



Staatsliedenkwartier Zeist

Samenvatting Toekomstplan

Colofon



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.

Vernieuwing van het Staatsliedenkwartier

Het Staatsliedenkwartier in Zeist gaat veranderen. De 308 portiekwoningen zijn verouderd. Woongroen wil deze huizen in fases vervangen door meer nieuwe, comfortabele en energiezuinige woningen. Samen met de gemeente Zeist maken we de wijk toekomstbestendig: groener, gezonder, veiliger en socialer.

Er komen meer woningen terug, zodat meer mensen een thuis kunnen vinden in Zeist. De herkenbare identiteit van het Staatsliedenkwartier - betrokken, groen en buurtgericht, blijft het vertrekpunt. De toekomst is lastig te voorspellen, daarom werken we met een flexibel en aanpasbaar plan. Het toekomstplan is gemaakt samen met een meedenkgroep, met bewoners van portiekwoningen en omwonenden.

Dit is een samenvatting van het toekomstplan. Het hele plan is te vinden op de website van Woongroen: <https://www.woongroen.nl/projecten/plan-staatsliedenkwartier>

In deze samenvatting zijn de belangrijkste punten uit het toekomstplan opgenomen:

- het groen
- rijroutes en parkeren
- bouwhoogtes en typen woningen
- uitstraling van de gebouwen
- het vervolgproces.



Het Staatsliedenkwartier
in de jaren 50

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

Onze opgaven

De woningen en openbare ruimte zijn verouderd. Bewonerservaringen laten zien dat er sprake is van meer overlast dan gemiddeld. Daarnaast spelen bredere ontwikkelingen. De vernieuwing pakt deze uitdagingen integraal aan, als één samenhangende opgave.



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 de buurt liggen er kansen om het aanbod beter passend te maken bij de doelgroepen voor wie de nood het hoogst is.



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 **voorzieningsaanbod** 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.

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.



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



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.

Een groene wijk die aansluit op zijn omgeving

Het Staatsliedenkwartier heeft een groen karakter. Dit willen we versterken. 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, die van nature hier voorkomen,
- betere biodiversiteit,
- ruimte voor wateropvang in lagere delen,
- reliëf en variatie in beplanting,
- plekken om buiten te zitten, spelen of bewegen.

Langs de Thorbeckelaan komen meer bomen. Zo rijd je niet meer langs, maar dóór het bos. We willen een duidelijke wandelroute maken naar het Sanatoriumbos, zodat een wandelingetje vanzelfsprekend wordt. We verbeteren het Thorbeckeplantsoen, zodat het een fijne plek wordt om naartoe te gaan.



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



Landschappelijk parkeren in boomrijke straten
De Berg Amersfoort



- Sanatoriumbos
- Thorbeckeplantsoen Johan van Oldebarneveltlaan
- groene hart van de buurt
- fietsroute
- straat met parkeerplaatsen
- speel en ontmoetingsplekken
- bouwvelden

0 15 30 75

Openbare ruimte en bouwvelden

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 vrijkomt voor groen.

De belangrijkste principes:

- Fietsers en voetgangers krijgen voorrang.
- 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 voordeuren aan de straat, zodat er voldoende levendigheid is.

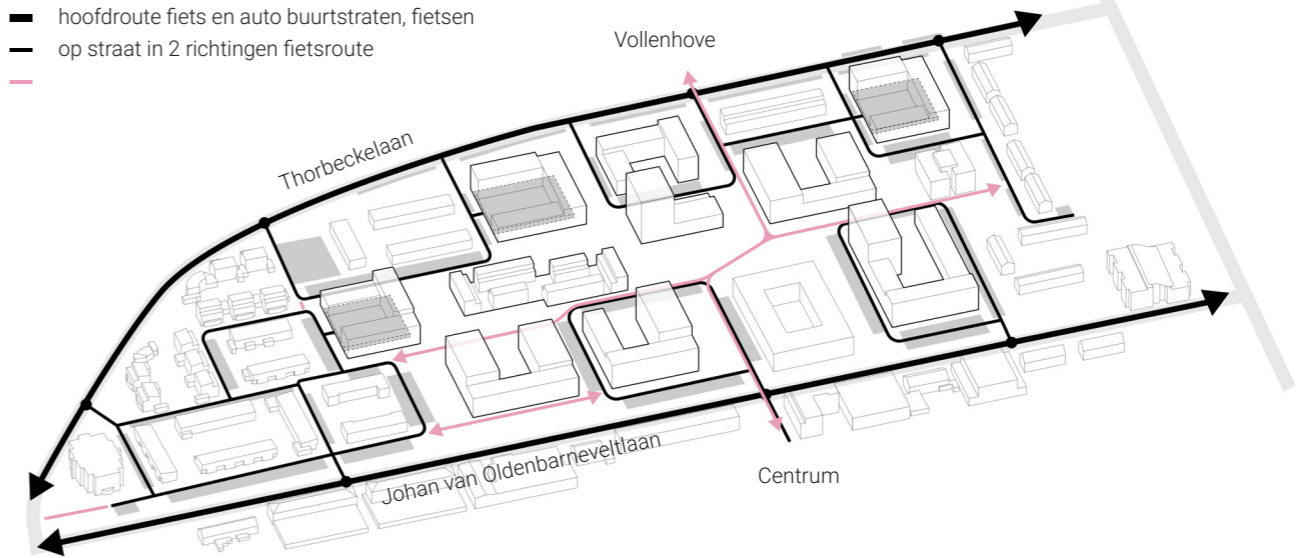


impressies vernieuwde straten



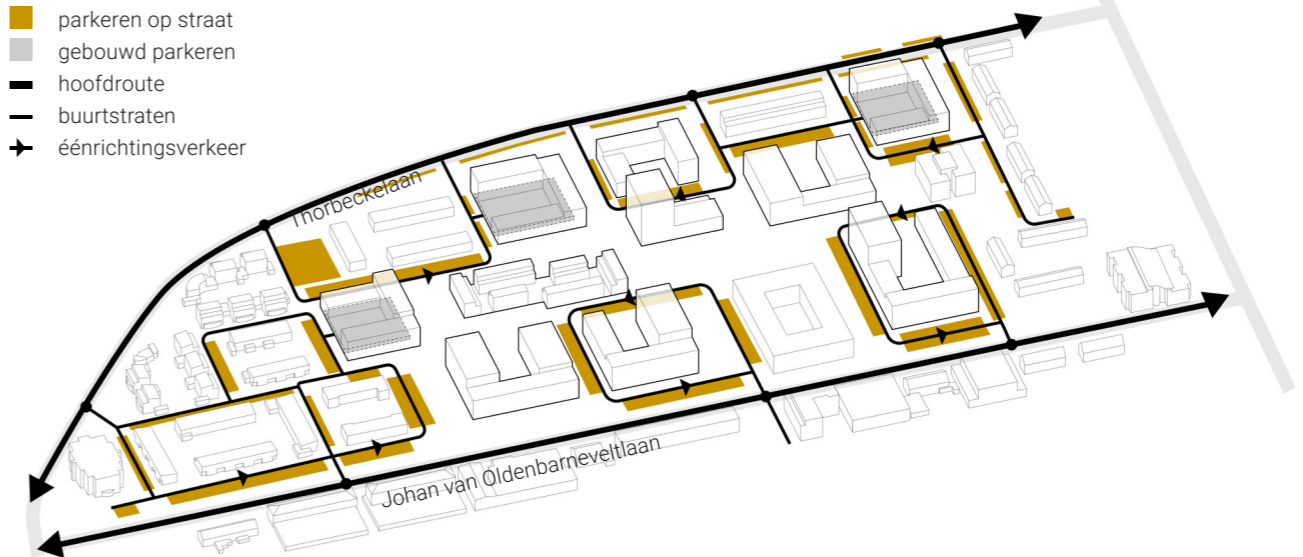
Fietsroutes

- hoofdroute fiets en auto buurtstraten, fietsen
- op straat in 2 richtingen fietsroute
- op straat in 1 richting fietsroute



Autoroutes en parkeren in de buurt

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



Een fijne buurt met méér woningen

De portiekwoningen worden stapsgewijs vervangen voor appartementen en er komen ook extra woningen bij. De nieuwe woningen worden energiezuinig, gasvrij en voorzien van een balkon, terras of andere privé buitenruimte. Er komen enkele huizen rondom een leefstraat met tuinen direct aan het park.

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

- in principe 308 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.

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.



Collectief gebruik entree met doorzicht naar de tuin
De Eenhoorn Amsterdam



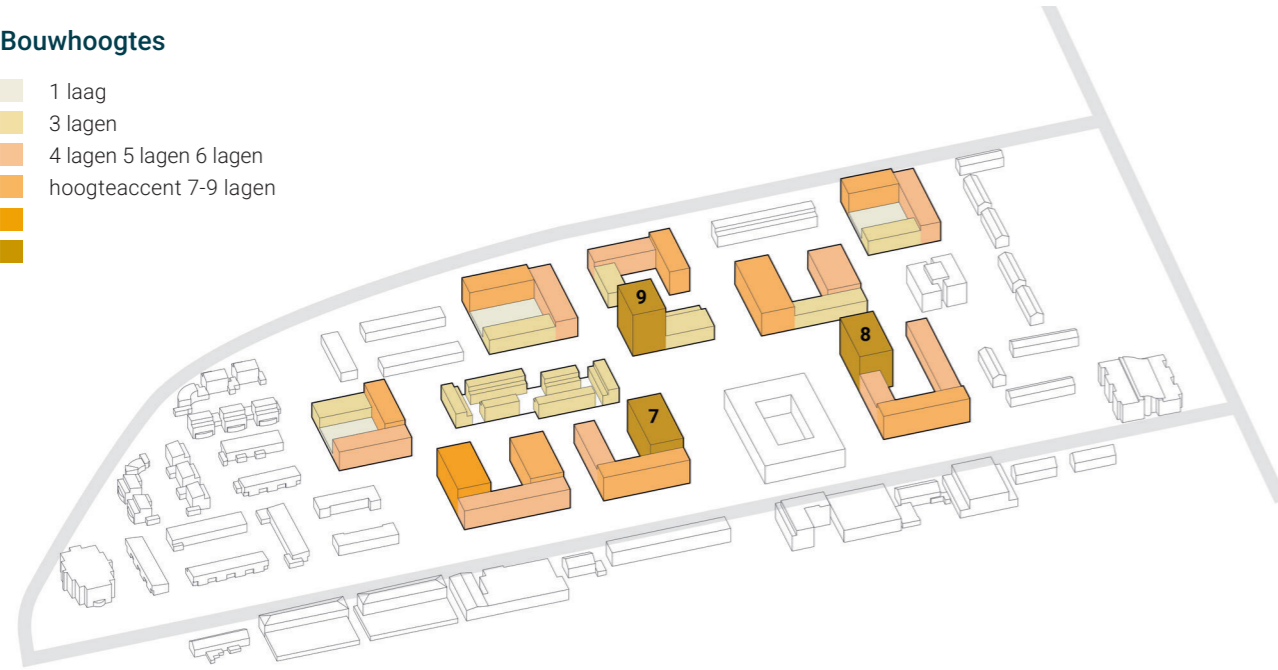
Natuurlijke binnentuin staat in relatie tot het park
De Regulateur Groningen



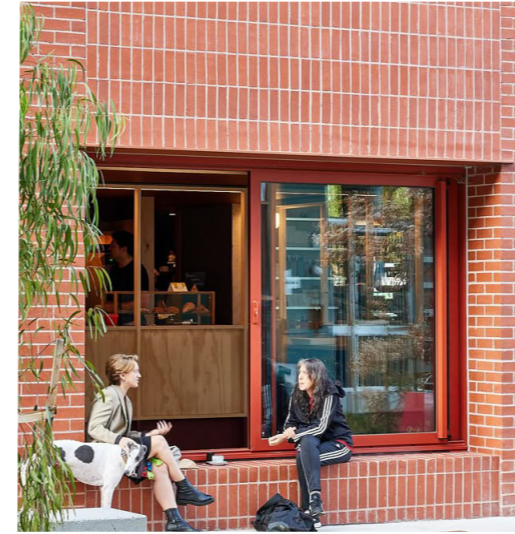
Hoe ziet het er straks uit?

Bouwhoogtes

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






- 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 Oldenbarneveltaan 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 realiseren. Deze geven het groene hart uitstraling en zorgen dat extra woningen kunnen worden gerealiseerd zonder dat de hele wijk hoger wordt.



Sfeer van de buurt

Robuuste gebouwen met een knipoog en aandacht voor fijn thuis komen

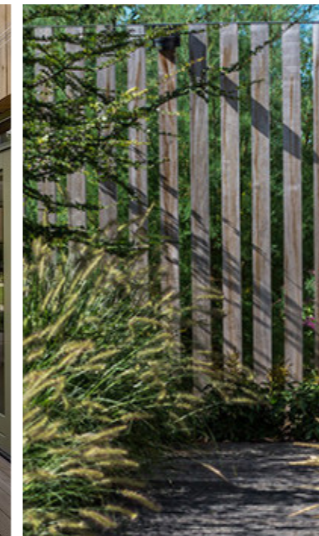
Samenhang en verschil tussen de nieuwbouwblokken

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



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.

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.



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.



Impressie Staatsliedenkwartier natuurlijk hart met ruimte voor ontmoeting en spelen

Stap voor stap

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.

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.



Participatie bij de start in 2024
in gesprek met buurtbewoners

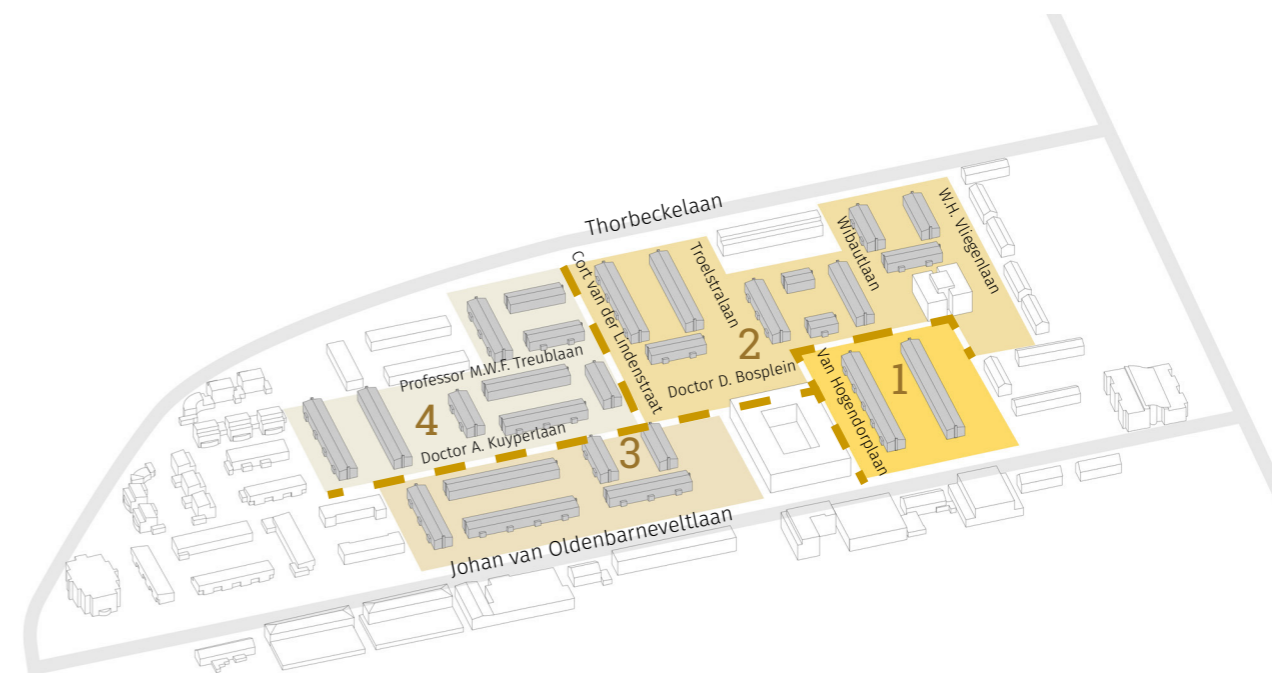
Doorkijkje planvorming

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.

Deelgebieden voor de fasering

De volgorde van sloop binnen een deelgebied is nog niet bekend. Als alle fasen en deelgebieden achter elkaar zonder vertraging doorlopen is de planning, onder voorbehoud:

- 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



"Er is nog veel te doen. We blijven samen optrekken en betrekken bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden bij alle stappen die er nog aankomen."

SVP

