



# Staatsliedenkwartier Zeist

Toekomstplan

# Colofon

The logo for SVP (Stadsvernieuwing en Planvorming) consists of the letters 'SVP' in a bold, dark green, sans-serif font.

# Staatsliedenkwartier Zeist Toekomstplan

## **Publicatiedatum**

april 2026

## **Ontwerp**

SVP stedenbouw en architectuur

## **In opdracht van**

Woongroen

## **In samenwerking met**

gemeente Zeist

Buurtbinders

Voor het geheel of gedeeltelijk

overnemen of bewerken van

artikelen en/of beeldmateriaal

dient men toestemming aan

Woongroen te vragen. In de

meeste gevallen zal die graag

worden gegeven.

Bij publicatie van kaarten,

schema's en impressies dient de

naam SVP te worden vermeld.

## **Voorbehoud**

Aan deze publicatie kunnen

geen rechten worden ontleend.

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>6</b>	<b>De bewoners van het Staatsliedenkwartier</b>	<b>24</b>	<b>Een fijne buurt met méér woningen</b>	<b>42</b>	<b>Beeldkwaliteit</b>	<b>60</b>
		Sociale aanpak	25	Verdichten	42	Samenhang en verschil	60
<b>Samenvatting</b>	<b>9</b>	De buurt in cijfers	26	Woningprogramma en doelgroepen	42	Appartementengebouwen	62
		Kernwaarden	28	Sociale veiligheid en een prettige leefomgeving	44	Grondgebonden woningen	64
<b>Vernieuwing van het Staatsliedenkwartier</b>	<b>16</b>	<b>Participatie</b>	<b>30</b>	Duurzaamheid en energie	46	Inrichting openbare ruimte	64
Startnotitie	16			<b>Excursie</b>	<b>48</b>	<b>Doorkijkje planvorming</b>	<b>66</b>
Leeswijzer	16	<b>Een groene en verbonden buurt</b>	<b>32</b>	<b>Stedenbouwkundige ontwikkelprincipes</b>	<b>50</b>	<b>Transitie: zo pak je het aan</b>	<b>68</b>
<b>Uit de oude doos</b>	<b>18</b>	Meer ruimte voor fietser en voetganger, plekken om te spelen en ontmoeten	32	Type woningen	50	Een leefbare buurt vanaf de start	68
		Goed bereikbaar en parkeren nabij	32	Woningsegmenten	50	Fasering en planning van de ontwikkeling	70
<b>Context en opgaven</b>	<b>20</b>	Landschapsconcept	32	Hoogteopbouw van de wijk	50	<b>Vervolgproces</b>	<b>74</b>
Integrale aanpak	20	Verkeerstructuur	38	Wijkfuncties	52	De ruimtelijke procedure	74
Uitgangspunten	20	Inrichtingsprincipes van de wegen	40	Stedelijke ruimtes	53	Een actieve rol voor bewoners	74
Transitieopgaven	21			Gebouwen	54		
De opgaven in samenhang	22						



## Voorwoord

Het Staatsliedenkwartier is een buurt met karakter. Bij al onze bijeenkomsten en ontmoetingen in de buurt zien wij mensen die elkaar kennen en hartelijk zijn naar elkaar. Deze betrokkenheid is waardevol. Het is de basis waarop we verder bouwen, samen met bewoners.

Tegelijk zien we dat er dingen beter moeten. Bewoners ervaren meer overlast dan gemiddeld. De 308 portiekwoningen zijn sterk verouderd. En veel groene plekken nodigen niet uit om elkaar te ontmoeten. Daarom werken we aan een gezondere, duurzamere en groenere buurt. Een buurt die klaar is voor de toekomst, met woningen die in de zomer koel zijn en in de winter lekker warm.

De afgelopen periode hebben we veel met elkaar opgetrokken. Tijdens bijeenkomsten vertelden bewoners over hun wensen, zorgen en dromen voor de buurt. Ook hadden we een inspirerende dag in Amsterdam met de meedenkgroep, waar we goede gesprekken voerden en veel inspiratie opdeden. Zo zetten we samen de eerste stappen naar een vernieuwd Staatsliedenkwartier.

We begrijpen dat veranderingen vragen oproepen. Sommige bewoners vinden het niet fijn dat hun grote tuinen straks verdwijnen. Anderen vinden het

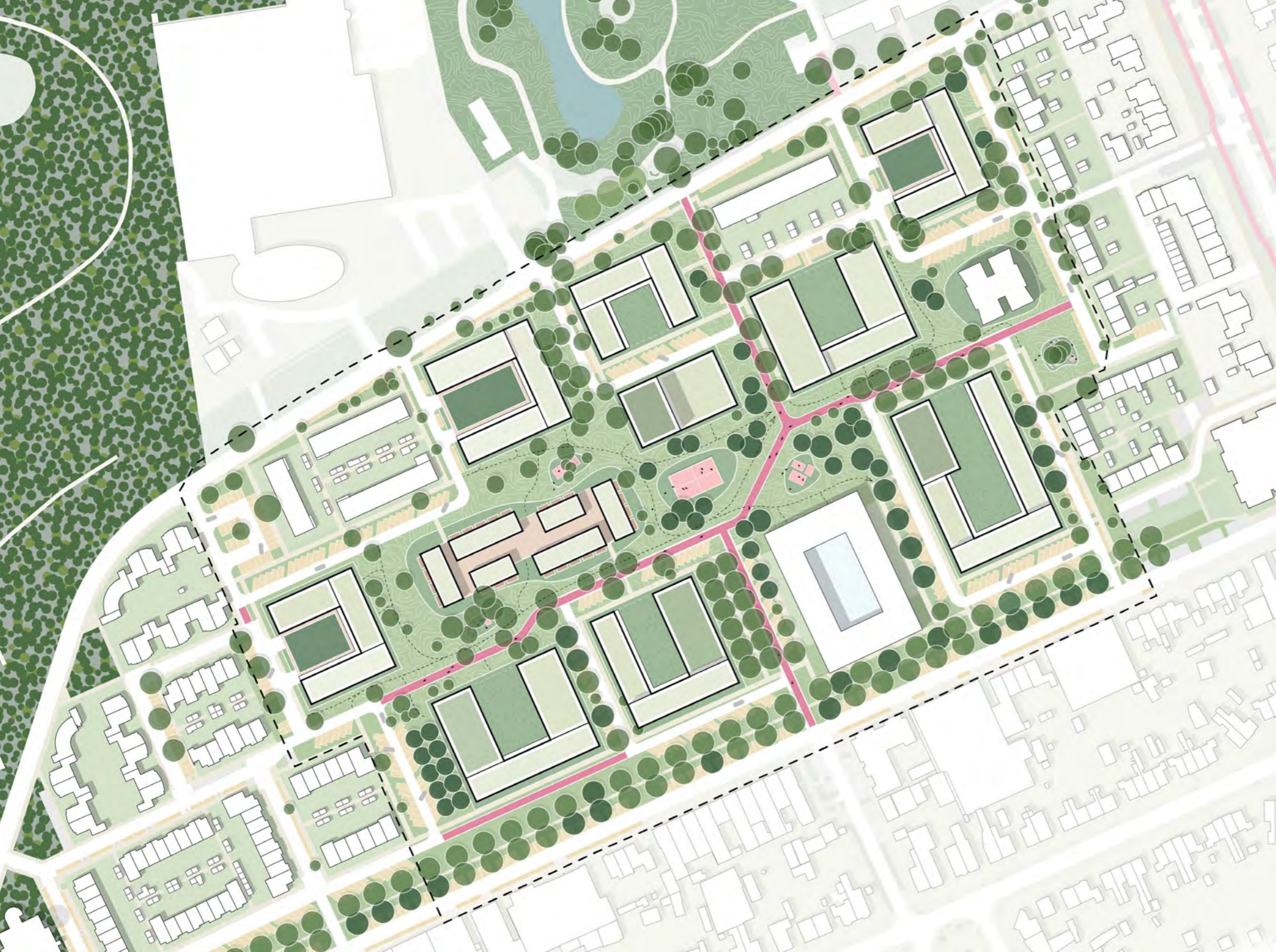
spannend dat er hogere gebouwen komen en dat het uitzicht anders wordt. En we vragen behoorlijk veel geduld van bewoners, want het duurt allemaal nog wel een tijdje.

We horen ook dat er draagvlak is om nieuwe burens te verwelkomen. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. We horen de verhalen van bewoners over hun volwassen kinderen die maar geen plekje voor zichzelf kunnen vinden. Samen zorgen we dat de buurt groeit en dat het Staatsliedenkwartier een plek blijft waar iedereen zich thuis voelt.

Tot nu toe voelt het alsof we dit echt met elkaar doen. In openheid, stap voor stap, met het vertrouwen dat we eruit komen – ook als het soms schuurt. Dit blijven we ook doen. Zo bouwen we aan een buurt waar mensen prettig wonen én oog houden voor elkaar. En nemen we besluiten die goed zijn voor het hele Staatsliedenkwartier. Zodat we kunnen blijven zeggen: Dit is ónze buurt.

**Namens Woongroen en de gemeente Zeist,**

*Danny Visser, directeur-bestuurder Woongroen  
Laura Hoogstraten, wethouder gemeente Zeist*



## Samenvatting

Het Staatsliedenkwartier in Zeist staat aan de vooravond van een grote vernieuwing. De bestaande 308 portiekwoningen – veelal verouderd en niet meer passend bij de eisen van deze tijd – willen we in fases vervangen door meer nieuwe, comfortabele en energiezuinige woningen. Tegelijk grijpt Woongroen, samen met de gemeente Zeist, dit moment aan om de hele wijk toekomstbestendig te maken: groener, gezonder, veiliger, socialer en met ruimte voor meer variatie in woningen en voorzieningen. De herkenbare identiteit van het Staatsliedenkwartier – betrokken, groen en buurtgericht – blijft het vertrekpunt. Het plan is gemaakt samen met een meedenkgroep, bestaande uit bewoners van de portiekwoningen en omwonenden.

### Waarom vernieuwing nodig is

De woningen en openbare ruimte zijn verouderd. Bewonerservaringen laten zien dat er sprake is van meer overlast dan gemiddeld, en veel van de openbare groengebieden zijn weinig uitnodigend. Daarnaast spelen bredere ontwikkelingen:

- Tekort aan woningen, zeker voor jongeren, starters en gezinnen.

- Toename van zorgbehoefte door vergrijzing.
- Klimaatverandering en noodzaak tot energietransitie.
- Verandering in mobiliteit: minder autoverkeer is gewenst en meer ruimte voor fiets en voetganger.
- Groene en gezonde leefomgevingen worden steeds belangrijker.

De vernieuwing pakt deze uitdagingen integraal aan, als één samenhangende opgave.

### Een groene wijk die aansluit op zijn omgeving

Het bestaande groene karakter blijft niet alleen behouden, maar wordt versterkt. Het plan bouwt voort op de drie groene gebieden rond de wijk – het Sanatoriumbos, de Johan van Oldenbarneveltlaan en het Thorbeckeplantsoen – en verbindt deze met een nieuw groot groen hart in het midden van de wijk. Dit wordt een natuurlijke en klimaatbestendige omgeving met:

- meer bomen en planten, bij voorkeur inheems,
- betere biodiversiteit,
- ruimte voor wateropvang in lagere delen,
- reliëf en variatie in beplanting,
- plekken om buiten te zitten, spelen of bewegen.

In het westen wordt de bosrand tot in de wijk doorgetrokken: langs de Thorbeckelaan rijdt men straks niet meer langs, maar door het bos. Een duidelijke wandelverbinding naar het

Sanatoriumbos is wenselijk, zodat een ommetje voor bewoners vanzelfsprekender wordt. Het Thorbeckeplantsoen wordt opgewaardeerd, zodat dit groen beter gebruikt kan worden en aantrekkelijker wordt als recreatieve plek.

### Een wijk ingericht voor mensen

De wegenstructuur blijft herkenbaar maar verandert waar dat nodig is. Enkele straten worden autoluw of autovrij, maar alle woningen blijven goed bereikbaar. Veel straten worden eenrichtingsverkeer en sommige krijgen een kleinere verhardingsstrook, waardoor meer ruimte vrij komt voor groen. De belangrijkste principes:

- Fietsers en voetgangers krijgen prioriteit.
- Twee sterke fietsroutes doorkruisen de wijk van noord naar zuid en van oost naar west.
- Parkeren gebeurt langs de weg of in drie nieuwe gebouwen met parkeervoorziening op maaiveld en een groene daktuin erboven.
- Hard rijden moet vanzelf moeilijker worden.
- De wijk wordt overzichtelijk en veilig ingericht, met goede zichtlijnen en activering van de plinten door voordeuren aan de straat.





### Een fijne buurt met méér woningen

In totaal komen er **540–640 woningen**, waarvan:

- in principe **308 sociale huurwoningen** terugkeren in verschillende bouwblokken
- de overige woningen huur of koop zijn in het midden- en hogere segment

Daardoor ontstaat een gezondere balans tussen verschillende inkomens en levensfasen, wat:

- doorstroming mogelijk maakt,
- nieuwe kansen biedt voor starters, gezinnen, senioren en bewoners met een zorgvraag,
- bijdraagt aan sociale veerkracht en diversiteit.

De nieuwe woningen worden energiezuinig, gasvrij en voorzien van een balkon, terras of andere private buitenruimte. Een klein deel van de woningen wordt grondgebonden en ligt aan een leefstraat met tuinen direct aan het park. Rond het groene hart komt, als daar behoefte aan is, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum of andere voorzieningen die nodig zijn in de buurt.

Omdat er woningen worden toegevoegd én de wijk haar groene karakter moet behouden, wordt uitgegaan van een slim opgebouwd hoogtebeeld:

- **Langs de Thorbeckelaan** staan lagere gebouwen van **3 tot 5 bouwlagen**. Dit sluit aan bij de bosrand en het meer dorpse karakter.
- **Aan de Johan van Oldenbarneveltlaan** zijn de gebouwen hoger: **4 tot 6 lagen**, passend bij de brede laan en bestaande bebouwing.
- **Rondom het groene hart van de wijk willen we drie hoogteaccenten van 7 tot 9 lagen maken.** Deze geven het groene hart uitstraling en zorgen voor extra woningen zonder dat de hele wijk hoger wordt.

De bouwblokken zijn halfopen, waardoor licht, lucht en ruimte behouden blijven. Elke binnentuin heeft veel zon en zicht op de omgeving, en de wijk blijft overzichtelijk en prettig in schaal.

### Beeldkwaliteit

In de beeldkwaliteitsprincipes is vastgelegd dat de architectuur warm en vriendelijk moet zijn. En dat de voorgenomen nieuwbouw een logische opvolger vormt van de jaren '50 en '90, zonder te proberen die één-op-één te kopiëren. Soms is er ook ruimte voor iets bijzonders dat eruit mag springen.

### Sociaal: samen maken, samen wonen

De vernieuwingsopgave richt zich nadrukkelijk niet alleen op stenen, maar ook op sociale samenhang, leefbaarheid en eigenaarschap.

Bewonersparticipatie gebeurt op drie niveaus:

- **Buurtbreed**, via meedenksessies, buurttafels en initiatieven.
- **Per projectfase**, met een bewonerscommissie die afspraken maakt over verhuizing, hulp en rechten.
- **Per huishouden**, via huisbezoeken door een projectconsulent van Woongroen.

### Planning en fasering

Omdat de wijk tijdens de vernieuwing bewoonbaar moet blijven, zijn er vier deelgebieden en 9 fasen in het project. Daarin wordt steeds:

1. een deel gesloopt,
2. nieuwbouw gerealiseerd,
3. bewoners verhuisd naar opleverde woningen,
4. het volgende deel gestart.

De eerste sloop staat gepland vanaf 2030. Elke fase duurt 1 á 2 jaar.

We maken de buurt stap voor stap klaar voor de toekomst: Gezond, duurzaam en sociaal verbonden!



Impressie Staatsliedenkwartier

*nieuwe bebouwing rondom het heringerichte Doctor D. Bosplein*

# Vernieuwing van het Staatsliedenkwartier

Aanleiding voor het toekomstplan is het vervangen van 308 sociale portiekwoningen. Het ontwikkelen van een plan voor die woningen biedt de kans om breder te kijken naar de toekomst van de hele buurt. Welke uitdagingen spelen er nog meer, en hoe kunnen deze integraal worden meegenomen?

## Startnotitie

De startnotitie is de basis onder dit toekomstplan. In dit door de gemeenteraad vastgestelde document zijn de opgaven en uitgangspunten beschreven. De startnotitie en het toekomstplan samen zijn de kaders voor de verdere uitwerking. Hierbij is het doel om de leefbaarheid, verbondenheid en kansen van de huidige én toekomstige bewoners te versterken. De buurt is niet alleen een fysieke ruimte, maar ook een gemeenschap van mensen met geschiedenis, wensen en rechten.

## Leeswijzer

Het toekomstplan beschrijft de visie en strategie voor de toekomstige ontwikkeling en inrichting van het Staatsliedenkwartier. Het schetst het beeld voor de lange termijn en bevat de beoogde infrastructuur, de bebouwing en de groenvoorzieningen van het gebied. Maar ook de omgang met transities op het

gebied van bijvoorbeeld mobiliteit, het milieu en de sociaal-maatschappelijke situatie.

## Geen dichtgetimmerd plan

De vernieuwing van het Staatsliedenkwartier is een traject dat naar verwachting 10 tot 15 jaar gaat duren. Daarnaast gebeurt er veel in de wereld. Het is lastig te voorspellen wat er over 15 jaar nodig is en hoe de financiële situatie er dan uitziet. Daarom werken we bewust met een flexibel en aanpasbaar toekomstplan. Het beschrijft de ambities en de richting voor de ontwikkeling van de wijk, maar laat nadrukkelijk ruimte om keuzes tijdens het proces aan te passen. Het wordt stapsgewijs steeds verder uitgewerkt. Voor elke fase wordt een inhoudelijk en financieel besluit genomen. Zo kunnen we steeds inspelen op de omstandigheden van dat moment. Zoals de ontwikkeling van bouwkosten, maatschappelijke behoeften of de financiële kaders.



Doctor D. Bosplein in het Staatsliedenkwartier  
huidige situatie



# Context en opgaven

## Integrale aanpak

De startnotitie beschrijft een integrale aanpak voor het Staatsliedenkwartier. Naast het vervangen, is het toevoegen van extra woningen een belangrijk doel. Hierdoor wordt het woningtekort kleiner. Daarnaast willen we de waardevolle eigenschappen van de buurt, zoals het groene en sociale karakter, behouden en versterken.

Om de doelen te bereiken gaat de fysieke aanpak van de buurt gelijk op met inzet op het sociaal maatschappelijke vlak. Herstructurering wordt als vliegwielt gebruikt om de buurt te verbeteren. Tijdens de vernieuwing is het belangrijk dat de buurt leefbaar blijft, dat mensen zich thuis voelen en dat de sociale samenhang behouden blijft.

De voorgenomen aanpak is integraal en driedelig:

1. Woningaanbod toekomstbestendig maken
2. De openbare ruimte toekomstbestendig maken
3. Versterken van de leefbaarheid en de sociale cohesie

## Uitgangspunten

In de startnotitie zijn uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Staatsliedenkwartier benoemd:

- Groene karakter van de wijk blijft behouden en wordt versterkt.
- Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk.
- Alle huidige bewoners kunnen terugkeren in de wijk.
- Leefbaarheid en leefomgeving versterken.
- Portiekwoningen worden appartementen.
- Meer woningen (mogelijk een verdubbeling) om woningtekort tegen te gaan.
- Daardoor gaan we op sommige plekken de hoogte in, accenten tot 7, 8 à 9 lagen zijn daarbij mogelijk.
- Parkeren op straat (zoals nu) en onder de gebouwen (parkeernorm uitgangspunt).
- Meer variatie in woninggrootte in de wijk.
- Alle woningen krijgen een volwaardige buitenruimte.
- Er komen ook vrije sector huur- en koopwoningen (woonvisie uitgangspunt, afhankelijk van veerkracht en balans in de buurt).
- Naast wonen ook maatschappelijke voorzieningen realiseren, waaronder een school en een gezondheidscentrum.

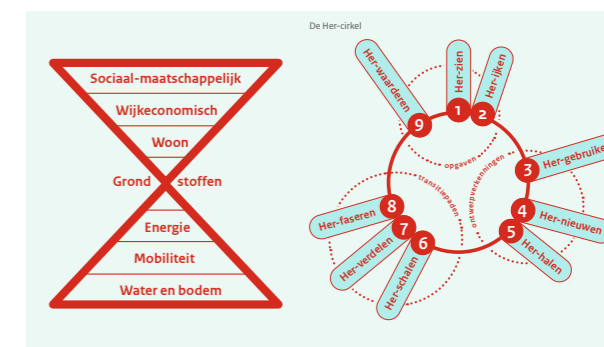
## Transitieopgaven

In het Staatliedenkwartier, een wijk uit de jaren 50, heeft in de jaren 90 stedelijke vernieuwing plaatsgevonden. Dat richtte zich vooral op het verbeteren van de woonkwaliteit. Nu staat een vernieuwingsslag voor de deur, waarin de aandacht verschuift naar thema's als energietransitie, klimaatadaptatie en verdichting.

In een werksessie liepen de gemeente Zeist, Woongroen, Urhahn en SVP de zeven transitie door van de zogenoemde transitiezandloper uit de Handreiking Woonwijken van de toekomst, vormgeven aan de naoorlogse wijk in transitie. Dat leverde niet alleen scherpe inzichten op, maar ook 5 concrete lessen voor de vernieuwing van bestaande woonwijken. Lessen over samenwerking, het uitspreken van ambities, het combineren van sociale en fysieke invalshoeken, en het meebewegen met de tijd. Want vernieuwing gaat niet alleen over stenen, maar vooral over mensen en de kwaliteit van samen leven in de buurt.



Foto transitieworkshop met Tess Broekmans, Urhahn



Transitiezandloper en HER-cirkel uit Handreiking Mooi NL

## De opgaven in samenhang



### Sociale samenleving

Er ligt een opgave om de buurt **veerkrachtig** te maken voor de toekomst. Dat kan door een goede mix van doelgroepen, een passend en toekomstbestendig **voorzieningenaanbod** en het versterken van de **sociale cohesie**. Door vergrijzing neemt de vraag naar zorg toe en wordt zorg voor elkaar steeds belangrijker. Het Staatsliedenkwartier is ook in de toekomst een vitale, diverse en sociale wijk.



### Woningnood

Het is een opgave om de **woningvoorraad en doelgroepen** op een goede manier op elkaar af te stemmen. Door vergrijzing en bevolkingsgroei is er een tekort aan het juiste type woningen in het Staatsliedenkwartier. Met de vernieuwing van het Staatsliedenkwartier liggen er kansen om het aanbod beter passend te maken bij de doelgroepen voor wie de nood het hoogst is.



### Klimaatverandering

**Klimaatadaptatie** is een belangrijke opgave. De komende decennia wordt steeds vaker extreem weer verwacht. Er moet rekening gehouden worden met zware regenval of extreme droogte. Openbare ruimte en gebouwen moeten daarop worden aangepast. Bijvoorbeeld minder stenen en meer groen voor verkoeling en ruimte voor het opvangen en vasthouden van regenwater.



### Energietransitie en duurzaamheid

De **verduurzaming** en de **energietransitie** betekenen onder andere dat woningen van het gas af gaan en **andere energiebronnen** worden gebruikt voor warmte. Verduurzaming betekent ook het toepassen van andere minder milieubelastende **materialen** en meer hergebruik.



### Mobiliteitstransitie

Er ligt een opgave om **de openbare ruimte anders in te richten** naar een gezonde, inclusieve en veilige leefomgeving voor iedereen. Met meer en **aantrekkelijke ruimte voor de fietser en de voetganger**, maar ook voor ontmoeting en spelen. In de jaren '50 waren er nog weinig auto's in het Staatsliedenkwartier. Nu wordt het straatbeeld er door gedomineerd en wordt er hard gereden.



### Groen en biodiversiteit

De opgave in Staatsliedenkwartier is om bestaande **ecologische structuren te versterken**. Dat gebeurt op een manier die past bij het **natuurlijk bodem- en watersysteem** en die zo mogelijk aan sluiten op groenstructuren in de omgeving. Daarnaast is het belangrijk de biodiversiteit te vergroten, door bijvoorbeeld **inheemse beplanting en een grotere variatie** aan soorten toe te passen



# De bewoners van het Staatsliedenkwartier

Bij de totstandkoming van dit toekomstplan zijn er veel gesprekken gevoerd en hebben we ervaren hoeveel betrokkenheid er is. Veel mensen zijn tevreden en wonen er graag. De portiekwoningen zijn in slechte staat en daarom zijn de meeste bewoners blij dat er vernieuwing komt. De cijfers over leefbaarheid laten een ander beeld zien, dus er is wel werk aan de winkel.

Met het komende project is er niet alleen aandacht voor de stenen, maar ook voor het welbevinden van bewoners.

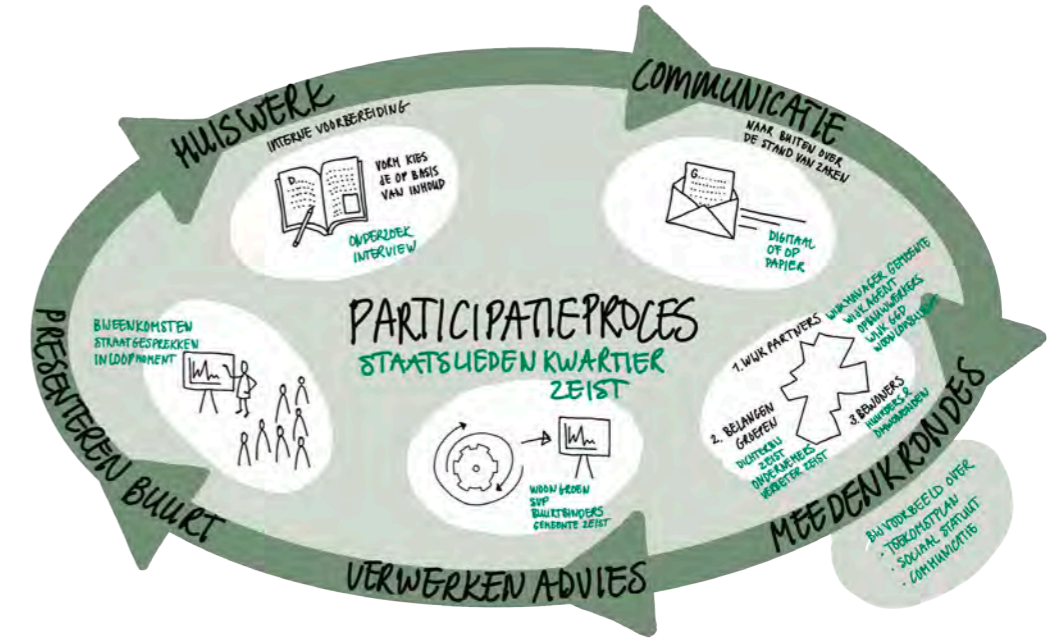
## Transparantie als uitgangspunt

Een belangrijke waarde in onze aanpak is transparantie. We beseffen dat de planvorming voor dit project vaak als onzichtbaar wordt ervaren, door de veelheid aan betrokken disciplines en de complexiteit van langdurige processen. Daarom kiezen we ervoor om een betrokken procesbegeleider aan de ontwerptafel te zetten. Iemand die continu het bewonersperspectief inbrengt. Dit leidt tot andere vragen, nieuwe inzichten en meer bewustwording over het kunnen uitleggen van gemaakte keuzes. Zo ontstaat er een beter evenwicht tussen sociale, economische en ecologische belangen.

We betrekken de buurt en haar stakeholders in alle fasen van het project. Dit vraagt van ons om het verhaal steeds opnieuw af te stemmen op de leefwereld van nu, zodat het geen papieren werkelijkheid wordt.

## Werken aan verbinding en eigenaarschap

We denken bewust na over wie we betrekken, wanneer en waarop. We kiezen vormen van ontmoeting die ons bereik en de betrokkenheid vergroten. We verkiezen de dialoog als belangrijkste communicatiemiddel, met schriftelijke communicatie als ondersteuning. We streven naar actieve invloed vanuit belanghebbenden, maar zijn ook eerlijk over het besluitvormingsproces: uiteindelijk wordt het collectieve belang voor de toekomst afgewogen.



## Sociale aanpak

Voor en tijdens de herontwikkeling begeleiden we de buurtbewoners op een goede manier. Hiervoor maken de gemeente Zeist, Woongroen en de sociale partners een sociale aanpak. De gemeente Zeist en Woongroen streven naar een nieuw Staatsliedenkwartier waarin inwoners actief meedoen en adviseren. Daarom is bewonersparticipatie structureel ingebed in dit herstructureringsproces op 3 niveau's: Buurtbreed, per fase en per adres.

## Buurtbreed:

- Bewoners worden betrokken via meedenksessies, werkgroepen en buurttafels waarin bewoners advies geven over ontwerp, programmering en beheer.
- Buurtinitiatieven worden ondersteund via het wijkbudget en de wijkregisseurs van de gemeente Zeist.

## Per fase:

- Bewonersvertegenwoordiging

Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Voor elke fase wordt een sloopbesluit genomen. Daarna wordt, voor elke fase, een bewonersvertegenwoordiging samengesteld. Samen met de bewonersvertegenwoordiging stellen we een sociaal statuut op met afspraken over het vinden van een andere woning, verhuizen, verhuiskostenvergoeding, enzovoorts. Het Huurdersplatform Seyst (HPS) helpt hierbij.

#### Per adres:

- Huisgesprekken

Alle huurders worden bezocht door een projectconsulent van Woongroen. In deze gesprekken leggen we uit wat er gaat gebeuren inventariseren we eventuele hulpvragen.

- Een andere woning

Alle huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd kunnen terugkeren naar een nieuwe woning in het Staatsliedenkwartier. Wie liever naar een andere wijk verhuist, kan met stads- vernieuwingsurgentie voorrang krijgen bij het zoeken naar een andere woning in de regio via DĀK Regio Utrecht (voorheen WoningNet). Huurders die willen terugkeren naar een nieuwe woning in het Staatsliedenkwartier, maar zelf geen tijdelijke woonruimte kunnen vinden, krijgen een

wisselwoning aangeboden in of buiten de wijk. De woning waar de huurder naartoe verhuist is in principe gelijk aan het huidige woningtype en formaat. Door de krapte op de woningmarkt merken we echter ook in het Staatsliedenkwartier dat de huidige woning niet altijd meer aansluit bij de woonbehoefte. Soms is een woning door gezinsuitbreiding te klein geworden, of juist te groot door het vertrek van medebewoners. Het streven is daarom om de nieuwe woning zo goed mogelijk te laten passen bij de huidige woonwensen van de huurder. Bovendien verwachten we dat het woongenot verbetert door de betere indeling en plattegrond van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande.

- Woningeigenaren

Er zijn 12 portiekwoningen waarvan Woongroen geen eigenaar is. Woongroen is in gesprek met de eigenaren om duidelijk te krijgen hoe hun woonsituatie is en wat hun wensen voor vervangende huisvesting zijn. Recent zijn alle verhuismogelijkheden onderzocht en in een brochure aan de bewoners voorgelegd.

## De buurt in cijfers

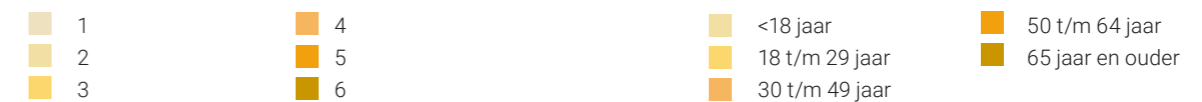
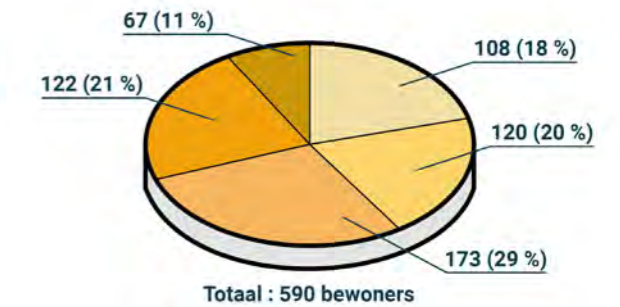
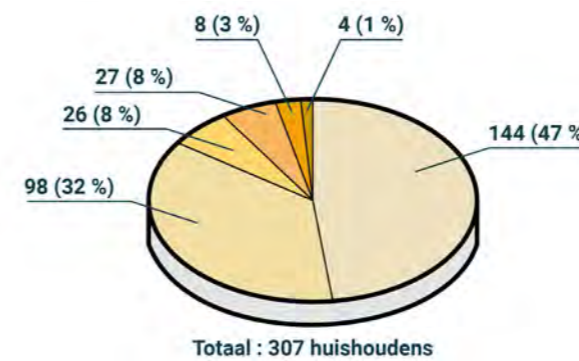
### De portiekwoningen

Van de huidige 308 portiekwoningen worden er 307 gebruikt als woning. 1 portiekwoning is het Lindehuis en wordt gebruikt als inloophuis. Woongroen is eigenaar van 296 woningen, 12 woningen zijn in particulier bezit.

### Aantal bewoners per woning en de leeftijdsopbouw (uit de gemeentelijke basisadministratie)

In de bijna de helft (47%) van de woningen woont een alleenstaande. In totaal zijn er 12 adressen

waar 5 of 6 personen wonen in deze kleine 3-4 kamer woningen. Waarschijnlijk komt dit door de krapte op de woningmarkt waardoor bewoners met gezinsuitbreiding niet naar een grotere woning kunnen verhuizen en waardoor kinderen langer thuis moeten blijven wonen. Het aantal jongeren <25 jaar is 10% hoger dan het gemiddelde in Zeist. Het aantal ouderen (>65) ligt 11% lager dan het gemiddelde in Zeist. Mogelijk komt dit door de matige toegankelijkheid van de bestaande woningen.



Aantal bewoners per woning en de leeftijdsopbouw van de portiekwoningen (2025)

## Kernwaarden

Tijdens de meedenkgroep-avonden met bewoners en omwonenden zijn 5 kernwaarden van het Staatsliedenkwartier bepaald. Deze waarden zijn de basis voor de identiteit en de ontwikkeling van de buurt.



"Het Staatsliedenkwartier is een **fijne, groene buurt** en dat moet zo **blijven.**"



"De gebouwen lijken nu zo **op elkaar.** Dat mag **wel gevarieerder.**"



"Ook voor **dieren** zou het Staatsliedenkwartier een **thuis moeten zijn.**"



"We willen **elkaar kunnen ontmoeten in het park en op straat.**"



"Het mag ook **gewoon mooi worden als het maar betaalbaar blijft.**"

# Participatie

In aanloop naar het Toekomstplan hebben we actief de verbinding met de buurt gezocht. Er waren diverse informatie- en participatiemomenten, zoals een inloopbijeenkomst, Caravandag, buurtavonden en huisbezoeken. In elk woonblok sprak het projectteam met minimaal twee bewoners, zodat vragen en zorgen persoonlijk besproken konden worden. Ook is een meedenkgroep opgericht waarin betrokken bewoners in vier bijeenkomsten hebben meegedacht. Beroepskrachten en lokale organisaties zijn regelmatig bijgepraat. In de zomer van 2025 is een 80%-versie van het plan gepresenteerd op het Doctor D. Bosplein, waarna de definitieve versie opnieuw met de meedenkgroep is besproken.



# Een groene en verbonden buurt

Het Staatsliedenkwartier wordt een groene natuurlijk ingerichte wijk, goed verbonden met de omgeving. Fietsers en wandelaars krijgen alle ruimte. Er zijn fijne plekken om te spelen, sporten en elkaar te ontmoeten. Er komen minder straten voor auto's, maar alle woningen blijven goed bereikbaar. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op straat of in een gebouw.

Het groen is de basis van het plan en verbindt de wijk met de omgeving. De lange zichtlijnen in de buurt blijven. Er is straks meer openbaar groen dan nu. De meeste bestaande bomen in de openbare ruimte kunnen blijven en er komt een plan voor vervanging van bomen die niet gezond zijn. Daarnaast komen er ook extra bomen, planten en bloemen bij, inheems als het kan en afgestemd op de plek, waardoor de biodiversiteit verbetert.

## Meer ruimte voor fietser en voetganger, plekken om te spelen en ontmoeten

Dwars door de wijk komen twee fietsroutes. De noord-zuidroute verbindt de wijk met Vollenhove en het centrum. De oost-westroute is een centrale verbinding in het gebied. Hier kan je met de auto niet meer doorrijden.

De speelplekken in het hart van de wijk worden opnieuw ingericht in samenspraak met de bewoners. Straks zijn er meer speel- en ontmoetingsplekken verspreid in het gebied. Om te spelen met zand en water of een balletje te trappen. Maar ook een buurtpicknicktafel of moestuin kan een plekje krijgen. Net waar behoefte aan is.

## Goed bereikbaar en parkeren nabij

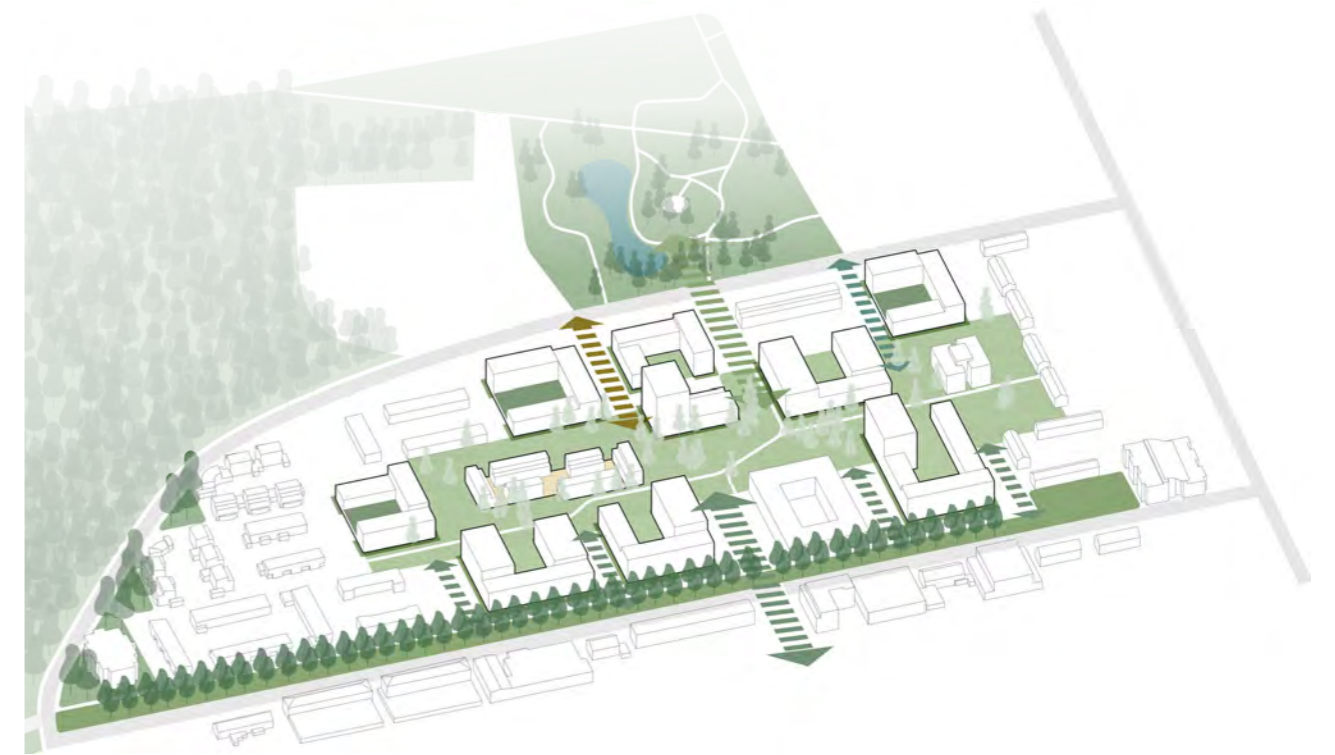
Sommige straten worden autovrij, maar alle woningen blijven met de auto bereikbaar. Entrees zijn altijd dichtbij parkeerplaatsen op straat of in de gebouwen. Van de Johan van Oldenbarneveltlaan en de Thorbeckelaan rijd je straks via een verkeerslus op verschillende plekken de wijk in.



Een groen autoluw hart met ruimte voor spel en ontmoeting  
Sportfondsenbadterrein Amersfoort



Landschappelijk parkeren in boomrijke straten  
De Berg Amersfoort



Landschapsconcept

## Landschapsconcept

Bij het inrichten van de buurt gebruiken we wat er al is en houden we rekening met de geschiedenis van de plek, zoals de bestaande bomen. Rondom de buurt liggen drie belangrijke groene plekken: de Johan van Oldenbarneveltlaan, het Sanatoriumbos en het Thorbeckeplantsoen. We verbinden deze plekken met een groen hart in de buurt. Aan de zuidkant komen nette bomenlanen. Aan de noordkant planten we losse bomen en verschillende soorten planten. Er komen logische wandelroutes tussen de gebieden, zodat mensen er fijn kunnen wandelen.

## Het groene hart van de buurt

Het hart van de buurt krijgt een natuurlijke uitstraling, zoals op de Utrechtse Heuvelrug. We maken kleine heuvels op open plekken en bij huizen die aan het groene hart liggen. In de laagtes kan water wegzakken. Nieuwe bomen en planten zorgen voor een natuurlijke sfeer en meer dieren en planten (biodiversiteit). Met hoogte en beplanting maken we ook beschutte plekken voor spelen en buiten zitten. We letten altijd op veiligheid en zicht. Met een investering in het Thorbeckeplantsoen wordt de buurt fijner om in te wonen. Met slimme aanpassingen maken we dit park mooier en zorgen we dat mensen het meer gebruiken.

## Wonen aan het bos

De sfeer van het bos brengen we naar de westkant van de buurt. Dit doen we door de beplanting bij de driehoekige plantsoenen aan te passen en misschien een extra boom te planten. Zo rijd je op de Thorbeckelaan niet langs het bos, maar erdoorheen. Een ingang naar het Sanatoriumbos is wenselijk, zodat bewoners een ommetje kunnen maken.

## De bomenlaan

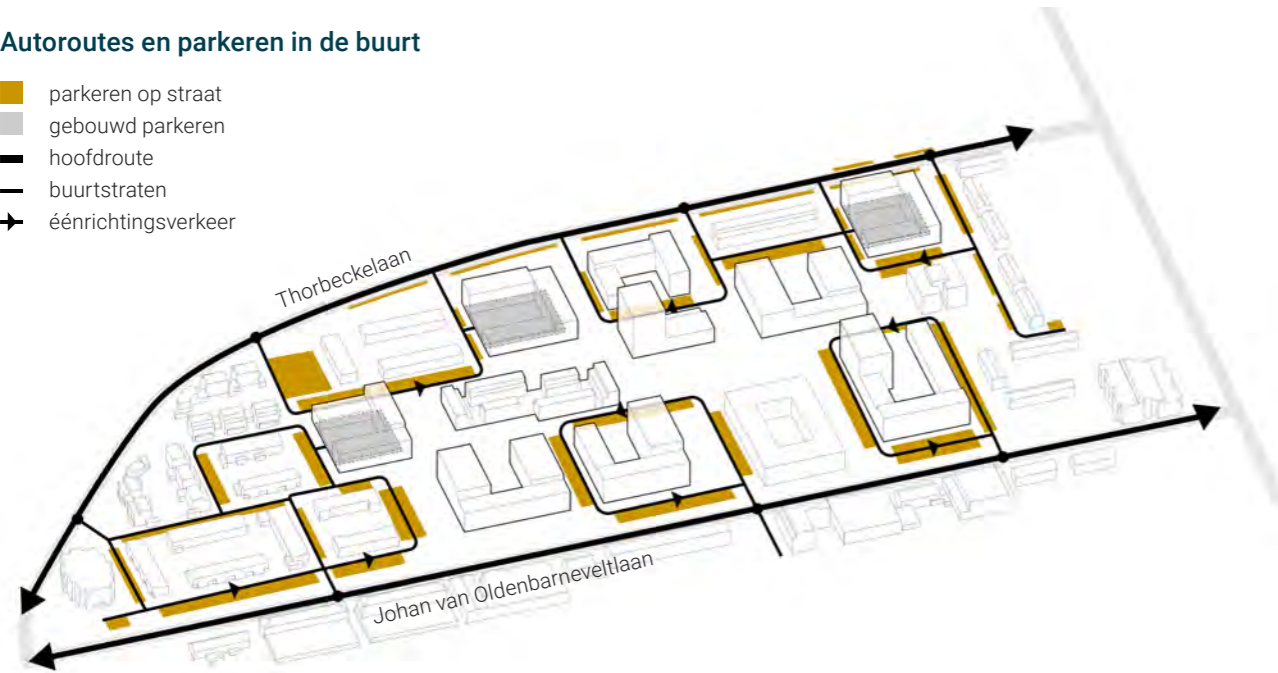
De dubbele bomenrij aan de Johan van Oldenbarneveltlaan is belangrijk voor het groen in de buurt. We maken de laan nog mooier door planten met bloemen onder de bomen te zetten. De wandelroute blijft. Het is een goed idee om deze laan ook te verbinden met het Thorbeckeplantsoen, zodat dieren en planten zich beter kunnen verspreiden.



Natuurlijk landschap met reliëf  
Bosvallei Eindhoven

### Autoroutes en parkeren in de buurt

- parkeren op straat
- gebouwd parkeren
- hoofdroute
- buurtstraten
- ➔ éénrichtingsverkeer



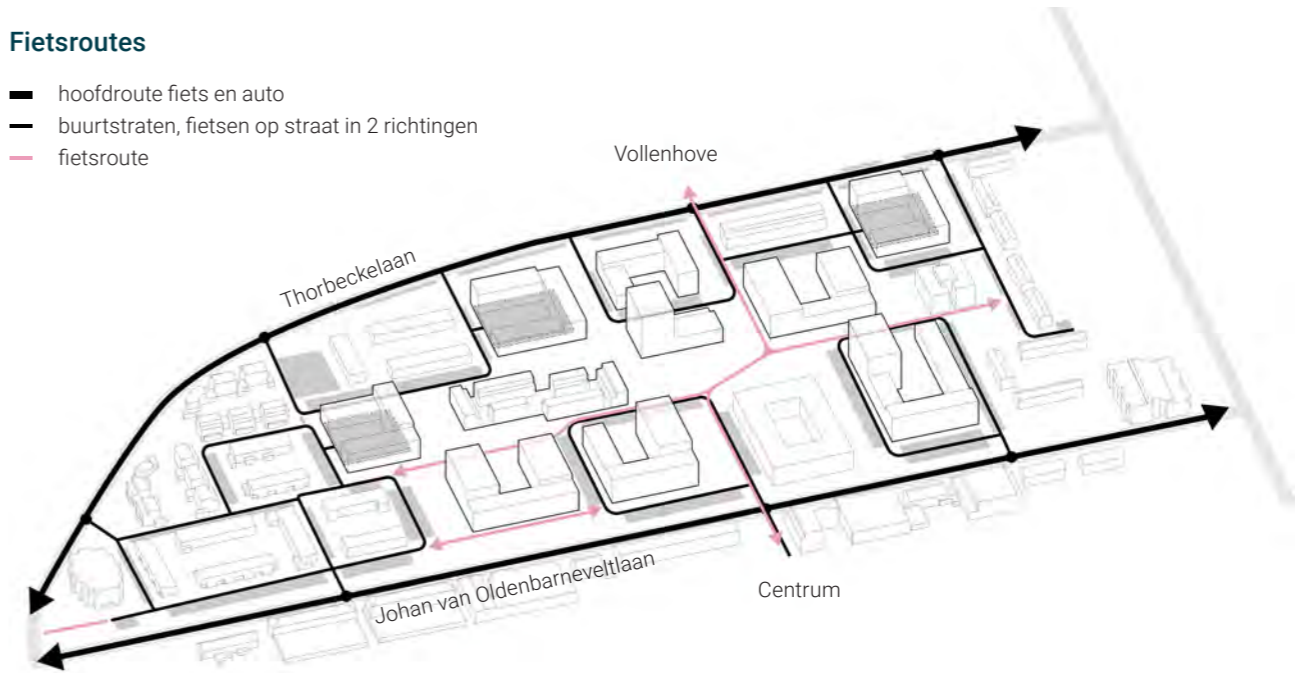
### Verkeerstructuur

De wegen in de wijk volgen grotendeels de bestaande structuur. Op enkele plekken zijn wegen verwijderd of toegevoegd waardoor lusvormige straten ontstaan. De meesten zijn eenrichtingswegen. Hierdoor is er veel minder verharding nodig en is er meer openbaar groen. Hardrijden in de wijk is moeilijk gemaakt, omdat er geen doorgaande routes meer zijn. Langs de lussen wordt in principe aan één kant van de weg geparkeerd, haaks of langs.

Het parkeerveldje veldje bij de Doctor H. Colijnlaan blijft. Net als de parkeerplaatsen langs de doorgaande Johan van Oldenbarneveltlaan. Aan de Thorbeckelaan zijn langsparkerplekken aan de zijde van de bebouwing, maar niet in de bocht. In het noordelijk deel van het gebied is minder parkeren op straat mogelijk. Daarom is in drie appartementengebouwen een gebouwde parkeervoorziening op maaiveld bedacht.

### Fietsroutes

- hoofdroute fiets en auto
- buurtstraten, fietsen op straat in 2 richtingen
- fietsroute



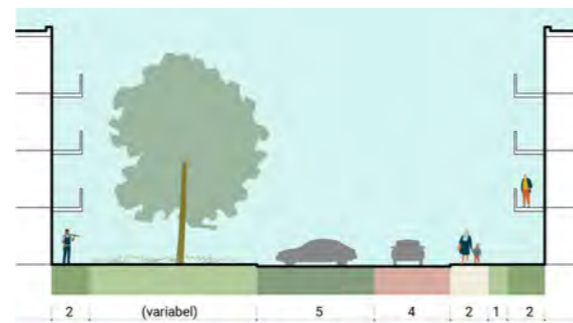
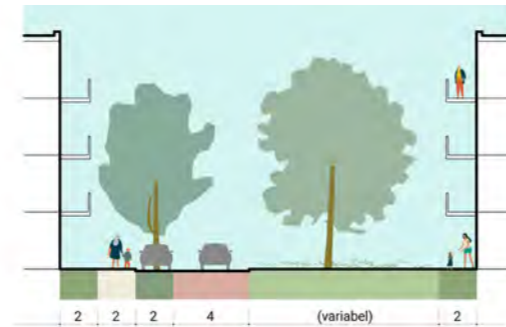
Langs de wijk lopen belangrijke fietsroutes over de Johan van Oldenbarneveltlaan en de Thorbeckelaan. Dwars daarop verbindt een route de wijk Vollenhove naar het centrum. En weer haaks daarop verbindt een fietsroute alle plekken in de buurt met elkaar. Die route valt soms samen met een autolus. Een optie is om deze lus dan als fietsstraat in te richten.

### Inrichtingsprincipes van de wegen

Het profiel is altijd asymmetrisch en de weg smal. Mensen parkeren hun auto op open verharding. In de noordelijke informele groene straten wordt langs de weg geparkeerd, net als bij de te behouden bebouwing uit de jaren 50. Aan de zuidelijke straten met meer formele beplanting wordt schuin geparkeerd. Langs het groene hart parkeren mensen altijd aan de kant van de bebouwing.

De voetpaden liggen in principe aan één kant van de weg en geven toegang tot de entrees van de woningen en fietsenstallingen. In het groene hart zijn de voetpaden informeler; zowel in vorm als materiaalkeuze.

Rondom de bebouwing is een groene overgangszone tussen privé en openbaar van minimaal 2 meter. Daarin is ruimte voor privéterrassen of voortuinen. Indien mogelijk sluit deze zone aan op groen in het openbaar gebied.



Principeprofielen en impressies  
voor de lusvormige straten

boven: langsparkeren / onder: schuin parkeren



# Een fijne buurt met méér woningen

In totaal komen er mogelijk 540-640 woningen. Daarvan komen 308 in de huur, net zoals nu. De overige woningen zijn (middel)dure huur- of koopwoningen voor diverse doelgroepen. In het hart van de buurt komen maatschappelijke voorzieningen. De voorgenomen nieuwbouw wordt duurzaam en gasvrij.

## Verdichten

De portiekwoningen worden stapsgewijs vervangen voor appartementen en er komen ook extra woningen bij. Er komen 2-, 3- en 4-kamer appartementen en een klein aantal grondgebonden woningen. De meeste gebouwen hebben een galerij of binnengang. Sommige appartementen op de begane grond hebben een voordeur aan het park of de straat. Elke woning heeft een eigen buitenruimte zoals een privé-terras of balkon. Ook komen er grondgebonden woningen met een terras aan het park. Zo komt er variatie.

## Woningprogramma en doelgroepen

De nieuwe appartementen zijn bestemd voor sociale huur, middenhuur en vrije sector koop. Voor een klein deel wordt het plan ingevuld met grondgebonden vrije sector koopwoningen. Om diversiteit in het toekomstige woningaanbod te bevorderen, kan in iedere fase worden gekozen voor een mix van

woningtypen voor verschillende doelgroepen, afhankelijk van de behoefte en haalbaarheid. Het uitgangspunt is dat de 308 sociale huurwoningen in het nieuwe plan terugkomen. Mogelijk wordt een aantal hiervan middenhuur woningen. Er komen voldoende sociale huurwoningen terug, zodat alle huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd terug kunnen keren naar een nieuwe woning in Staatsliedenkwartier.

## Betaalbare en diverse huisvesting

Door een gezonde mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen bevordert het nieuwe Staatsliedenkwartier gemengde woonmilieus, waarin:

- Mensen van verschillende achtergronden en inkomens met elkaar samenleven;
- Doorstroom binnen de buurt mogelijk is;
- Starters, gezinnen, senioren en mensen met een zorgvraag een plek kunnen vinden.



## Sociale veiligheid en een prettige leefomgeving

Een leefbare buurt is een veilige buurt. Samen met bewoners wordt gewerkt aan:

- Een toegankelijke, overzichtelijke en groene inrichting van de openbare ruimte.
- Buurtbeheer, bewonersnetwerken en de inzet van wijkagenten en jongerenwerkers;
- Preventieve aanpak van overlast, met ruimte voor dialoog en buurtoplossingen.

Vanuit de samenleving is er een vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Met name de huisartsen in Zeist hebben te maken met ruimtegebrek. Deze herontwikkeling biedt kansen voor het toevoegen van maatschappelijke functies. Voor het Lindenhuis wordt een nieuwe locatie in de wijk gezocht. We onderzoeken of het verplaatsen van het huidige wijkcentrum (Het Binnenhof) van toegevoegde waarde is.

### School

Vooralsnog blijkt het lastig om qua planning en locatie goed aan te sluiten op de verhuisprocessen van de basisscholen in Zeist. Hiervoor zijn meer gesprekken nodig. De gemeente heeft te weinig leerlingengroei voor een nieuwe school in Zeist.



Impressie Staatsliedenkwartier  
natuurlijk hart met ruimte voor ontmoeting en spelen

## Duurzaamheid en energie

De afgelopen jaren zijn de thema's duurzaamheid en energie steeds belangrijker geworden bij het ontwikkelen van woningen. Ook de bouwsector moet bijdragen aan het terugbrengen van onze CO<sup>2</sup> uitstoot om klimaatverandering te voorkomen.

## Circulariteit

Het is belangrijk om materialen die uit de te slopen woningen komen zoveel mogelijk opnieuw te gebruiken. Zo beperken we de hoeveelheid afval en zijn er minder nieuwe grondstoffen nodig.

Hierbij zetten we in op de hoogste trede op de R-ladder: Re-use. Het hergebruiken zoveel mogelijk onbewerkte onderdelen, zoals deuren, kozijnen en sanitair. We onderzoeken voor de sloop welke materialen geschikt zijn om opnieuw te gebruiken. Ook beplanting kan mogelijk worden hergebruikt.

## Energie voor de nieuwe wijk

De nieuwe woningen worden gasloos. Daardoor is er ten opzichte van de bestaande situatie meer elektriciteit nodig. En door de voorgenomen verdubbeling van het aantal woningen is er ook extra vermogen nodig. Ook voorzieningen als laadpalen voor auto's zorgen voor een hogere vraag naar stroom. Een mogelijke oplossing is een collectief verwarmingssysteem. Bij zulke systemen

wordt warmte uit de bodem gehaald. Helaas is deze oplossing hier niet mogelijk. Het Staatsliedenkwartier ligt namelijk in een beschermingszone van het drinkwaterwingebied.

Op basis van individuele verwarmingssystemen en een verdubbeling van het aantal woningen, komt uit een eerste onderzoek door de netbeheerder dat er 2 extra trafo's nodig zijn en een bestaande trafo moet worden verzaamd. Het is nog niet duidelijk of er in de regio voldoende capaciteit is om de trafo's aan te sluiten. Dat onderzoek loopt nog. Als blijkt dat het gevraagde vermogen niet volledig door Stedin kan worden geleverd, zijn er oplossingen beschikbaar om de energievraag te spreiden over de dag. Daardoor is de verwachting dat de energievraag voor het nieuwe plan goed oplosbaar is.

## Het gebruik van energiezuinige woningen

Door de hoge isolatiewaardes en zuinige, slimme installaties, worden de nieuwe woningen zeer energiezuinig. Het is belangrijk dat bewoners weten hoe zij deze installaties optimaal kunnen gebruiken. Bewoners krijgen bij het betrekken van de woning een papieren instructie om de woning optimaal te gebruiken. Als blijkt dat bewoners hierbij hulp nodig hebben, wordt na de oplevering een energiecoach ingezet die bij huurders van de portiekwoningen thuis instructie/uitleg kan geven.

## De nieuwe wijk wordt klimaatbestendig

Om ook in de toekomstige wijk prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, wordt de nieuwe wijk klimaatbestendig ingericht. We zorgen dat regenwater goed kan infiltreren in de bodem, zodat wateroverlast na een heftige bui wordt voorkomen. We houden de wijk koeler door het planten van meer bomen en groen, en door het verwijderen van verharde bestrating zoals bij de parkeerplaatsen. Bij het ontwerpen van de gebouwen wordt zoveel mogelijk directe zoninstraling voorkomen. Zo is mechanische koeling niet of nauwelijks nodig.

## Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen

Voor de biodiversiteit is het van belang om inheemse planten en bomen te planten. Dat zijn planten en bomen die van nature in Nederland voorkomen. Dit zorgt voor een goed leefgebied en voldoende voedsel voor insecten, vogels en andere dieren.

Ook bij het ontwerpen van de gebouwen krijgt de natuur de ruimte. Er komen functionele plekken voor planten, dieren en insecten, zoals nestkasten, groene daken en/of gevels en insectenmuren. Een goede biodiversiteit voorkomt plagen zoals die van de eikenprocessierups.

## Convenant voor duurzame woningbouw

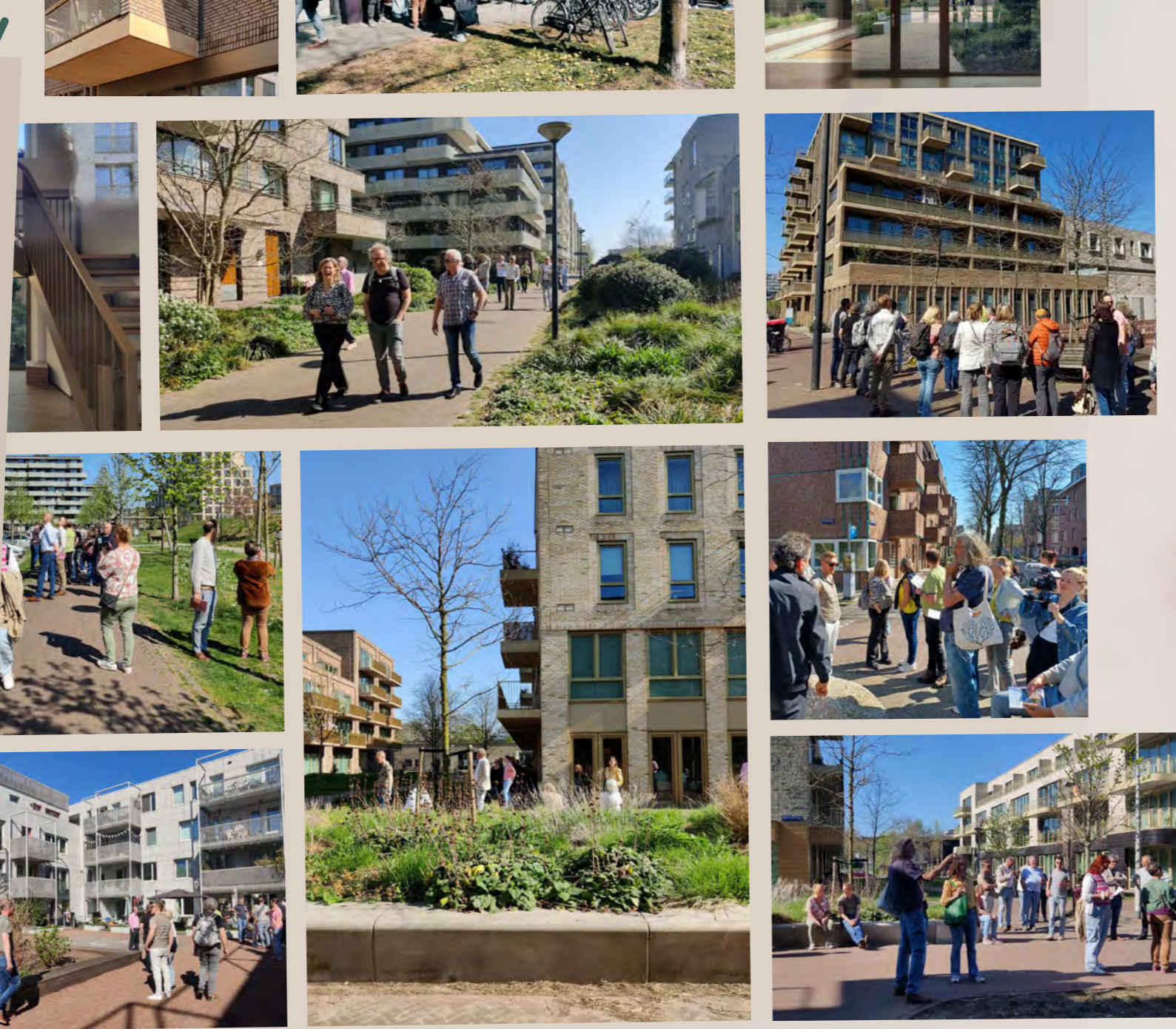
De nieuwe vrijesector koopwoningen worden gebouwd volgens de uitgangspunten van het meest actuele convenant Toekomstbestendig Bouwen. Het bevat uitgangspunten voor 6 verschillende thema's: Energie, Circulair, Natuur inclusief, Duurzame Mobiliteit, Klimaatadaptatie en Gezonde leefomgeving. Dit convenant is ondertekend door meer dan 150 ontwikkelaars en bouwers in Nederland. De gemeente Zeist heeft dit ondertekend op het niveau Goud.

Voor de huurwoningen is dit ambitieniveau te hoog. De bouwkosten lopen dan te ver op. Daarom hebben de Zeister woningcorporaties het convenant niet ondertekend. De corporaties, inclusief Woongroen, hebben wel de ambitie om zoveel mogelijk maatregelen in hun plannen te realiseren. In de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en gemeente Zeist is dit overeengekomen.

# Excursie

Met de meedenkgroep, raadsleden en het projectteam is tijdens een excursie inspiratie opgedaan voor het Staatsliedenkwartier. Daarna is in de meedenkgroep de richting bepaald voor de belangrijkste principes.

Bekijk de video van de excursie!



# Stedenbouwkundige ontwikkelprincipes

Het Staatsliedenkwartier wordt een wijk met halfopen samengestelde appartementenblokken aan de randen en 'specials' in het groene hart. Aan die centrale ruimte komen maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een gezondheidscentrum en functies voor de buurt.

## Type woningen

De nieuwe woonbebouwing bestaat uit appartementengebouwen rond een gezamenlijke tuin. De bouwblokken zijn halfopen. Zo komt er licht en lucht in de binnentuin en is er zicht op de openbare ruimte. Er komen verschillende bouwvolumes. Soms smal met een galerij en soms breed met een binnengang of centrale ontsluiting.

Centraal in het gebied komt een 'special' met een ander type woningen. Hier staan stadswoningen met hun voordeur rond een leefstraat en een privé terras dat grenst aan het landschap. Samen met de 'urban villa' uit de jaren '90 zijn het bijzondere elementen in het groene hart van de wijk..

## Woningsegmenten

In de appartementengebouwen komen kleinere en grotere woningen in verschillende segmenten. Zoals sociale huur, middeldure en vrije sector huur of

koop. De verschillende categorieën worden verdeeld over de blokken. In het eerste, nieuwe appartementenblok komen zoveel mogelijk huurwoningen om de verhuisbeweging op gang te krijgen. De blokken met een parkeergarage op de begane grond en de grondgebonden woningen zijn vrije sector. Voor de overige blokken wordt bij het uitwerken van die fase bepaald welke woningtypen erin komen. Dat hangt af van de fasering en de dan gewenste verdeling. Uitgangspunt is dat de verhuisbeweging doorloopt. In het hoogste gebouw kunnen middeldure of vrijesectorwoningen komen. In de overige blokken is nog keuze voor sociale of middeldure woningen. Totaal worden er 308 sociale huurwoningen teruggebouwd.

## Hoogteopbouw van de wijk

Rondom de centrale groene ruimte staan drie hoogteaccenten van 7 tot 9 bouwlagen hoog. Samen met de 'specials' geven ze smoel aan het



groene autoluwe gebied in het hart.

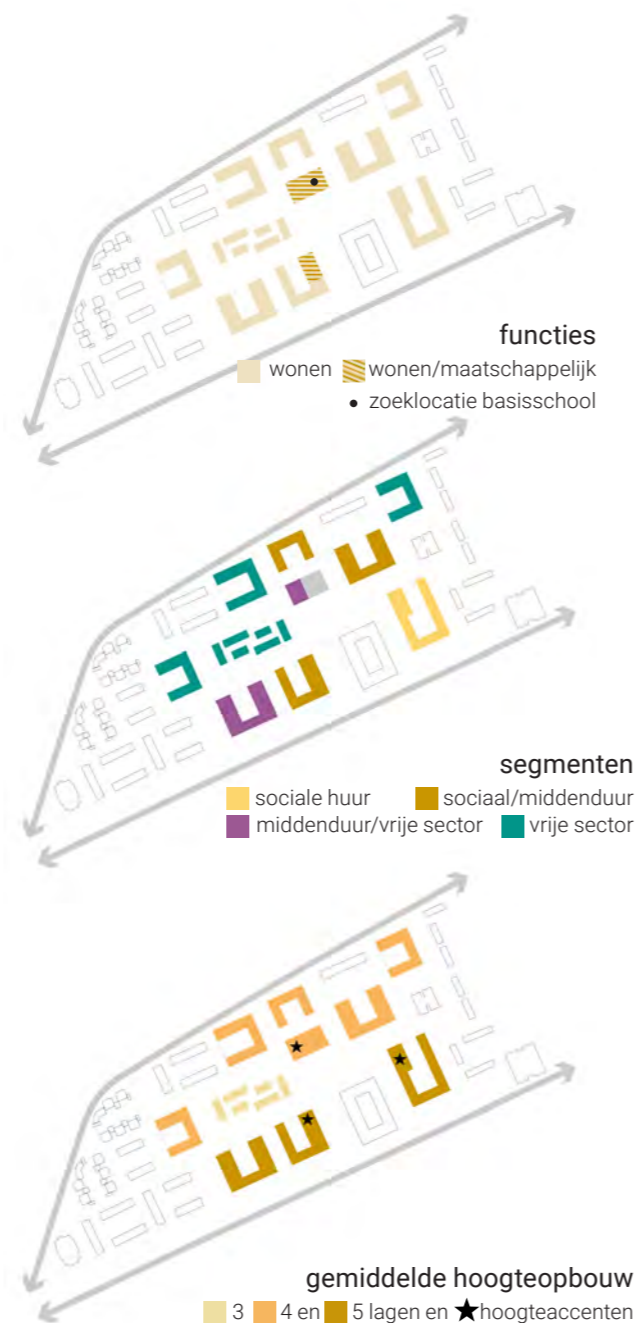
De gemiddelde basishoogte van de verschillende bouwblokken is aan de zijde van de winkels, bij de brede Johan van Oldebarneveltpaan, hoger dan aan de zijde van het bos, bij de Thorbeckelaan. Elk blok kent een afwisseling in hoogteopbouw. De hoogte van een bouwdeel hangt af van de bezonning en de plek in de buurt. De stadswoningen zijn maximaal 3 bouwlagen hoog.

### Wijkfuncties

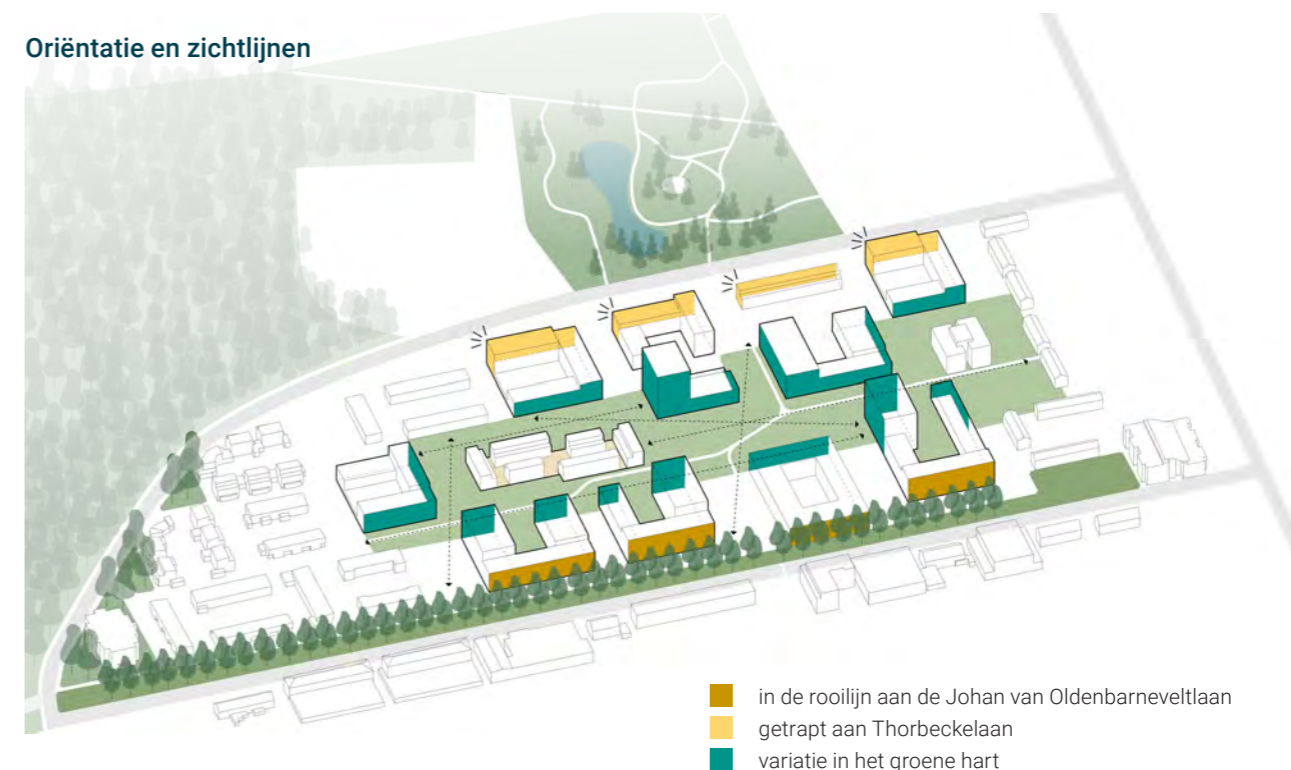
Het is een wens om een maatschappelijke functie aan de noordkant van het Doctor D Bosplein te maken, zoals een basisschool. Als hier geen school komt, bekijken we of er een andere maatschappelijke functie komt. Dit kan een gezondheidscentrum of wijkcentrum zijn. Of er komen extra woningen.

Ook op de begane grond van het gebouw aan de Savornin Lohmanlaan zijn maatschappelijke functies wenselijk. Samen activeren ze het hart van de buurt. De bruto verdiepingshoogte voor maatschappelijke functies is 3,5 tot 4 meter.

Op de volgende pagina's worden de principes verder uitgewerkt in woord en beeld.



### Oriëntatie en zichtlijnen



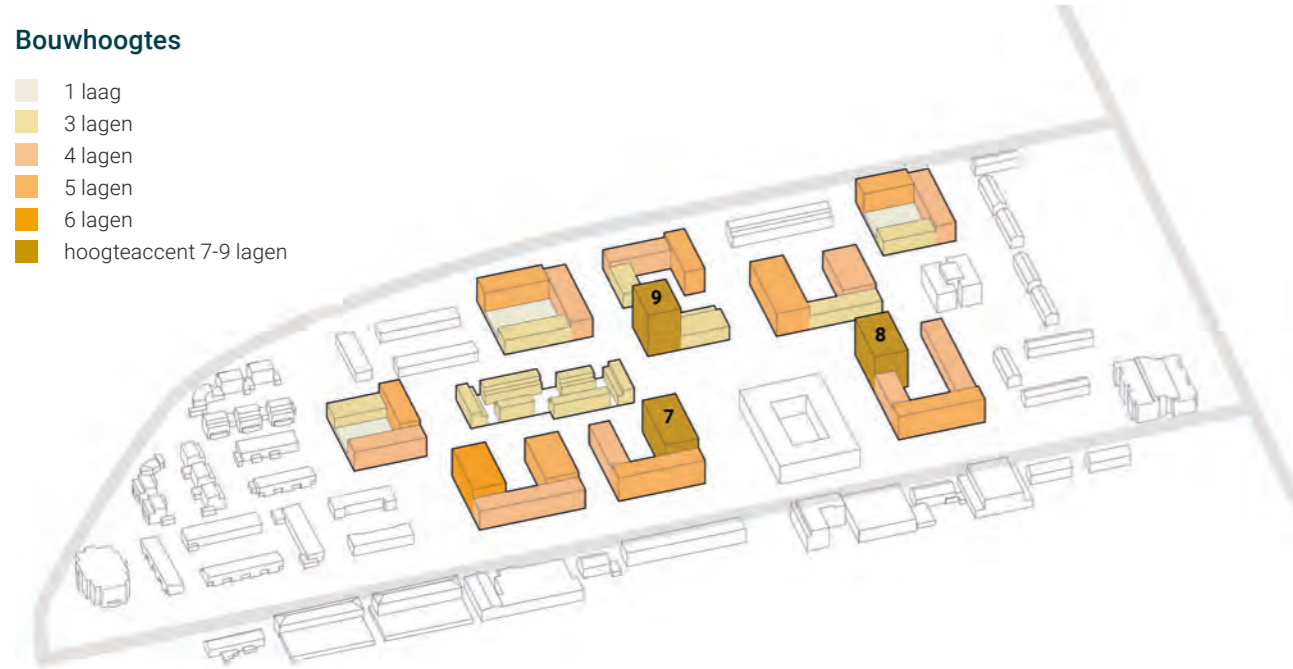
### Stedelijke ruimtes

De halfopen bouwblokken presenteren zich aan elke ruimte anders. Aan de Johan Van Oldenbarneveltpaan staan ze in één lijn in het verlengde van de jaren '90 woningen, parallel aan de dubbele bomenrij. Het Binnenhof steekt naar voren en aan de achterzijde wordt weer gewoond. Aan de Thorbeckelaan is de positie getrapt, waarbij elke westhoek van een blok zich prominent toont. In en rond de groene ruimte in het hart is de positie van

de gebouwen meer gevarieerd. Naast de lange lijnen zijn er ook diagonale doorzichten. De ruimte tussen de gebouwen is meer vloeiend. De urban villa uit de jaren 90 en het cluster met grondgebonden woningen staan in de groene ruimte. Die ruimte staat in verbinding met de hoven van de blokken. De binnentuinen met een west-oriëntatie liggen op de verdieping, maar er is wel een visuele relatie met de openbare ruimte en het groen.

## Bouwhoogtes

- 1 laag
- 3 lagen
- 4 lagen
- 5 lagen
- 6 lagen
- hoogteaccent 7-9 lagen



## Gebouwen

De appartementengebouwen zijn samengesteld uit verschillende gebouwdelen die variëren in hoogte en diepte. Rondom het hart staan drie hoogteaccenten van 7-9 lagen hoog. Het woningcluster in het midden is maximaal 3 bouwlagen.

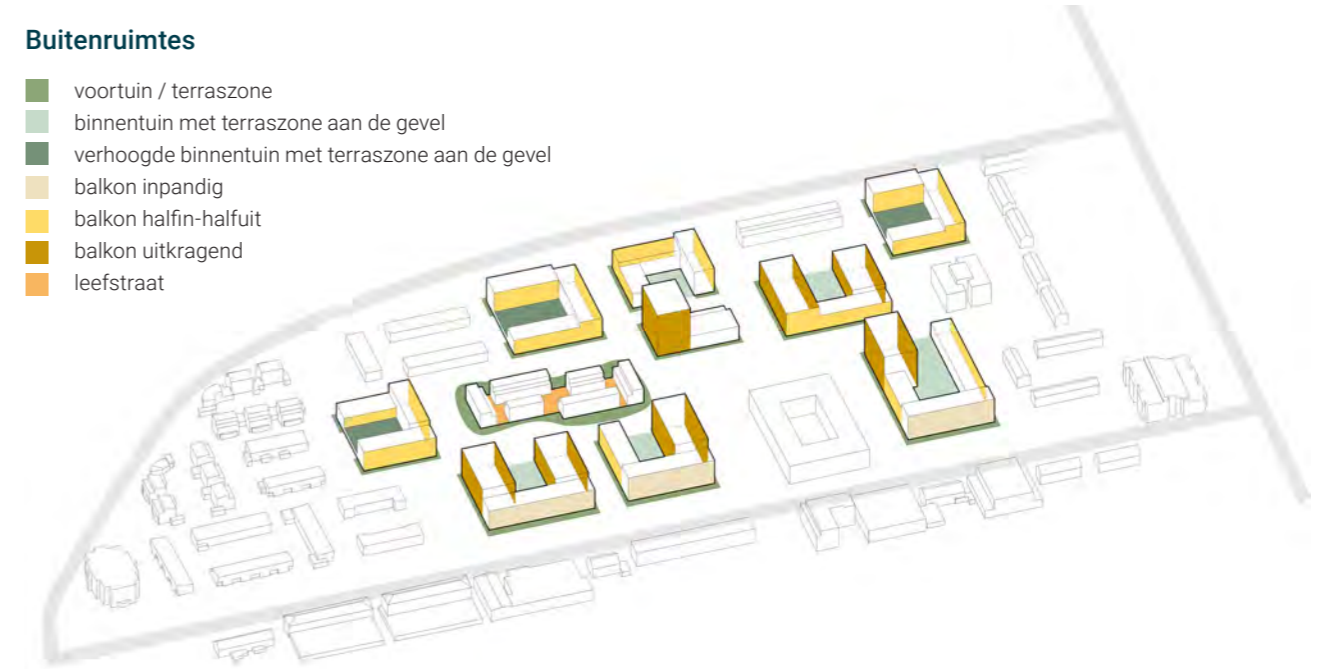
De zuidelijke blokken variëren in hoogte tussen de 4 en 6 bouwlagen. Aan de Johan van Oldenbarneveltlaan zijn de gebouwen samen met het Binnenhof afwisselend 4 of 5 bouwlagen over de volle lengte van het gebouw. De opening van de blokken is gericht op de groene ruimte in het hart.

De overige bouwblokken variëren steeds tussen 3 en 5 bouwlagen. Aan de Thorbeckelaan is er in de gevel een hoogtesprong zichtbaar. Hierdoor wordt de kleinere schaal aan deze zijde extra benadrukt.

Een aantal blokken worden met hun opening gericht naar de bestaande bebouwing. Zo minimaliseren we de inblik van de appartementen op de woningen. De breedtemaat van een binnentuin (exclusief balkon of galerij) is minimaal gelijk aan of groter dan de hoogte van het laagste aangrenzende gebouwdeel.

## Buitenruimtes

- voortuin / terraszone
- binnentuin met terraszone aan de gevel
- verhoogde binnentuin met terraszone aan de gevel
- balkon inpandig
- balkon halfin-halfuit
- balkon uitkragend
- leefstraat



Rondom alle bebouwing is een groene overgangszone tussen gebouw en openbare ruimte van minimaal 2 meter. In deze zone is ruimte voor privéterrassen en voortuinen.

De woningen aan de Johan van Oldenbarneveltlaan hebben een ruime voortuin en inpandige balkons, net zoals alle bebouwing langs de laan. Alle galerijwoningen hebben een halfinpendig balkon of een buitenruimte op een leefgalerij. De woningen aan een binnengang hebben een aanhangend

balkon. Zo oogt het niet te massief. Bij blokken met vrijesector appartementen steekt de galerij door naar de noordelijke buitengevel en is dan onderdeel van de hoofdmassa.

De stadswoningen hebben naast een buitenruimte in het landschap ook een eigen dakterras aan de andere zijde. Zo hebben bewoners de keuze of ze in de schaduw of zon willen zitten.

Collectief gebruik entree met doorzicht naar de tuin  
De Eenhoorn Amsterdam

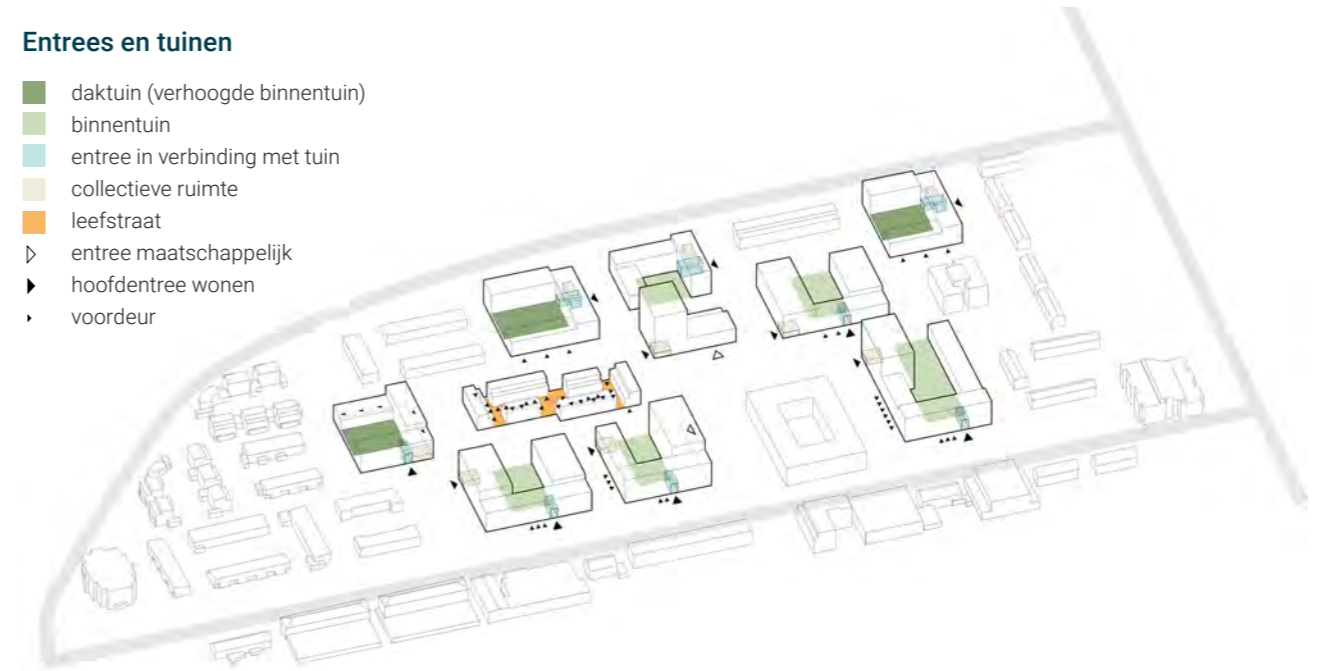


Natuurlijke binnentuin staat in relatie tot het park  
De Regulateur Groningen



### Entrees en tuinen

- daktuin (verhoogde binnentuin)
- binnentuin
- entree in verbinding met tuin
- collectieve ruimte
- leefstraat
- ▷ entree maatschappelijk
- ▶ hoofdentree wonen
- ▼ voordeur



De hoofdentrees van de woongebouwen liggen aan of nabij de belangrijkste openbare ruimtes. Aan de Johan van Oldenbarneveltlaan, om de hoek aan de Thorbeckelaan en langs de fietsroutes in het groene hart.

De bouwblokken hebben één of twee hoofdentrees. Een extra hoge entreehal verbindt visueel de binnentuin of daktuin met de straat of de groene openbare ruimte. Collectieve bewonersruimten en fietsenstallingen zijn gekoppeld aan de entrees.

Elk appartementenblok aan de Johan van Oldenbarneveltlaan of het park heeft voordeuren.

De binnentuinen van de halfopen blokken zijn via een hek toegankelijk voor bewoners. Er is een visuele relatie tussen het park en de tuin. Vanaf de daktuinen is ook een visuele relatie met de openbare ruimte.

De grondgebonden woningen worden ontsloten vanuit een leefstraat die met voetpaden is verbonden aan de lusvormige straten.



Impressie Staatsliedenkwartier  
vogelvlucht, mogelijk eindbeeld

# Beeldkwaliteit

Het Staatsliedenkwartier krijgt een derde tijdlaag. Na de jaren '50 en '90 van de vorige eeuw, bouwen we ongeveer veertig jaar later in de jaren '30 van de 21ste eeuw. In die tijd heeft de bouw zich ontwikkeld. Circulair en biobased bouwen wordt steeds normaler. Bij het denken over de beeldkwaliteit zoeken we naar samenhang en verschil. Je mag zien dat de nieuwe bebouwing van nu is, maar tegelijkertijd zoeken we ook naar aansluiting met de bestaande bebouwing en de groene openbare ruimte. En soms is er ook ruimte voor iets bijzonders dat er uit mag springen.

## Samenhang en verschil

De vorm en typologie van de nieuwe bebouwing wijkt af van de omliggende bebouwing uit de jaren '50 en '90. Daarom zoeken we op schaal van de wijk naar verbinding van de drie tijdspannen.

## Kleur

De gebouwen zijn warm van toon en in zacht contrast met het bestaande, tussen licht en donker in. Het is een samenhangend palet van bruine, beige en zacht oranje tinten. De drie hoogteaccenten wijken daarvan af. Ze zijn feller van kleur, en krijgen elk een eigen tint.

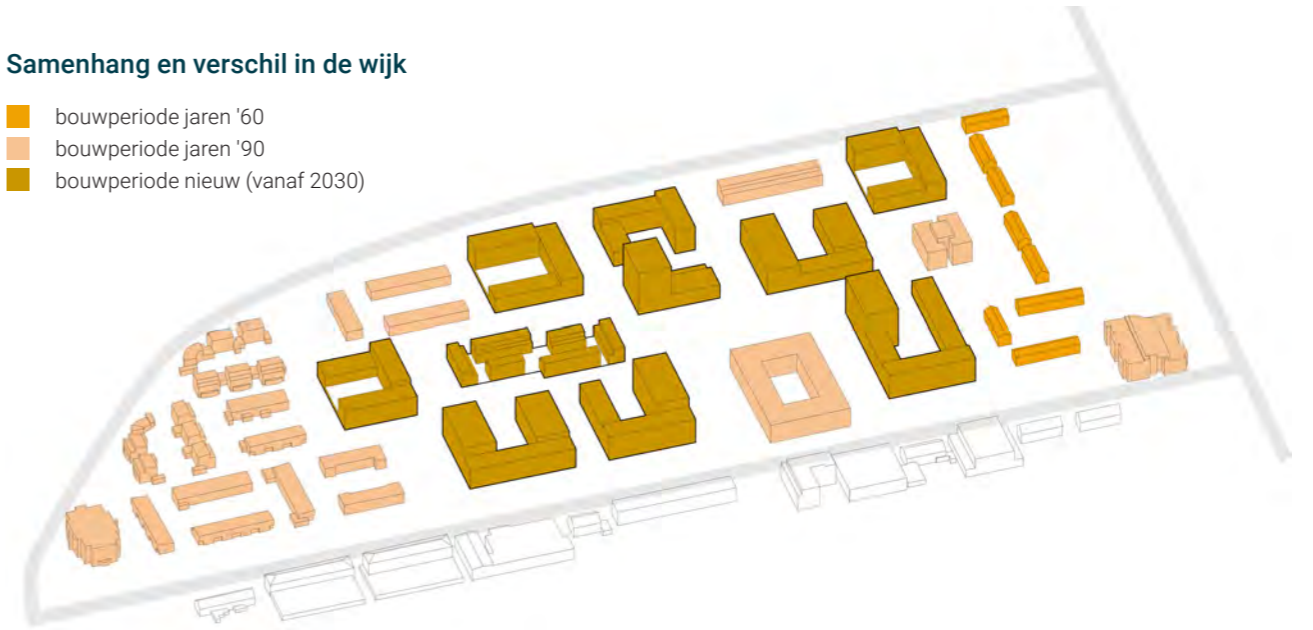
## Materiaal

Het hoofdmateriaal van de buitengevel van alle appartementengebouwen is samenhangend. De gebouwen zijn robuust van karakter. De grondgebonden woningen wijken daarvan af en kennen een informeler en zachter karakter: bijvoorbeeld onbehandeld hout dat vergrijsst.

Dit materiaal kan ook worden gebruikt in de binnenzijde van alle u-vorige appartementenblokken. Galerijen en balkons aan de binnentuin zijn lichter en luchtiger dan aan de buitenzijde van het blok.

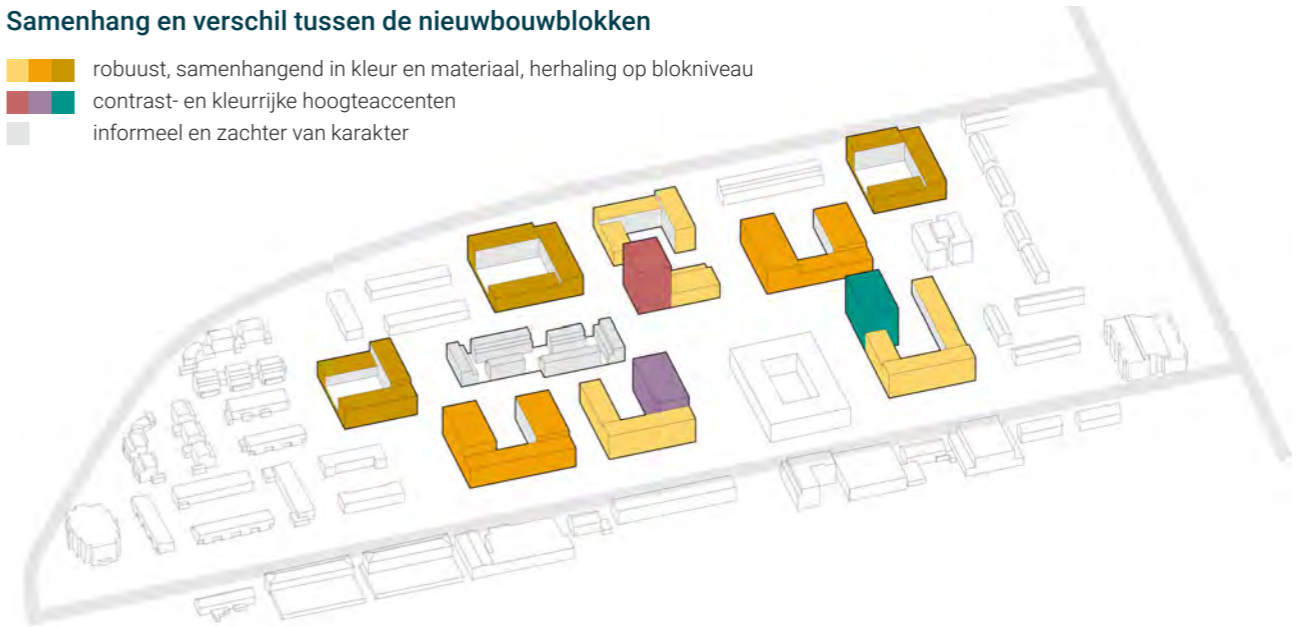
## Samenhang en verschil in de wijk

- bouwperiode jaren '60
- bouwperiode jaren '90
- bouwperiode nieuw (vanaf 2030)



## Samenhang en verschil tussen de nieuwbouwblokken

- robuust, samenhangend in kleur en materiaal, herhaling op blokniveau
- contrast- en kleurrijke hoogteaccenten
- informeel en zachter van karakter



## Appartementengebouwen

### Massa en geleding

De verschillende gebouwdelen van één blok onderscheiden zich in hoogte en gevelgeleding - door typologie en buitenruimtes, maar niet in kleur en materiaal. Behalve de eerder genoemde hoogteaccenten.

De appartementengebouwen kunnen een 'hap' uit de hoek hebben en de daken kunnen licht hellen of oversteken als knipoog naar de jaren '50. Daken zijn geschikt voor groen en het plaatsen van zonnepanelen. Bij benodigde wateropvang is een plat dak beter passend. Kopgevels hebben altijd openingen en alle gevels hebben diepte.

### Kleur en materiaal

Er is verschil tussen de kleuren en materialen van de verschillende appartementenblokken, maar er is ook herhaling. Sommige blokken zijn typologisch verwant. Deze blokken hebben dezelfde architectonische uitstraling: in gevelgeleding, kleur, materiaal en detaillering. Omdat dezelfde soort blokken nooit direct naast elkaar liggen ontstaat er een gevarieerd straatbeeld.

### Buitenruimtes en galerijen

De buitenruimtes van de hoogste gebouwen, met

aanhangende balkons, kunnen speelser worden toegepast dan de meer rationele onderbouw waar de buitenruimtes boven elkaar liggen. Aan de Johan van Oldenbarneveltlaan inpandig, bij de galerijwoningen half-in-half-uit en bij de woningen aan een binnengang aanhangend. Dit om de massa visueel compact te houden. Galerijen aan de buitenzijde van een blok zijn altijd onderdeel van het architectonische volume.

### Binnentuinen en erfafscheiding

Alle binnentuinen van de appartementenblokken hebben dezelfde transparante erfafscheiding met toegang. Het is het visitekaartje van de buurt en kan als kunstproject uitgewerkt worden. Bijvoorbeeld een architectonisch hek of landschappelijk element zoals een palenwand. De daktuinen kunnen daarbij eventueel aansluiten.

De inrichting van de binnentuin kent verwantschap in beplanting en verharding met de inrichting van de openbare ruimte. Zo wordt de private binnentuin visueel onderdeel van de groene openbare ruimte en vice versa.

### Entrees, voordeuren en voortuinen

Toegangen van appartementengebouwen zijn transparant en uitnodigend. Minimaal één toegang per gebouw geeft een doorzicht naar de binnen- of



### Sfeer van de buurt

Robuuste gebouwen met een knipoog en aandacht voor fijn thuis komen

daktuin. Collectieve voorzieningen voor bewoners zijn gekoppeld aan de entree.

Er wordt gestreefd naar veel voordeuren aan de straat. Slaapkamers liggen in principe aan de binnentuinzijde of op de verdieping bij een smalle meerlaagse woning met voordeur aan de straat. Woningen met een voordeur aan de straat hebben een voortuin met een groene erfafscheiding.

### Bergingen, stallingen en techniekruimtes

Bergingen en stallingen op de begane grond voor fietsen en auto's zijn gekoppeld aan de entrees en direct toegankelijk vanuit de openbare ruimte. Er wordt gestreefd zo min mogelijk gevellengte voor stallingen en techniekruimtes zodat er meer ruimte is voor wonen aan de straat. Gevels voor stallingen zijn niet volledig gesloten en maken onderdeel uit van het totale architectuurbeeld.

### Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen worden als één cluster ontworpen en staan iets verhoogd. Onderling zijn ze verbonden. Binnenin door een 'vloer': de leefstraat en van buiten met een architectonisch element, bijvoorbeeld een pergola of vlonder. Rondom is een ruime en in diepte variërende groene buffer met subtiel reliëf.

### Bergingen en containers

De bergingen van de grondgebonden woningen zijn onderdeel van de woning en toegankelijk vanuit de leefstraat. Of ze zijn geclusterd, bijvoorbeeld op de koppen van een rij.

Deze woningen maken gebruik van de ondergrondse containers van de appartementen en niet van eigen afvalcontainers zoals gebruikelijk is.

### Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is klimaat-adaptief en biodivers, geschikt voor mens en dier. Beplanting is natuurvriendelijke en streekeigen. Bestaande materialen en planten worden indien mogelijk hergebruikt, bomen zoveel mogelijk behouden. Initiatieven als Struikroven® en het Plantenasiel Zeist kunnen een waardevolle bijdrage leveren. Het handboek inrichtingsprincipes van de gemeente Zeist wordt toegepast.

### Overgangszone

Rondom alle gebouwen is een overgangszone van minimaal 2 meter. De zone is een groene buffer tussen de gebouwen en de openbare ruimte en sluit in karakter aan op de inrichting van de openbare ruimte. In deze zone is ruimte voor voortuinen, privéterrassen en paden naar entrees.

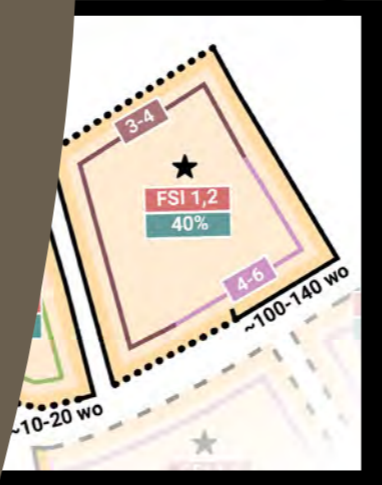
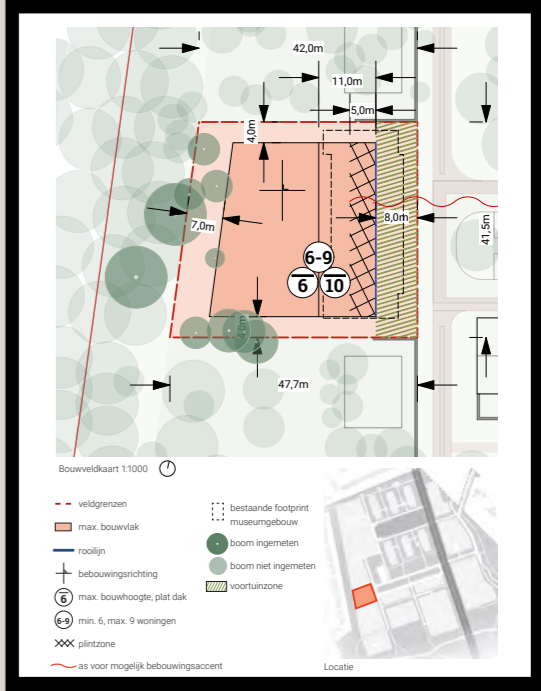


### Sfeer van de buurt

Informeel en lichte hoven met houten gevelbekleding. Brede galerijen en ruime balkons, binnentuinen met beplanting in aansluiting op de openbare ruimte. En zorgvuldig ontworpen groene overgangen tussen openbaar en privé.

# Doorkijkje planvorming

Na het Toekomstplan komen er nog meer plandocumenten. Per deelgebied een stedenbouwkundig plan en een kavelpaspoort voor elke fase. Hierin worden de randvoorwaarden voor de bebouwing preciezer vastgelegd. Ook volgt nog een beeldkwaliteitplan waarin de principes uit dit document nader worden uitgewerkt. En er gaat een landschapsarchitect aan het werk. Die maakt een plan voor de openbare ruimte en de binnentuinen. Tot slot gaan natuurlijk de architecten aan de slag met het ontwerp van de gebouwen.



# Transitie: zo pak je het aan

Van plan tot oplevering van de laatste woning; we zijn waarschijnlijk zo'n 15 jaar bezig. Dat is 5 jaar voorbereiden en zo'n 10 jaar uitvoering in de wijk. Dat komt omdat we in fases moeten bouwen. Al die tijd zorgen we voor een leefbare buurt.

## Een leefbare buurt vanaf de start

Al die tijd moet er in het Staatsliedenkwartier normaal gewoond kunnen worden. We zetten hiervoor verschillende middelen in.

- **Openbare ruimte eerst:** Vooruitlopend op de bouw passen we delen van de openbare ruimte aan. Het gaat hier om aanpassingen die bij de sloop/nieuwbouw niet teniet gedaan worden.
- **Leegstandsbeheer:** Woningen die ruim voor de sloopdatum leegkomen, gaan we niet dichtplanken, maar tijdelijk verhuren via leegstandsbeheer.
- **Tuinonderhoud:** We maken afspraken met de leegstandsbeheerder over het tuinonderhoud van de tijdelijk verhuurde woningen.
- **Beheer en onderhoud:** We maken een beheerplan voor de te slopen woningen, zodat voor bewoners duidelijk is hoe de woningen de komende jaren onderhouden worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de fasering.

- **Energiecoach:** Bewoners krijgen in 2026 hulp aangeboden van een energiecoach om de energiekosten te beperken. Dit is in de vorm van voorlichting en het nemen van eenvoudige maatregelen in de woning.

Het slopen en bouwen zal overlast in de wijk geven. Om dit zoveel mogelijk te beperken proberen we de bouwtijd zo kort mogelijk te houden. Bij de keuze van het bouwsysteem wordt daar rekening mee gehouden. Over materiaalopslag, het parkeren van de auto's van de vaklieden en de route van het bouwverkeer zullen duidelijke afspraken met de aannemer gemaakt worden. Tijdens de uitvoering blijft dat een aandachtspunt. Waar in de wijk niet gewerkt wordt zullen de dagelijkse voorzieningen zo min mogelijk verstoord worden zodat alles goed toegankelijk blijft. In de voorbereiding wordt de RMN (ophalen huisvuil) bij het plan betrokken zodat zij goed hun werk kunnen blijven doen.



## Leefbare buurt vanaf de start

Aandacht voor bouwhekken, hergebruik van planten, buurtactiviteiten en verplaatsbare speelobjecten

## Fasering en planning van de ontwikkeling

De huidige 308 te vervangen portiekwoningen staan op 9 kavels, in 4 deelgebieden. De komende jaren wordt per kavel een sloopbesluit genomen. Dat is nodig om te kunnen slopen en een nieuw plan, voor die kavel, op te stellen. De planontwikkeling op een kavel is een fase. Voor de planning is het uitgangspunt dat de realisatie van een fase ongeveer 1 jaar duurt. Om de bouwoverlast te beperken, is het van belang om een bouwsysteem te selecteren waarmee snel gebouwd kan worden. Zodra de woningen opgeleverd zijn, kunnen bewoners uit de volgende fase hiernaartoe verhuizen. Zo komt de volgende fase vrij om te slopen.

De planuitwerking is gefaseerd omdat:

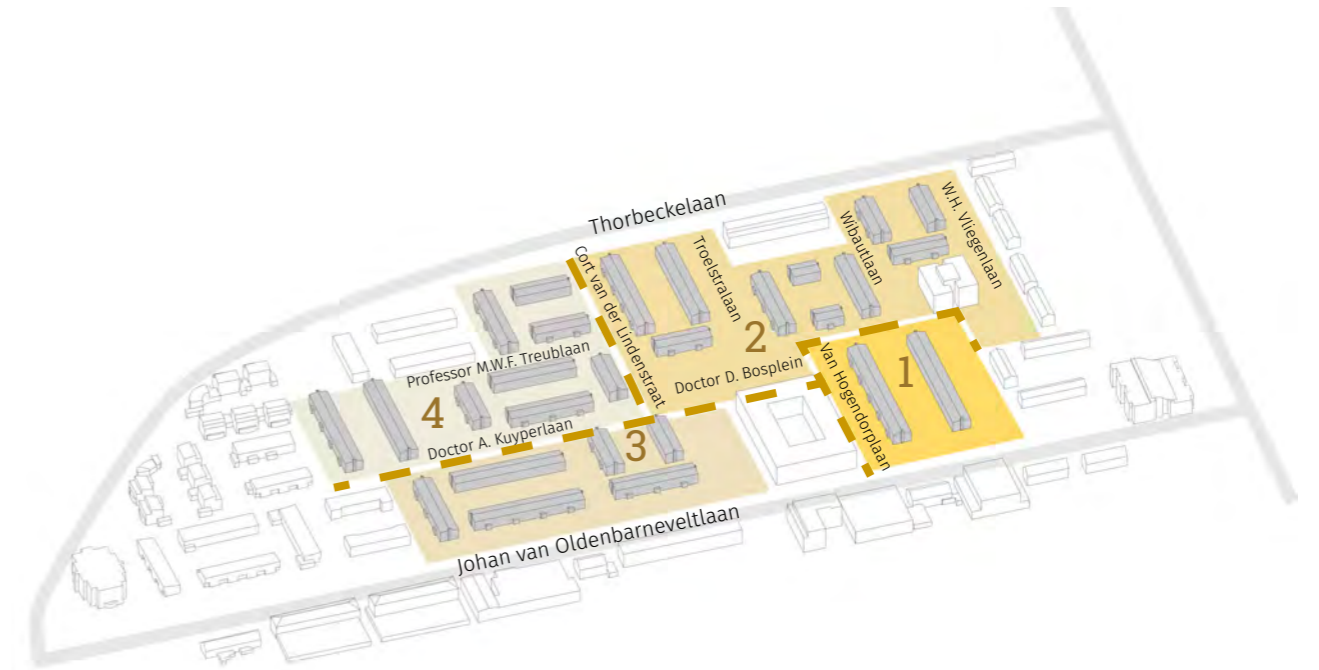
- Slopen en bouwen overlast geeft voor de wijkbewoners. Om dit te beperken is het uitgangspunt dat er op 1 plek in de wijk gesloopt/gebouwd wordt.
- Bewoners van de te slopen woningen moeten naar een andere (tijdelijke) woning. Het streven is om dit zoveel mogelijk in de wijk op te lossen. Het aantal woningen dat hiervoor beschikbaar is, is beperkt. Daarom kan er per keer maar een beperkte groep woningen gesloopt worden.

- Vanuit financieel oogpunt is spreiding over meerdere jaren nodig.

De planning op hoofdlijnen is dat de sloop van de eerste fase in 2030 start. Als alle fasen achter elkaar worden doorlopen, is de laatste fase ongeveer in 2040 klaar. Door omstandigheden kan het zijn dat er soms meer tijd nodig is tussen de fasen. De voortgang van het plan wordt mede bepaald door de te doorlopen ruimtelijke procedures en het herhuisvesten van de bewoners uit de te slopen woningen.

Naast de fasering is er ook een routing door de wijk opgesteld. Hiermee krijgen bewoners zicht op wanneer hun woning aan de beurt is. Een goede bouwroute door de wijk is van belang om:

- Gerealiseerde fasen goed te kunnen afmaken, waarbij voorkomen wordt dat bouwverkeer gebruik moet maken van nieuw aangelegde straten;
- Bewoners- en bouwverkeer zoveel mogelijk gescheiden te houden;
- Voldoende ruimte te bieden om te bouwen.



### Deelgebieden voor de fasering

Voor de uitvoering gaan we uit van 4 deelgebieden.

De volgorde van de uitvoering binnen de deelgebieden is nog niet bekend. Als alles voorspoedig verloopt is dit de voorlopige uitvoeringsplanning. Dit kan nog wijzigen.

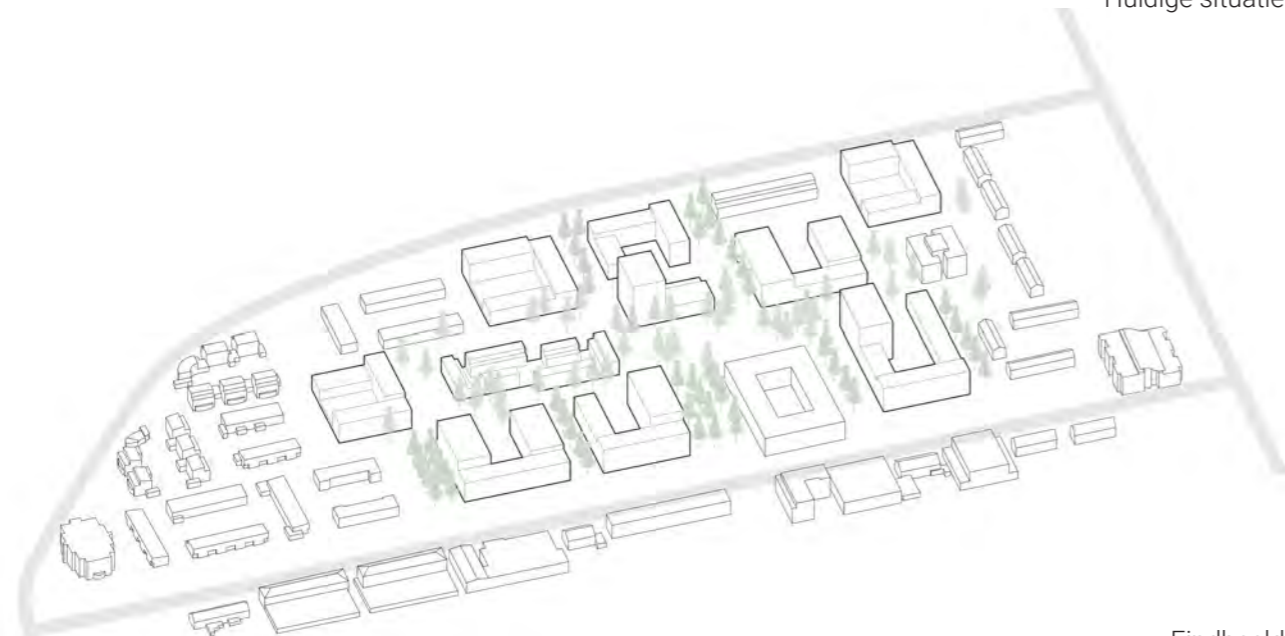
- 1: Start sloop 2030 - Nieuwbouw klaar 2032
- 2: Start sloop 2032 - Nieuwbouw klaar 2035
- 3: Start sloop 2035 - Nieuwbouw klaar 2037
- 4: Start sloop 2037 - Nieuwbouw klaar 2040

### Visuele weergave van de transitieperiode

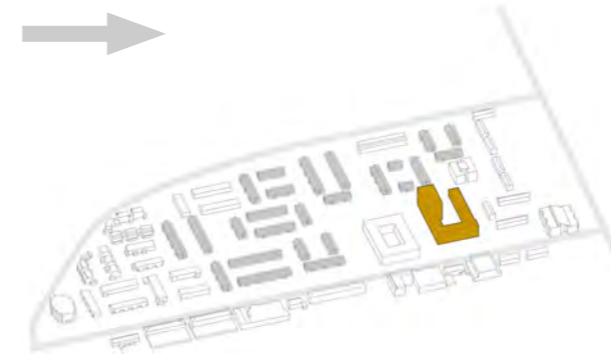
De bebouwing wordt stapsgewijs vervangen.  
Ook de openbare ruimte verandert mee.



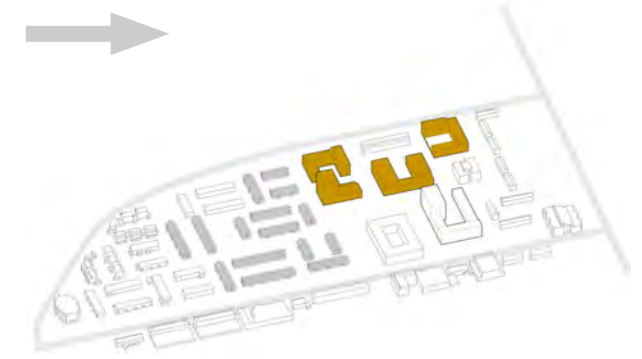
Huidige situatie



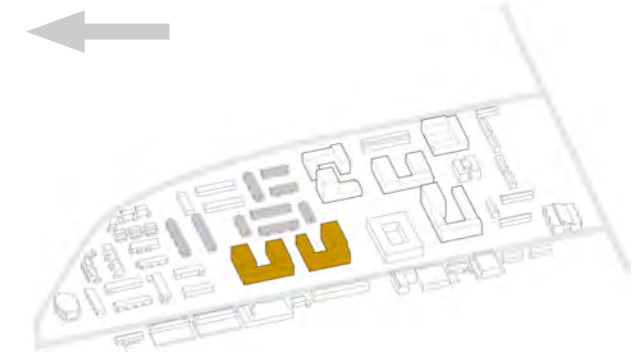
Eindbeeld



Deelgebied 1: fase 1



Deelgebied 2 - fase 2, 3 en 4



Deelgebied 3 - fase 5 en 6



Deelgebied 4 - fase 7, 8 en 9

# Vervolgproces

In dit boekje wordt beschreven hoe het vernieuwde Staatsliedenkwartier in de toekomst moet gaan worden. Dit is een volgende stap in een lang proces waarmee het plan stap voor stap concreter wordt. Het huidige omgevingsplan geeft onvoldoende ruimte voor de nieuwe bebouwing die in het toekomstplan gepresenteerd wordt. Daarom wordt als volgende stap het proces voor de wijziging van het omgevingsplan gestart. Naast het fysieke project komt er ook een sociaal project om de cohesie in de wijk te bevorderen.

## De ruimtelijke procedure

Voor deze herontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het omgevingsplan bevat de motivering dat het plan voldoet aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', onder andere gebaseerd op diverse onderzoeken. In het tweede kwartaal van 2026 worden de stukken voor de wijziging van het omgevingsplan ingediend. In de loop van 2026 wordt in samenwerking met de gemeente het stedenbouwkundig plan voor de eerste projectfase uitgewerkt en het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Zodra het College van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan worden de stukken ter inzage gelegd. Iedereen kan dan reageren op het

omgevingsplan (zienswijze). De gemeente schrijft een reactie op alle ingediende zienswijzen (nota van zienswijzen). Met deze reactie worden de stukken ter definitieve besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad van Zeist. Ook in dit proces worden de (nieuwe) bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden betrokken.

## Een actieve rol voor bewoners

Bij alle stappen die we zetten, denken we na over een goede toekomst voor de buurtbewoners van later. We zoeken naar ontwikkelkansen die zowel sociaal, economisch en ecologisch in evenwicht zijn. Dat hopen we niet pas te realiseren als de nieuwe buurt klaar is, maar juist ook gedurende het proces. Zo willen we na oplevering van het



Impressie Staatsliedenkwartier  
vogelvlucht, mogelijk eindbeeld

toekomstplan de buurt al uitnodigen om een buurtproject te starten. Denk hierbij aan een kunstproject waarin we de onderlinge sociale contacten zichtbaar maken en versterken, een speelpark die we nu al aanpassen of het organiseren van een nieuwe voorziening waar iedereen iets aan heeft. We kiezen op basis van

behoefte (welke wensen hebben de bewoners), urgentie (is dit het juiste moment), draagvlak (wie hebben er zin en energie) en actiegerichtheid (uitvoeren in plaats van plannen maken). Zo is bewonersbetrokkenheid een doorlopend en duurzaam proces.

**SVP**

