. *Er wonen hier mensen van Marokkaanse, Afghaanse en Molukse afkomst, negen nationaliteiten. Onderling hebben degroepen oppervlakkig contact. De sterkste contacten bestaan in de eigen groep. Echt voor elkaar zorgen gebeurt niet op grote schaal. Toch worden waarden als 'erbij horen, sociaal contact, verbondenheid' genoemd als passend bij Griffensteijn-West.*

Type samenleving

Griffensteijn-Oost houdt het midden tussen de ongedwongen en gezellige samenleving. *Je zaakjes zelf oplossen zit er sterk*

in. Er is initiatief van onderop. De onderlinge contacten zijn in Griffensteijn wat steviger dan in Kersbergen.

Griffensteijn-West is *de huiselijke samenleving*. Veel verschillende groepen, die onderling oppervlakkig contact hebben. *Mensen zijn niet zo negatief over instellingen. Ze spuien wel eens wat, maar uiteindelijk valt het wel mee.*

9.3.3. Vogelwijk en Fazantenlaan e.o. (Vogelwijk II) Woonbeleving

Vogelwijk bestaat uit enkele straatjes, met een eigen reputatie. Met Vogelwijk-Noord – aan de overkant van de Kromme Rijnlaan, Fazantenlaan e.o. – is geen contact en de sfeer is hier totaal anders. *In de 'echte Vogelwijk' is na 14.00 uur een straatcultuur. Vogelwijk-Noord is een soort Delfzijl. Totaal verlaten.*

In Vogelwijk wonen veel laaggeschoolden, autochtoon en allochtoon. *Vogelwijk kent een introverte groep autochtonen, die onderling erg aan elkaar hangen. Daarnaast twee groepen die meer extravert zijn en wel wat omgang hebben met elkaar: de Marokkanen en overige Nederlanders.*

Passende waarden zijn 'erbij horen, sociaal contact, verbondenheid' en 'betrokken, hulpvaardig, solidariteit'. Deze

waarden gelden vooral binnen de groepen. Tussen de groepen geldt: *er is weinig omgang tussen de Marokkaanse en de Hollandse groep, zeker niet bij de jongeren.*

Niet passend zijn de waarden 'erkenning, prestige en controle' en 'status aanzien macht'.

In Vogelwijk-Noord staan deels huurhuizen – laagbouwflats – deels eengezins-koopwoningen. *In de huurflats wonen Marokkanen, Turken, Nederlanders en tegenwoordig ook wat Polen. De groepen leven langs elkaar heen. Tegelijk is er veel behulpzaamheid in de wijk. Er is een sterke scheiding tussen ouderen en jongeren. Bij het buurtfeest zijn de ouderen niet zo zichtbaar.*

Passend zijn de waarden 'erbij horen, sociaal contact, verbondenheid', voor met name de jongeren en de gezinnen. Daarnaast waarden als 'onopvallend, buitenstaander, teruggetrokken', voor met name de ouderen in de buurt.

Type samenleving

Vogelwijk is de *huiselijke samenleving*. Dat geldt vooral voor de autochtone kern die een vrij gesloten volkscultuur met elkaar deelt, en de Marokkaanse groep. Een deel van de overige autochtone groep neigt wat meer naar de *ongedwongen samenleving*.

Bewoners van de Fazantenlaan e.o. noemen hun buurtje wel het 'vergeten stukje Vogelwijk'. Er is geen gesloten volkscultuur zoals in Vogelwijk. Er bestaat een sterk verschil tussen de ouderen, die meer teruggetrokken leven in een *huiselijke samenleving*, en de jongeren en gezinnen die meer onderling contact hebben en nastreven in een *gezellige/ongedwongen samenleving*.

9.3.4. Nijenheim/Couwenhoven/Brugakker/de Clomp/Crosestein

Woonbeleving

De buurten Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker, De Clomp en Crosestein zijn in een periode van tien jaar gebouwd. Er zijn huur- en koopwoningen gebouwd in de stijl van die tijd: woonerven en slingerende straten, ontsloten door een enkele ontsluitingsweg. Bewoners maken weinig verschil tussen deze nieuwbouwbuurtten. Zij zien vooral sfeerverschil tussen de koopwoningen/vrije sector-huur, en sociale huur, door de buurten heen.

In de Nijenheim-huurflats leiden bewoners een individueel leven. *Het is hier naar je werk gaan, 's avonds kom je terug, je gaat de lift in en je huis binnen. Zo leven we graag. En ik geloof dat weinig mensen daar problemen mee hebben. De mensen van Marokkaanse afkomst lopen wat meer buiten en hebben wat meer onderling contact. Een aantal jonge Marokkaanse vrouwen zijn vrolijk en praten volop. De oudere Marokkaanse*

vrouwen zeggen weinig; veel van hen spreken geen Nederlands. Een dergelijke woonbeleving geldt ook voor de De Clomp-flats (niet de seniorenhuisvesting), voor de Crosestein-huurwoningen (nrs. 16-18): Iedereen is voor zichzelf bezig. Er zijn weinig sociale motortjes. Er wonen veel tweeverdieners en er wordt veel verhuisd.

En voor Couwenhoven: Ik ken mijn directe burens, maar verder niet. Men is niet uit op sociaal contact. We gaan ons eigen gang.

In andere delen van Zeist-West zijn de bewoners wat meer op elkaar gericht. Bij de Nijenheim-eengezinswoningen (koop en vrije huursector) passen waarden als: 'erbij horen, sociaal contact, verbondenheid', 'vriendschap, gezelligheid, ontmoeting', 'harmonie, gelijkheid, evenwichtigheid', 'betrokken, hulpvaardig, solidariteit'. Maar vaak ontstaat hier contact door een negatieve oorzaak.

In Brugakker passen waarden, zoals 'onopvallend, buitenstaander, teruggetrokken', 'privacy, rust, ontspanning', 'warmte, intimiteit, liefde & geluk', 'volgzaam, respect hebben, verdraagzaam'. In de huurwoningen lijkt een wat meer teruggetrokken sfeer dan in de koopwoningen.

Type samenleving

De Nijenheim-flats, Crosestein-huur (nrs. 16-18) en een deel van De Clomp zijn de levendige samenleving. We leven anoniem. Nieuwe buren ken je nauwelijks. Men voelt geen gemeenschappelijke belangen. Men wilt dat het vanzelf goed gaat in de buurt, zonder er iets voor te hoeven doen.

De koophuizen van Couwenhoven en Crosesteijn is de ongedwongen samenleving.

Brugakker en Nijenheim zijn de huiselijke samenleving, waarbij de sociale huurwoningen meer neigen naar de gesloten samenleving, en de koopwoningen neigen naar wat meer contact in de gezellige samenleving. Bij nood komt men in Nijenheim tot gezamenlijke actie. Dat gebeurt in Crosestein minder, men lijkt daar wat individueeler gericht dan in Nijenheim.

Samenvatting woonbeleving van Zeist

10.1. Inleiding

Het onderzoeksrapport geeft een schets van de verschillende samenlevingstypen in de gemeente Zeist. Niet meer, maar ook niet minder. Het is niet meer, omdat de beschrijving niet de pretentie heeft van exactheid. Dat kan ook niet, omdat het blijft gaan om de beleving van het samenleven in de buurten en de interpretatie daarvan. Het is echter ook niet minder, omdat het onderzoek wel een duidelijke indruk geeft van de verschillende samenlevingstypen per buurt.

10.2. Verzameling samenlevingstypen in een gefragmenteerde ruimte

Zeist bestaat uit een verzameling van verschillende samenlevingstypen, geordend in een gefragmenteerde ruimtelijke structuur. Deze fragmentatie is kenmerkend voor de ruimtelijke transformatie van Zeist. Vaak gaat het over een geplande fragmentatie, zoals bij het ontstaan van Slot Zeist, de buitenplaatsen, industrie en villabouw. Ruimtelijke dragers van deze structuur zijn de oude lanenstructuur van de tuinen van Slot Zeist, de verbindingswegen over de Utrechtse Heuvelrug, de Amersfoortseweg.

De ruimtelijke structuur van Zeist is betekenisvol en belangrijk voor het ontstaan van de verschillende samenlevingstypen in Zeist. Voorbeelden daarvan zijn de planning van de vakken en sorties aan de Amersfoortseweg, die de basis vormen voor

het ontstaan van buitenplaats Zandbergen en in het verlengde daarvan van villapark Huis ter Heide.

Deze fragmentatie is ook herkenbaar door de aanwezigheid van de verschillende complexen voor ouderen in verschillende gradaties van service en zorg, maar ook door het woonwagenveld Beukbergen, de WA-Hoeve in Den Dolder, de inrichting de Engh, de zeepfabriek Pleines, Gero-fabriek, etc. Het draagt bij aan het ontstaan en het behoud van authentieke samenlevingsvormen, met sterk ruimtelijke en historische wortels.

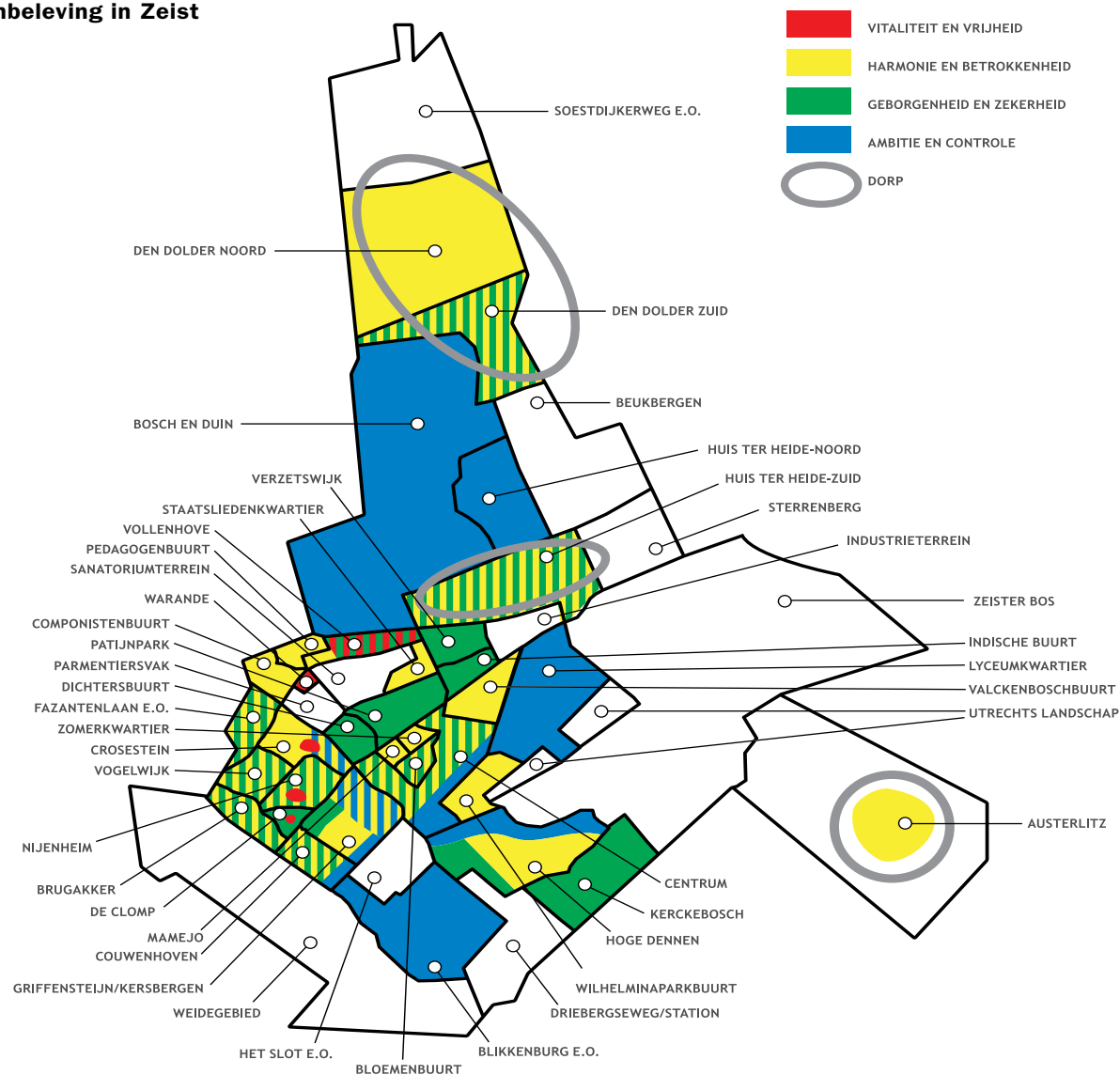
De verschillende samenlevingstypen in de gefragmenteerde, deels geplande ruimte, maken Zeist tot een bijzondere gemeente met een grote diversiteit aan pareltjes. Deze pareltjes worden zichtbaar als je inzoomt op de stedenbouwkundige en sociale huid van de concrete complexen, buurten en dorpen. Door ze te accentueren worden deze parels beter zichtbaar.

10.3. De samenlevingstypen

Gezellig én exclusief

De gemeente Zeist kent overwegend *gezellige/ongedwongen samenlevingen* én *exclusieve samenlevingen*. In iets mindere mate is er sprake van *huiselijke samenlevingen*. Opvallend is dat *de levendige samenleving* maar in beperkte mate voorkomt. *De levendige samenleving* komt vaak en vooral voor in en om het centrum van een stad. In Zeist is dat niet het geval.

Schets van de woonbeleving in Zeist



De gezellige/ongedwongen samenleving enerzijds en *exclusieve samenleving* anderzijds zijn werelden van verschil. Het zijn, overdreven gesteld, elkaars tegenpolen. *De gezellige samenleving* is meer gericht op de gemeenschap en is extravert van karakter. *De exclusieve samenleving* is op zichzelf gericht, wil zich onderscheiden en is introvert. Deze grote verschillen binnen dezelfde gemeente is bijzonder. Het vraagt van professionals en bestuurders dat zij voortdurend schakelen tussen de verschillende perspectieven van de uiteenlopende samenlevingstypen.

Levendig

Zoals gezegd is *de levendige samenleving* maar in beperkte mate aanwezig in Zeist. Dit type samenleving komt in Zeist vooral voor in complexen waarbij sprake is van een hoge mutatiegraad. Het ontbreken van *de levendige samenleving* zou kunnen wijzen op een verhoudingsgewijs beperkte aanwezigheid van de lagere middenklasse/studenten die vaak tot dit type samenleving behoren.

Dorpen

In Zeist bestaan verschillende samenlevingen die zich expliciet als dorpse gemeenschap willen profileren. Het gaat om Den Dolder, Huis ter Heide-Zuid en Austerlitz. Den Dolder en Huis ter Heide-Zuid ontstonden rond een enkele dominante bedrijfstak, terwijl Austerlitz een afgelegen ligging kent. Het

zijn gemeenschappen die een gemengde bevolkingssamenstelling kennen én die in hoofdzaak worden gekenschetst als een *ongedwongen* en *gezellige samenleving*.

10.4. Ruimtelijke opbouw van samenlevingstypen

Opvallend is het patroon van samenlevingstypen in de ruimtelijke opbouw. In het zuidwestelijk deel van Zeist is overwegend sprake van *ongedwongen* en *gezellige samenlevingen*, terwijl in het noord/noordoostelijk deel meer sprake is van *exclusieve* en *gesloten samenlevingen*. Dit volgt tevens het patroon van de klei- naar de zandgronden.

Ook de ligging van de verschillende samenlevingstypen ten opzicht van elkaar is vaak bijzonder, zoals in het geval van Hoge Dennen en Kerckebosch. Het betreft twee verschillende samenlevingstypen, bewust verbonden én gescheiden door Hoog Kanje, bos, scholen en een winkelcentrum.

Bij de interpretatie van de resultaten is de verhouding tussen het aantal bewoners per buurt en het geconstateerde samenlevingstype van belang. Het ruimtebeslag van *de exclusieve samenleving* is in relatie tot het aantal bewoners dat er woont veel groter dan bij de andere samenlevingstypen.

10.5. Betekenis voor het handelen

De schets van de samenlevingstypen in Zeist is van betekenis voor het handelen van instellingen naar de bewoners die behoren tot de verschillende samenlevingen. Het krijgen van contact hangt mede af van de bereidheid om zich te verdiepen in de woonbeleving van bewoners en de verschillen daarin, én van de inzet van het juiste instrumentarium. In het volgende hoofdstuk wordt dit verder uitgewerkt voor participatie en communicatie.

Consequenties voor participatie en communicatie

11.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de strategie van participatie en communicatie naar de onderscheiden samenlevingstypen verder uitgewerkt (voor het analyseschema, zie paragraaf 3.4).

Bij het uitwerken van de strategie wordt gekeken naar clusters samenlevingstypen, overeenkomstig de woonbelevingstypologie. Het gaat om de volgende clusters:

- ongedwongen en gezellige samenleving (gele woonbeleving);
- huiselijke en gesloten samenleving (groene woonbeleving);
- exclusieve samenleving (blauwe woonbeleving);
- levendige samenleving (rode woonbeleving).

11.2. Ongedwongen en gezellige samenleving

In dit type samenlevingen zijn de bewoners/huurders extra-vert, groeps-georiënteerd en gericht op harmonie. Bewoners/huurders nemen graag zelf initiatief, en willen problemen graag in gezamenlijkheid oplossen. Kant-en-klare plannen vanuit de instellingen worden niet gewaardeerd; men wil zelf meedenken en meedoen. Bewoners houden van een informele, ongedwongen én gezellige sfeer. De buurt is een belangrijk integratiekader, waarbij school, winkelcentrum e.d. centraal staan. Iedereen hoort erbij.

De stijl vanuit organisaties die aansluit bij deze bewoners/huurders heeft de volgende kenmerken:

- persoonlijke, informele benadering;
- gelegenheid bieden voor ontmoeting;
- sfeer van gezamenlijkheid creëren;
- ruimte voor eigen inbreng;
- sfeer van gelijkwaardigheid;
- spontaniteit en initiatieven laten;
- niet overnemen, maar faciliteren;
- benadering en benutting van sleutelfiguren;
- in de dorpen; maatwerk bieden, passend bij de dorpscultuur;
- actueel zijn.

Zaken die aanspreken zijn:

- bewonersvergaderingen;
- VVE's;
- commissies;
- buurtbemiddeling;
- opzoomeren;
- aardige aankleding;
- gezamenlijke schoonmaakacties;
- ontwerpessies;
- expertkennis uit instellingen aanbieden;
- informatievoorziening via bestaande structuren in de buurt (bijv. school).

11.3. Huiselijke en gesloten samenleving

In dit type samenleving zijn de bewoners/huurders introvert, groeps-georiënteerd, gericht op zekerheid, en enigszins beschermd worden door instellingen. Bewoners/huurders hebben een sterk waarden- en normenpatroon en verwachten dat anderen zich daaraan aanpassen. Bewoners/huurders willen graag dat instellingen in meer of mindere mate voor hen zorgen. De eigen kring van familie en kennissen, deels in de buurt woonachtig, is belangrijk.

De stijl vanuit organisaties die aansluit bij deze bewoners/huurders heeft de volgende kenmerken:

- benadering die zekerheid en duidelijkheid verschaft;
- naar de bewoners toe gaan;
- bieden van regels en structuur;
- zelf aanbod formuleren, vervolgens reactie vragen;
- formele overlegstructuren benutten of opzetten;
- zorgen voor een vertrouwde sfeer;
- graag dezelfde gezichten (weinig verloop professionals);
- benut bestaande instanties (kerk, sportverenigingen);
- straal zorgvuldigheid uit;
- herhaal informatie;
- stel bewoners/huurders gerust.

Zaken die de bewoners aanspreken zijn:

- huurdersvereniging/bewonerscommissie;
- huishoudelijk reglement;
- woonafspraken;
- stappenplannen;
- portiekgesprek;
- spreekuur;
- vaste tijden en regels;
- complexbeheerder;
- wijkenquête;
- service-aan-huis.

11.4. Exclusieve samenleving

In dit type samenleving zijn de bewoners/huurders introvert, ego-georiënteerd en gericht op controle en manifestatie. Bewoners/huurders stellen 'eigen verantwoordelijkheid' voorop. In hun houding richting instellingen en organisaties is men formeel. Men houdt niet van vergaderen, tenzij men de vergadering mag voorzitten. Het belang van de buurt is relatief, want er zijn vele contacten buiten de buurt.

De stijl vanuit organisaties die aansluit bij deze bewoners/huurders heeft de volgende kenmerken:

- formele omgang;
- aansluiten bij de manier van zelforganisatie;
- goede/perfecte voorbereiding en uitvoering;

- keurige verzorging;
- niet en masse aanspreken (hele wijk), maar exclusief en specifiek (alleen de straat bijv.);
- informatie is compleet, bestand tegen kritiek, goed gestructureerd;
- nadruk op harde gegevens;
- 'bewijs' dat alles goed doordacht is;
- verantwoordelijkheden benoemen, ook van bewoners;
- escalatiepad bekend maken;
- snelheid maken.

Zaken die aanspreken zijn:

- convenanten, procedures;
- statuten;
- contractuele regelingen;
- informatie over inspraak, vergunningen e.d.;
- website;
- representatie instellingen door directeuren/bestuurders.

11.5. Levendige samenleving

In dit type samenleving zijn de bewoners/huurders extravert, ego-georiënteerd en gericht op vitaliteit en vrijheid. Bewoners/huurders lossen graag zelf problemen op. Zij dragen daartoe zelf ideeën aan, en houden niet van bemoeienis door anderen. Men is op zoek naar nieuwe ervaringen. In principe houdt men niet van vergaderen, tenzij men gevraagd wordt vanwege de

eigen deskundigheid op bepaalde terreinen. De houding in de buurt is: 'veel kan, als ik er maar geen last van heb'. Het gevoel van vitaliteit en vrijheid wordt in, maar veelal ook buiten de buurt beleefd.

De stijl vanuit organisaties die aansluit bij deze bewoners/huurders heeft de volgende kenmerken:

- persoonlijke, informele benadering;
- ruimte voor eigen inbreng en creativiteit;
- gericht op iets realiseren;
- zelfwerkzaamheid mogelijk maken, faciliteren;
- liever creativiteit dan perfectie;
- levendige sfeer creëren;
- korte lijnen, toegankelijke instellingen;
- interactiemogelijkheden bieden;
- informatie in 'zapklare brokken';
- gelaagde informatie: kort en bondig, met doorverwijzingen;
- graag kort en krachtig, niet onnodig tijd opsouperen;
- ruimte om zelf middelen te maken;
- gebruik maken van informele netwerken, en creatieve individuen.

Zaken die aanspreken zijn:

- éénmalige zaken: campagnes en acties;
- digitale middelen: digitale nieuwsbrief, website;
- sociale media (twitter);

- zelf maken van media/informatiedragers;
- artist-impressies, animaties;
- community's, gericht op realisatie van plannen;

Bijlage 1. Zes typen samenleving

Gezellige samenleving

Net de samenleving in het klein: hier wonen allerlei mensen, diverse families, verschillende generaties, maar toch zit er een zeker verband in. Iedereen heeft zijn eigen plaats en met elkaar vorm je een geheel. Je komt elkaar tegen bij de bakker, de slager of de supermarkt en anders op de sportvereniging of bij andere bijeenkomsten, bijvoorbeeld de kerk.

HOUDING IN DE BUURT

- Van nieuwe bewoners wordt verwacht dat ze zich voorstellen.
- Handhaving rust, orde, veiligheid maar vooral netheid
- "Specifieke" normen en waarden (automatisch) aanpassen.
- Aandacht hebben / zorgen voor elkaar
- Behoefte aan autonomie (dorp in de stad)
- Negatief over gemeente / zelf zaken oplossen

LEEFSTIJL: geel en groen

WIJKAGENDA

1. Infrastructuur, bestemmingsplan
2. Woningbehoefte eigen bewoners
3. Veiligheid, brandweer, politie, jongerenopvang
4. Echt openheid, goed informeren
5. Voorzieningen werkgelegenheid
6. Bevolkingssamenstelling

DEELNAME

Iedereen komt, slechts enkelen durven verantwoordelijkheid te nemen, de meesten zullen meewerken.



Ongedwongen samenleving

Hier wonen veel gezinnen met kinderen. Je kent elkaar via de kinderen en soms leidt dat tot intensieve contacten. Je hebt regelmatig contact met buurtgenoten bijvoorbeeld als je elkaar buiten tegenkomt, meestal praat je over koetjes en kalfjes, het weer, het huis, de buurt, de kinderen.

HOUDING IN DE BUURT

- Nieuwe bewoners worden verwelkomd
- Iedereen mag hier wonen, open mind
- Handhaving (verkeers)veiligheid, orde, door en voor elkaar
- Beperkte individuele verantwoordelijkheid
- Aandacht voor elkaar, escalaties voorkomen, problemen zelf oplossen, initiatief bij instanties.

LEEFSTIJL: geel (rode gezinnen)

WIJKAGENDA

1. Kinderspeelplaatsen
2. De wegen
3. Zwerfvuil, honden
4. Verlichting
5. Parkeeroverlast
6. Bewonerscommissie
7. Buurtfeest

DEELNAME

Houden niet van vergaderen, regelen informeel op verjaardagen, groengroep, vereniging.



Exclusieve samenleving

Hier woon je solitair: je hebt weinig of niets te maken met anderen, je kunt volledig je eigen gang gaan en de zaken regelen zoals jij dat wilt. Je woning is anders dan andere woningen, van alle gemakken voorzien en afgezonderd van eventuele burens.

HOUDING IN DE BUURT

- Nieuwe bewoners ken je nauwelijks
- Handhaving van rust, privacy, anonimiteit
- Eigen verantwoordelijkheid
- Handhaving "bepaalde" normen en waarden (anonimiteit, privacy)
- Sociale confrontaties vermijden (verhuizen)
- Behoeftte aan invloed op de (fysieke) woonomgeving
- Gezamenlijk onderhoud / verantwoordelijkheid

WIJKAGENDA

1. Onderhoud gemeenschappelijke ruimten
2. Bestemmingsplan, 10 jarenplan
3. Spelregels om te houden zoals het is
4. Bestuur
5. Toezicht (politie, buurtpreventie)

DEELNAME

Vergadering bezoeken als het nodig is voor een bestuursfunctie of voor mobilisatie van bewoners, men wil op de hoogte blijven en invloed uitoefenen

LEEFSTIJL: blauw



Gesloten samenleving

Hier woont "ons soort mensen": mensen met dezelfde interesses en uit dezelfde sociaal economische klasse. Vaak is sprake van een bepaald gemeenschappelijk belang, zoals bijvoorbeeld veiligheid in de buurt, groen onderhoud, een gemeenschappelijke tennisbaan, etc. Dit wordt geregeld via een vereniging van bewoners of eigenaars.

HOUDING IN DE BUURT

- Je gaat bij de nieuwe burens even "poolshoogte" nemen.
- Alles onder controle, rustig, veilig, netjes
- Alles is liefst contractueel geregeld, verder eigen verantwoordelijkheid
- Eventueel zelf actie ondernemen bij overlast
- Eigen gang gaan
- Gezamenlijke inkoop van gemaksdiensten / onderhoud

LEEFSTIJL: blauw en groen

WIJKAGENDA

1. Afschaffen VVE
2. 30 km zone bloembakken
3. Collectief onderhoud aan woning, schilderwerk
4. groenonderhoud, zowel openbaar groen als privé.

DEELNAME

Men ziet het nut niet van VVE, alles is al geregeld. Eigenbelang en (verplichtende) vrijblijvendheid worden onderling en informeel geregeld (conflictvermijding) en anders via contracten en advocaten.



Huiselijke samenleving

Hier woon je met meerdere families bij elkaar. Het is er erg gezellig, je kent iedereen en de onderlinge contacten zijn intensief. Er is echter ook voldoende ruimte voor privacy en gelegenheid om je in je eigen huis terug te trekken.

HOUDING IN DE BUURT

- Verwacht dat nieuwe bewoners zich voorstellen in de buurt
- Handhaving "rustig, veilig, netjes"
- Gedeelde maar niet verplichtende verantwoordelijkheid
- Aanpassen zich aan de geldende normen en waarden.
- Rekening houden met elkaar
- Gezamenlijke inkoop

LEEFSTIJL: groen

WIJKAGENDA

1. Ballotage nieuwe bewoners
2. Spaarpot voor de wijk, servicekosten
3. Veiligheid
4. Wijkzetel in de gemeenteraad
5. Buurtfeest

DEELNAME

Tweederde zegt de vergadering te zullen bezoeken, men wil minimaal op de hoogte blijven



Levendige samenleving

Hier wonen allerlei soorten mensen uit alle lagen van de bevolking, allerlei leeftijdsgroepen, dat maakt het levendig. Je leeft daardoor een beetje langs elkaar heen, je kent elkaar nauwelijks, hooguit van gezicht. Je bent dus vrij anoniem en je kunt je eigen gang gaan.

HOUDING IN DE BUURT

- Nieuwe burens ken je nauwelijks
- Geen verantwoordelijkheid
- Een coffeeshop moet kunnen
- Een "opstootje" moet kunnen, maakt het levendig, het hoort erbij
- Men wil dat het in de buurt vanzelf goed gaat zonder betrokken te zijn
- Weinig tot geen gemeenschappelijke belangen

LEEFSTIJL: rood (en gele en blauwe jongeren)

WIJKAGENDA

1. Vervuiling
2. Parkeerproblemen
3. Communicatieproblemen
4. Groenvoorzieningen
5. Verpaupering
6. Inspraak gemeenteontwikkelingen

DEELNAME

Een enkeling zet zich (op basis van deskundigheid) in, de meesten zullen een vergadering niet bezoeken.



Bijlage 2. Gebruikte literatuur

- 50 jaar Woudschoten. *Terugblik en toekomst* (Zeist 1982).
- 70 jaar jong groen. *Vereniging Bosch en Duin en omstreken* (z.p. z.j.).
- Abrahamse, Jaap Evert en Roland Blijdenstein, *Wegh der Weegen. De ontwikkeling van de Amersfoortseweg 1647-2010* (Utrecht 2010).
- Blijdenstein, Roland, *Zeist, groei en bouw. Geschiedenis, bouwstijlen en woonhuistypen* (Zeist 1984).
- Blijdenstein, Roland, *Zeist, groei en bouw. Den Dolder en Bosch en Duin* (Zeist 1984).
- Blijdenstein, Roland, *Zeist, groei en bouw. Huis ter Heide, Lyceumkwartier en Austerlitz* (Zeist 1984).
- Blijdenstein, Roland, *Zeist, groei en bouw. Het Slot en omgeving* (Zeist 1983).
- Blijdenstein, Roland, *Zeist, groei en bouw. Utrechtseweg-Driebergseweg* (Zeist 1984).
- Buut, Aleid W. van den, *Het slot van Zeist, heden en historie* (Zeist z.j.).
- Egmond, Rosalie, *Gero-zilver voor het volk* (z.p. 2002).
- "Gelukkig op de Utrechtse Heuvelrug". Positioneringspaper Kerckebosch, Beaumont Communicatie & Management (mei 2010).
- Groningen, Catharina L. van, *Slot Zeist. Een vorstelyk stuk goet* (Driebergen-Rijsenburg 2009).
- Groningen, Catharina L. van, *De wooncultuur op de Stichtse Lustwarande van de zeventiende tot de twintigste eeuw* (z.p. 2003).
- Kingma, Joost, *Tuinwijken in Zeist. De allure van het Interbellum* (Zeist 2009).
- Krekel-Aalberse, Annelies en Willem Voorthuysen, *Zeist, Zilverwerken* (Zwolle 2004).
- Newcom, *Woonbeleving L-flat in Vollenhove* (Enschede augustus 2007).
- Newcom, *De Kombinatie en het Kombinatiepanel.nl. 1e peiling 2009: Woonafspraken, Bewonersblad en Participatie* (Enschede april 2009).
- Newcom, *De Kombinatie en het Kombintiepanel.nl, 1e peiling 2010: Communicatie en imago L-flat* (Enschede april 2010).
- Visser, L., *Zeist, groei en bouw. De straatnamen van Zeist* (z.p. z.j.).
- Wijkanalyses Zeist: Oost, Noord, Centrum, West, Den Dolder (Zeist 2010).
- *Zeist, stad in het bos* (gemeente Zeist, Zeist z.j. (1977)).

In opdracht van de gemeente Zeist
Foto's: gemeente Zeist, driejunifotografie (cover).



Kars Advies
Erasmuslaan 1b
3584 AZ Utrecht
T 030-212 98 47
F 030-212 95 85
info@karsadvies.nl
www.karsadvies.nl

januari 2011



