MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT

GEMEENTE ZEIST

Drs. R.K.M. Blijdenstijn
Drs. J.van 't Hof
Drs. R.S.F.M. Horbach

PROVINCIE UTRECHT DIENST RUIMTE EN GROEN 1992

VOORWOORD

Voor U ligt het rapport betreffende de gemeente Zeist van het Monumenten Inventarisatie Project in de provincie Utrecht. Mede dankzij de inbreng van de gemeente Zeist en vele van haar inwoners, alsmede de Monumentencommissie van Zeist, treft U in dit rapport een schat aan gegevens over gebouwen, gebieden en andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aan.
Het Monumenten Inventarisatie Project is een initiatief van de rijksoverheid om binnen een korte periode (1987-1992) een landelijk overzicht te verkrijgen van de jongere bouwkunst en stedebouw tussen 1850 en 1940. De uitvoering van dit project is in handen gelegd van de provincies en de vier grote steden. De Provincie Utrecht heeft een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het M.I.P. door ook de oudere bouwkunst van vóór 1850 te inventariseren volgens de standaard-methodiek. Op deze wijze kan een complete en geautomatiseerde databank van alle cultuurhistorisch waardevolle elementen opgebouwd worden.
De breed opgezette inventarisatie per gemeente dient als basis voor een nadere selectie ten behoeve van plaatsing op de rijksmonumentenlijst, een procedure die na 1992 zal gaan plaats vinden.
In meer algemene zin vormt het M.I.P. een uitgangspunt voor het beleid van de drie overheden ten aanzien van monumentenzorg, stadsvernieuwing en ruimtelijke ordening. Het kan dienen als materiaal voor publicaties in zowel toeristische als wetenschappelijke sfeer. Zeker niet in de laatste plaats kan dit onderzoek bijdragen aan de kennis van en de waardering voor ons cultureel erfgoed.

mr.D.H. Kok
lid van Gedeputeerde
Staten van Utrecht

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord 3
Inhoudsopgave 5
Verantwoording 9

DEEL A
BESCHRIJVING VAN DE HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 11

1 Inleiding 13

2 Bodemgesteldheid en afwatering 14

3 Occupatie en ruimtelijke ontwikkeling tot 1850 18
3.1 Vroege bewoning 18
3.2 Middeleeuwse ontginning 18
3.3 Grondgebruik 20
3.3.1 Agrarisch grondgebruik 21
3.3.2 Bebossing en parkaanleg 21
3.3.3 Delfstoffenwinning 21
3.4 Infrastructuur 22
3.4.1 Landwegen 22
3.4.2 Waterwegen 26
3.4.3 Spoorwegen 29
3.4.4 Militaire infrastructuur 29
3.5 Nederzettingen 30
3.5.1 Zeist 30
3.5.2 Austerlitz 34
3.5.3 Bosch en Duin en Huis-ter-Heide 35
3.5.4.Den Dolder (Overhees) 37
3.5.5 Verspreide bebouwing 37
3.5.6 Buitenplaatsen en landgoederen 38

4 Ruimtelijke ontwikkeling 1850 - 1940 43
4.1 Ruimtelijke structuur omstreeks 1850 43
4.2 Grondgebruik 43
4.2.1 Agrarisch grondgebruik 43
4.2.2 Bossen en parken 45
4.2.3 Delfstoffenwinning 45
4.2.4 Industrie 47
4.3 Infrastructuur 48
4.3.1 Landwegen 48
4.3.2 Waterwegen 49
4.3.3 Spoor- en tramwegen 49
4.4 Nederzettingen 51
4.4.1 Zeist 51
4.4.2 Austerlitz 62
4.4.3 Bosch en Duin en Huis-ter-Heide 63
4.4.4 Den Dolder 63
4.4.5 Verspreide en bijzondere bebouwing 66
4.4.6 Buitenplaatsen en landgoederen 66
4.4.7 Villawijken 67
4.4.8 Sociale woningbouw 68
4.4.9 Instellingen 68
4.4.10 Forenzisme en recreatie 68

5 Recentelijke ruimtelijke ontwikkelingen 69

DEEL B INVENTARISATIE 73

1 Stedebouwkundige typologie 73
1.1 Gebieden binnen de bebouwde kom 75
1.1.1 Doprskernen vóór 1850 75
1.1.2 Overige dorpsgebieden vóór 1850 76
1.1.3 Dorpsgebieden 1850-1940 77
1.1.4 Buitenplaatsen en landgoederen vóór 1850 en 1850-1940 82
1.1.5 Villagebieden 1850-1940 84
1.1.6 Tuinwijken 1850-1940 86
1.1.7 Sociale woningbouwgebieden 1850-1940 86
1.1.8 Nijverheids- of industriegebieden vóór 1850, 1850-1940 88
1.1.9 (Openbare) groengebieden 1850-1940 89
1.1.10 Overige gebieden 1850-1940 90
1.2 Gebieden buiten de bebouwde kom 92
1.2.1 Buitenplaatsen en landgoederen vóór 1850 en 1850-1940 92
1.2.2 Lineaire structuren vóór en na 1850 94

2 Gebieden met bijzondere waarde 95
2.1 Inleiding 95
2.2 Inventarisatie-gebieden met met bijzondere waarde in de gemeente Zeist 97

3 Archeologische terreinen en historisch-geografische elementen 139
3.1 Archeologische terreinen 139
3.2 Historisch-landschappelijke elementen en structuren 139

4 Bouwkundige typologie 140
4.1 Bruggen, sluizen en andere weg- en waterbouwkundige werken en de bijbehorende hulpmiddelen 140
4.2 Voorwerpen op velden, pleinen en straten 140
4.3 Gebouwen voor het lands-, gewestelijk en plaatselijk bestuur 140
4.4 Kerkelijke gebouwen en bijzondere onderdelen daarvan, alsmede woningen voor kerkelijke functionarissen 140
4.5 Uitvaartcentra en begraafplaatsen 141
4.6 Handels- en kantoorgebouwen en gebouwen voor transport en opslag 141
4.7 Gebouwen van liefdadigheid, gezondheidszorg, wetenschap en cultuur 142
4.8 Gebouwen voor sport, recreatie, vereniging, vergadering en horeca 143
4.9 Kastelen, landhuizen, buitenplaatsen, historische parken en tuinen en daarbij behorende bijgebouwen en objecten 145
4.10 Woningen en woningbouwcomplexen 145
4.11 Boerderijen 147
4.12 Bedrijfsgebouwen 147

5 Objecteninventarisatie

LITERATUUR EN BRONNEN

BIJLAGE

Adressenlijst opgenomen objecten

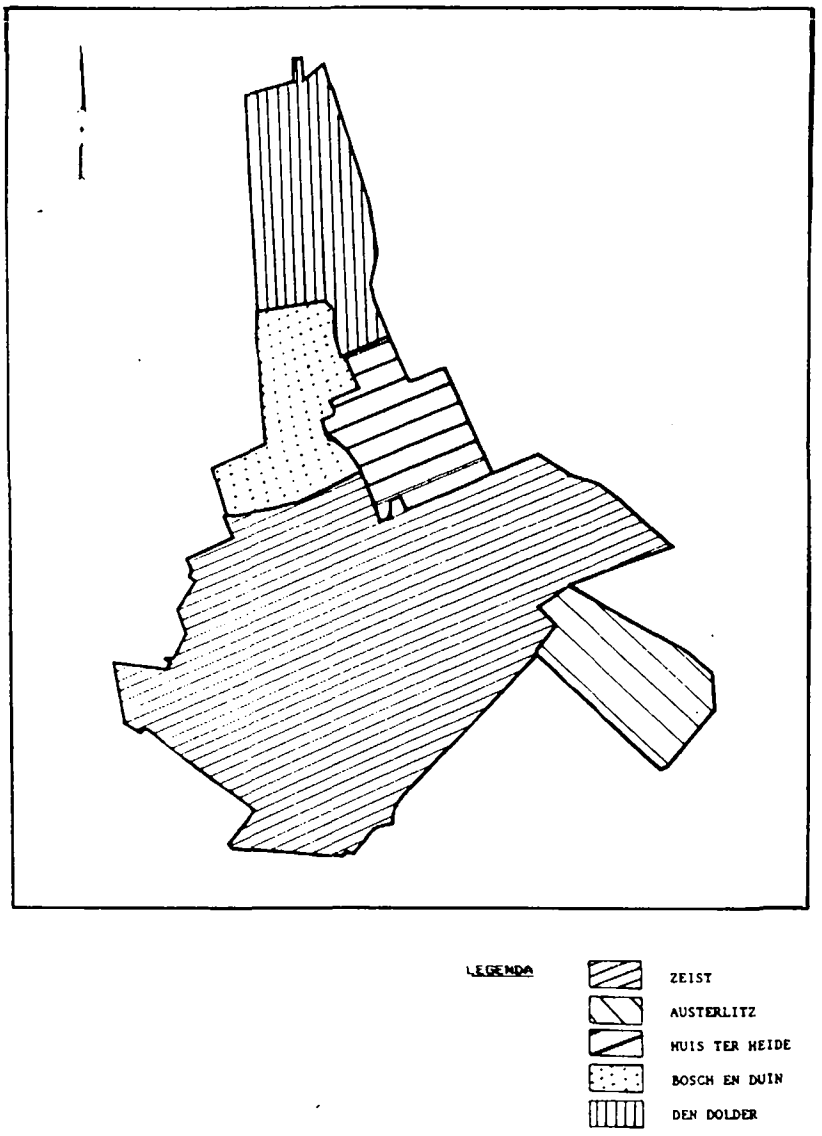
VERANTWOORDING

Dit rapport verschijnt in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project in de provincie Utrecht. Het betreft de gemeente Zeist, dat deel uitmaakt van het inventarisatiegebied 'Utrechtse Heuvelrug'.
De opzet, indeling en gevolgde methodiek zijn in globale zin conform de richtlijnen, die door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg zijn opgesteld. Op enkele punten is er sprake van een aanvulling of uitbreiding. Zo is er relatief meer aandacht besteed aan de occupatie en de ruimtelijke ontwikkeling in de periode vóór 1850. Een vergelijkbare uitbreiding betreft de objectinventarisatie zelf. De inventarisatie behelst ook de beschrijving en documentatie van cultuurhistorisch waardevolle objecten uit de periode vóór 1850, inclusief de reeds beschermde monumenten.
Het rapport bestaat uit twee delen: deel A geeft een beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkeling in drie perioden (vóór 1850, 1850-1940, 1940-heden) en deel B bevat de eigenlijke inventarisatie. Hoofdmoot van deel B vormt de object-inventarisatie. Daaraan voorafgaand worden achtereenvolgens beschreven de stedebouwkundige typologie, de gebieden met bijzondere waarden, de archeologische terreinen (volgens opgave R.O.B.), de historisch-landschappelijke elementen en de bouwkundige typologie.
Als bijlage treft u aan een alfabetische adressenlijst van alle opgenomen objecten, zowel die van vóór 1850 als die uit de periode 1850-1940, inclusief de reeds beschermde rijksmonumenten. Bij ieder adres is het bouwtype vermeld alsmede een voorselectie in drie categorieën. Op basis van een aantal criteria is aan het MIP deze selectie nader toegevoegd om binnen de brede inventarisatie een gedifferentieerd monumentenbeleid te kunnen voeren.
Categorie 1 bevat de meest waardevolle panden en kan uitgangspunt vormen voor de selectie op rijksniveau. Tevens zijn dit de potentiële gemeentelijke monumenten, die aangevuld kunnen worden met objecten uit categorie 2, zeker wanneer deze zich in de "gebieden met bijzondere waarden" bevinden. Categorie 3 bevat de objecten die enige cultuurhistorische waarde bezitten en van ondersteunende betekenis zijn, met name binnen de genoemde gebieden. Deze onjecten zijn niet "zwaar" genoeg voor een stringente bescherming maar dienen eerder betrokken te worden bij het ruimtelijk ordeningsbeleid en het welstandstoezicht.

Drs. R.K.M.Blijdenstijn,

Projectleider MIP
Provincie Utrecht

DEEL A BESCHRIJVING VAN DE HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



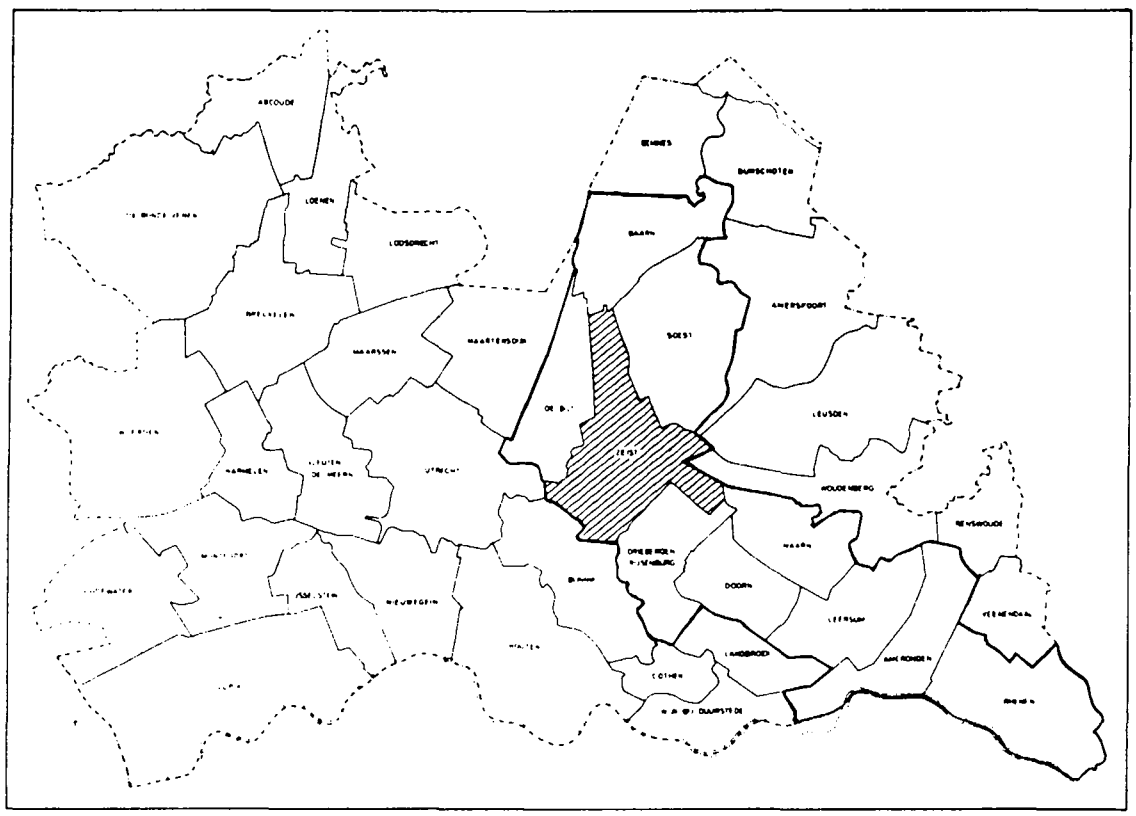
Afb. 1 Gemeente Zeist

1 INLEIDING

De gemeente Zeist ligt in het midden van de provincie Utrecht, ten oosten van de gemeenten Utrecht en De Bilt. Het grondgebied van de gemeente, met een totale oppervlakte van 5004 hectare, ligt grotendeels op de Heuvelrug en voor een klein gedeelte in het Kromme Rijngebied.

Zeist maakt deel uit van een reeks nederzettingen op het overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug naar de lager gelegen gronden.
In de gemeente Zeist zijn vijf kernen te onderscheiden, namelijk Zeist, Huis ter Heide, Bosch en Duin, Den Dolder en Austerlitz. Momenteel telt de gemeente een kleine 60.000 inwoners.

Binnen het kader van het MIP maakt de gemeente deel uit van de regio 'Utrechtse Heuvelrug'.



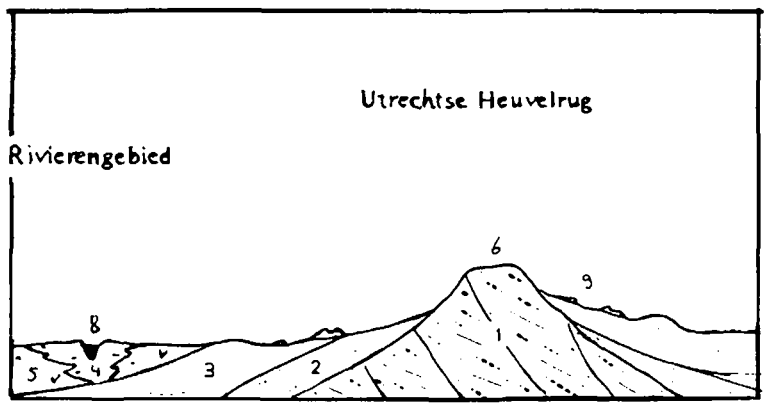
Afb. 2 Gebiedsindeling Monumenten inventarisatie Project provincie Utrecht.

2 BODEMGESTELDHEID EN AFWATERING

Bodemgesteldheid

Op basis van de geologische opbouw van de bodemgesteldheid kunnen we in de gemeente Zeist drie deelgebieden onderscheiden: de Utrechtse Heuvelrug, het overgangsgebied van heuvelrug naar Kromme Rijn en het Kromme Rijngebied.

Zeist ligt net op de zuidwestflank van de Utrechtse Heuevelrug, een langgerekte, gebogen stuwwal tussen Soesterberg en Rhenen, die aan de noordzijde wordt begrensd door een kleinere stuwwal tussen Amersfoort en Den Dolder. De stuwwallen, gevormd in de laatste ijstijd (Saalien), bestaan uit pleistocene (vóór het einde van de ijstijden afgezette) fluviatiele zandgronden, met name podzolgronden (ontstaan ten gevolge van uitspoeling), die gekenmerkt worden door een vrij geringe bodemvruchtbaarheid. Door afsmelting van het landijs werden de stuwwallen doorsneden met grote smeltwatergeulen, die een uitweg zochten over de lagere delen van de stuwwallen en daar het meegevoerde materiaal afzetten. Tussen de driehoek Ons Belang-Bosch en Duin en Austerlitz liggen deze afzettingen als een soort brede puinwaaiers (sandrs) aan de oppervlakte. Doordat deze gronden ver boven het grondwater liggen, waren zij voor de landbouw niet zo geschikt en bleef dit gebied tot in de middeleeuwen onaangetast. De stuwwallen en sandr's vormen samen de Utrechtse Heuvelrug.

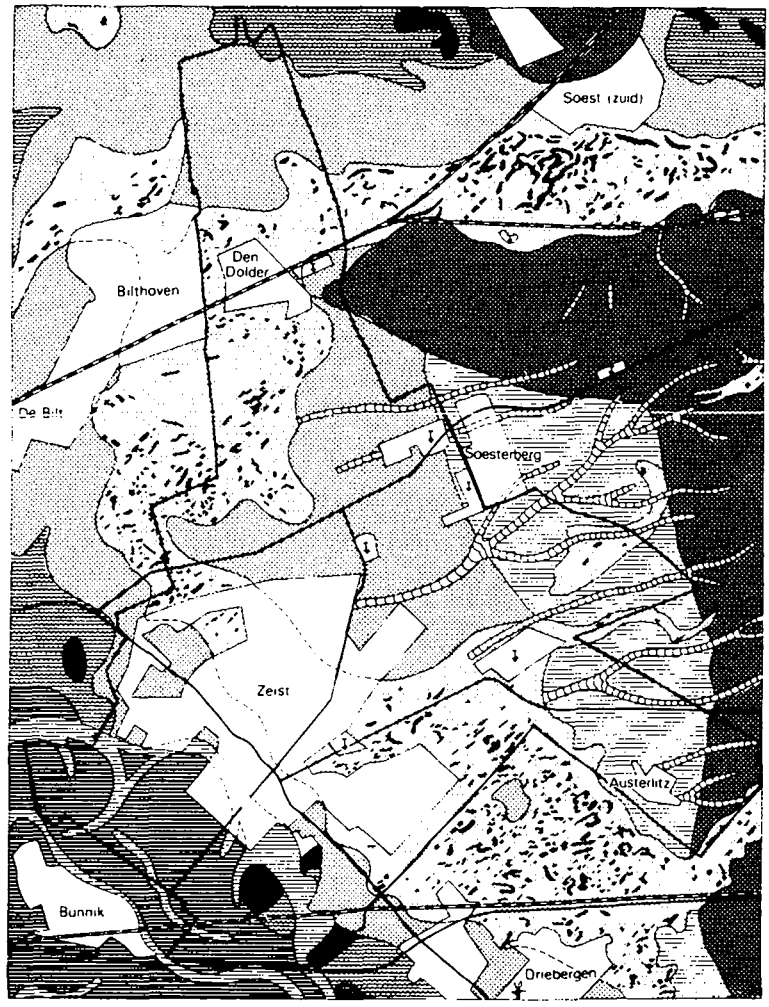


1 gedurende de voorlaatste koude tijd van het geologisch verleden door skandinavisch landijs opgestuwde, overwegend grove grindrijke afzettingen van met name rivieren.
2 door smeltwater van dit ijs neergelegde zandige, grindhoudende afzettingen
3 hoofdzakelijk zandige en grindarme (smelt)water- en windafzettingen uit de laatste koude tijd van het geologisch verleden
4 vrij jonge zandige afzettingen van de Kromme Rijn
5 sedert de laatste koude tijd gevormde veenlagen en komklei
6 stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug uit de voorlaatste koude tijd
7 zandrug uit de laatste koude tijd
8 stroomrug met door oeverwallen geflankeerde Kromme Rijn
9 grillig relief, ontstaan tengevolge van recente verstuivingen

Afb. 3 Schematisch profiel van de ondergrond van de Utrechtse Heuvelrug.

In het overgangsgebied van heuvelrug naar het Kromme Rijngebied is het landschap zwak golvend als gevolg van windafzettingen (dekzand). Plaatselijk is in het verleden, door toedoen van de mens (overbeweiding, strooisel- en plaggenwinning), de vegetatie verloren gegaan en zijn er stuifzanden of zogenaamde vaaggronden ontstaan, welke later door (her)bebossing zijn vastgelegd. De vaaggronden komen vooral ten oosten van Zeist en bij Den Dolder voor. Daarnaast vinden we langs de flanken van de heuvelrug, aan de rand van het lager gelegen Kromme Rijngebied, de oude bouwlanden die vanaf de middeleeuwen werden bemest. Ten gevolge van eeuwenlange bemesting, met plaggen vermengd met stalmest, ontstond hier een op- hogingsdek. Deze opgehoogde bouwlanden of enkeergronden, ook wel essen of engen genoemd (zie 3.3.1), zijn voor een deel overbouwd en niet meer als zodanig herkenbaar.

Nog verder naar het zuiden gaat de bodem over in rivierafzettingen van de Rijn: grotendeels stroomruggronden of oeverwallen en komgronden; het Rivierkleigebied. De stroomruggen, bestaande uit zavel of lichte klei, zijn ontstaan in periodes van hoge waterstand. Door de afzettingen werden de oeverwallen en de rivierbedding zelf voortdurend opgehoogd. Op den duur kon de bedding zo hoog komen te liggen dat de rivier door de gevormde oeverwal heenbrak en in het achterliggende lage komgebied een nieuwe loop zocht. De oude loop bleef als stroomrug: de dichtgeslibde bedding met de oeverwallen, in het landschap achter. Bij de nieuwe loop kon zich het proces herhalen. Op deze wijze is een uitgebreid systeem van elkaar ten dele overlappende afzettingen ontstaan. De oeverwallen hebben een goede ontwatering en zijn geschikt voor akkerbouw, de komgronden darentegen zijn hiervoor minder geschikt. Deze gronden, bestaande uit zware, slecht doorlatende, klei zijn wel geschikt voor veelteelt.



LEGENDA

- stuwwal (grof zand en grind)
- dekzand
- stuifduinen
- verspoeld dekzand
- veen (bij Soest)
- bebouwd
- spoorlijnen en wegen
- sandr (verspoeld grofzand door ijssmeltwater)
- droge dalen
- rivierbeddingen (droog en nat)
- lichte klei
- zware klei
- afgegraven

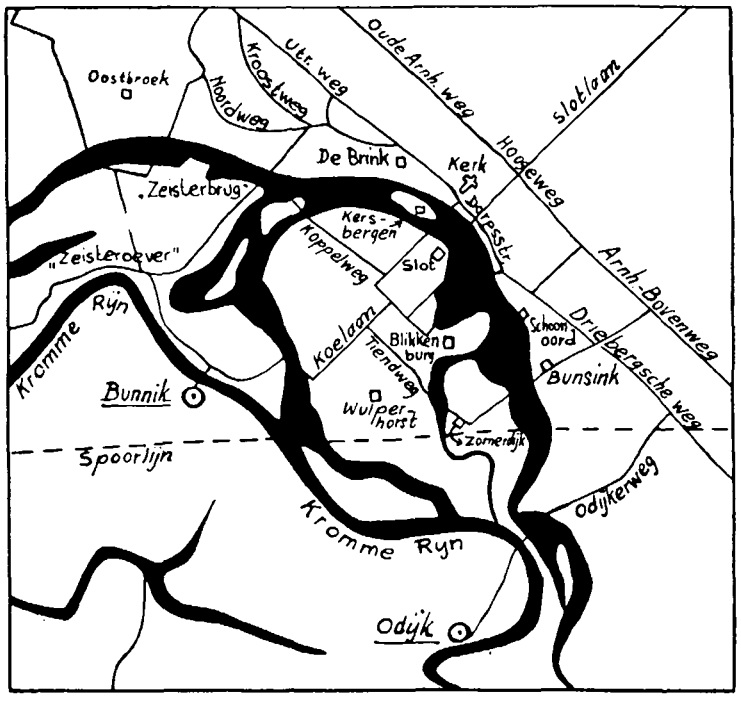
Afb. 4 Globale bodemkaart van de gemeente Zeist

Afwatering

Door het afsmelten van het landijs is de heuvelrug doorsneden met grote smeltwaterstromen, die een uitweg zochten over de lagere delen van de stuwwal en daar het meegevoerde materiaal afzetten. De afwatering van het gebied vindt van oudsher op natuurlijke wijze plaats. Globaal gesproken watert de heuvelrug af richting zuidwesten, naar de laagste punten in het rivierkleigebied. Dit gebeurt voor het gebied van het huidige Zeist, Huis ter Heide en Bosch en Zeist. Het grondgebied van het huidige dorp Austerlitz darentegen loopt naar drie zijden iets op, waardoor in een deel van het dorp de natuurlijke afwatering te wensen overlaat. Den Dolder was vroeger een moerasgebied, hier was geen sprake van afwatering.

Ten zuiden van de heuvelrug is op de bodemkaart een stelsel van stroomgeulen zichtbaar, die deel hebben uitgemaakt van een kromme Rijnloop. Deze restgeulen zijn geheel of gedeeltelijk dichtgeslibde en/of verlande rivierbeddingen. Zo stroomde indertijd een oude Rijnarm, door Berendsen gedateerd op het einde van de romeinse tijd of het begin van de late middeleeuwen, met een kromming langs Zeist. Toen de Kromme Rijn zich in de huidige loop een weg ging banen dwars door de oude rivier heen, begon de verlanding van deze Zeister meander. De Zeister Rijn bleef echter, zij het niet meer actief, nog eeuwenlang in een gedeeltelijk verlande en moerassige staat voortbestaan.

Net zoals oude Rijnarm hadden ook de broeken, die tussen de Kromme Rijnstroomrug en de heuvelrug lagen, een waterstaattechnische waarde voor de opvang van de neerslag en het kwelwater van de hogere zandgronden.



Afb. 5 De oude Rijnloop in Zeist en omgeving vóór ca.1100 n.Chr. (bron: H.J. van Eekeren, 1974)

3 OCCUPATIE EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING TOT 1850

3.1 VROEGE BEWONING

Getuige enkele archeologische sporen vond op het grondgebied van de huidige gemeente Zeist reeds in de prehistorie bewoning plaats (zie Deel B, 3.1). Zo zijn er bij de aanleg van de A28 tussen Amersfoort en Utrecht, werktuigen uit de oude Steentijd gevonden. Grafheuvels zijn er gevonden in het buurtschap Huis ter heide en bij Austerlitz-Damreese Spoor. In Zeist-Vollenhoven heeft men sporen van begravingen uit de Bronstijd ontdekt. Over deze vroege bewoning is nog weinig bekend en gepubliceerd. De nederzettingen die in de Ijzertijd waren gesticht, bestonden meestal in de Romeinse tijd voort. In de buurt van de kerkheuvel zijn enkele scherven, daterend, uit de Late Ijzertijd/Romeinse tijd gevonden. In het noordoosten van de gemeente werden scherven uit de Laat-Romeinse tijd (2e-4e eeuw n.Chr.) gevonden.

In de Merovingische en vooral in de Karolingische tijd (750-900 n. Chr.) nam het bewoonde areaal op de Utrechtse Heuvelrug sterk toe. In deze periode zijn veel nieuwe nederzettingen ontstaan (veelal op de plaats van vroegere bewoning) of bestaande nederzettingen gegroeid. Zeist groeide rond 800 tot een echte nederzetting, maar helaas zijn er van deze periode geen sporen teruggevonden. Uit de Late Middeleeuwen zijn er wel enkele overblijfselen teruggevonden, onder andere resten van het versterkte huis Rijnwijk en de ridderhofstad Blikkenburg. Bij de 'Oude kerk' heeft men de tufstenen verdedigbare "weermuur", die tot de Romaanse kerk behoorde. De kerk, die hier in 1180 op een heuvel was gebouwd, heeft tenminste één houten voorganger gehad. Het bewoonde gebied werd aan de zuidwestzijde van de Utrechtse Heuvelrug begrensd door lagere broekgronden.

3.2 MIDDELEEUWSE ONTGINNING

De terreingesteldheid van de Utrechtse Heuvelrug bood slechts beperkte mogelijkheden tot het verkrijgen van bouwlanden en de hogere terreingedeelten waren ongeschikt als akkerland. Slechts een langgerekte zone middelhoge gronden langs de flanken van de stuwwalllen was voor bouwland geschikt. De akkercomplexen die hier ontstonden, staan in Utrecht bekend als 'engen'.

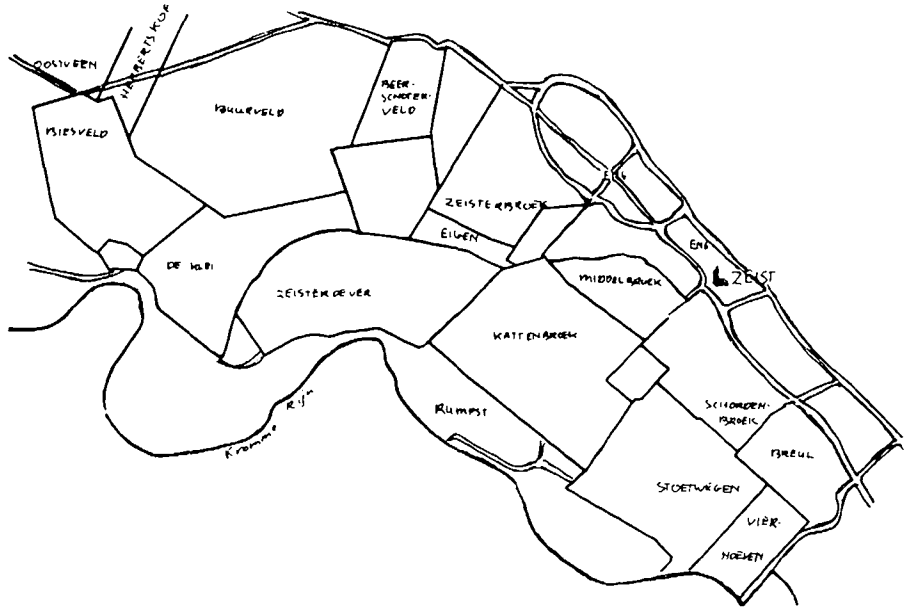
Vanaf de 9de eeuw was er een proces op gang gekomen, zij het op kleine schaal, om de woeste gronden te ontginnen. Zo strekte zich uiteindelijk, aan de voet van de heuvelrug, van Amerongen tot voorbij Zeist, een bijna ononderbroken reeks engen uit. Het oude cultuurland van Zeist lag aan weerszijden van de Utrechtse weg met de bisschoppelijke hof, de eng, de overgebleven brink en de kerk als centrum en met een oostelijke uitbreiding langs de Zeisterstraat ongeveer tot Blikkenburg en verder globaal ten noorden van de Driebergseweg.

Allereerst werden de stroomruggen en de voet van de heuvelrug ontgonnen en daarna de overgangsgronden tussen ruggen en kommen. De hoger gelegen bossen en de lager gelegen broekgronden, die waren ontstaan door afzetting van komklei door de Kromme Rijn, werden aanvankelijk niet in ontginning genomen. Wel werden ze

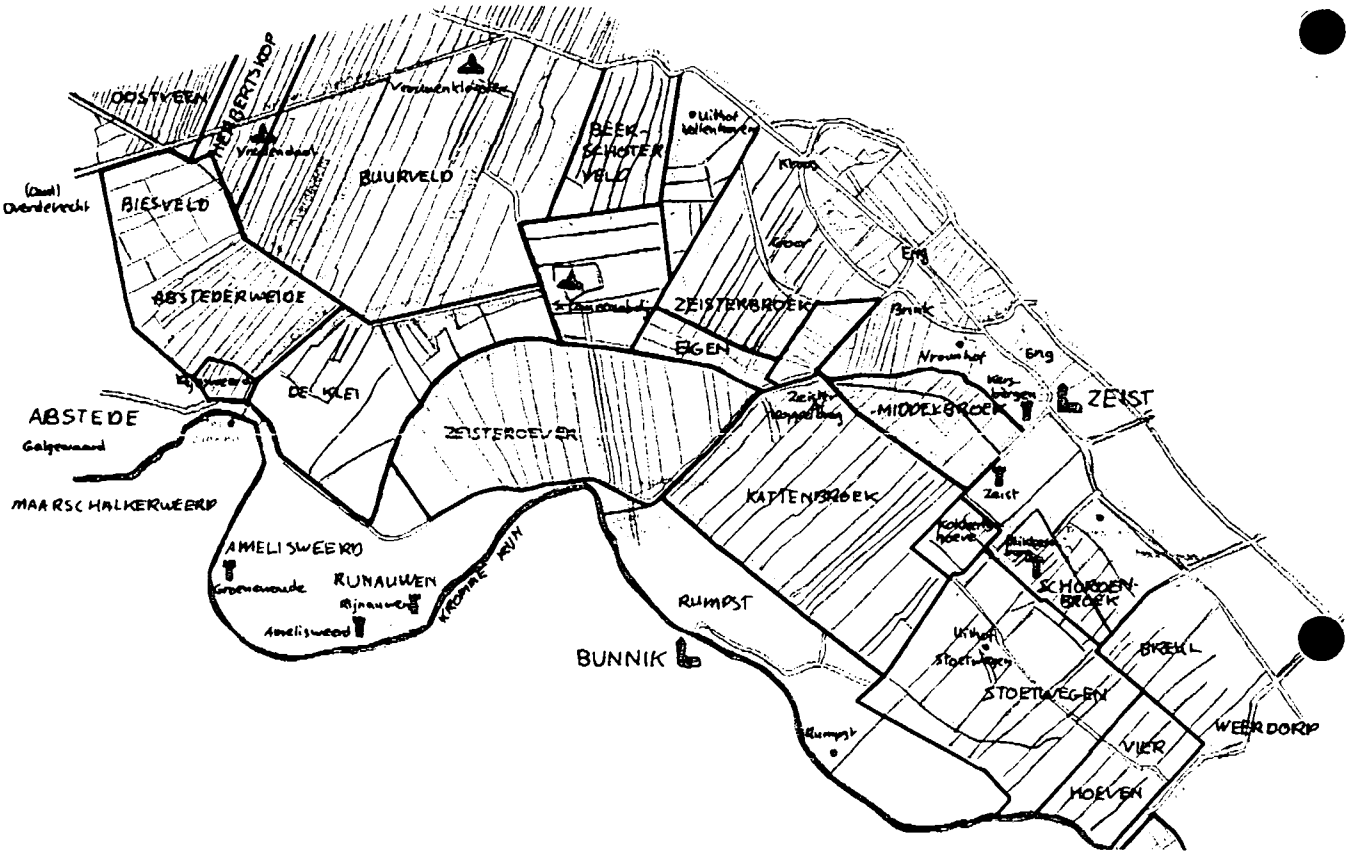
onder meer gebruikt om vee te weiden, waardoor ze toch een functie vervulden binnen het landbouwbedrijf. Deze broekgronden lagen globaal ten zuiden van de Utrechtse/ Amersfoortseweg op de grens van de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. Toen het omringende gebied, zowel op de Heuvelrug als in de Kromme Rijnstreek, al grotendeels in cultuur gebracht was, lag hier een moerasbos, in hoofdzaak bestaand uit elzenbroek. De grootste belemmering voor ontginning vormde de waterafvoer via de Kromme Rijn. 's Winters voerde de Kromme Rijn veel water vanuit de Neder-Rijn af. Bij hoge waterstanden kon het water niet op de rivier geloosd worden, maar werd op het Langbroeker moeras geloosd. 's Zomers voerde de Kromme Rijn niet veel water meer en kon er wel op de rivier geloosd worden. De Lek was inmiddels hoofdstroom van het Nederrijnsysteem geworden.

In het begin van de 12de eeuw werd in Zeist begonnen met het ontginnen van de broekgronden, vanuit het oude akkerland (de engen) in zuidwestelijke richting. Ontginning van de broeken werd echter pas mogelijk na afdamming van de Kromme Rijn in 1122, pas toen was er sprake van de 'grote ontginningen'; openlegging van ongecultiveerde grond volgens een vooropgezet plan en volgens een uniform systeem, uitgevoerd door derden. De ontginning van het Zeister kleiland werd gestart met het blijkbaar minst drassige gebied, 'Zeisteroever'. Na de verlanding van een oude Kromme Rijnarm werd ook beddinggrond mee ontgonnen. Naast de benaming voor de noordoostelijke oever van de oude bedding, werd met Zeisteroever ook de ontginningseenheid tussen beide Kromme Rijnbeddingen (oeverland naar twee kanten dus) bedoeld.

Initiatiefnemer voor de ontginningen was de bisschop van Utrecht. In het eerste kwart van de 11de eeuw werden er voor Zeisteroever reeds tienden geheven, zodat de ontginning nog in de 10de eeuw moet hebben plaatsgevonden. De ontginning gebeurde vanuit Zeist, maar de tussen Zeist en Zeisteroever gelegen gemene weide 'de Koppel', het moerasgebied van de oude beddingtoen, werd ongetwijfeld pas later ontgonnen. Het gebied van de Koppel valt helaas niet nauwkeurig te omgrenzen, zodat deze naam mogelijk andere gebieden deels overlapt.



Afb. 6 De ontginningen onder Oostbroek en Zeist (Dekker p.166)



Afb. 7 Verkavelingspatroon in Zeist (Dekker, 1983 p.166)

3.3 GRONDGEBRUIK

3.3.1 Agrarisch grondgebruik

Het landbouwsysteem op de Utrechtse Heuvelrug was gebaseerd op een gemengde agrarische bedrijfsvoering. Na het jaar duizend kwam het accent steeds sterker op akkerbouw te liggen.

De hogere delen van de Heuvelrug waren ongeschikt om als hooiland of bouwland te gebruiken. De uitgestrekte heideterreinen werden gebruikt voor extensieve beweiding (schapen) en om plaggen en hout te winnen. Om de vruchtbaarheid van de akkers op peil te houden werd, naast andere vormen van bemesting, werd al vroeg potstalbemesting (met heideplaggen vermengde mest) toegepast. Deze bemestingstechniek leidde op den duur tot een aanzienlijke ophoging van het bouwland (zie 2 Bodemgesteldheid).

Lagere gebiedsdelen, zoals de voormalige broeken, werden benut als bouwland of weiland. Na de aanleg van wetering, sloten, kaden e.d. ten tijde van de occupatie, werden de percelen meestal niet direkt over de gehele lengte ontgonnen. Eerst werd het voorste stuk, direct achter de boerderij, voor akkerbouw geschikt gemaakt. De rest werd gebruikt als wei- en hooiland, terwijl het achterste stuk aanvankelijk vaak woest bleef. Naderhand schoof het bodemgebruik op en werd het grootste deel van de percelen voor akkerbouw benut.

In 1815 was het grondgebruik in Zeist (Zeist, de Breul, Stoetwegen, Kattenbroek en Austerlitz) als volgt: op de zandgronden 350 morgen (1 morgen = 0,85 ha, 600 roe) bouwland, 49 morgen 'weyland' en 469 morgen bos (meest sparrenbos), op de 'kleygronden' 300 morgen bouwland, 120 morgen 'weyland' en 69 morgen bos, geen hooiland, heyde en veengrond, het overige land was publieke heyde. (Utrecht 1815, p. 134-135).

3.3.2 Bebossing en parkaanleg

Doordat de gronden van de Utrechtse Heuvelrug ver boven het grondwater liggen, waren zij voor de landbouw niet zo geschikt en bleef dit gebied tot in de middeleeuwen onaangetast. Voorheen waren deze gronden vooral begroeid met naaldhoutbossen en heide.

Ten gevolge van de eeuwenlange beweiding en hout- en plaggenwinning was er in de 16de eeuw op veel plaatsen vrijwel geen bos meer te vinden. Maatregelen om de bossen te beschermen tegen beweiding met schapen hadden nauwelijks succes. Pas in de tweede helft van de 18de eeuw en in het begin van de 19de eeuw werden effectieve pogingen gedaan om door aanplant het areaal bos te vergroten. Landgoedbezitters en andere grootgrondbezitters kochten op grote schaal heidevelden en stuifzanden aan om te bebossen. De voornaamste houtgewassen in deze productiebossen waren spar en grove den, gevolgd door beuk en eik. Helaas is uit bovenstaande cijfers uit 1815 niet af te leiden hoe groot het bosareaal was ten opzichte van de oppervlakte heidegronden.

Na 1800 nam de aanleg van bos ook toe in de vorm van parkbos bij buitenplaatsen en landgoederen. In de tweede helft van de 18de eeuw was een ontwikkeling op gang gekomen, waarbij de 'formeel' aangelegde baroktuinen en parken werden vervangen door romantische, landschappelijk aangelegde tuinen en parken. Enkele waardevolle elementen van tuinen met een formele, barokke aanleg, zoals rechte lanen en lanenstelsels, zijn nog wel bewaard gebleven. Een voorbeeld is het 'Grand Canal', tussen de Tiendweg en de Kromme Rijn, bij Wulperhorst. Begin 19de eeuw werden zowel oude als nieuwe landgoederen en buitenplaatsen aangepast aan de nieuwe smaak. De Heuvelrug met zijn afwisseling tussen hoog en laag, open en gesloten, nat en droog, werd populair om landgoederen aan te leggen. Het Slot kreeg in 1830 een landschapspark een met zichtas op Wulperhorst, naar ontwerp van J.D. Zocher. Dezelfde tuinarchitect richtte Hoog Beek en Royen in, een eerste afsplitsing van Beek en Rooyen. Rond 1850 richtte J. Copijn het park van Pavia in, een tweede afsplitsing van Beek en Royen (nu gedeeltelijk Zeisterbos). Doordat er vele buitenplaatsen van nieuwe (landschaps)parken werden voorzien, breidde het bosareaal steeds verder uit.

3.3.3 Delfstoffenwinning

Op het grondgebied van de gemeente Zeist heeft zich in de periode vóór 1850 geen delfstoffenwinning van enige betekenis voorgedaan. Slechts voor lokaal gebruik is zand gewonnen.

3.4 INFRASTRUCTUUR

3.4.1 Landwegen

De meeste wegen in Zeist waren zand- of kleiwegen. De ontwikkeling van het Zeister wegenpatroon hangt duidelijk samen met de oriëntatie van de heuvelrug en de rivieren. Zo was de oude Zeisterstraat gelegen op de hogere zandgrond langs een oude Rijnarm. Volgens een oorkonde uit 1368 was de Dorpsstraat, die nog de kromming van de oude Rijnarm laat zien, de vroegst vermelde geplaveide straat. Een veronderstelling is dat deze straat een geplaveide kade langs het water zou zijn geweest, bestemd als omslagplaats. Vlakbij was op een heuvel een kerk gelegen, waarnaar tal van paden liepen.

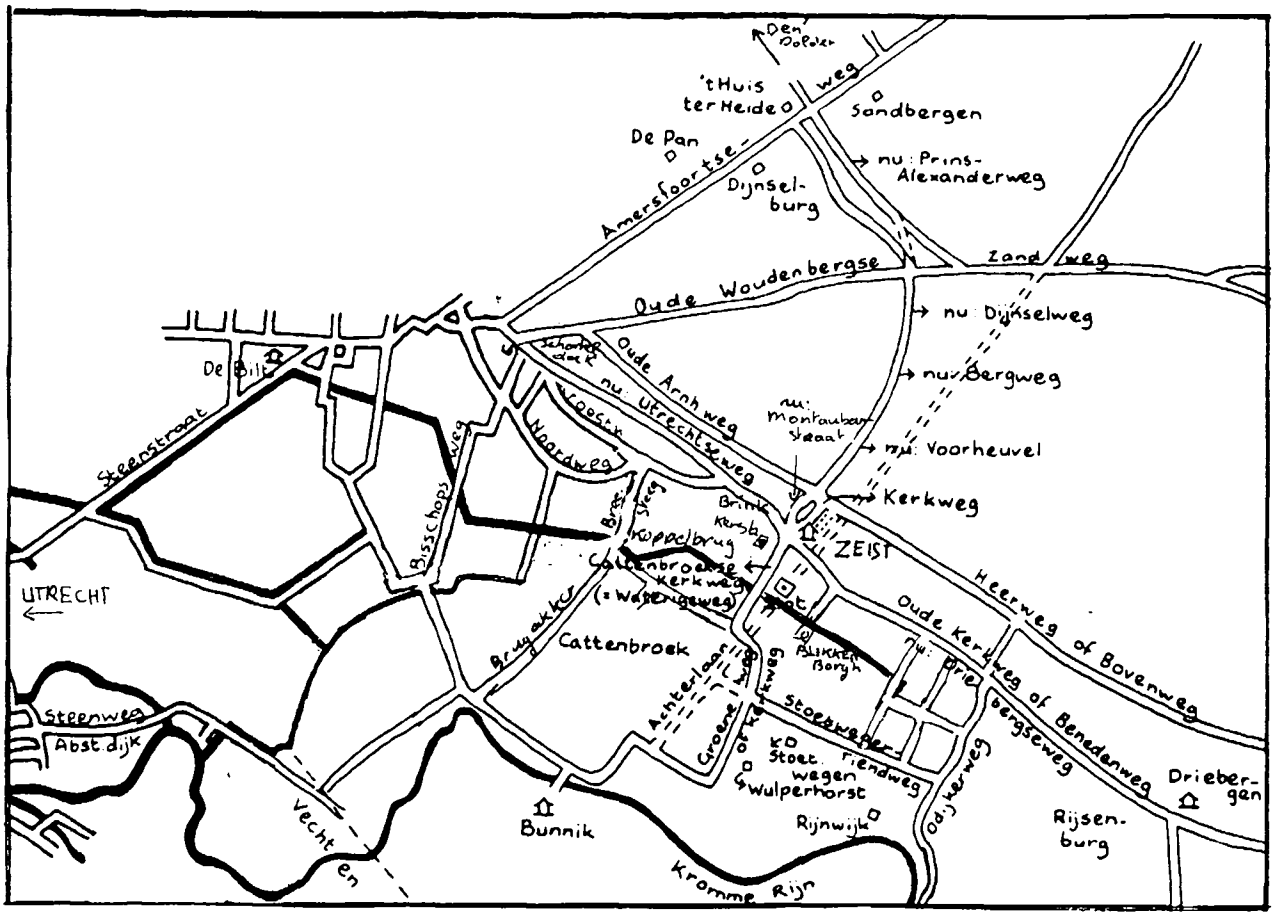
Vanuit het kerkcentrum liep er een kerkpad in noordelijke richting naar het buurtschap Overhees (Den Dolder) en de hof Dynslo (Dijnselbrug). Uit deze middeleeuwseweg zijn de tegenwoordige Montaubanstraat, Voorheuvel, Bergweg (gedeeltelijk) en de Dijnselweg ontstaan.

Naar het oosten liepen er twee routes. De Bovenweg of oude heerweg, een al in de tiende eeuw bekende handelsweg tussen Keulen en Utrecht ('via regia'=koningsweg of grote heerweg genaamd), die ter hoogte van de huidige le Hogeweg een aftakking had naar de kerk, een recht kerkpad dat parallel liep aan de tegenwoordige Kerkweg. Evenwijdig aan deze 'boven'weg (de huidige Arnhemse Bovenweg), liep een tweede weg, de 'benedenweg' (de tegenwoordige Driebergseweg), die iets bochtiger was en via de Dorpsstraat bij de kerk uitkwam. Ondanks het feit dat deze route korter was, werd zij alleen 's zomers gebruikt en duurde het tot omstreeks 1818, vooraleer deze secundaire zandweg uiteindelijk werd bestraat.

De kerkweg uit het zuiden, de weg tussen Bunnik en Zeist, had eem merkwaardig verloop. Deze liep via de tegenwoordige Waterigeweg, oorspronkelijk de Cattenbroecker-Kerkweg geheten, boog dan aan het einde van deze weg zuidoostwaarts om het pastorieland van Zeist heen en maakte even vóór de ingang van Blikkenburg (de tegenwoordige Koelaan overstekend) weer een scherpe bocht, in zuid-westelijke richting, ongeveer evenwijdig aan de Koelaan maar wat meer zuidoostelijk. Even verder, ter hoogte van de Hakwetering, boog deze weg meer westelijk om en liep zo op de Bunnikse Rijnbrug aan. Op de kaart uit 1645 staat deze weg aangegeven als de "Groene wech" ook wel (later) aangeduid als "Stoetwegh".

In het westen vormde de heerweg, de Oude Arnhemseweg die via Zeisteroever en verder langs de Kromme Rijn naar de stad liep, de oudste verbindingsweg met Utrecht. Een tweede verbindings met Utrecht moet in de dertiende eeuw zijn aangelegd. Nadat de 'Nieuwe Steenwech' tussen Utrecht en De Bilt was aangelegd, zal spoedig daarna een aansluiting op de oude heerweg (Bovenweg) tot stand zijn gekomen, waardoor het verkeer tussen Utrecht en Zeist aanmerkelijk werd verkort en de oude route via de Zeisteroever langs de Rijn van secundair belang werd. In 14de- en 15de eeuwse bronnen wordt de Biltse Steenweg ' Nieuwe Steenweg' genoemd, ter onderscheiding van de Oude Steenweg waarlangs de Oude Steenwegwetering was gegraven. De als kerkpad gebruikte Utrechtse (Zand)-

weg werd omstreek 1818 bestraat en werd in de loop van de negentiende eeuw één van de belangrijkste verbindingswegen met Zeist.



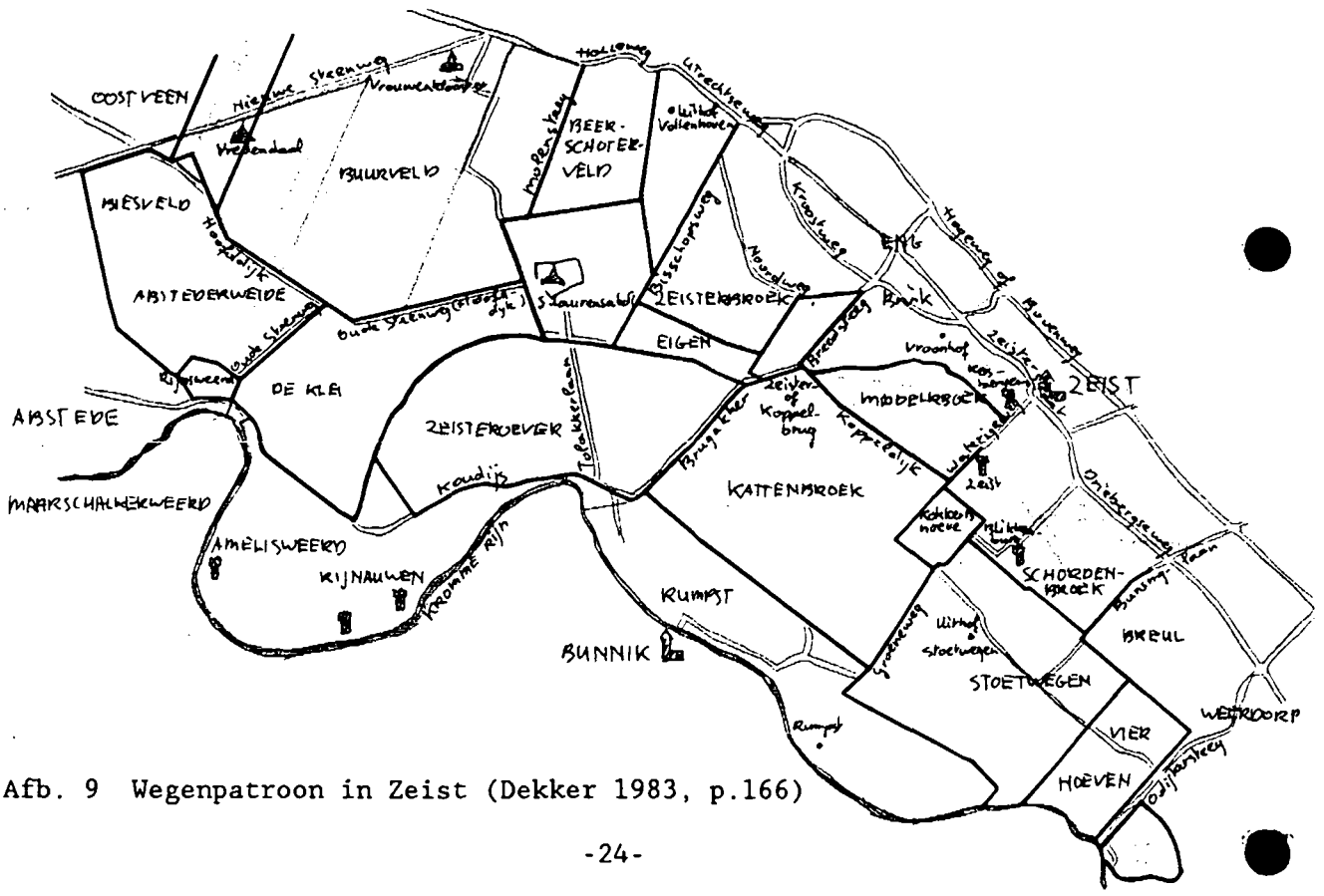
Afb. 8 De oude kerkwegen en oude verbindingswegen in Zeist (bew. naar B.de Roij, 1677 in: L.Visser 1978, p.110)

Naast de genoemde heerweg van Keulen naar Utrecht zou Zeist, volgens een oorkonde uit 1154, gelegen zijn aan de route van Denemarken naar Rome. Het knooppunt van deze verbindingswegen lag nabij De Blauwe Schorteldoek, op de huidige Utrechtseweg tussen de Amersfoortseweg en de Kroostweg. Hoe de voortzetting van de Bovenweg naar de Zeisteroever liep, is niet met zekerheid vast te stellen. Het zou een grote omweg zijn wanneer men eerst tot De Blauwe Schorteldoek moest gaan, om vervolgens via de Noordweg of Kroostweg weer een terug te lopen, om dan via de Koppelweg naar de Zeisteroever te komen. Volgens een oorkonde uit 1483 moet de Zeister- of Koppelbrug, welke vermoedelijk dateert uit de 10de of 11de eeuw, "... aan de brugwech by die Coppel ... int gerecht van Zeyst" hebben gelegen. De Zeisterbrug moet dan over de Zeister Grift hebben gelegen en de 'brugwech' was de Breesteeg (tegenwoordige Koppelweg), die via de Brugakker(weg) naar de Vinkenbuurt bij de Zeisteroever liep. Een veronderstelling is dat de Kroostweg niet op de tegenwoordige Utrechtseweg nabij de Brink eindigde, maar doorliep tot voorbij de Bovenweg. Het verlengde van de Kroostweg stak voorts de Bovenweg over via de tegen-

woordige Van Reeneweg en Berkenlaan aangesloten hebben op de Woudweg naar Woudenberg en wat verder op de oude Amersfoortseweg. Dit wordt bevestigd door de 'Carte du Camp d'Utrecht' van Marmont uit 1804, waar de verbinding van de Kroostweg met de Oude Arnhemseweg nog goed te zien is. Een andere mogelijkheid was dat men over de Bisschopsweg en de Tolakker naar de Rijn (het Oever) liep en dan via de 'Oude Steenwech' (de tegenwoordige Abstededijk) richting Utrecht. Maar deze verbinding kan ook heel goed een latere secundaire weg zijn geweest.

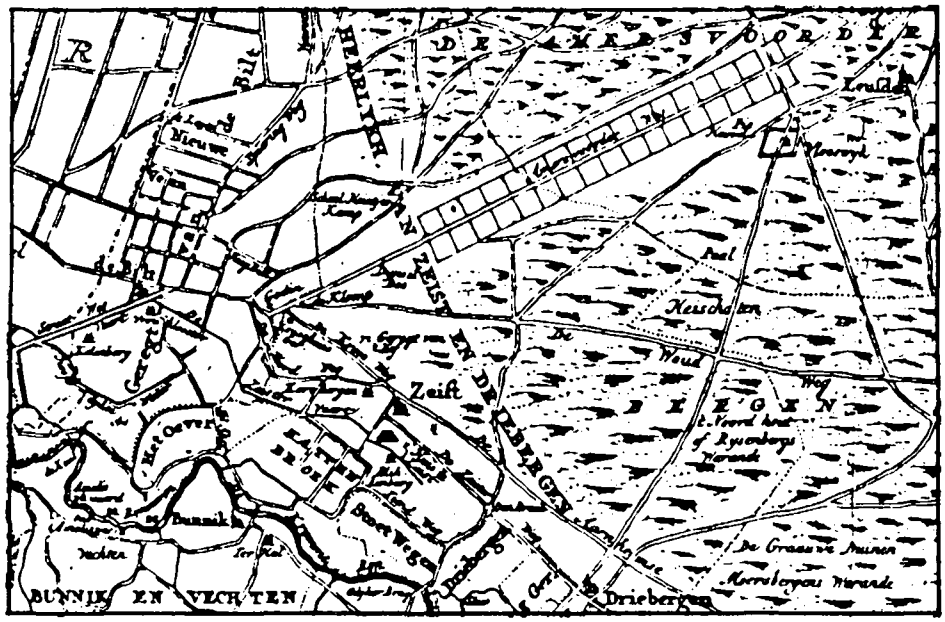
Een zeer oude, vanuit Woudenberg dwars door de heide (oorspronkelijk woud) lopende hoofdweg was de Woudweg, die in de buurt van De Blauwe Schorteldoek op de Utrechtseweg uitkwam. Sporen van deze zandweg zijn nu nog terug te vinden, zoals het pad evenwijdig aan De Dreef (Vollenhove), hoogstwaarschijnlijk de Jan Scheplaan (Verzetsbuurt) en de Oude Woudenbergse Zandweg, waarna het pad van de Krakelingweg afbuigt en door het bos achter De Krakeling doorloopt, langs het oude hof Henschoten. De tegenwoordige Woudenbergse weg werd in 1804 ten behoeve van het kamp te Austerlitz aangelegd en rond 1830 verder verlengd tot aan Woudenberg.

Het is zeer goed mogelijk dat, voordat rond 1920 de tegenwoordige verbindingsweg van De Bilt met Utrecht tot stand kwam, de ver-lengingen van de Bovenweg, de Woudweg en de Amersfoortseweg naar De Blauwe Schorteldoek, niet hebben bestaan, of dat deze verlengingen pas na de stichting van de abdij Oostbroek (begin twaalfde eeuw) tot stand zijn gekomen, en dat de genoemde wegen vanuit het oosten eerst hun gezamelijke uitgang hadden op de Brink als plaatselijk centrum van het agrarische Zeist. Dit zou dan tevens de ligging van het tegenwoordige driehoekige terrein de Brink aan de Utrechtse weg verklaren.



Afb. 9 Wegenpatroon in Zeist (Dekker 1983, p.166)

De oude verbindingsweg met Oud-Leusden en Amersfoort heeft ten zuiden van de tegenwoordige Amersfoortseweg gelopen. Halverwege de zeventiende eeuw voldeed blijkbaar deze oude weg via Leusden niet meer en werd er een groots plan gemaakt voor een 'Nieuw Amersfoortsche Straatwegh'. In 1652 keurden de Staten van Utrecht de aanleg en beplanting van de nieuwe, zestig meter brede, kaarsrechte weg, goed. Aan weerszijden van de nieuwe Amersfoortse straatweg werden terreinen uitgegeven, welke van elkaar gescheiden werden door ca. 11 meter brede paden. Verscheidene van deze loodrecht op de Amersfoortseweg gelegen paden zijn nog te herkennen: Hobbemalaan, Prins Alexanderweg, Panweg, Dolderseweg. Even voor de Utrechtseweg heeft de Amersfoortseweg een merkwaardige bocht en loopt niet meer recht op de kruising aan. Dit komt doordat in de achttiende eeuw de buitenplaats Vollenhove is aangelegd, die - zoals gebruikelijk in die tijd - een zichtas moest krijgen. Hiertoe werd de Amersfoortseweg een stukje omgelegd. De weg Amersfoort-Utrecht liep over Zeister grond, met aansluiting op zowel de 'boven-' als de 'benedenweg'. De weg stond ook in verbinding met de Woudweg, die vanaf de Utrechtseweg naar Woudenberg liep.



Afb. 10 Rasterindeling van de Amersfoortseweg (fragment van de 'Nieuwe Kaart van de Kwartieren van Eemland en 't Overkwartier in 't Sticht van Utrecht', uitg.Isaak Tirion, 1772, Coll. Van de Poll-Stichting Zeist).

Tot ver in de negentiende eeuw was de omgeving van het tegenwoordige Den Dolder een slecht bereikbaar heidegebied, nagenoeg. Verkeer in de zuid-noord richting was er niet, omdat Zeist geen relatie met Hilversum had. Het doorgaande verkeer ging uitsluitend in de richting oost-west of omgekeerd, via de Soestdijkerweg (Utrecht-Soest-Baarn) en via de Amersfoortsestraatweg (Utrecht-Amersfoort). Verder was er de Oude Amersfoortse Zandweg (ook wel de Oude Postweg of Biltsche Weg genoemd), een onverhard pad, dat ter hoogte van het tegenwoordige station Bilthoven de Soestdijkerweg verliet en over Den Dolder richting Soestduinen

liep naar het landgoed de Paltz. Uiteindelijk werd dit pad dan ook de Paltzerweg genoemd. In 1829 besloten enkele particulieren een zandweg aan te leggen tussen de Amersfoortseweg en de Soestdijkerweg. Een van de rechte paden van de rasterverkaveling uit 1653 werd hiertoe benut. Nadat in 1839 de macadamweg Zeist-Huis ter Heide (Bergweg-Prins Alexanderweg) was aangelegd, nam de eigenaar van de ridderhofstede Drakenstein te Vuursche het initiatief de zandweg te verharden, maar dit plan werd pas in de tweede helft van de negentiende eeuw uitgevoerd.

Van het lagere kleigebied naar de hogere heidegronden liep er in de middeleeuwen een aantal paden, waarlangs de schapen werden opgedreven. De meeste van deze rechte paden lagen haaks op de Utrechtse Heuvelrug en tegenwoordige Utrechtseweg-Driebergseweg; zoals de sanatoriumlaan, oorspronkelijk Schapendrift genoemd, de Scaerweijdelaan (drift van de Brink), en waarschijnlijk ook de Van Reenenweg en de Berkenlaan. Vanwege het stijgende verloop werden sommige paden 'steegh' genoemd; de Breesteeg, Baltessteeg, Sandenberghsteeg, Heer van Kersbergensteeg, Koesteeg; Blikkenburgsteeg, Molensteeg, en de Bunsingsteeg herinnneren hieraan. De Odijkersteeg was tevens de oude verbindingsweg van Odijk met Zeist.

Belangrijk voor de tracering van het Middeleeuwse wegenpatroon van Zeist is de 'Caerte van de Hooge, Lage ende Middelbaere jurisdictie van Seyst en de Driebergen' uit 1677 door de landmeter Bernardus de Roij vervaardigd juist vóór de aanleg van het Slotcomplex.

Vóór 1850 werd het wegenpatroon in Austerlitz gevormd door bestaande doorgangspaden: de Heideweg, die via Hoog Kanje op Oude Postweg uitkwam, de doorgangsweg van Arnhem naar Amsterdam en aangelegde paden van het Franse legerkamp.

3.4.2 Waterwegen

Toen er behoefte ontstond tot ontginnen, voldeed de natuurlijke afwatering niet meer en moest deze, door het graven van nieuwe watergangen, worden gereguleerd. Zo heeft men voor de afwatering van het Middelbroek, dwars door de ontginningseenheid, de Leesloot gegraven. De achterwetering van het Middelbroek was de Zeister- of Straterwetering. De Waterkampsloot zorgde voor de afwatering van het Zeisterbroek. De Waterkampsloot, de Leesloot en de Zeisterwetering kwamen vlakbij bij de Zeisterbrug samen, maar hoe het water vandaar werd afgevoerd naar de Kromme Rijn is niet precies duidelijk. Waarschijnlijk gebeurde dit via de Brugakker, waarlangs een watergang liep, die kan hebben gediend voor de afvoer van het water uit het Zeister- en Middelbroek.

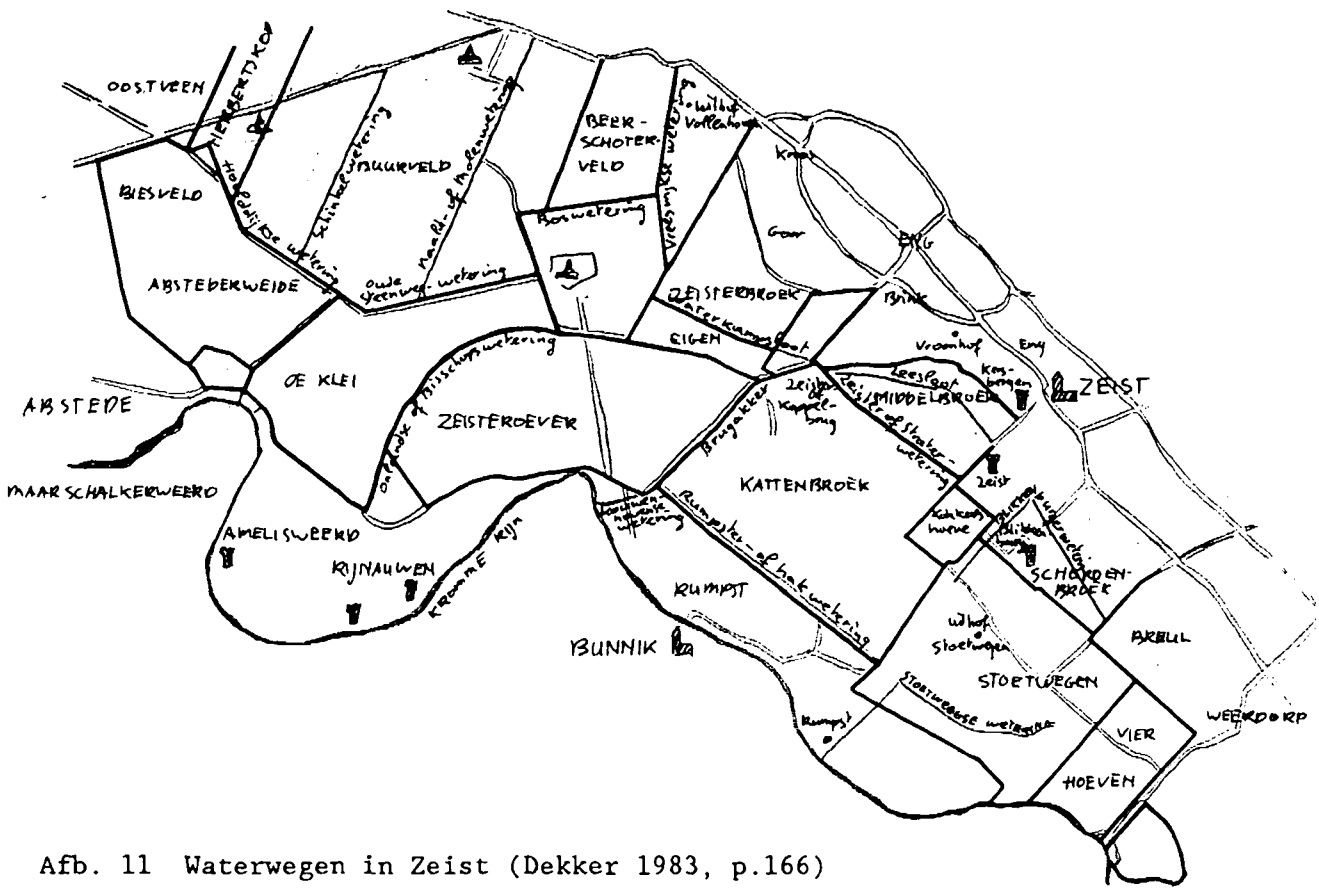
In het begin van de zeventiende eeuw werd, met gebruikmaking van de Waterkampsloot, een stukje Zeisterwetering en de Leesloot, de Zeistergrift gegraven, waardoor de waterhuishouding van het aangrenzende gebied veranderde, omdat het water nu richting Oostbroek en Utrecht werd afgevoerd. De Zeistergrift werd ook gebruikt voor vervoer van goederen van Zeist via De Bilt (Biltse Grift 1624) naar Utrecht. De boten werden dan vanaf de kant met lange stokken voortgeduwd. De Brugakkerwatergang verloor door de Zeistergrift geleidelijk aan zijn functie. De eveneens uit 17de eeuw daterende Blikkenburgervaart liep in het verlengde van de

Zeistergrift en werd mogelijk, in zuidwestelijke richting, vervolgd door de Blikkenburgerwetering. Hoe is echter niet duidelijk.

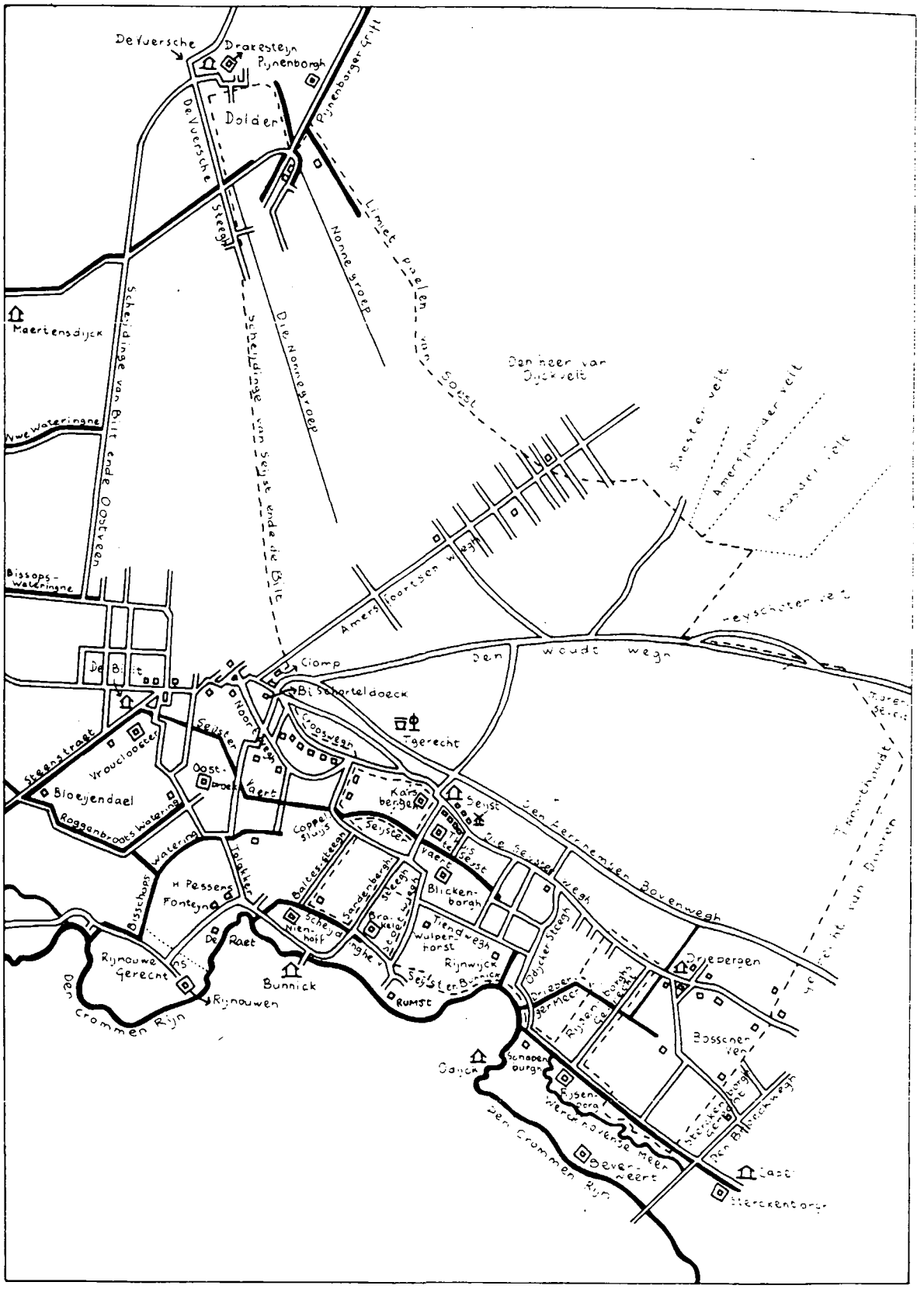
Ten zuiden van de Zeistergrift liep, ter ontlasting van de boezemwateren, de Onlandse of Bisschopswetering die in noordelijke richting verder was uitgegraven. Uiteindelijk werd het water dan naar de meander bij Maarschalkerweerd geleid.

Het gebied ten westen van Zeist, later Vollenhove genoemd, loosde zijn water op een watergang tussen de Holle weg in De Bilt en de Boswetering, welke in 1498 Vreeswijkse wetering wordt genoemd. De Hoofddijkse wetering, die ten noorden langs de Hoofddijk liep, zorgde mogelijk voor de afwatering van Oostbroek naar de Vecht. De aanleg van de Biltse Steenweg, die dwars door het verkavelingspatroon van de 12de eeuwse ontginning van Oostbroek was gelegd, verstoorde uiteindelijk de afwatering van dit gebied. Het Oostbroek bezuiden deze weg loosde waarschijnlijk op de Kromme Rijn via de Oude Steenwegwetering, zijnde het meest oostelijke stuk van de Hoofddijkse wetering met een afbuiging langs de zijkade van de Abstederweide, die bij Rijnsweerd uitkwam. De westelijke gronden bezuiden deze weg loosde het water sinds 1330 via de 'nyeuwe weteringe', welke in 1612 de Schinkelwetering werd genoemd.

De afwatering van Kattenbroek gebeurde door de Hakwetering of Rumpsterwetering en vervolgens via de Kouwenhovense wetering in de Kromme Rijn noordelijk van Bunnik. Stoetwegen loosde zijn water via de Stoetweegse wetering. Tussen Stoetwegen en de Kromme Rijn liep de watergang door het hofgoed Rumpst.



Afb. 11 Waterwegen in Zeist (Dekker 1983, p.166)



Afb. 12 Seyster Vaert en andere waterwegen in Zeist in 1677, naar B. de Roij.

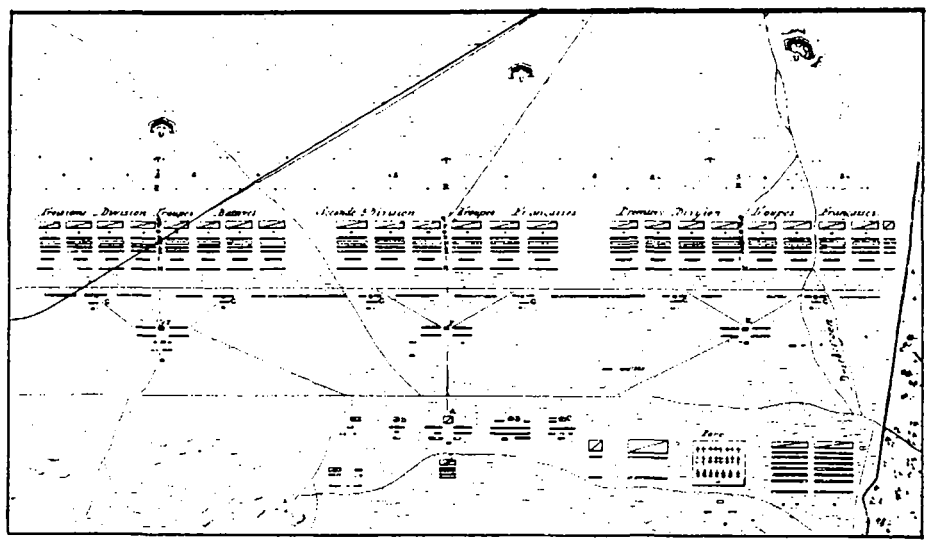
Doordat er bij Austerlitz, Den Dolder, Bosch en Duin en Huis ter Heide geen sprake was van structurele ontginningen zoals bij Zeist, werd hier niet wezenlijk ingegrepen in waterhuishouding. Bij Austerlitz loopt het terrein naar drie zijden iets op, waardoor in een deel van het dorp de natuurlijke afwatering te wensen overlaat. Den Dolder was vroeger een moerasgebied, hier was geen sprake van afwatering. Op initiatief van Bisschop Otto werd in 1239 door het Kapittel van St.Jan te Utrecht, tussen Den Dolder en de Eem, een wetering gegraven ter ontginning van de venen en de bossen. Deze wetering werd later Praamgracht of Pijnenburgergrift genoemd.

3.4.3 Spoorwegen

In 1844 werd door de Rhijnspoorweg Maatschappij de spoorlijn Utrecht-Arnhem aangelegd, die vanaf Arnhem aansluiting kreeg op het Duitse spoorwegnet. Eén van de plaatsen op de Heuvelrug die een halteplaats aan deze lijn kregen, was Driebergen. De halte lag tussen Zeist en Driebergen in, vrij ver beide woonkernen afgelegen, waardoor deze lijn niet veel invloed had op de ontwikkeling van de beide dorpen (zie ook 4.1).

3.4.4 Militaire infrastructuur

Austerlitz
In 1804 werd op de heide in de buurt van Zeist door Napoleon een legerplaats aangelegd. Het legerkamp werd volgens een strak patroon opgezet met een rechthoekig wegenpatroon, waarbinnen tentenkamp, exercitieterrein en dergelijke waren gelegen. Gedeeltelijk zijn deze structuren nog wel herkenbaar in de omgeving van Austerlitz. In de omgeving van Austerlitz werd door het franse leger een Pyramide aangelegd (nu gemeente Woudenberg). Het dorp Austerlitz herinnert aan de Napoleontische tijd, welke, door de aanwezigheid van het het franse legerkamp, haar huidige naam kreeg.



Afb. 13 Het kamp van De Marmont, zoals het getekend is op de "Carte du Camp d'Utrecht" van C. van Baarsel van 1804

3.5. NEDERZETTINGEN

De meest nederzettingen ontwikkelden zich rondom de plaatsen die in de Karolingische tijd reeds als nederzetting bestonden. Ze lagen vooral op de westflank van de Heuvelrug. De nederzettingen bestonden uit kleine agrarische gemeenschappen, die in hoge mate zelfvoorzienend waren in een periode waarin van een geldeconomie nauwelijks sprake was. Latere uitbreidingen van nederzettingen of de vestiging van nieuwe vond plaats in dezelfde randzone van de Heuvelrug. Het hogere deel van de Heuvelrug bleef praktisch onbewoond. Delen van de Heuvelrug waren in de 10de eeuw als grootgrondbezit in handen van (o.a. Utrechtse) kerkelijke instellingen, in de vorm van centraal geleide domeinen of van meer verspreide goederen. Typerend voor de dorpen aan de westflank van de Heuvelrug is de overeenkomstige structurele opzet: twee hoofdwegen (bovenweg en benedenweg) met het dorp aan de benedenweg, de akkers (eng) aansluitend aan de dorpsbebouwing aan de hoge zijde van de weg, de bebouwing in een lineair patroon langs de benedenweg, eventueel met een verdichting nabij de aan een brink gesitueerde kerk en haaks op de hoofdwegen ontsluitingswegen naar de broekgronden en de heide (schaapsdriften).

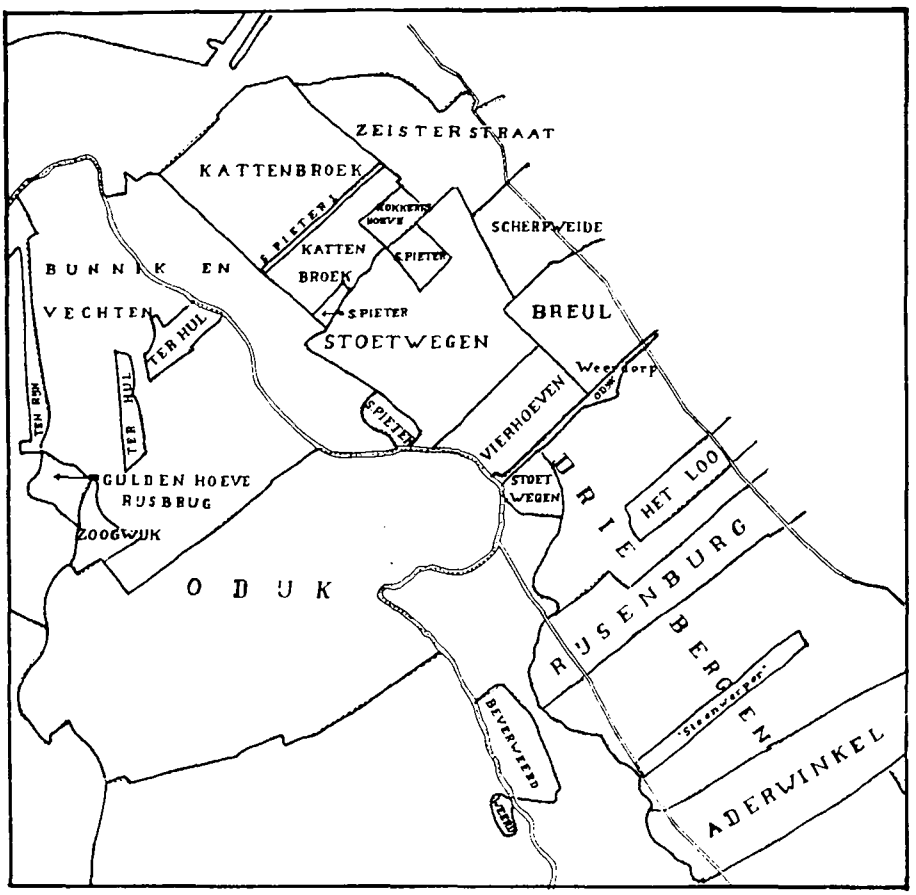
3.5.1 Zeist

Vanaf de 9de eeuw begon men op kleine schaal de woeste gronden te ontginnen en ontstonden de eerste 'engen' (zie 3.2). Zeist wordt voor het eerst vermeld in 838, er is dan sprake van een 'villa Zeist'. De ontwikkeling van de nederzetting, toen nog aan een zijarm van de Kromme Rijn gelegen, werd bepaald door de rivier en de doorgaande wegen (zie 3.4.1). De dorpstraat fungeerde wellicht als kade langs de rivierarm. De nederzetting bevond zich in de directe nabijheid van het akkerland. In de 9de eeuw lag het accent nog vrij sterk op de veehouderij. Essentieel in dit verband was de brink, aanvankelijk een stuk weiland waar men het vee voor de nacht bijeendreef. Pas toen hier in de 12de eeuw of eerder een kerk verrees, verplaatste het dorpscentrum zich naar de brink en werd Zeist een brinkdorp.

De ontginningen waren volgens een vooropgezet plan en volgens een uniform systeem uitgevoerd door derden, die per ontginningseenheid tienden konden heffen. Inititatiefnemer was de bisschop van Utrecht. De vroegste ontginningen lagen aan weerszijden van de huidige Utrechtse weg met de bisschoppelijke hof, de eng, de brink en kerk als centrum en met een oostelijke uitbreiding langs de Zeisterstraat ongeveer tot Blikkenburg en verder globaal ten noorden van de Driebergseweg. Het bewoonde en ontgonnen gebied werd aan de zuidwestzijde van de Utrechtse Heuvelrug begrensd door lagere broekgronden, die pas in de twaalfde eeuw werden ontgonnen, na de afdamming van de Kromme Rijn in 1122.

De verschillende ontginningseenheden, zoals Zeisteroever, Middelbroek, Kattenbroek, behoorden tot verschillende gerechten (juridische en bestuurlijke eenheden). In de Middeleeuwen bevatte Zeist, waartoe toen ook Driebergen en Rijsenburg behoorden, meerdere territoriale rechtskringen. Zeist, dat al vóór de Middeleeuwen een dingplaats of rechtplaats had, vervulde een belangrijke plaats binnen het Nedersticht. De Utrechtse bisschoppen,

die over het wereldlijk gezag van het Sticht beschikten, hadden hier een (gerechts)'hof'of gerechtsplaats (het gerecht Zeist of Zeisteroever genaamd), op de Brink nabij de oude Rijnoever, van waaruit de goederen werden beheerd. In 1328 werd dit gerecht verplaatst naar de Zeisterbrug (de Koppelbrug), nabij de Brugakker. Dit bisschoppelijk gerecht besloeg slechts een vijfde deel van de gecultiveerde oppervlakte van de Zeist, alleen het noordwesten. We kennen verder de gerechten als Gouwenhoven (Couwenhoven), dat voor het eerst in de vijftiende eeuw wordt vermeld, Kattenbroek, Zeisterstraat, St.Pieter, Stoetwegen, Kokkertshoeve, Vierhoeven, Scherpweide en het gerecht Breul (Weerdorp).



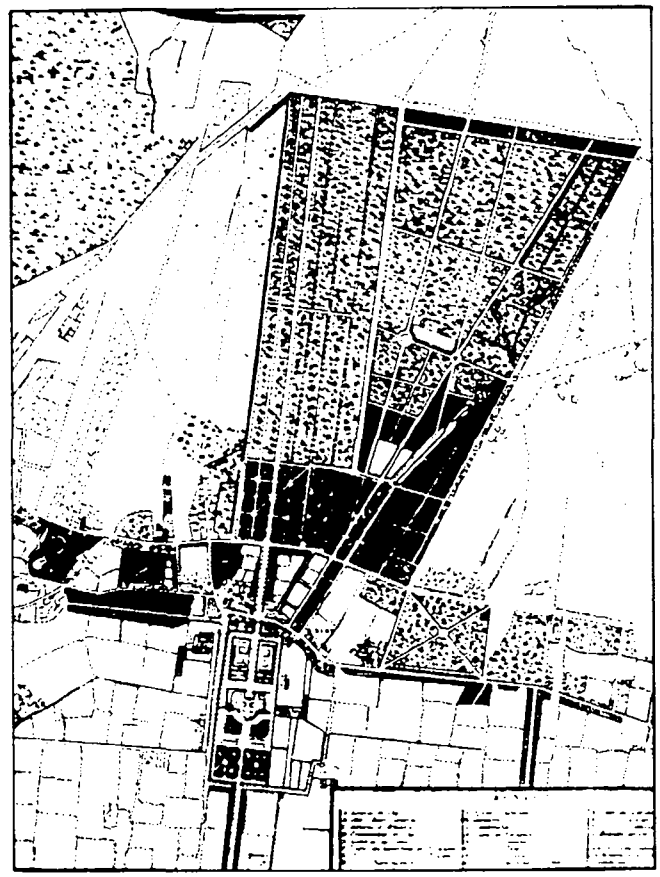
Afb. 14 De gerechten in Zeist (Dekker 1983, p.454)

Het middeleeuwse kerkdorp Zeist had een viertal kastelen, die later door de Statenvergadering van Utrecht officieel als ridderhofsteden werden erkend. Voor de huidige gemeente Zeist betreft het hier het kasteel te Zeist (Seyst), een woontoren gelegen in de buurt van het huidige Slot en al bekend in de 12de eeuw, Kersbergen, Blikkenburg en het versterkte huis Rijnwijk. De hofstede 'Seyst' was evenals andere woontorens in de buurt op de overgang naar de lage kleigronden. Kersbergen lag iets ten westen van het 'Huys te Seyst', zoals het op de kaart van De Roij uit 1677 staat aangegeven. Hoewel de kaart geen topografische correcte weergave

van Zeist beoogt,is wel duidelijk dat het dorp in de tweede helft van de 17de eeuw zeer klein was en de middeleeuwse situatie vrijwel niet veranderd was. In 1663 telde de heerlijkheid Zeist 347 inwoners. De dorpsbebouwing van Zeist groeide van de brink en de kerk uit in de richting van de hogere gronden en langs de uitvalswegen (de benedenweg), tot de verdwenen boerderij 'de Preekstoel' (bij 'Schoonoord'). Ten oosten van de brink lag de eng met bouwlanden, hier lag ook het oude woongebied de Kroost. Nog verder oostelijk lag de schaarweide voor het vee. In de dorpskern waren vooral arbeiders, neringdoenden en andere niet-agrariërs woonachtig. De bevolking nam toe. Uiteindelijk werd de primaire dorpsstructuur van het engdorp, door latere ruimtelijke ontwikkelingen gewijzigd, zij het dat de hoofdkenmerken van de structuur in essentie behouden bleef.

In de loop van de 15de eeuw was de wereldlijke macht van de bisschop sterk verminderd en tegen het eind van de 16de was deze in handen van de Staten van Utrecht gekomen. Een aanzienlijk aantal van de lage heerlijkheden - gebieden met een eigen lage rechtspraak - werd dan door de Staten van Utrecht verkocht en een aantal hoge heerlijkheden met grotere privileges gecreëerd, die extra inkomsten opleverden. Door toedoen van Willem Adriaan van Nassau, kleinzoon van prins Maurits, werd Zeist in 1677 één van deze hoge heerlijkheden. Willem Adriaan van Nassau Odijk wilde in Zeist een buitenverblijf bouwen. Als gevolg van de slechte economische situatie na het rampjaar 1672 waren de verwaarloosde landgoederen voor weinig geld te koop. Tussen 1677 en 1686 werd een waar lustoord aangelegd, met huis en tuinen, sterrebossen en productiebossen. Het gebied, dat gedeeltelijk in het lage en gedeeltelijk op het hoge land was gelegen, besloeg ruim 5 km. De hoofdas werd haaks op de Dorpstraat gelegd, die op de kruising met een rondeel (nu Het Rond) in tweëen werd gedeeld. Aangezien het dorpsgebied niet bij de koop was inbegrepen en Van Nassau hierover dus geen zeggenschap had, bleef het gebied tussen de Dorpsstraat en de Hogeweg vrij van parkaanleg. Ten noorden van de Hogeweg werden sterrebossen aangelegd. Begin achttiende eeuw werd een diagonale as op het Slot getrokken als zichtas voor de buitenplaats Beek en Royen aan de 2de Dorpstraat. Voor en achter het huis werd een park aangelegd in dezelfde stijl als het Slot (het latere Zeisterbos).

In 1745 werden de bezittingen van Van Nassau verkocht aan de Amsterdamse zakenman Cornelis Schellinger, die in Zeist een nederzetting van de Herhutters stichtte. Deze Hernhutters werden in Duitsland om hun geloof vervolgd. Schellinger liet aan weerszijden van de Slotlaan, voor het Slot, een aaneengesloten pleinbebouwing verrijzen (het huidige Broeder- en Zusterplein). Een uniek planmatig concept. Door de vestiging van de Hernhutters veranderde het karakter van het dorp Zeist, tot dan toe bestaande uit wat boerderijen en woonhuizen en enkele buitenplaatsen. Ook de bevolking na sterk toe, in 1795 maakten de Hernhutters met hun 350 leden één vierde van de Zeister bevolking (1256 inwoners, zonder Stoetwegen en Cattenbroek) uit. Als ambachtslieden zetten de Hernhutters uiteindelijk een nijverheidsindustrie op, die in de loop van de 19de eeuw verder uitgroeide. Door de aanleg van de buitenplaatsen kreeg Zeist ook een belangrijke winkelfunctie erbij. De sociaal-economische strcutuur van Zeist was dusdanig veranderd, dat het dorp een welvarende gemeenschap werd.



Afb. 14 De 'Carte du Camp d'Utrecht' uit 1804, door Marmont, Coll. Van de Poll-Stichting Zeist.

Door de aanleg van deze buitens werd de ruimtelijke structuur van Zeist doorbroken en werd er over de oude structuur een geheel nieuwe aangelegd. De nieuwe structuur werd gevormd door de barokke aanleg van het Slot Zeist met tuinen en kilometerslange zichtassen en door de aanleg van Beek en Royen. Aan de dorpsstructuur werden enkele grootschalige elementen aan toegevoegd, die de verder ruimtelijke ontwikkeling van Zeist sterk hebben beïnvloed. Het bosrijke Zeist had met het imposante Slot Zeist een bijzondere aantrekkingskracht. In de 18e eeuw vestigden veel rijke stedelingen zich in de overgangszone van de Utrechtse Heuvelrug en het rivierdal van de Kromme Rijn. Zo ontstond hier een hele reeks van kastelen en landgoederen. Grote stukken grond waren eind 18de eeuw eigendom van landgoedeigenaren of grootgrondbeztitters. Deze tendentie zette zich in de 19de eeuw verder voort, waardoor de ruimtelijke structuur van het dorp nog verder veranderde. Deze ontwikkeling betekende een stimulans voor het dorp Zeist. De exploitatie van de buitenplaatsen vereiste veel arbeidskrachten, terwijl ook in de huizen het nodige dienstpersoneel werkzaam was. De groei van het dorp was dan ook ten dele gebaseerd op vestiging van op de buitenplaatsen werkzame personen.

In de Franse tijd werden de Zeister gerechten samengevoegd en werd Rijsenburg en Driebergen tot een apparte gemeente. In 1815 telde Zeist (Zeist, de Breul, Stoetwegen, Kattenbroek en Auster-

litz) 1717 inwoners. In de gemeente stonden 290 huizen, waaronder 6 buitenplaatsen, 24 boerderijen en 190 'daghuurderswoningen'. In de Dorpstraat stonden volgens een opgave van 1818 zo'n 55 huizen. Veel meer straten telde het dorp niet. Behalve dat er sprake was van enige verdichting langs de voornaamste verbindingen, was er weinig veranderd. De in aanleg vroeg middeleeuwse structuur van de oude dorpskern was in hoge mate bewaard gebleven.

Met de toename van het aantal buitenplaatsen nam ook de bevolking toe: personeel, winkeliers e.d. Tussen 1820 en 1830 was er een eerste uitbreiding van het dorp Zeist, dat tot dan toe uit de beide Dorpstraten had bestaan. Achter de tweede Dorpsstraat op de grens van Beek en Royen, langs Nooigedacht en de Jufferstraat, was enige bebouwing aanwezig met een vrij smalle percelering. De bebouwing ontwikkelde zich ook langs de Montaubanstraat, hier woonden de beter gesitueerden. Verderop richting Huis ter Heide, was er een tweede uitbreiding aan de Voor- en Achterheuvel, Nieuw Zeist genoemd. Verder was er sprake van enige bebouwing langs de Hogeweg en de Oude Arnhemseweg. Zowel in de ruimtelijke opbouw van Zeist als in de bebouwing kwam het sterk hiërarchische verschil tussen de buitenplaatsbezitters en de Zeister bevolking tot uitdrukking. In 1830 telde het dorp rond de 2000 inwoners, in 1840 ruim 3000.

3.5.2 Austerlitz

De eertijds uitgestrekte Zeister heide had meerdere malen als legerplaats dienst gedaan. In juli 1672 had Lodewijk XIV hier zijn legerkamp opgeslagen en in 1787 waren de troepen van Willem V hier gelegerd. In 1804 was het weer zover, toen generaal Marmont besloot zijn troepen hier te concentreren in één groot kamp, om de geoefendheid van de in verschillende provincies van de Republiek verspreid liggende Bataafs-Frans leger te verbeteren. Hiertoe werden een dertigtal drinkwaterputten gegraven. Volgens verschillende bronnen was het 'Camp Napoléon' was 3 km. lang en 800 m.breed en strekte zich uit van het Noordhout langs de Kamperlinie tot aan de Oudwijkersteeg. Uit recent onderzoek is echter gebleken dat de breedte slechts 500 m. bedroeg. Er verrees op het terrein een houten schouwburg, een houten circusgebouw en achter het kamp werd een cirkelvormige ruimte aangelegd, zodat het gehele korps anfitheatergewijs, ruitedemonstraties kon bijwonen. De veldbakkerij stond bij de Krakeling. Van het kamp is weinig terug te vinden omdat het alleen in het voorjaar en in de zomer gebruikt werd en men in tenten bivakeerde, later werden er barakken voor huisvesting gebouwd. De plaats van de barak van Marmont is teruggevonden, deze lag zuidelijk van de Oude Postweg en niet, zoals aangenomen werd, bij het Dorpsplein. Verder heeft men waterputten, kasnonstellingen en redoutes kunnen traceren. Het terrein bij het kamp werd verder door drie dorpen (gehuchten) ingenomen: Bois-en Ville, Marmontville en Petitville.

. Behalve het legerkamp stichtte Marmont in het vruchtbaarste gedeelte een dorp, ontstaan uit de drie nederzettingen. Dit dorp aanvankelijk Napoleon genaamd, kreeg in 1806 bij Koninklijk Decreet de naam Austerlitz, ter herinnering aan een Franse overwinning bij Austerlitz in Moravië in 1805. De ruimtelijke structuur van dit dorp was, door de aanwezigheid van het Franse kamp,

enerzijds historisch bepaald. De kern was volgens een strak patroon opgezet, gebaseerd op het rechthoekig wegenpatroon van het legerkamp; mogelijk was het dorpsplein het voormalige exercitieterrein. Anderzijds was de structuur van het dorp ook geografisch bepaald, doordat hier de grond het vruchtbaarst wasen door de aanwezigheid van bestaande doorgangspaden: de Heide-weg, die via Hoog Kanje op de Oude Postweg uitkwam, de doorgangs-weg van Arnhem naar Amsterdam. De oude kern van het dorp wordt gevormd door een rechthoekig plein 'Het Dorpsplein', dat met één zijde aan de Oude Postweg ligt. Haaks op deze ligt de Schoolweg, die achter het plein begint in de middenas ervan, met parallel aan deze de huidige Pater de Leeuw weg.

De bebouwing bestond in vóór 1850 voornamelijk uit kleine (boeren)huizen. Uit de ontstaansperiode van het dorp resteert het woonhuisje 'Keïenberg' aan de Weideweg.

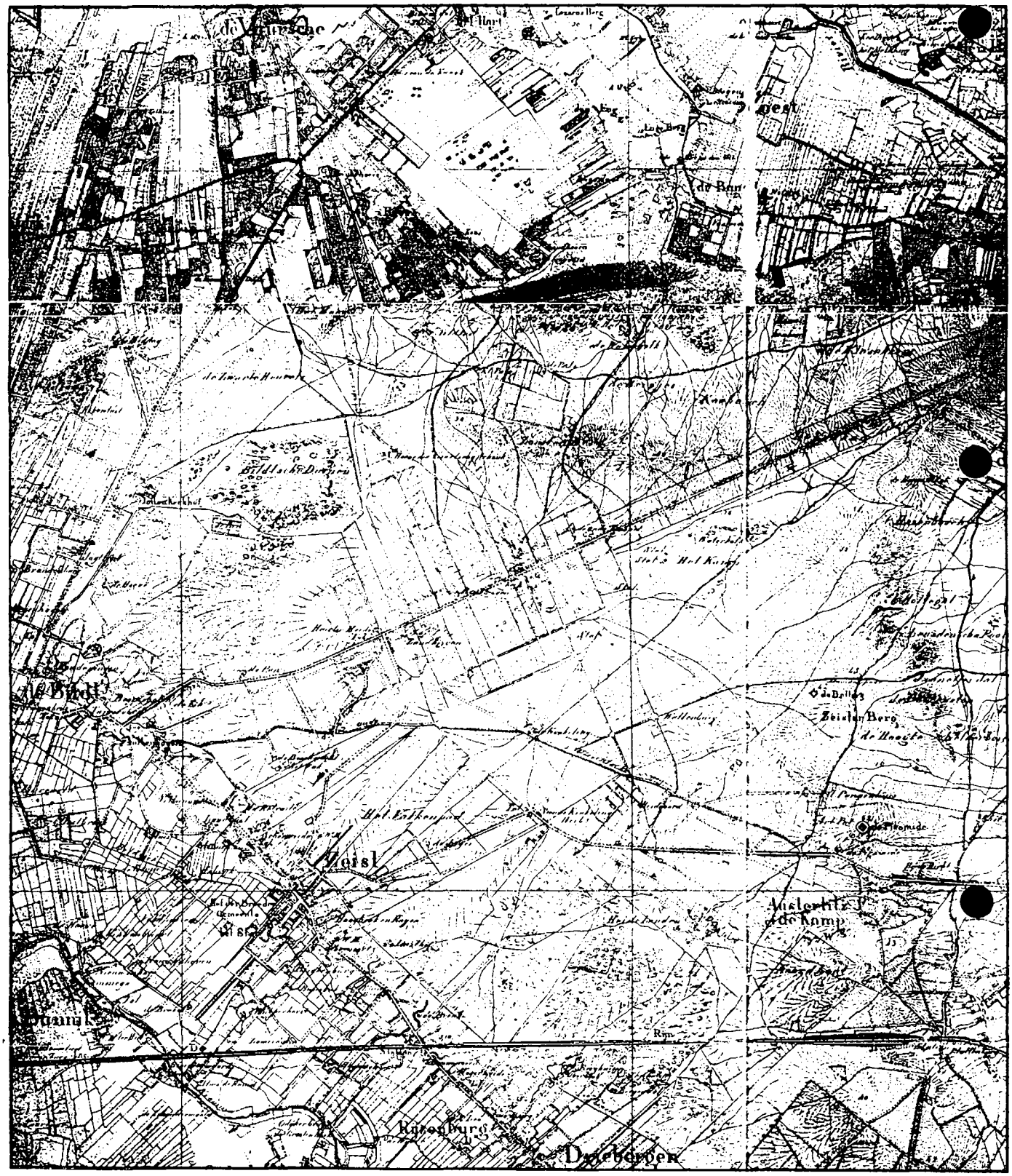
Als herinnering voor het nageslacht en om zijn troepen bezig te houden, liet Marmont een monument oprichten, een piramide van zand met daar bovenop een houten obelisk. De piramide werd Marmontberg genoemd, later is dit de Pyramide van Austerlitz geworden. De boerenwoningen bij deze piramide vormden het gehuchtje Marmontville. Kort na de bouw van de pyramide werd het kamp opgebroken en in het voorjaar van 1808 waren er voor het laatst troepen in het kamp, in 1811 vetrok ook het bewakingsdetachement.

Na het vertrek van het Franse leger moet Austerlitz een armoedig gehucht zijn geweest, in het leegstaande legerkamp was veel geplunderd en vernietigd. Bij een keizerlijk decreet uit 1811 werd de zelfstandige gemeente Austerlitz met al zijn 231 inwoners opgeheven en bij de gemeente Zeist ingedeeld. De piramide kwam onder Woudenberg. Veel toponiemen rond Austerlitz herinneren nog aan deze Napoleontische tijd.

3.5.3 Bosch en Duin en Huis ter Heide

Tot het midden van de 17de eeuw was hier wel enige verspreide bebouwing, maar van een echte nederzetting was geen sprake. In 1652 werd er besloten tot de aanleg van een betere verbindigsweg van Utrecht naar Amersfoort en werd de kaarsrechte, zestig meter brede, 'Nieuwe Amersfoortsche Straatwegh' aangelegd. Aan weerszijden van deze weg werden terreinen uitgegeven, welke van elkaar gescheiden werden door ca. 11 meter brede paden, die in de loop van de 17de en 18de eeuw werden bebouwd. De oorspronkelijke bebouwing, voornamelijk landhuizen, was ingepast in de rasterverkaveling uit 1652, alle huizen lagen tegenover elkaar, georiënteerd op de weg en gesitueerd op de centrale as van de ruim opgezette percelen.

Ten noorden van de weg ontwikkelde zich heel langzaam het buurtschap Bosch en Duin, zo genoemd naar de omgeving. Ten zuiden van de weg groeide het buurtschap Huis ter Heide, dat haar naam ontleend aan een herberg, die al in 1792 bestond. Toen de weg in 1809 werd verbeterd tot een bruikbare postweg, ontwikkelde dit gehucht zich verder. Tot 1850 echter bleven Bosch en Duin en Huis ter Heide echter vrij klein, bestaande uit bosgebied met geringe bebouwing.



Afb. 15 Gemeente Zeist 1847, fragment van de Topografische en Militaire Kaart.

3.5.4 Den Dolder (Overhees)

Het tegenwoordige Den Dolder ligt in het noorden van de gemeente aan de spoorlijn Utrecht-Amesrfoort. Oorspronkelijk lag Den Dolder, volgens de kaart van Bernard de Roij uit 1677, veel meer noordelijk, in de buurt van de Lage Vuursche. De naam 'Den Dolder' komt wel al in de Middeleeuwen voor, maar had in die tijd slechts betrekking op een hoogveengebied met poelen en laagten (dolre, dolder of dollard, wat moerassig gebied betekent). In het door Isaak Tirion in 1772 uitgegeven 'Tegenwoordige Staat der Verenigde Nederlanden', deel 12, staat als bijschrift bij de kaart een beschrijving van de limietsgrenzen van Zeist: "ze begint aan Den Dolder bij de limietpaal van de Hooge Jurisdictie van Soest, strekt dan van achter het Huys van Drakensteyn langs de Vuursche steege, en vandaar langs de scheiding van De Bilt over de Veenenheuvel tot over den Amersfoortsen wegh bij de eerste honderd roedenpaal (rasterverkaveling uit 1652) en langs de in het begin genoemde limietpalen van de Soester Jurisdictie tot aan de Pijnenborgse Grift en zo weer tot Den Dolder. De westelijke grens (raai of rading) heeft men in de richting van de kerktoren van Zeist laten lopen. De oostelijke grens liep er oorspronkelijk evenwijdig mee, maar is later oostwaarts richting Soest, verschoven. In 1795 telde Den Dolder acht huizen. Tot 1850 stelde het gehucht nog niet veel voor.

3.5.5 Verspreide bebouwing

De verspreide bebouwing bestond onder meer uit boerderijen, onder andere langs de Blikkenburgerlaan, de Braekelsteegh (huidige Sportlaan), de Tiendweg, de Bunsinglaan, de Sportlaan en de Molenweg. Meer naar het noorden toe hofstede 'Wallenburg', die omstreeks 1797 door een heideontginner van franse afkomst was gesticht. Aanvankelijk heette de hofstede 'Wallenberg', afgeleid van de zandwallen die erf en akkers omgaven en het nabijgelegen Berg, thans Soesterberg. Verder lagen er verspreid in het bos- en heidegebied kleine keuterboerderijtjes en arbeiderswoningen en losse bebouwing zoals uitspanningen en dergelijke, hier was geen sprake van enig structureel verband. Ten westen van Zeist, noordweg en kroostweg, lag ook verspreide bebouwing, boerderijen, arbeiderswoningen en kleine bedrijfsgebouwtjes.

Langs de doorgaande routes, met name langs de Utrechtseweg, de Driebergseweg (o.a. hofstede 'De Preekstoel'), de Amersfoortseweg, de Woudenbergseweg en langs de Odijkerweg, kwam ook verspreide bebouwing voor. De bebouwing was wel gebaseerd op een lineaire structuur maar er was hier geen sprake van lintbebouwing. Tot de verspreide bebouwing behoorden ook buitenplaatsen en landgoederen die verder van het dorp lagen, zoals Rijnwijk en Wulperhorst bijvoorbeeld, dezen worden in de volgende paragraaf verder besproken.

3.5.6 Buitenplaatsen en landgoederen

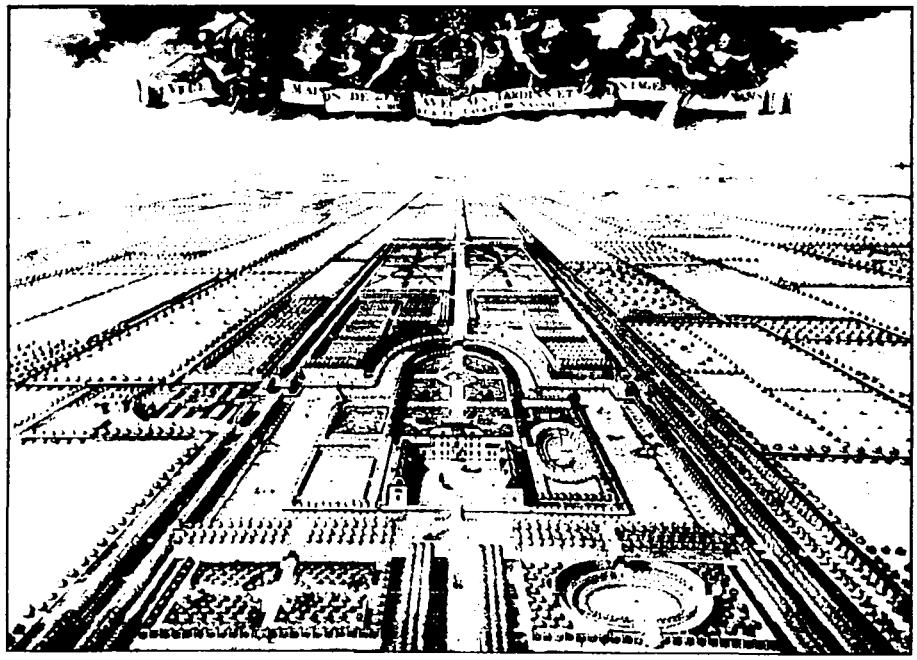
Zeist

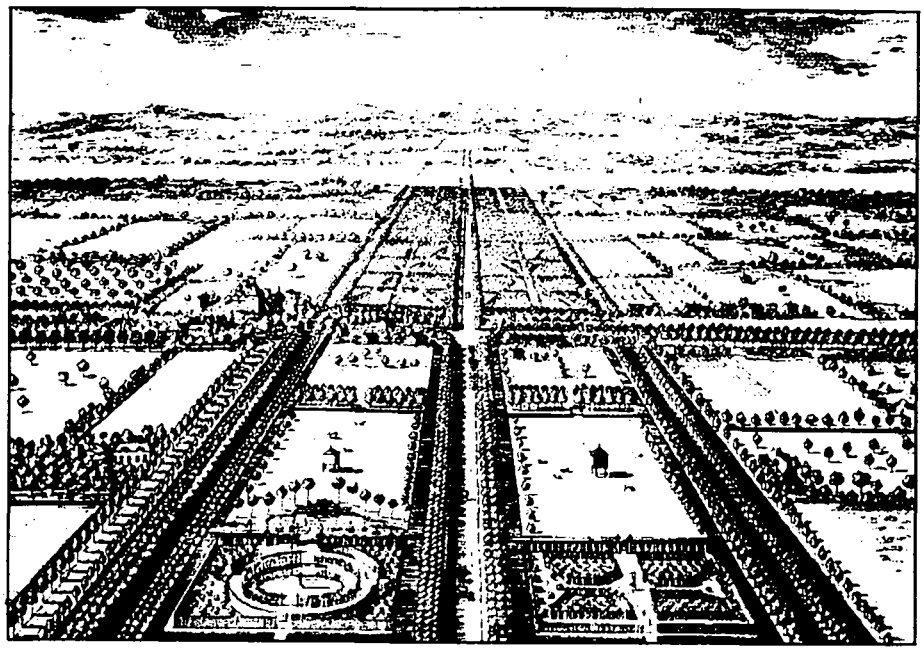
Een andere vorm van verspreide bebouwing vormen de kastelen en buitenplaatsen. De belangrijkste grootgrondgrondbezitters in de Late Middeleeuwen waren de Utrechtse kerkelijke instellingen. De Utrechtse bisschop bezat niet alleen in het Sticht maar ook daarbuiten uitgestrekte gebieden. In de 14de eeuw hadden de domproost en de bisschop een sterke greep op het gebied van de Heuvelrug. De rechtsopvolgers van de vroegere meiers (uit de periode van het domeinstelsel) konden als leen- of pachtheer soms een meer zelfstandige positie opbouwen, maar over het algemeen bleven zij ondergeschikt aan de bisschop en domproost. De bestuurlijke en rechterlijke macht van de leenmannen kwam in de 13de en 14de eeuw tot uitdrukking in de bouw van versterkte ridderhofsteden aan de rand van het woongebied.

Vanaf de 10de eeuw werden de broekgebieden ten westen van de Heuvelrug geleidelijk ontgonnen. De bedijking van de Lek en de afdamming van de Kromme Rijn in 1122 maakten het mogelijk ook de lagere komgebieden te ontwateren en als cultuurland in gebruik te nemen. In de 13de en 14de eeuw werden hier een aantal woontorens gebouwd, die in latere eeuwen veelal verder werden uitgebouwd tot aanzienlijke landhuizen of ridderhofsteden. Aantrekkelijk was dat in het lage klei gebied het gebouw omgracht kon worden, Blikkenburg, Kersbergen, Huys te Seyst, Wulperhorst en Rijnwijck. Naast de steenhuizen bevond zich vaak ook een boerenwoning.

Na de Middeleeuwen verloren de kastelen door de invoering van nieuwe wapens hun defensieve functie. In de 17de eeuw werd de positie van de adel aangetast en overgenomen door de hogere (stedelijke) regentenklasse. Utrechtse stadsadel, renteniers en rijke kooplui kochten bezittingen in Zeist. Kastelen, soms ook herbergen of kloosters, werden aangekocht en ver- of herbouwd als buitenplaats (zomerverblijf). Er werden ook nieuwe landgoederen gesticht. Onder een buitenplaats wordt een landhuis of kasteel met bijgebouwen, park en/of tuin verstaan. Terwijl van een landgoed sprake is als ook boerderijen, bouw- en weilanden en/of bossen bij de bezittingen behoren. Het was als het ware een economisch centrum, waarbij men probeerde zoveel mogelijk in eigen behoefte te voorzien. Slot Zeist, Blikkenburg en Wulperhorst waren oorspronkelijk landgoederen, voor de rest betreft het vooral buitenplaatsen. Of het een buitenplaats, een landgoed of hofstede betreft is helaas niet altijd te zeggen. Vanwege de ruimte die een buitenplaats of landgoed in beslag nam, waren ze vaak iets buiten de bebouwde kom gelegen.

In de loop van de 17de eeuw begon de trek vanuit de stad naar het platteland goed op gang te komen. Na 1673, toen een einde was gekomen aan een periode van oorlog en strijd, trad een bloeiperiode in. Door de kring rond de Koning-Stadhouder werd het initiatief genomen voor de aanleg van grote landhuizen die in barokstijl werden aangelegd. Zo werd tussen 1677 en 1686 Slot Zeist aangelegd, voorzien van een formele tuin met zichtassen. Haaks op de doorgangswegen (Oude Arnhemseweg en Utrechtseweg-Driebergseweg) werd een zichtas van ruin 5 km. getrokken (Koelaan-Slotlaan) met op de kleigronden het huis met de tuinen en op de zandgronden de park- en productiebossen ter weerszijden van de centrale as, de grootste barokke tuinaanleg in Nederland.

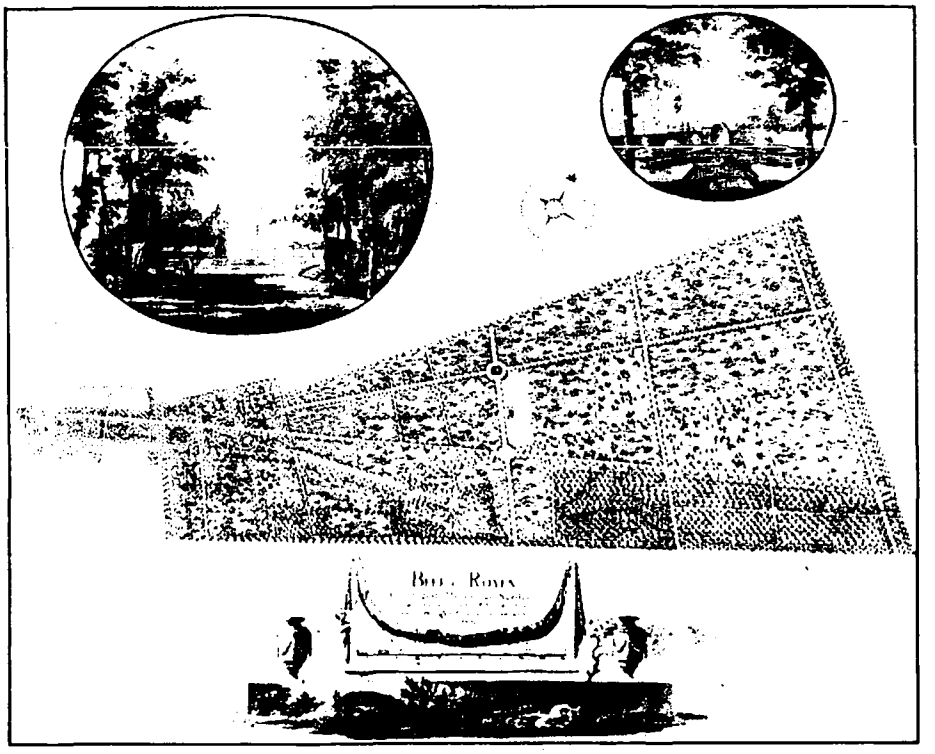


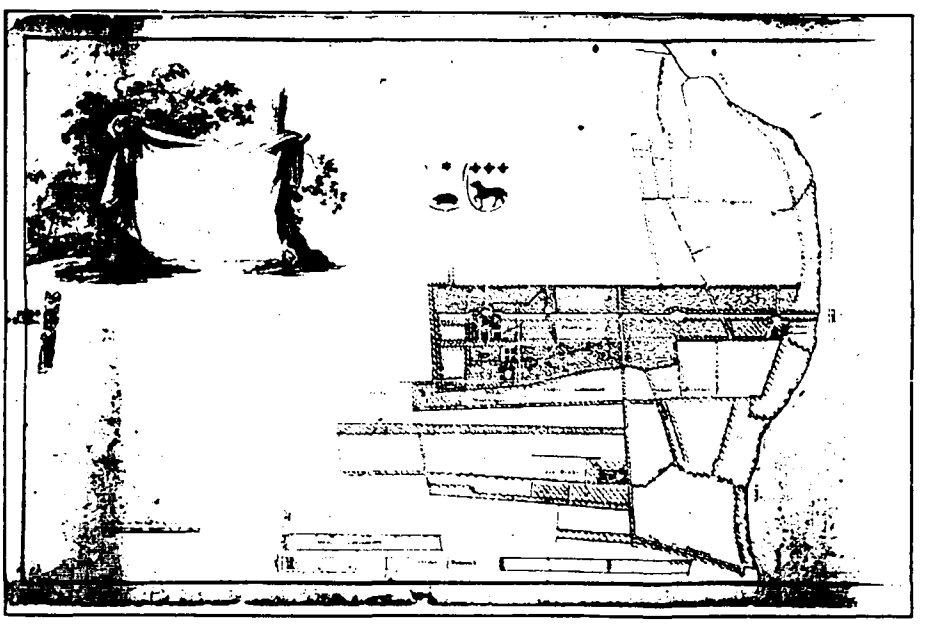


Afb. 16 Vogelvlucht van het Slot met tuinen richting Bunnik.
Afb. 17 Vogelvlucht van de tuinen en de sterrebossen van het Slot richting Amersfoort (beiden: gravure door Stoopendaal-Visscher, ca. 1718, Coll.Van de Poll.Sticht.Zeist)

Begin 18de eeuw werd deze structuur aangepast voor een tweede grote buitenplaats Beek en Royen, die de diagonaal van Het Slot (onvolledige patte d'oie) als eigen zichtas benutte. Het parkbos van dit aan de 2de Dorpstraat gelegen buiten, is het huidige Zeisterbos.

Reeds in de 18de eeuw was in de omgeving van Het Slot de vestiging van nieuwe buitenplaatsen op gang gekomen. In 1772 werd Wulperhorst aangelegd, voorzien van een formele tuin.





Afb. 18 Kaart van Beek en Royen, 1771.
Afb. 19 Kaart van Wulperhorst, 1772.
(beiden: Coll.Van de Poll-Stichting Zeist).

In de eerste helft van de 19de eeuw groeide het aantal buitenplaatsen verder. In Zeist kwamen er door de openbare verkoping van het Slot en het uitgestrekte landgoed van Beek en Royen veel gronden vrij. Zo werd er in de jaren twintig, tegenover het oude huis Beek en Royen, Hoog Beek en Royen met een aangelegd. Langs de Utrechtseweg werden de buitenplaatsen Ma Retraite, Bloemenheuvel, Schaerweyde, Welgelegen, Veldheim, Lommerlust en Veelzigt aangelegd. Langs de Driebergseweg verrezen De Breul (rond 1830), Molenbosch (1836), Heerenwegen (1848, afgebroken), en een aantal villas.

Bosch en Duin, Huis ter Heide en Den Dolder
Ook langs de in het midden van de 17de eeuw aangelegde Amersfoortse Straatweg kwamen op de grote percelen in de loop der tijd buitenplaatsen tot stand (o.a. Zandbergen en Beukbergen). De aanleg van buitenplaatsen langs deze weg is een (grootschalig) voorbeeld van een ontwikkeling van buitenplaatsen op de hogere delen van de Heuvelrug. Een ander voorbeeld hiervan is de aanleg van buitenplaatsen langs de weg De Bilt-Baarn (Soestdijkerweg). In het begin van de 18de eeuw was hier de buitenplaats Ewijckshoeve in vroeglandschappelijke stijl aangelegd. In 1834 werd Ewijckshoeve uitgebreid met de hofsteden Staalbergen (1834), Weltevreden en Den Dolder en kreeg het huis haar huidige begin negentiende eeuwse, neoclassicistische karakter. De hofboerderij Staalbergen, markant tegenover de Dolderseweg gelegen, werd in 1836 geheel in neoclassicistische stijl verbouwd.

Bepalend voor de vestiging van de buitenplaatsen was vooral de landschappelijke structuur van Zeist. Over het algemeen werden de buitenplaatsen aangelegd op het overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied, tussen de Oude Arnhemseweg-Hogeweg-Arnhemse Bovenweg en langs de Utrechtseweg-Driebergseweg. De oude schapendreven, haaks op de weg gelegen, werden vaak benut als scheiding tussen de buitenplaasten onderling. Zo ontstonden vierkante of rechthoekige percelen van gemiddeld 5 hectare groot, waarop de buitenplaatsen werden aangelegd. Vanaf het eind van de achttiende eeuw ging de formele Franse tuinaanleg, waarvoor het kleigebied erg geschikt was, plaats maken voor de Engelse landschapstuinaanleg, waarvoor het Zeister overgangsgebied beter geschikt was. Buitenplaatsen werden in een heel nieuwe structuur aangelegd, volgens de nieuwe landschapsstijl. Ook de bestaande buitenplaatsen kregen een nieuw uiterlijk, zo ook het Slot. De ontwikkeling van de landschapsstijl verloopt in drie fasen, een vroege periode, een rijpe en een late periode. Met name de rijpe periode is in Nederland toegepast. De belangrijkste architecten zijn J.D.Zocher, Van Lunteren, H.Copijn en Zn. en L.A.Springer. Kenmerkend voor de landschapsstijl is een geïdealiseerd natuurlijk landschap, romantisch van aard, schilderachtig, met afwisseling en continuïteit in de ruimtelijke structuur door aanleg van grote open weilanden afgewisseld met vijvers en bossen waartussen zichtlijnen en -assen lopen. Bij een buitenplaats werd het huis met directe omgeving als een onverbrekelijk geheel gezien. Tuinarchitecten ontwierpen dan ook vaak het geheel, inclusief het huis.

De oriëntatie van de buitenplaatsen was vooral op dwarsrichtingen geënt: het op de hogere zandgronden aangelegde huis

kijkt uit over het lage gebied, dat doorgaans als overplaats of als wei- en bouwland fungeerde. Het samenspel van zichtassen, lanen en zichtlijnen versterkten de dwarsrichting in de landschappelijke hoofdstructuur en waren van belang voor de visuele karakteristiek. Indien mogelijk werd ook de hoofdas (Utrechtseweg-Driebergseweg, Amersfoortse Straatweg, Soestdijkerweg) als zichtlijn gebruikt, bij voorbeeld bij Beeklust, of werden de huizen aan de beide zijden van de weg visueel aan elkaar gerelateerd, zoals bij Schaerweyde en De Brink. De landschappelijke structuur werd versterkt door middel a-symmetrische gegroepeerde boomgroepen en heesters aan beide zijden van een zichtlijn, gebogen paden en een quasi-natuurlijk gebogen vijver (serpentine-vijver), die van voor het huis naar de zijkant van het huis ombuigt. De vijver moest vooral een verassingselement zijn, eventueel voorzien van een eilandje met een treurwilg (Ma Retraite), oorpsronkelijk bedoeld als plaats van teruggetrokken overpeinzing. Later maakte men ook wel schijneilandjes.

Het grote aantal buitenplaatsen vóór 1850 met gevarieerde en monumentale bebouwing, de ruime opzet van de oorpsronkelijke aanleg en het vele groen waren bepalend voor het karakter van de gemeente Zeist.

4 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 1850-1940

4.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR OMSTREEKS 1850

Zoals de Kaart van de Provincie Utrecht uit 1867 laat zien, was Zeist rond het midden nog steeds een klein dorp. Langs de Utrechtseweg, de Driebergseweg, de Soestdijkerweg en de Amersfoortse(straat)weg was het aantal buitenplaatsen toegenomen. Bij de aanleg van de tuinen en parkbossen werd de landschapsstijl toegepast, hoewel het kaartbeeld daarvan niet veel laat zien. Wel was de (her)bebossing in het gebied ten noorden van de Driebergseweg duidelijk te zien, op het zand van de Heuvelrug. Het gebied ten zuiden van de Driebergseweg was nog grotendeels agrarisch, hoewel de landgoederen Rijnwijk, Wulperhorst en Blikkenburg voor een deel ook uit park en bos bestonden.

Na 1850 volgden de ontwikkelingen elkaar echter sneller op. De groeiende bevolking, de technische ontwikkelingen alsook de verbetering van de infrastructuur in de tweede helft van de 19de zorgde voor grote veranderingen binnen de gemeente. De aanleg van de buitenplaatsen en de nijverheid, die hier ontstaan was door toedoen van de Hernhutters, trok veel arbeidskrachten. Door de buitenplaatsen was in eerste instantie voor uitbreiding van dorpse bebouwing weinig ruimte en werd de bestaande bebouwing langs de voornaamste wegen alsmaar verder verdicht. Vanaf 1880 was er in Zeist sprake van echte uitbreidingen.

De aanleg van spoor- en tramlijnen maakte een grotere mobiliteit van de bevolking mogelijk, die aan het eind van eeuw resulteerde in de opkomst van het forensisme. Tussen 1880 en 1930 groeide de gemeente Zeist dan ook enorm, met name als gevolg van migratie vanuit Utrecht.

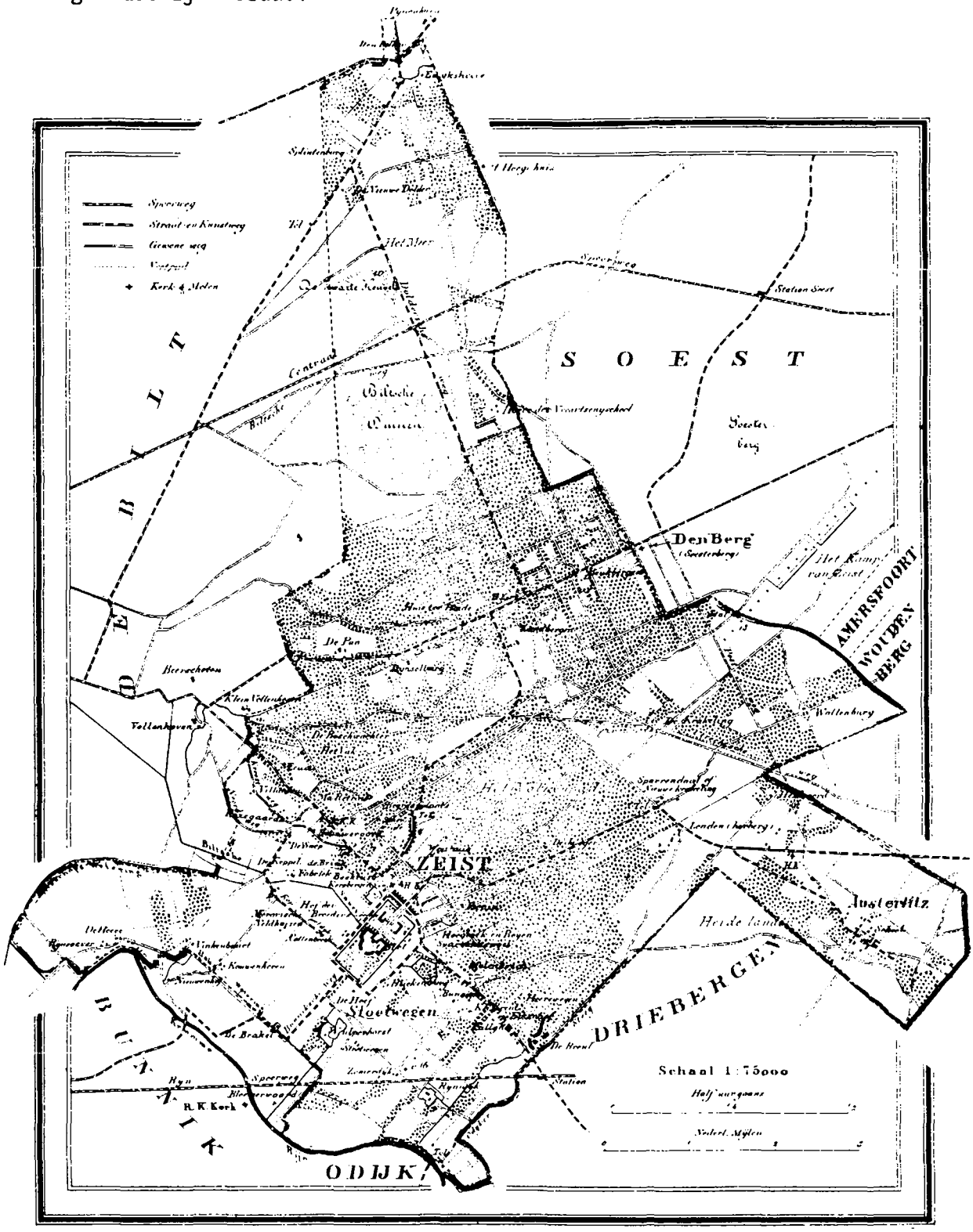
4.2 GRONDGEBRUIK

4.2.1 Agrarisch grondgebruik

Het gebied ten zuiden van de Utrechtseweg en de Driebergseweg, waar het dekzand van de Heuvelrug overgaat in de komklei van het Kromme Rijngebied, had in de periode na 1850 haar agrarisch karakter grotendeels behouden. Door de heide-ontginningen, hetzij als bos- hetzij als agrarische ontginningen, was het aantal schapen teruggelopen. Van invloed hierop was ook de invoering van de kunstmest, waardoor de noodzaak van het in stand houden van woeste gronden overbodig werd en dus ook het houden van schapen. Het aantal runderen en varkens nam darentegen toe. Als gevolg van de landbouwcrisis, die in de jaren 1870-1880 eeuw de kop op stak, verdreef veehouderij gaandeweg het gemengd bedrijf. in de periode 1890 tot 1920 halveerde de oppervlakte bouwlan. De beorderijen bleven echter vrijwel allemaal gemengde bedrijven.

Door de opkomst van steenkool als brandstof na 1900, werden de van oudsher aanwezige hakhoutcomplexen minder belangrijk. Omzetting in weiland was het gevolg. Een aantal percelen is echter tot op de huidige dag bewaard gebleven, dit geldt eveneens voor het eiken- en populierenbos, dat vooral in de jaren dertig

in omvang verminderde. Ook het aantal heggen e.d., die als perceelsscheiding dienden, nam af na de invoering van afscheidingen met ijzerdraad.



Afb 20 J.Kuyper, Gemeente Atlas v.d. Provincie Utrecht 1867

4.2.2 Bossen en parken

Het aantal landgoederen nam na 1850 nog toe en bestaande werden uitgebreid. De oppervlakte park- en hakbos groeide hierdoor, met name op de hogere gronden. Overal langs de heuvelrug verdwenen heidevelden. In toenemende mate werd naaldhout aangeplant: de inheemse grove den en vanaf het eind van de 19de eeuw steeds vaker uitheemse soorten als larix, zwarte den en douglasspar. Toch kwamen hier, met name in deze eeuw ook loofhout- of gemengde boscomplexen voor. Vermoedelijk was de agrarische druk op de heuvelrug niet zo groot; het aantal landbouwbedrijven was niet zo omvangrijk dat de heidevelden als weidegronden en om plaggen te steken in stand gehouden moesten worden. Het landschap veranderde door de bebossing en de aanleg van parken aanzienlijk. 'Buitengewoon was mijn verassing toen ik op de weg was Zeist tot Reijsenburg, hoe deze, door mij vroeger gekende dorre heide en zanderige weg in een aangenaam verlustingsoord is herschapen...', schrijft men in De Godsdienstvriend van Augustus 1835 (cit. in: Harzing, 1973, p.87).

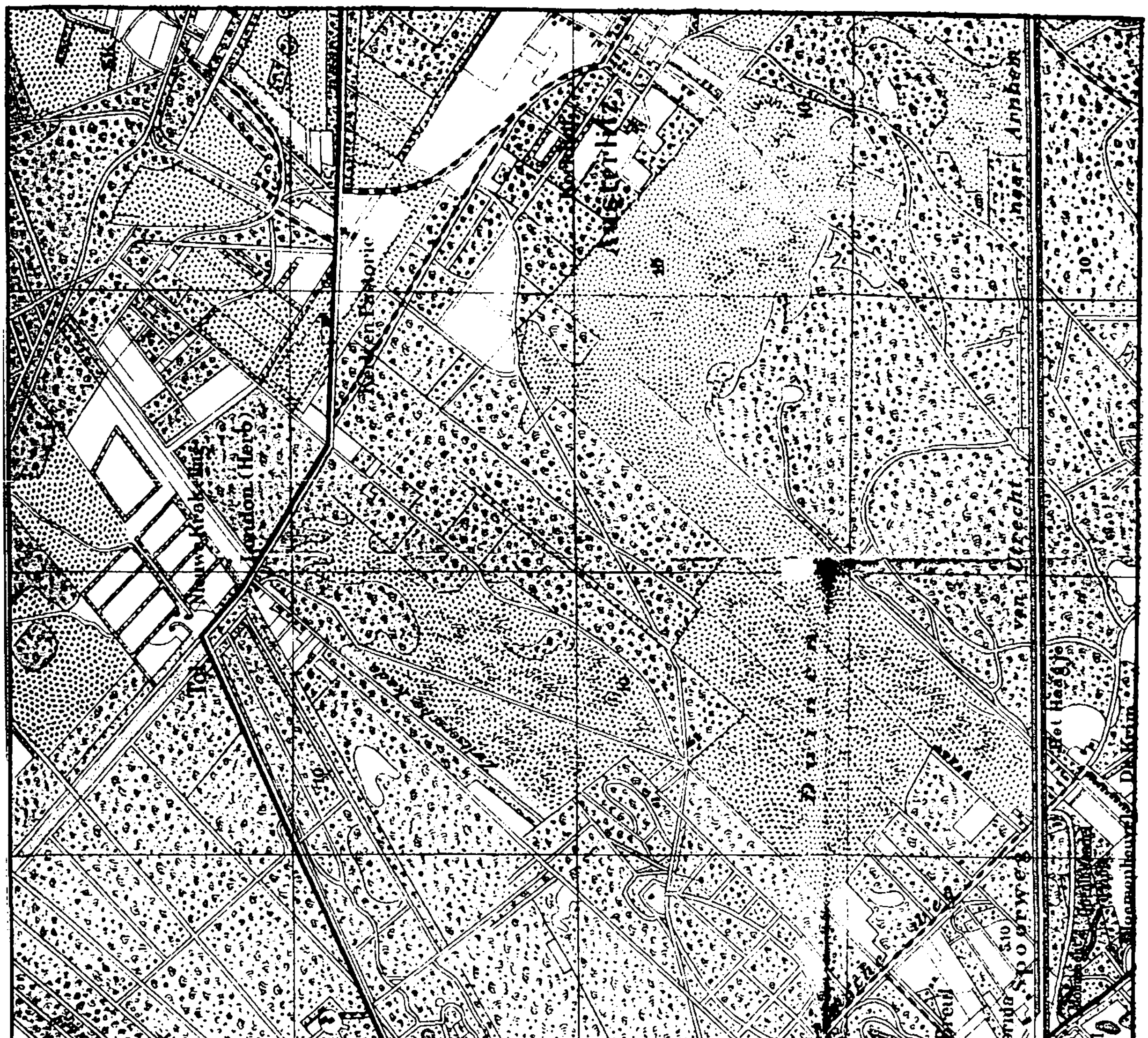
Bij de tuinen en parken vond in de tweede helft van de 19de eeuw een verder verlandschappelijking plaats, onder andere bij Ewijckshoeve en Pr.Hendriksoord in Den Dolder, in Huis ter Heide bij Dijnselburg en Zandbergen, in Bosch en Duin bij de overplaats van Zandbergen en Beukbergen. In Zeist werden landschapsparken aangetroffen bij : Slot Zeist (J.D.Zocher jr.), Blikkenburg (K.G.Zocher), Wulperhorst (S.A.van Lunteren), Hoog Beek en Royen en Sparrenheuvel (J.D.Zocher jr.), Pavia, Schoonoord, Molenbosch (J.D.Zocher jr.), Heerewegen, De Breul (J.D.Zocher jr. en daarna L.A.Springer) en de Kleine Breul, Ma Retraite (J.D. Zocher en daarna L.A.Springer), Schaerweijde (J.D.Zocher en daarna H.Copijn), De Brink, Beeklust (S.A.van Lunteren) en villa Nuova (H.Copijn). Verder waren het Wilheminapark en het Walkartpark in landschappelijke stijl aangelegd, beide naar een ontwerp van H.Copijn. Bovengenoemde parken zijn nog in mindere of meerdere mate aanwezig.

Sommige parken zijn in de loop der tijd verkaveld en bebouwd. Het Blookerpark was rond 1900 verkaveld voor de aanleg van een villapark dat eveneens met een landschappelijke structuur was aangelegd, waardoor het aantal bomen in geringe mate werd teruggebracht. Ook Ma Retraite en Pavia werden verkaveld voor villabebouwing.

In het begin van deze eeuw werd het bosareaal enigszins aangetast door de iepziekte en het brandstoffentekort tijdens de 1ste Wereldoorlog. Daarna was met name de verstedelijking oorzaak voor vermindering van het bosareaal.

4.2.3 Delfstoffenwinning<

Ook na 1850 heeft zich geen delfstoffenwinning van enige betekenis voorgedaan. Er werd ook nu slechts alleen voor lokaal gebruik zand gewonnen.



Afb 22 Fragment van Zeist 1890-1895; veel bos, weinig bebouwing

4.2.4 Industrie

Rond 1850 is er in Zeist al enige nijverheid, waarbij voornamelijk voor de lokale behoeften werd geproduceerd. In 1816 was er in Zeist een bandfabriek, een leerlooierij, een olieslagerije, een zeepziederij en een zijdeweverij/lintfabriek. Deze ambachtelijke ontwikkelingen waren nauw verbonden met de komst van de Hernhutters, ambachtlieden bij uitstek. Van belang was dat de Hernhutters, afkomstig uit Bohemen en Moravië, waren gespecialiseerd in takken van nijverheid, die hier in Zeist niet werden uitgeoefend. Het scala van bekwaamheden was onder meer getoond op een tentoonstelling die in 1808 door koning Lodewijk Napoleon was georganiseerd en waarop de Nederlandse industrie zich kon presenteren. De Zeister Hernhutters waren aanwezig met: schrijn-, smids-, handschoenmakers-, tinnegieters-, blikslagers-, bontwevers-, linnenwevers- en pastel-tekenaarswerk en met orgelkaarsen, zeep, waslicht, schoenwas en lijm. Ook de eerste fabrieken in Zeist werden vanuit de Broedergemeente opgericht. Na 1850 nam de industriële bedrijvigheid steeds meer toe. Zo waren er in Zeist twee zeepziedrijen, een metaalgieterij en een koperslagerij, een fayence-kachelfabriek, een lijmmakerij, een azijnmakerij, een kaarsenmakerij en een koorden en lampenkousjesfabriek en een brandslangenfabriek.

Tegen het eind van de 19de eeuw deed de stoommachine zijn intrede. In Zeist waren er in 1889 drie op stoomkracht werkende bedrijven: twee blekerijen en een lintfabriek. Uiteindelijk verdwenen in Zeist in de loop van de 19de eeuw de ambachtelijke bedrijven als gevolg van de opkomst van industriële firmas van zowel Hernhutters als niet-Hernhutters. In de 20ste eeuw bleef Zeist echter het industriële centrum van de Heuvelrug, met de grootste ontwikkeling tussen 1920 en 1930, toen het vooral de zilverindustrie goed ging. De positie van het dorp werd weerspiegeld in de bouw van arbeiderswoningen op een schaal die verder op de heuvelrug nergens voorkwam (zie 4.4).

Opvallend aan de Zeister bedrijvigheid was niet alleen dat de industrie niet was gegrondvest op plaatselijk gewonnen grondstoffen, maar ook dat er, meer dan in de andere plaatsen op de Heuvelrug, luxe-artikelen en siervoorwerpen werden geproduceerd.

In 1909 onderging de metaalindustrie een belangrijke uitbreiding met de oprichting van M.J. Gerritsen en Co. In de eerste jaren, tot 1913, had het bedrijf, waar vooral lepels en vorken werden vervaardigd, aan één elektromotor voldoende capaciteit. Na de Eerste Wereld-oorlog trad een periode van bloei in, toen er vooral werd geproduceerd voor scheepvaartmaatschappijen (inrichting en voorziening van de toenmalige grote passagiersschepen), en voor de markten in Nederlands-Indië en Zuid-Amerika. De fabriek maakte servieswerk, tafelgerei, tinnen en verzilverde voorwerpen. De naam van het bedrijf werd in 1925 omgezet in 'N.V. Gerofabriek'. Voor het (gehuwde!) personeel werden tussen 1918 en 1920 huizen gebouwd: Gerodorp, 64 woningen groot en op ongeveer 600 meter van de fabriek gelegen.

Gerritse kreeg onenigheid met de directie van Gero en richtte in 1921 een nieuw bedrijf op: Sola, dat zich op dezelfde markt richtte en in eerste instantie veel kleiner bleef dan Gero. De crisis van 1929 maakte een eind aan het welvaren in de metaal, maar na 1933 zette herstel in, waarna een hernieuwde groei

volgde. Groot succes had het in '31 geïntorduceerde vlekvrije 'Zilmeta' (Gero), dat erg geschikt was voor servieswerk en keukengerei in zowel huishoudelijk gebruik als in de keukens van instellingen en bedrijven.

Een uitzonderingspositie in de Zeister industrie nam de zeepfabriek De Duif in. De stichter was Chr. Pleines, wiens fabriek in Amersfoort was afgebrand en die wegens stankoverlast geen toestemming kreeg voor herbouw. Op een terrein ten noorden van de stopplaats op de spoorlijn Utrecht-Amersfoort herbouwde Pleines in 1902 zijn fabriek. Er woonde hier nog bijna niemand. Als vestigingsplaatsfactor telde hier niet de aanwezigheid van grondstoffen, geschoold personeel, geloofsgenoten, verwante bedrijvigheid of een afzetmarkt dichtbij, maar de afgelegen ligging, waardoor men ongestoord kon produceren. In 1930 waren er in Zeist drie bedrijven met meer dan 200 arbeiders, alle drie metaalfabrieken. Vanaf 1920 kwam er in dit gebied een nieuwe trend op gang, die na 1940 nog sterker werd, waardoor het arbeiderspotentieel verder toenam. Handelsondernemingen, overheids- en semi-overheidsinstellingen en andere instellingen begonnen de gemeenten op de heuvelrug als vestigingsplaats te kiezen.

4.3 INFRASTRUCTUUR

4.3.1 Landwegen

Het al eerder geschetste wegenpatroon onderging in de periode na 1850 weinig wijziging wat betreft de hoofdstructuur. Er kwamen nauwelijks nieuwe verbindingen bij. Tussen de doorgaande wegen werd het wegenpatroon in de loop der tijd steeds meer verdicht, als gevolg van de verschillende dorpsuitbreidingen (zie 4.4). Af en toe werden er verbindings- of ontsluitingswegen wegen tussen de verschillende wijken aangelegd, zoals bijvoorbeeld de Oranje Nassaulaan (1920).

De wegen zelf waren wel veranderden: steeds meer wegen werden verhard, en, in verband met de opkomst van het autoverkeer in de 20ste eeuw, verbreed. Zo werd ook de Rijksweg Utrecht-Arnhem (Utrechtseweg-Driebergseweg), die dwars door de dorpskern van Zeist liep, na 1900 steeds belangrijker door de opkomst van het autoverkeer. Ook de tramlijn richting Arnhem maakte gebruik van deze weg. Recreatie en toerisme deden hun intrede, fiets- en wandelpaden werden aangelegd. Niet tot ieders vreugd vonden verbreding, bestrating en het rechttrekken van bochten plaats.

Het ontwerp van de nieuwe wegen werd bepaald door de bestemming. Was in arbeiderswijken het stratenpatroon over het algemeen zeer eenvoudig van opzet met rechte, haaks op elkaar georiënteerde wegen. Voor villawijken werden wegen meestal in landschappelijke stijl ontworpen. Afwijkend hieraan was de wijziging van het ontwerp van het Schaerweijderpark in de jaren twintig, met recht wegenpatroon, ten behoeve van villabebouwing, hier werd echter het bestaande bospadennet geïntegreerd. De uitbreiding Gerodorp, aan de Gerolaan, Alpaccalaan, Eikenlaan en Bergweg, was opgezet volgens een stedebouwkundig geheel nieuw ontwerp. De wegenstructuur die, afhankelijk van de bestemming,

per wijk variëerde, was mede bepalend voor het karakter van de verschillende wijken.

De gehele structuur alsook de wegenstructuur van Zeist was net een lappendeken, deels bepaald door de doorgaande wegen, maar voor de rest ontstaan door speculatie en terreinexploitatie. Onderlinge samenhang in het wegenpatroon was ver te zoeken. Gemeentelijk beleid in deze was er tot het begin van deze eeuw niet gevoerd. Het uitbreidingsplan van 1909 betrof een wegenplan met bepaling van de rooilijnen, waarbij langs de bestaande wegen alle mogelijkheden tot bebouwing vrij waren. In de jaren dertig was de kritiek op het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente Zeist enorm gegroeid, omdat de gemeente zich altijd te terughoudend had opgesteld. Men was bang dat Zeist haar karakter zou verliezen indien men op deze wijze voort zou gaan. In 1935 kwam er, inspelend op de groeiende bevolking, een begrenzingsbesluit tot stand, waarin bewust regelmaat in de snelle uitbreidingen werd gebracht. Deze doelstelling was ook terug te vinden in het uitbreidingsplan van 1937. Deze reguleringen betrof echter meer de bebouwing dan de infrastructuur van Zeist. Het uitbreidingsplan werd beperkt tot drie kernen: het dorp Zeist, Bosch en Duin - Huis ter Heide - Den Dolder en Austerlitz. Door dit plan werd de bebouwingsdrang ingeperkt en kreeg de gemeente eindelijk grip op de ontwikkelingen van bebouwing en infratsructuur.

4.3.2 Waterwegen

De waterwegenpatroon veranderde na 1850 niet wezenlijk. Het vervoer over water was alleen mogelijk in kleine boten die vanaf de kant met lange stokken werden voortgeduwd, met name over de Zeistergrift of Zeistervaart. Na 1850 nam het vervoer over water geleidelijk af en werd overgenomen door het weg- en treinvervoer. In deze eeuw werden door diverse dorpsuitbreidingen sommige waterwegen gedempt of afgebroken.

4.3.3 Spoor- en tramwegen

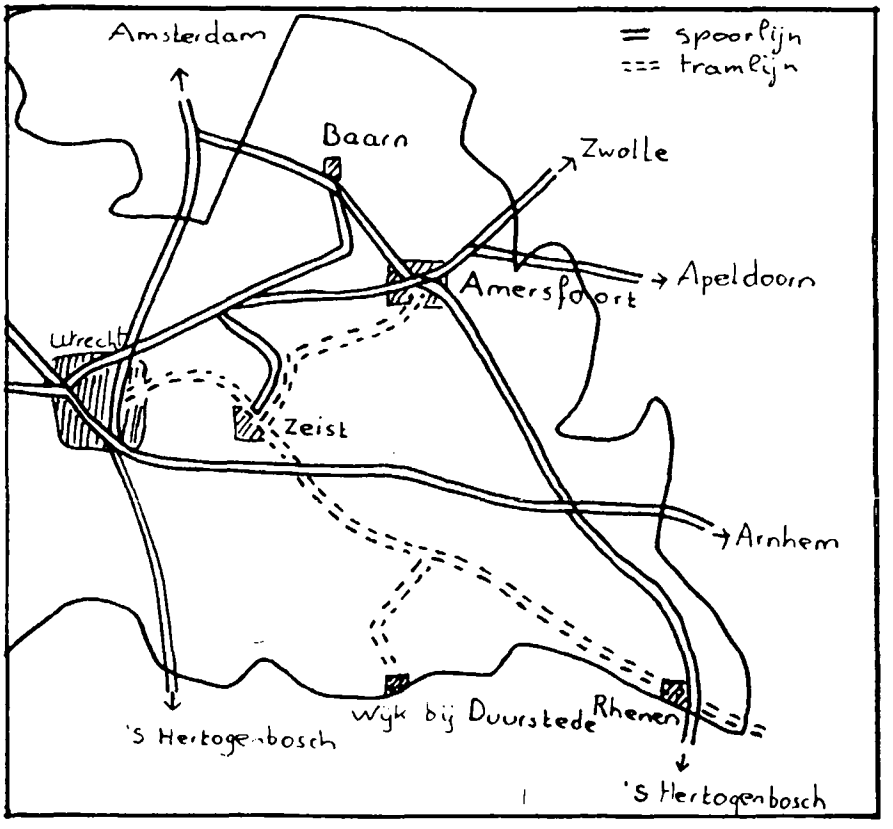
In 1844-1845 was de lijn Utrecht-Arnhem (van de Rhijnspoor-weg Maatschappij), die in beginsel voor de ontwikkeling van Zeist nog van weinig belang was. De spoorlijn die in feite het grondgebied van Driebergen doorsneed had geen ruimtelijke ontwikkelingen voor zowel Driebergen als Zeist tot gevolg. Behalve een logement hadden zich bij het station geen bedrijven of instellingen gevestigd.

In 1863 opende de Nederlandsche Centrale Spoorweg Maatschappij de spoorlijn Utrecht-Amersfoort, die nog verder doorging richting Zwolle. Op het punt waar deze spoorlijn de toen nog weinig gebruikte Dolderseweg kruistte, werd in 1895 een stopplaats ingesteld. Dit gebeurde omdat er ten oosten van de Dolderseweg de spoorlijn naar Baarn werd afgetakt. De stopplaats 'Dolderscheweg' kreeg in 1913 een eigen station en werd tot halte verheven.

In augustus 1901 werd het door de Nederlandsche Buurtspoorweg Maatschappij aangelegde station bij Huis ter Heide aan de Amersfoortseweg geopend, gelegen aan de spoorlijn tussen Zeist en

Utrecht. Door de ontsluiting door de spoorwegen konden de buurtschappen ten noorden Zeist zich tot flinke nederzettingen ontwikkelden. Door de aanleg van de spoorlijn Utrecht via De Bilt naar Zeist was een belangrijke mogelijkheid geschapen het bos en duingebied te ontsluiten en in exploitatie te nemen, in dit geval tot exploitatie van bouwgrond. Deze spoorlijn ontsloot samen met de nieuwe tramverbinding van Amersfoort naar Utrecht ook het dorp Zeist, dat zich op grote schaal uitbreidde. Nadat Zeist in 1901 een spoorwegverbinding met Utrecht had gekregen en in 1909 de tramdienst Zeist-Utrecht werd vervangen door een electrische tram, ontwikkelde het dorp zich nu ook in industrieel opzicht. Het station werd vlakbij de Zeister Gasfrabriek gebouwd. Afb. 21 Spoorlijnen en tramlijnen rondom Zeist

Van groot belang waren ook de interlokale tramlijnen, vooral voor de zuidkant van de Heuvelrug. In 1879 werd de paardentramlijn Utrecht-De Bilt-Zeist geopend, in 1882 werd de lijn Zeist-station Driebergen geopend. Nog in hetzelfde jaar werd begonnen de lijn, als smalspoor stoomtram, richting Arnhem door te trekken. De lijn, die later geëlectrificeerd werd, heeft tot 1949 bestaan. De tram deed onder meer Driebergen-Doorn-Leersum-Amerongen-Elst en Rhenen aan. Nu kwam Zeist nog beter in het bereik van toeristen. Vanaf het begin van de 20ste eeuw ging men, althans wie het zich kon permitteren, er steeds vaker een dagje of langer op uit, en men verbleef en verpoosde zich in een toenemend aantal hotels, pensions en café-restaurants. Er was dus een duidelijk verband tussen de stoomtrein en de opkomst van de horeca. Uiteindelijk kreeg de tram concurrentie van de autobus en dolf de tram langzamerhand het onderspit. In 1948 werd de verbinding van De bilt-Rhenen opgeheven.



Afb. 23 Spoorlijnen en tramlijnen in de omgeving van Zeist

4.4 NEDERZETTINGEN

4.4.1 Zeist

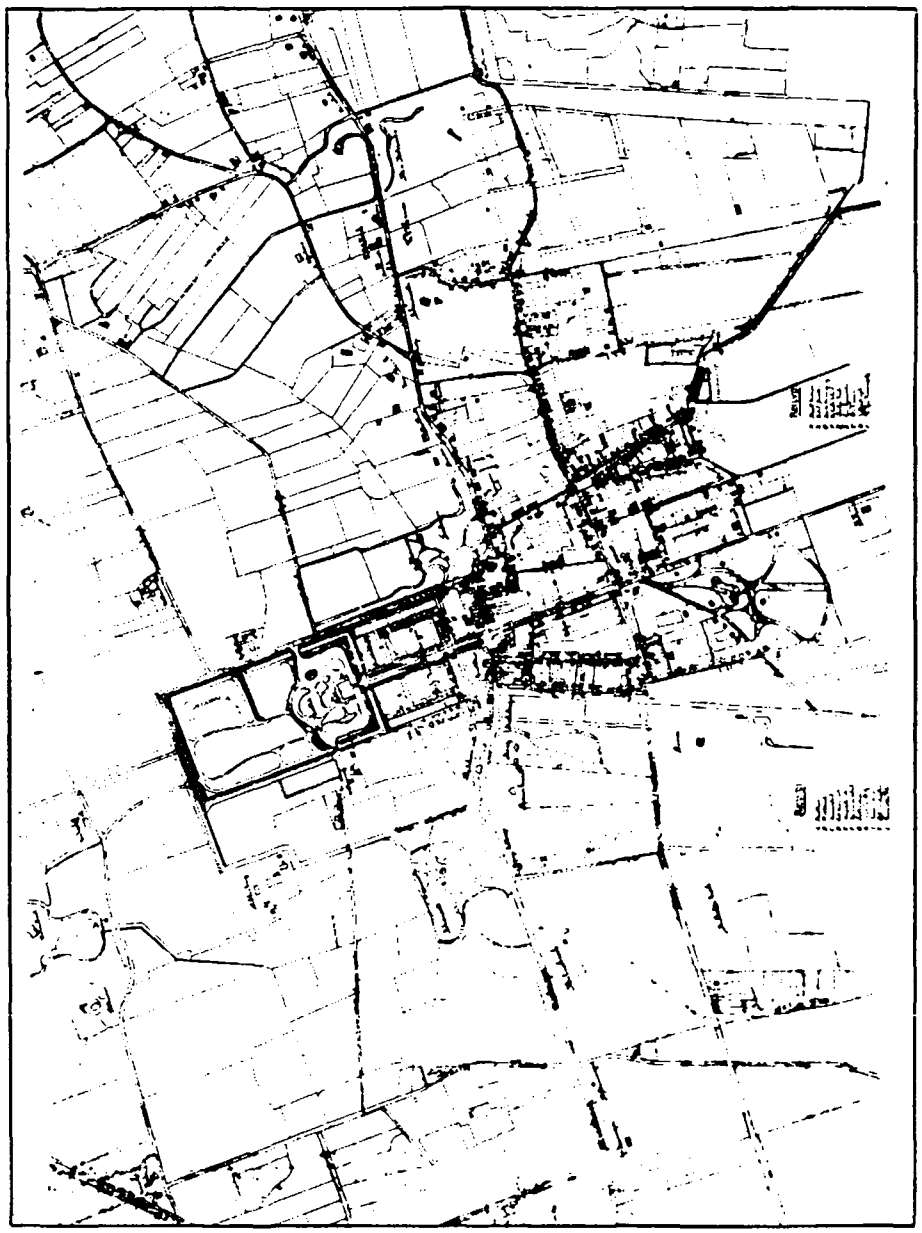
Na 1850 was de in aanleg vroeg middeleeuwse structuur van de oude dorpskern in hoge mate bewaard gebleven. Het wegenpatroon van vóór 1850, de bebouwing die gedomineerd werd door de Nederlandse Hervormde kerk uit 1841-1843 (in oorsprong 12de eeuws) en de open ruimte rondom de kerk bepaalden het karakter van de toenmalige dorpskern. Daarnaast vormden de midden- of zichtas behorend tot de formele parkaanleg van het 17de eeuwse Slot Zeist (de Slotlaan) en de 18de en 19de eeuwse structuur van het Rond belangrijke stedebouwkundige elementen in de opbouw van Zeist. Het karakter van het dorp werd zeer sterk bepaald door de bebouwing van het Slotcomplex met haar sobere architectuur, Beek en Royen en de diverse buitenplaatsen, die hier in de loop van de 18de en het begin van de 19de eeuw waren aangelegd. De omvang van de dorpskern was vlak na 1850 nog zeer gering, maar de toename van het aantal buitenplaatsen en de vestiging van de Hernhutters betekenden een stimulans voor de groei het dorp alsook de gemeente Zeist.

De meeste buitenplaatsen werden in de tweede helft van de 19de eeuw aangelegd. Rond 1850 was het landgoed Beek en Rooyen uiteindelijk nog een keer gesplitst ten behoeve van de buitenplaats Pavia. De rest van het parkbos werd eind 19de eeuw getransformeerd in een soort volkspark (Zeisterbos), dat naast de oorspronkelijke formele en vroeg-landschappelijke kenmerken werd voorzien van diverse typisch 19de eeuwse attrakties (speeltuin, apenrots, bizonpark). Langs de Utrechtseweg werden oude huizen vervangen en vele nieuwe aangelegd: Eikenstein, Blanda, Oirschot en Nuova, Nieuweroord, Ma Retraite, De brink, Beeklust, Schaerweyde, Stenia, Kersbergen, Arendsburg en Veldheim. Verder werden de buitenplaatsen voorzien van bijgebouwen. Zeist werd een aantrekkelijke plaats voor welgestelden en wedr dan ook de parel van de Stichtse Lustwarande genoemd. Door de vestiging van de buitenplaatsen werd het contrast met het dorp versterkt. Na 1900 kwam er geleidelijk aan een einde aan de aanleg van buitenplaatsen.

De exploitatie van de buitenplaatsen vereiste veel arbeidskrachten, terwijl ook in de huizen het nodige dienstpersoneel werkzaam was. Door de grote terreinen van de buitenplaatsen was voor uitbreiding van de dorpse bebouwing weinig ruimte en werd de bestaande bebouwing langs de voornaamste verbindingen alsmaar verder verdicht, met name bestaande uit kleine huizen: Emmastraat (Achterheuvel), Nooigedacht, Laan van Beek en Rooyen. Door de verdichting trad er steegbebouwing op aan de Voor- en Achter-heuvel en achter de huizen van de Emmastraat. De dorpskern bestond voornamelijk uit kleine en smalle percelen. Er kwam bebouwing langs de Oude Arnhemseweg en de Pompweg (Johan de Meesterstraat), langs de 1e Hogeweg en enkele huizen aan de 2de Hogeweg tussen de Choisyweg en de Krullelaan. De Jufferstraat was aan de zijde van de 2e Dorpsstraat bebouwd en bij buitenplaats De Brink (1856), aan het begin van de Kroostweg, kwam er een groepje kleine woningen. Langs de kruising Schaerweijdelaan/ Bergweg en de Bergweg/Dijnselweg, het oude kerkpad naar Huis ter

Heide, was ook sprake van enige bebouwing. De verdichting was voor Zeist wel een eerste aanzet tot verstedelijking, maar van een structurele verandering was tot 1880 geen sprake. Zowel in de ruimtelijke opbouw van Zeist als in de bebouwing kwam het sterk hiërarchische verschil tussen de buitenplaatsbezitters en de Zeister bevolking tot uitdrukking.

Door verbetering van de infrastructuur (paardetramverbinding met halte op het Rond vanaf 1879) werd Het Rond, samen met de beide Dorpsstraten, tot centrum van de dorpskern, hetgeen in structureel opzicht werd geaccentueerd doordat de Dorpstraten hier door brede Slotlaan werden doorkruist.



Afb. 24 Fragment van de 'Plattegrond van de gemeente Zeist' ca. 1885, Coll. Van de Poll-Stichting Zeist.

De eerste structurele uitbreiding van het dorp kwam met de aanleg van het Wilhelminapark in 1881, naar een ontwerp van H.Copijn. Dit villapark werd aangelegd in zogenaamde mengstijl. Een laat-landschappelijke stijl, waaraan men formele elementen (Prins Hendriklaan is midden- of zichtas) had toegevoegd. De aanleg met gebogen lanen en dwarsverbindingen, die bij het landschappelijk karakter aansloten, evenals de slingervijver en de beplanting, gaven de wijk een besloten karakter. Deze uitbreiding stond als het ware op zichzelf, los van de hoofd-'structuur' van Zeist. Het park was opgezet met ruime percelen voor grotere en kleinere villa's, door een voortuin van de weg gescheiden. Er was dus sprake van een open bebouwing. Vanaf de aanleg waren hier, behalve woonhuizen, zomerpensions en herstellingsoorden gevestigd.

Vanaf 1883 kwam er een kleine dorpsuitbreiding aan de Antonlaan, later Antonpark genoemd, voorzien van enkele en dubbele woningen.

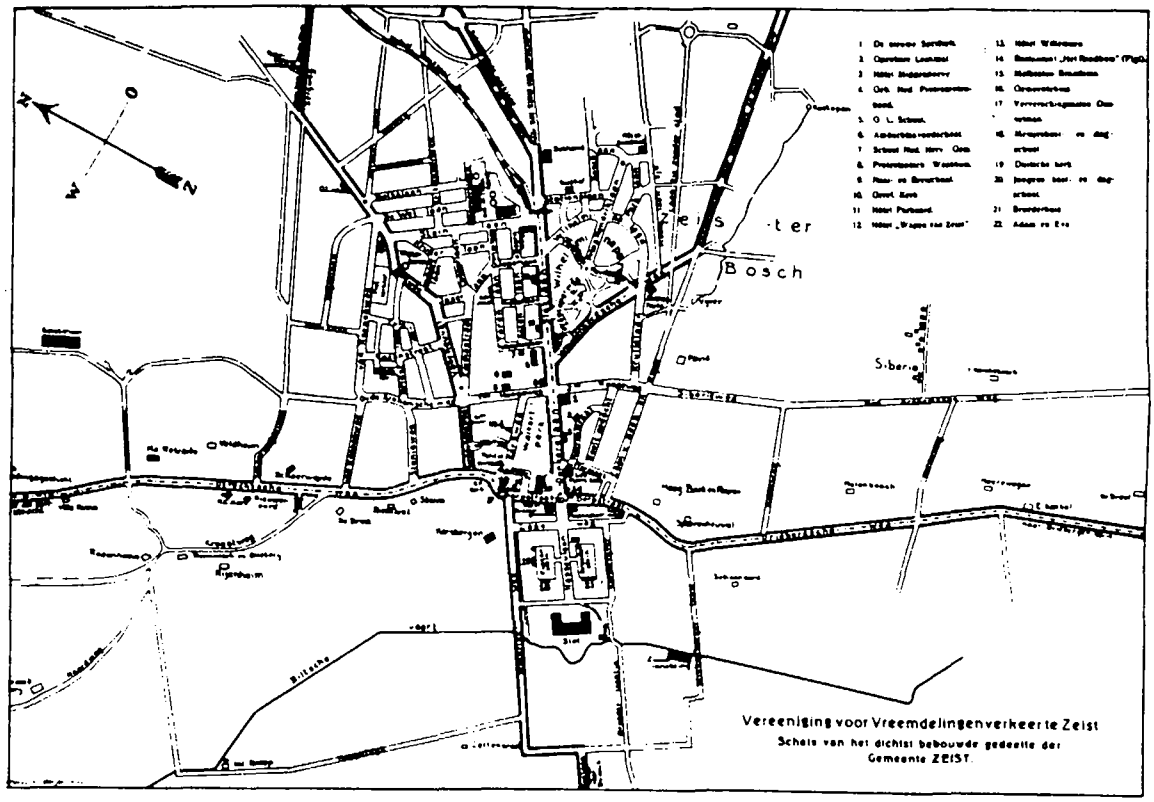
Toen Zeist in 1901 een spoorwegverbinding met Utrecht kreeg en in 1909 de tramdienst Zeist-Utrecht werd vervangen door een electrische tram, ontwikkelde het dorp zich nu ook in industrieel opzicht. Het station werd vlakbij de Zeister Gasfabriek gebouwd. Hierdoor veranderde de structuur van dit gebied en werd de verstedelijking duidelijker. Er ontstond grote behoefte aan arbeiders- en middenstandswoningen. De gemeente voerde echter geen echt beleid ten aanzien van haar ontwikkeling, speculatie door particulieren was lange tijd de bepalende factor. In 1909 werd er, krachtens de Woningwet van 1902, een uitbreidingsplan gemaakt. Het plan voorzag in een nieuwe uitbreiding op de zandgrond ten noorden van de Oude Arnhemseweg-Hogeweg-Arnhemse Bovenweg. Voor het eerst werd ook buiten de kleine dorpskern voor arbeiders werd gebouwd en werden er twee nieuwe wijken aangelegd, Transvaalpark en Bloemenkwartier.

Ten noordwesten van de Zeister Gasfabriek werd het Transvaalpark aangelegd. De wijk werd opgezet volgens een eenvoudig, rechthoekig stratenplan, voor een deel gebaseerd was op het bestaande bospadennet, dat onderdeel was geweest van het 18de eeuwse Slotcomplex. De bebouwing in het gebied ontwikkelde zich geleidelijk aan in de vorm van losse bebouwing en complexbouw. De complexbouw betrof hier sociale woningbouw, uitgevoerd door verschillende woningbouwcoöperaties. De complexen hadden een simpele stedebouwkundige opzet, uitgevoerd in blokken van twee, drie en vier of meer woningen met gelijke erven per complex. De woningen lagen iets terug van de rooilijn en waren allen voorzien van een voor- en achtertuin. In de bebouwing was een architectonische variatie gezocht in bouwlagen, daktypen, gevelindelingen en stijlinvloeden. Het toenmalige karakter van de wijk is nu nog grotendeels herkenbaar.

Op het stuk braakliggend zandgrond, in de volksmond de 'Driest' genoemd en gelegen tussen de Voorheuvel, de Oude Arnhemseweg, de Van Reenenweg (Doodelaan) en een stukje van de Bergweg, werd in het begin van deze eeuw de wijk Bloemenkwartier aangelegd. Haaks op de Driestweg (vanaf 1928 Hortensialaan) werd de Rozenstraat aangelegd. Met nog een aantal andere straten (Leliestraat, Dahliastraat, Tulpstraat) was omstreeks 1906 het wegenpatroon voltooid. Pas een jaar of tien na de aanleg van de wegen (na 1915-1920) ging de buurt zich ontwikkelen, doordat in

1915 werd besloten tot de bouw van een nieuwe katholieke kerk voor de groeiende katholieke gemeenschap. Rond de kerk kwamen verschillende katholieke gebouwen en zo ontwikkelde zich hier een heel eigen gemeenschap, zogezegd een appart dorp in het dorp. Het dorpse karakter van de wijk met overwegend kleine huizen, werd versterkt door de kerk, die in meer stedelijke allure was uitgevoerd. Veel bewoners van de Voorheuvel lieten hier een woning bouwen en er vestigden zich veel ambachtslieden en arbeiders, die in de fabrieken aan de Van Reenenweg (Sola) hun werk hadden. Aan de Tulpstraat werd een ijsfabriek 'Nova Zembla' gevestig.

Iets verder weg, langs de kruising Schaerweijdelaan/Bergweg en Bergweg/Dijnselweg, was reeds in 1902 een complex met grote tuinen aangelegd voor hulpbehoevenden (Stichting Lievendaal). De structuur van dit tuinwijkcomplex was bepaald door ruime percelering ten behoeve van tuinbouw. De bebouwing werd zo goedkoop mogelijk uitgevoerd in twee typen: dubbele woningen of rug-aan-rug woningen, al dan niet aan de weg gelegen.



Afb. 25 Schets van het dichtst bebouwde gedeelte van Zeist.
uit: Kleine gids voor Zeist, 1913, Coll.V.d.Poll. Zeist.

De recreatie, medebepalend voor de ontwikkeling van Zeist, kreeg ook een impuls door de spoorweg. Om de bereikbaarheid van de vakantie- of buitenhuizen te vergroten, kreeg het Wilhelmina-park de Stationslaan als tweede toegangsweg, waardoor het park spoedig werd volgebouwd. Het wonen in een bosrijke omgeving was ook aanleiding tot de aanleg van het Schaerweijder Bosch- en Villapark in 1905. Bij de aanleg van het ruim opgezette villa-park werd zo veel mogelijk getracht het boskarakter te behouden.

Het ontwerp van dit villapark met lang gebogen lanen werd slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Volgens plan werden de Boulevard, als nieuwe en kortere verbinding tussen Zeist en Huis ter Heide, de Lindenlaan (gedeeltelijk), de Acacialaan, de Fransen van de Puttenlaan, de Aristoteleslaan en de Valckenboschlaan aangelegd. De geplande verbinding met het Wilhelminapark kwam niet tot stand. Het park werd bebouwd met villa's en landhuizen in een rustieke stijl.

Afb. 26 Plattegrond van Zeist uit ca. 1905 met het geprojecteerde Schaerweyder Bosch- en Villapark, Coll. V.d.Poll.

Het belang van de Slotlaan werd versterkt doordat het station hierlangs kwam te liggen en er kwamen steeds meer winkels. De Slotlaan ging fungeren als een scheidslijn tussen rijk en arm, hetgeen nu nog duidelijk herkenbaar is in de aard van de bouwing: het dorp (Voor- en Achterheuvel) met de er om heen liggende arbeiders- en middenstandswijken en aan de andere kant van de Slotlaan het Wilhelminapark en de later aangelegde villawijken.

Het Rond ontwikkelde zich in het begin van de 20e eeuw zich als representatief centrum van Zeist. In 1904 werd het Walkartpark aangelegd, een wandelpark in landschappelijke stijl met slingervijver, naar ontwerp van H.Copijn. Het park had weliswaar een sterk besloten karakter, maar stedebouwkundig sloot het park aan bij de centrumfunctie van Het Rond, die met name geaccentueerd werd door de publieke gebouwen die hier waren gelegen. Hier lag onder meer de 'Hermitage' (omstreeks 1800). In 1908 werd er een nieuw Raadhuis gebouwd in neo-renaissancestijl en diagonaal hier tegenover het postkantoor (1911) in neo-Hollandse

barokstijl, beiden ontworpen door J.Stuivinga. In 1915 werd de jongensschool van de Evangelische Broedergemeente in eveneens neo-Hollandse barokstijl. Het Rond kreeg een geheel ander uiterlijk, dat ook nu nog herkenbaar is.

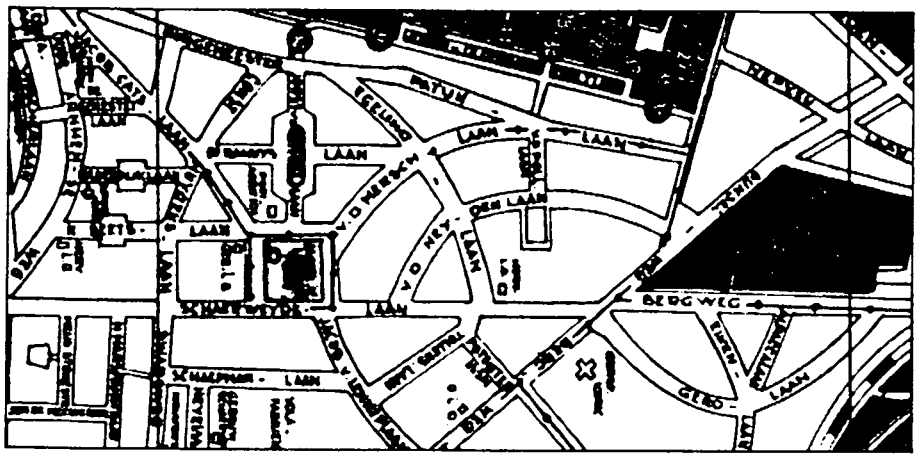
Van oudsher was hier in de omgeving (beide Dorpstraten), buiten het wonen, de winkelfunctie sterk ontwikkeld. Hier en daar, met name aan de Lageweg en de Maurikstraat, kwam ook enige bedrijvigheid voor. De winkelfunctie in de dorpskern was met name op de buitenplaatsen gericht, terwijl het dorp haar eigen winkelvoorziening had. In de loop van deze eeuw verschoof de winkelfunctie echter steeds meer naar de Slotlaan. De beide Dorpstraten bleven tot in de jaren dertig nog wel deftige winkelstraten.

Tussen de Slotlaan en Nooitgedacht, kwam in 1907 de gebogen Herenstraat met grote villa's, later Herenlaan genoemd.

Om te voorkomen dat door speculatie de natuurlijke omgeving te veel werd aangetast en Zeist haar belangrijke functie als recreatieoord voor stedelingen zou verliezen, kocht de gemeente in 1913 het Zeisterbos en werd de Lorentzlaan, tussen de Woudenbergseweg en de Jagersinge, bebouwd. De structuur van het bos veranderd niet wezenlijk maar werd, ten behoeve van de recreatie, aangevuld met diverse attracties, zoals een Bisonpark, Hertenkamp etc.

In de jaren twintig en dertig zette de verstedelijking zich door en was er grote behoefte aan arbeiders- en middenstandswoningen. In opdracht van nieuw opgerichte woningbouwverenigingen werden verscheiden woningbouwcomplexen gebouwd. In het noordwesten van de gemeente op de goedkope zandgronden werd vanaf 1920 een nieuwe wijk, het Patijnpark (omgeving Schaerweijdelaan) aangelegd. De structuur van deze wijk werd werd gevormd door gebogen en rechte straten, onderbroken met pleinen van verschillende vorm, afmeting en functie. Met name de kleinere straatpleinen en de aard van de bebouwing waren bepalend voor het karakter van de wijk. Van de Dijnselweg tot de Oude Arnhemseweg verscheen een grote verscheidenheid aan woningtypen, gebaseerd op een sterke indeling naar bevolkingsklassen en geloofsovertuiging. Er kwamen arbeiderswoningen, kleine middenstandswoningen en middenstandswoningen van iets ruimere opzet, aangelegd in verschillende delen van de wijk. De wijk werd gekenmerkt door een grote stedebouwkundige variatie. Met geringe middelen realiseerde men hier zeer gedetailleerde stedebouwkundige oplossingen, zoals overhoekse plaatsingen van woningen bij straatkruisingen, het op symmetrische wijze terugleggen van de voorgevels van een aantal woningen en de variatie in een aantal architectonische elementen, met name in de topgevels of verschillende kapconstructies.

Tussen 1918 en 1920 was er voor de arbeiders van de Gerofabriek een woningbouwcomplex aangelegd, naar een ontwerp van J.J. van Straalen. Het zogenaamde 'Gerodorp' had een landelijk karakter en bezat een grote variëteit aan woningtypen en materiaalgebruik (rode en blauwe pannen). Het stratenpatroon had een landschappelijke aanleg, omdat het terrein oorspronkelijk bestemd was voor villabebouwing.



Afb. 27 Fragment uit Plattegrond van Zeist, ca.1950, Coll. Van de Poll-Stichting Zeist.

Ook de vraag naar villa's groeide en ter exploitatie werden verschillende buitenplaatsen verkaveld. Langs de Driebergseweg werden er tal van villa's met een vrij stedelijk karakter aangelegd.

In 1920 werd het door de gemeente in 1917 aangekochte Kerckebosch in exploitatie genomen. Het nieuwe villapark werd door twee wegen ontsloten: de Prins Bernhardlaan, voorheen Kerckeboschpad, die het park vanaf het dorp via de Woudenbergseweg toegankelijk maakte en door het Zeisterbos liep, en de Jagersingel, die aansloot op de Oranje Nassaulaan en die de verbinding met de Arnhemse Bovenweg vormde. Het wegenpatroon van het villapark Kerckebosch (Oranje Nassaulaan en -plein, Julianalaan en -plein, Tussen de Dennen, Boskant, Willem de Zwijgerlaan) werd tussen 1920 en 1927 aangelegd, terwijl de bebouwing vanaf 1928 goed op gang kwam. De ruimtelijke relatie tussen de structuur en de bebouwing was erg groot. De bebouwing bestond uit een open villabebouwing, merendeels bestaande uit twee bouwlagen en gelegen op ruime percelen langs de lanen en rondom de pleinen of plantsoenen.

Een bouw- en exploitatiemaatschappij maakte zelfs plannen ter exploitatie van het ruim opgezette Slotpark als villapark, hetgeen de gemeente door aankoop van het Slot in 1924 gelukkig had kunnen voorkomen.

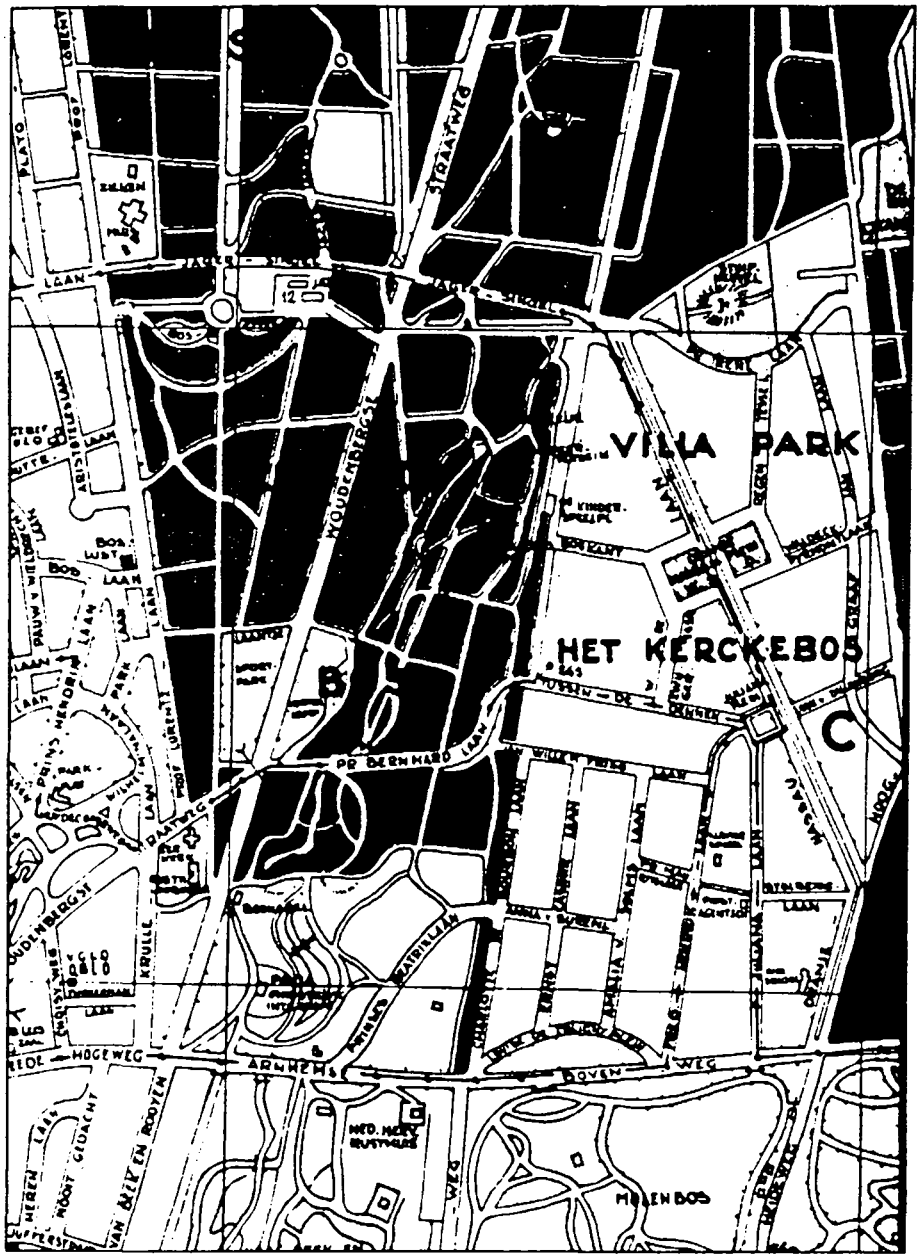
In aansluiting op de bebouwde kom werd in 1927 de buitenplaats Kersbergen opgeofferd voor een nieuw villapark. De kern van het villapark werd gevormd door het Kersbergenplein, gelegen tussen de haaks op de Utrechtseweg geplaatste Van Renesselaan en Kersbergenlaan. De stedebouwkundige structuur van het plein werd gevormd door een rechthoekig, geometrisch aangelegd plantsoen met vijver, volgens een ontwerp uit 1928. Het plein werd naar de dorpskern toe ontsloten door de Henriëtte van Lijndenlaan. De bebouwing bestond uit losse villa's gelegen op ruime percelen rondom het plein, uitgevoerd in eenvoudige stijl met invloeden van de Amsterdamse-Schoolstijl, merendeels bestaande uit twee bouwlagen. De open bebouwing, met vóór- en diepe achtertuin, vormde een eenheid met het plantsoen. Naar het dorpscentrum toe wordt de bebouwing geaccentueerd door een muziekschool annex

woning uit 1932 in Nieuw Zakelijke stijl, ontworpen door G.Rietveld, markant gelegen op de hoek Henriëtte van Lijndenlaan-Kersbergenlaan. Dit pand sloot aan op het eveneens stedebouwkundig markant gesitueerde bedrijfsgebouw in dezelfde stijl uit 1928, ontworpen door H.F.Mertens en gelegen op de splitsing Henriëtte van Lijndenlaan-Waterigeweg.

Het gedeeltelijk uitgevoerde plan van het Schaerweijder Bosch- en Villapark, nu Lyceumkwartier, werd gewijzigd en tussen 1927 en 1929 in een andere structuur uitgevoerd. Het park werd nu uitgebreid met de Homeruslaan, de Platolaan en de Socrateslaan, alledrie rechte lanen gebaseerd op het nog bestaande 18de eeuwse bospadenpatroon van het Slotcomplex. Later kreeg dit park een uitbreiding met villabebouwing aan de overzijde van het spoor.

Niet alleen de grote vraag maar ook de crisis noodzaakte tot verkaveling van de buitenplaatsen, die in onderhoud te duur werden. Onbebouwde terreinen werden in de jaren dertig zoveel mogelijk bebouwd. Ma Retraite, Veldheim en Lomerlust werden hiertoe gedeeltelijk verkaveld, ondanks dat volgens het uitbreidingsplan van 1909 de buitenplaatsenstrook langs de Utrechtseweg onaangetast zou blijven! In de jaren dertig en veertig werden hier villa-achtige middenstandswoningen gebouwd.

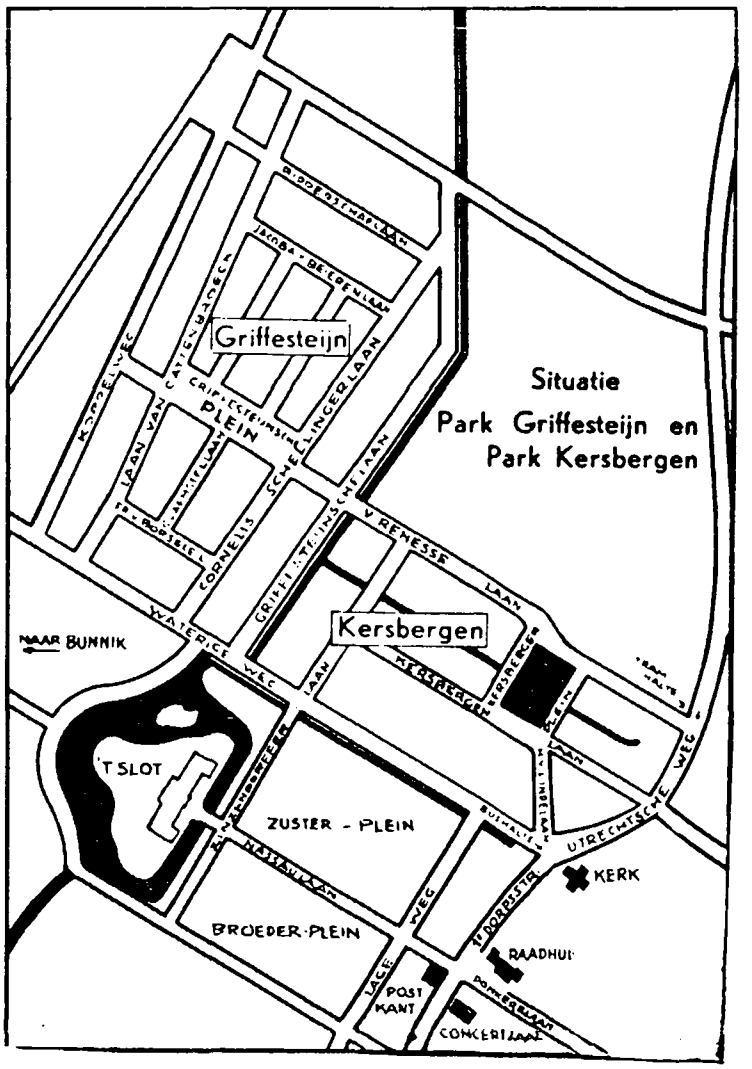
In 1931 werd op de voormalige overplaats van Molenbosch het villapark De Hooge Dennen aan gelegd. Dit villapark had een rechthoekig wegenpatroon en bestond uit een viertal evenwijdige lanen, die werden afgesloten door het aan de Arnhemse Bovenweg gelegen Louise de Colignyplein. Het Colignyplein werd voorzien van een gesloten bebouwing, uitgevoerd in een drietal bloken. De richting van de lanen werd bepaald door de grens van het Zeisterbos, de Charlotte de Bourbonlaan. Behalve de genoemde woningblokken aan het Louise de Colignyplein bestond de bebouwing verder uit dubbele middenstandsvilla's. Er was zoveel mogelijk getracht een goede aansluiting met het villapark Kerckebosch te verkrijgen. Een verbindende factor in deze vormde de Oranje Nassaulaan, die de Arnhemse Bovenweg, via de Jagersingel met de Woudenbergseweg verbond. Deze aanleg sloot aan bij de stedebouwkundige ideëen van die tijd, omtrent doorbraken en verbindingswegen. De structuur van dit ontwerp uit 1920 werd gevormd door een brede centrale as, de Oranje Nassaulaan, die onderbroken werd door twee pleinen, het Oranje Nassauplein en het Julianaplein, waar stervormig een aantal lanen op uit kwamen. Het Oranje Nassauplein was halverwege en aan weerszijden van de Ornaje Nassaulaan aangelegd met twee vijvers met verdiepte randpaden en zitjes. Het Julianaplein lag iets zuidelijker en was ter verbinding met de Julianalaan aangelegd. De plantsoenen met formele aanleg en beplanting, alsook de open bebouwing versterkten de verbinding tussen het villapark Kerckebosch en het villapark De Hooge Dennen.



Afb. 28 Fragment uit de plattegrond van Zeist, ca. 1950, Coll. Van de Poll-Stichting Zeist.

Achter Kersbergen werd in 1933 begonnen met de aanleg van de wijk Griffensteijn. De kern van dit villapark werd gevormd door een geometrisch aangelegd plantsoen, het Griffensteijnseplein, in de lengte gesitueerd langs het verlengde van de Renesselan. De Laan van Cattenbroeck en de Cornelis Schellinger laan, beide haaks op het plein gelegen, begrensden het plein aan de zijkanten. Daarnaast sloten nog drie lanen eveneens haaks aan op het plein: de laan van bergen, de laan van Henegouwen en de Gijsbrecht van Amstel laan, waardoor de centrumfunctie van het plein binnen de wijk werd geaccentueerd. Ook hier sloot de planmatige en ruimtelijke opzet aan bij de heersende stedebouwkundige. Ten gevolge van de economische crisis kwam de bebouwing

van Park Griffensteijn langzaam op gang. Afwijkend van het eerste plan dat hier villa's en landhuizen voorzag, kwam er een bebouwing met middenstands-villa's, twee-onder één-kap woningen en bouwblokken van meerdere woningen. Pas in 1940 was het terrein redelijk bezet. Het Griffensteijnseplein werd omzoomd met karakteristieke villa-achtige middenstandswoningen in blokken van 7 tot 11 woningen met grote kappen en detaillering in Amsterdamse Schoolstijl, allen met vóór- en diepe achtertuin. De blokken, merendeels bestaande uit twee bouwlagen, werden afgesloten door vrij steile topgevels, die de hoeken van de lanen accentueerden. De bebouwing en structuur lagen hier als het ware in elkaars verlengde.



Afb. 29 Plattegrond van het villapark Kersbergen-Griffensteyn in: Zeist en de Stichtse Lustwarande, ca.1935, p.43.

In 1939 kwam er naast de villaparken Kerckebosch en De Hooge Dennen een derde uitbreiding aan de zuidoostkant van het Zeisterbos. Hier werd het achterterrein van de buitenplaats Pavia verkaveld voor een villapark. De gaten in de lappendeken van Zeist werden geleidelijk aan gestopt.

Uiteindelijk werd de villabebouwing met vrijstaande villa's steeds minder economisch en ging men over tot meer het complexmatig bouwen, hetgeen stedebouwkundig ook in andere ontwerpen resulteerde met veelal rechte wegen die haaks, parallel of diagonaal op een plein uitkwamen. Voorbeelden hiervan zijn hierboven al besproken: het Bethanië-, Oranje Nassau-, Juliana-, Kersbergen-, Griffensteijnse-, Jacob van Lennepplein en le Hogeweg 29-75. De uitvoering was al dan niet met gesloten of open bebouwing.

Aanzet tot verdere structuurverandering van Zeist was het ontwerp van een grote ringweg om de bebouwde kom van Zeist heen. Hiervoor werd de Jagersingel aangelegd, waardoor een verbinding werd gelegd tussen het Schaerweijder Bosch- en Villapark (Lyceumkwartier) en villapark Kerkebosch. Deze ringweg is niet geheel uitgevoerd; wel het gedeelte Lindenlaan-Jagersingel-Oranje Nassaulaan, dat op Hoog Kanje, Heideweg en Bunsinglaan aansluit. De infrastructuur van Zeist werd vanaf nu voortdurend uitge-breid en er kwamen verscheidene doorbraken en verbindingswegen.

Zoals uit het voorafgaande is op te maken, werden ontwerpen en zelfs wegen aangepast naarmate de bestemming veranderde. Was in arbeiderswijken het stratenpatroon over het algemeen zeer eenvoudig van opzet met rechte, haaks op elkaar georiënteerde wegen. Voor villawijken werden wegen meestal in landschappelijke stijl ontworpen. Afwijkend hieraan was de wijziging van het ontwerp van het Schaerweijderpark in de jaren twintig, met recht wegenpatroon, ten behoeve van villabebouwing. Ook de uitbreiding Gerodorp, aan de Gerolaan, Alpaccalaan, Eikenlaan en Bergweg, dat was opgezet volgens een stedebouwkundig geheel nieuw ontwerp.

De gehele structuur van Zeist was net een lappendeken, ontstaan door speculatie en terreinexploitatie zonder onderlinge samenhang. Gemeentelijk beleid in deze was lange tijd ver te zoeken. Het uitbreidingsplan van 1909 betrof in feite alleen een wegenplan met bepaling van de rooilijnen, waarbij langs de bestaande wegen alle mogelijkheden tot bebouwing vrij bleven. De diverse uitbreidingen van Zeist waren dan ook uiteenlopend van opzet, percelering, bebouwing en dus ook verschillend in karakter. In de jaren dertig werd de kritiek op het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente Zeist steeds feller. De gemeente had zich altijd te terughoudend opgesteld en men was bang dat Zeist haar karakter zou verliezen indien men op deze wijze voort zou gaan. In 1935 kwam er, inspelend op de groeiende bevolking, een begrenzingsbesluit tot stand, waarin bewust regelmaat in de snelle uitbreidingen werd gebracht. De bebouwing werd beperkt tot de kern Zeist, maar werd aan de bestaande wegen vrijgelaten waar de bouwverordening dit toestond. Dit laatste werd in het uiteindelijke uitbreidingplan van 1937 beperkt om lintbebouwing en zgn. wilde bebouwing binnen het dorp tegen te houden. Dit uitbreidingsplan bracht uiteindelijk regelmaat in de snelle uitbreidingen. Voor het eerst werd vastgelegd waar niet gebouwd mocht worden! Buiten de dorpskern was slechts bebouwing mogelijk voor zover deze de bestemming van het landschap niet veranderde. Het uitbreidingsplan werd beperkt tot drie kernen: het dorp Zeist, Bosch en Duin - Huis ter Heide - Den Dolder en Austerlitz. Een reserve ten aanzien van ontwikkeling lag binnen de kring Bosch en Duin. Als resultante van dit plan werd de bebouwings-

drang ingeperkt en kreeg de gemeente eindelijk grip op de ontwikkelingen.

Voor de oorlog werd door nieuwbouw en bebouwing van open terreinen in het kerngebied begonnen met verdere verdichting van het kerngebied, onder andere met de Indische Buurt, ten noorden van de Bergweg.

De bebouwing in Zeist varieerde van zeer bescheiden arbeiderswoningen of woningcomplexen tot herenhuizen en villa's. Zowel wat bebouwing als aanleg betreft was er een sterke indeling naar bevolkingsklasse en geloofsovertuiging. De bebouwing vertoonde het beeld van en geleidelijke verdichting met oudere en jongere woonpanden. In de dorpskern was meestal in een doorgaande rooilijn gebouwd, daarbuiten was de bebouwing vaak door tuin omgeven. De huizen waren 1 à 2 soms 3 bouwlagen hoog. Vanwege het verschil in karakter van een deel van de bebouwing was onderscheid tussen dorpsgebied en villawijk niet altijd even duidelijk. Het grote aantal middenstands- en villa wijken gaf Zeist het aanzicht van een villaplaats. De voor een villawijk kenmerkende structuur en/of het overwegen van villabebouwing is in Zeist op verschillende plaatsen aanwezig.

4.4.2 Austerlitz

Volgens Van de Aa, Aardrijkskundig Woordenboek I (1839) was Austerlitz, na het vertrek van het Franse leger in 1811, een armoedig gehucht van enige boeren, bosarbeiders, ambachtslieden en een enkele winkelier. In de tweede helft van de negentiende eeuw begon het dorp zich langzaam te ontwikkelen. Er kwam een school en een dorpshuis nabij het huidige Dorpsplein. De voormalige schoolmeesterswoning, Dorpsplein 10, herinnert hier nog aan. Verder kwam er meer bebouwing langs de de doorgaande weg, de Oude Postweg, aan de Schooldwarsstraat en de de Weideweg. In het begin van deze eeuw werd Austerlitz verder bebouwd. De bebouwing had grotendeels een open, soms villa-achtig karakter; er was hier ruimte genoeg. Doordat Austerlitz toch enigszins geïsoleerd lag, ver van Utrecht, maar in de omgeving van Zeist, was de ontwikkeling van het buurtschap niet overweldigend. Voor veel voorzieningen bleef men aangewezen op Zeist.

De ruimtelijke structuur van het dorp bleef nagenoeg dezelfde, maar werd uitgebreid met enkele wegen, de Marmontweg, de Gramserweg en de Waterlooweg, die aansloten bij de planmatige opzet van het dorp. Ruimtelijk beschouwd was Austerlitz in drie delen te onderscheiden: de oude kern, gelegen bij de samenkomst van de Oude Postweg en de hierop haaks staande Gramserweg en waarbij de zuidelijke begrenzing werd gevormd door de Waterlooweg, de bebouwing langs de Austerlitzeweg en het noordelijke deel van de Oude Postweg, waarbij beide wegen op verschillende punten van de Woudenbergseweg afbogen naar het zuidoosten en op enkele honderden meters afstand van de oude kern weer bij elkaar kwamen en de bebouwing aan de noordoost- en oostzijde van de kern. De Oude Postweg vormde de hoofdstraat door het dorp en kwam ten zuidoosten van het dorp uit op de Traayweg, die de Rijksstraatweg met Driebergen verbond.

4.4.3 Bosch en Duin en Huis ter Heide

De buurtschappen Bosch en Duin en Huis ter Heide ontwikkelden zich pas goed toen eenmaal de spoorlijn Amersfoort-Utrecht en het buurtspoor Zeist-Utrecht via De Bilt waren aangelegd. In 1906 werd aan het buurtspoor, langs de Amersfoortseweg het station Huis ter Heide geopend. De bereikbaarheid van de buurtschappen was vergroot en de mogelijkheid geschapen het bos en duingebied te onsluiten en in exploitatie te nemen. In 1902 was hiertoe al de Maatschappij Bosch en Duin N.V. tot exploitatie van onroerende goederen opgericht. Hiervoor had men een gebied van 350 ha, tussen de Amersfoortseweg en de tegenwoordige Paltzerweg tot aan de Dolderseweg en het stuk grond van 18 ha tussen de Paltzerweg en de spoorlijn van Amersfoort naar Utrecht gekocht. Ten noorden van de Amersfoortseweg ontstonden in de nabijheid van de halte Huis ter Heide ruim opgezette villaparken, zoals het uitgestrekte Bosch en Duin en het villapark Overplaats Zandbergen, dat dichter bebouwd werd. Het villapark Bosch en Duin ontwikkelde zich vanaf de Amersfoortseweg noordwaarts langs de Duinweg en de Mesdagweg. Ongeveer gelijktijdig met het villapark Bosch en Duin kwam het ernaast gelegen villapark Overplaats Zandbergen tot ontwikkeling.

Daar in Bosch en Duin de villabebouwing overheerst, naast enkele land- en buitenhuizen, wordt het gebied meer als villapark dan als dorpsgebied gezien. De bebouwing in Huis ter Heide bestond buiten (dubbele)villa's en buitenhuizen ook uit arbeiderswoningen, een inrichting (blindeninstituut) en een enkele boerenwoning.

De ruimtelijke structuur van de buurtschappen werd ondermeer bepaald de perceelscheidingen van de vroegere rasterverkaveling, die haaks op de Amersfoortseweg waren gelegen. Een aantal van deze grenspaden is nog herkenbaar in het huidige wegenpatroon (Hobbemalaan, Prins Alexanderweg, Panweg en Dolderseweg).

4.4.4 Den Dolder

Het buurtschap Den Dolder kwam pas op het eind van de 19de eeuw tot ontwikkeling. Nadat de spoorlijn Utrecht-Amersfoort was aangelegd en Den Dolder in 1895 een halte kreeg groeide het gehucht gestaag. Door de spoorlijn was Den Dolder aantrekkelijk geworden voor de vestiging van industrie en later ook voor diverse herstellingsoorden en inrichtingen, die midden in de gezonde bosrijke omgeving toch goed bereikbaar waren. De groei van het buurtschap vond met name plaats in de buurt van de kruising van deze spoorlijn met de Dolderseweg, langs beide zijden van de spoorlijn. Ten noorden van de spoorlijn kwamen twee verschillende gebieden tot ontwikkeling, aan weerszijden van de Dolderseweg.

In 1902 werd ten westen van de Dolderseweg de zeepfabriek 'De Duif' gebouwd. Verder liet de frabrikant Christoph Pleines een zestal dubbele arbeiderswoningen, vier opzichterswoningen, een boerderij en een villa voor hem zelf als directeur aan de Dolderseweg bouwen. Een aantal van deze woningen is afgebroken. De arbeiderswoningen aan de Pleineslaan uit 1902 staan er nog, zij het sterk verbouwd. Ondanks het verzoek van Pleines het zich uitbreidende gehucht Duivenhorst te noemen naar zijn fabriek 'De Duif' besloten burgemeester en wethouders van Zeist in 1911 het

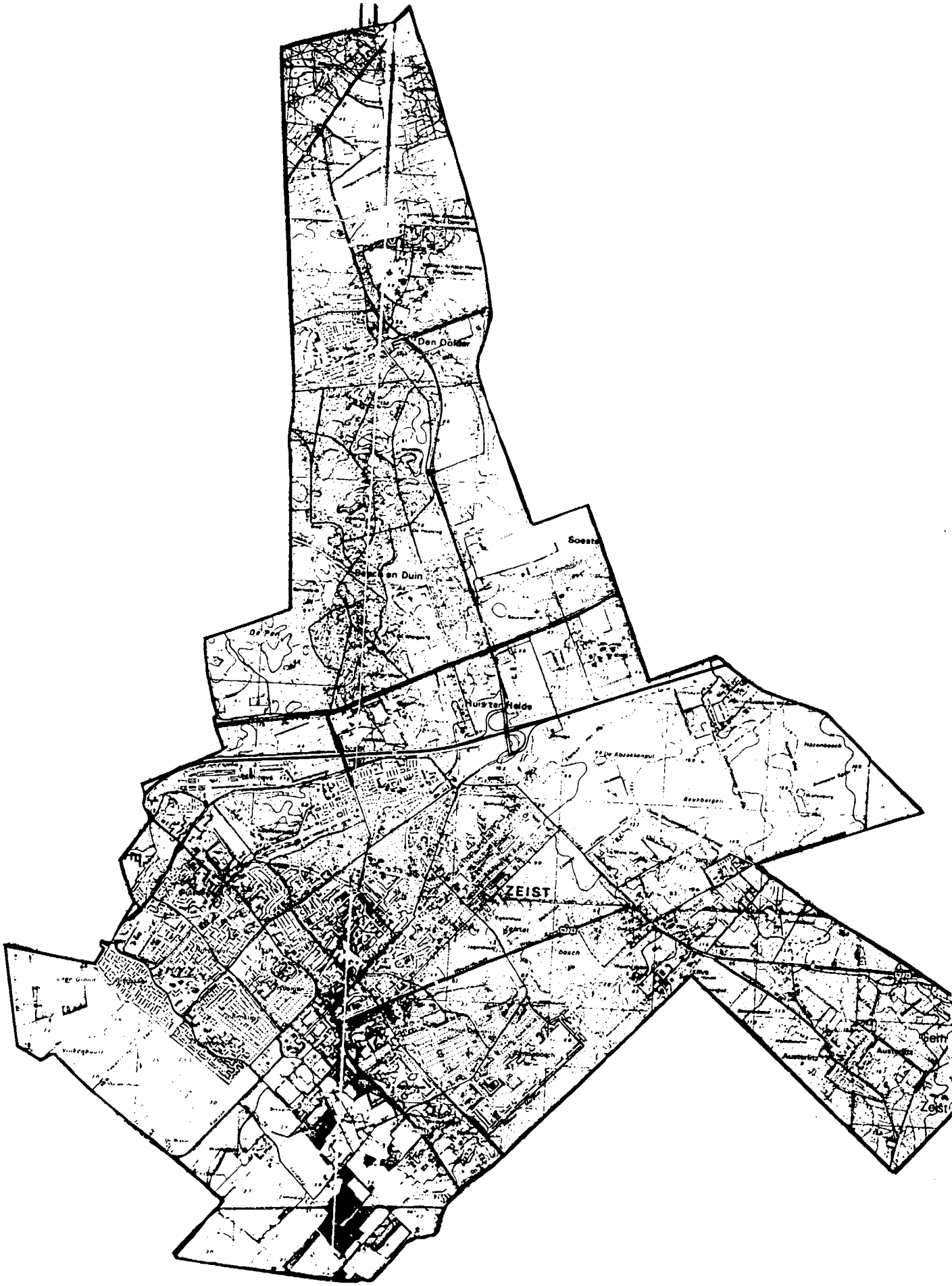
gehucht de naam Den Dolder te geven, naar een buurtschap bij Prins Hendriksoord, ten noorden van de Embrachementsweg. In 1920 werd een groter complex arbeiderswoningen gebouwd. Hiertoe werd de Pleineslaan verlengd en voorzien van een straatplein. Dit complex werd wel benoemd naar de fabriek en kreeg de naam 'Duivendorp'.

Een andere belangrijke vestiging voor de groei van Den Dolder was de Willem Arntz Stichting, die in 1906 ten oosten van de Dolderseweg een psychiatrische inrichting liet bouwen. Het complex was volgens een geheel eigen structuur aangelegd en opgebouwd vanuit een centrale (midden)as, de Directielaan, waarop haaks drie parallel aan elkaar gelegen lanen waren geprojecteerd.

Ten zuiden van de spoorlijn werd het gebied tussen de spoorlijn/Paduaweg en de Paltzerweg al snel verkaveld en voorzien van villa- en middenstandswoningen en enkele inrichtingen.

In 1918 werd door de architecten Jac.Ph.Wormser en Joh.A.Wentink een plan ontworpen voor een luxueus opgezet villapark tussen de Doldersweg en de Hertenlaan. Dit in opdracht van de hiervoor opgerichte exploitatiemaatschappij Boschwijk gemaakte plan werd echter nooit uitgevoerd. Toch werd in de jaren twintig de Hertenlaan met villa's bebouwd. Architect Wentink, had opdracht gekregen het natuurschoon zoveel mogelijk te behouden en de villa's werden dan ook volgens een vast plan gebouwd, midden in het bos. Over de villa's aan de Hertenlaan schreef de gids Zeist en de Stichtse Lustwarande van omstreeks 1935 het volgende: "De Hertenlaan voert door 't geheele park langs de knusse landhuizen, die volgens een vast plan gebouwd zijn, met zonnige erkers en terrassen te midden van prachtige boschgroepen. Deze systematische wijze van werken valt direct op, als men 't vandalisme van sommige bouwspeculanten elders heeft aanschouwd. Hier worden landhuizen gebouwd die geven wat een Forenzenhart kan begeeren, en al zijn deze huizen verkocht, niets belet U om zelf een mooi boschterein uit te zoeken en een dergelijk huis te laten bouwen volgens uw speciale wenschen. De in dienst van de N.V. aangestelde architect-adviseur (Joh.Wentink, R.B.), wiens voornaamste werk is te zorgen dat 't natuurschoon wordt behouden en overeenkomstig met de bestemming en omgeving gebouwd wordt, zal u daarbij gaarne helpen."

Het karakter van Den Dolder werd bepaald door de uiteenlopende stedebouwkundige structuren en de verschillende bebouwing. Ten noordwesten van de spoorlijn lagen vooral goedkopere woningen, als gevolg van de aanwezigheid van de fabriek, met uitzondering van enkele villa's aan de Doldersweg nabij het station. De bebouwing van 'Duivendorp' was uitgevoerd in verschillende blokken en typen, waardoor het straatplein werd geaccentueerd. Ten noordoosten van de spoorlijn werd de stedebouwkundige structuur van het Willem Arntz-complex versterkt door de situering en uitvoering van de bebouwing. De interne structuur was hiërarchisch van opzet, gescheiden naar functie en geslacht. Ten zuiden van de spoorlijn werden vooral luxieuze huizen gebouwd, in aansluiting op het villagbied van Bosch en Duin.



Afb. 30 Gemeente Zeist rond 1987

4.4.5 Verspreide en bijzondere bebouwing

Verspreide bebouwing nam in de periode na 1850 toe in de vorm van lintbebouwing aan de doorgaande wegen en verdichting bij kruispunten. Bij de kruising van de spoorlijn Utrecht-Arnhem met de Utrechtse straatweg ontstond bij het station Driebergen-Zeist, net buiten de gemeentegrens van Zeist gelegen, een klein industrieterrein met een aantal woonhuizen erbij, deels wel binnen de gemeente Zeist gelegen. Ook langs de weg Zeist-Amersfoort ontstond een min of meer continue lintbebouwing. De overige doorgaande wegen bleven praktisch vrij van lintbebouwing, zoals de geheel door het bos lopende weg Zeist-Woudenberg, óf er deed zich veel minder lintbebouwing voor dan in bovengenoemde voorbeelden. Verder was in het patroon van de verspreide bebouwing, die niet in het grotere geheel van de dorpen werden opgenomen, na 1850 vrijwel niets veranderd.

4.4.6 Buitenplaatsen en landgoederen.

Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw werden de meeste buitenplaatsen en landgoederen aangelegd en nam het aantal buitenplaatsen enorm toe. Rond 1850 werd het landgoed Beek en Rooyen uiteindelijk nog een keer gesplitst ten behoeve van de buitenplaats Pavia. De rest van het parkbos werd eind 19de eeuw getransformeerd in een soort volkspark (Zeisterbos) en bezit naast de oorspronkelijke formele en vroeg-landschappelijke kenmerken nog diverse typisch 19de eeuwse attrakties (speeltuin, apenrots, bizonpark). Doordat de Heuvelrug in populariteit verder toenam, raakte het Kromme Rijngebied enigszins in vergetelheid. In enkele gevallen werden hier de kastelen verlaten en zelfs gesloopt zoals Rijnwijk in 1867. De overgebleven kastelen en buitenplaatsen werden in de loop van de 19de eeuw verbouwd naar de toen heersende smaak (neo stijlen) en de tuinen werden meestal verder verlandschappelijkt naar ontwerp van tuinarchitecten zoals J.D.Zocher, Van Lunteren, H.Copijn en L.A. Springer. Wat betreft de aanlegstructuur, de oriëntatie met zichtassen en de bebouwing waren de buitenplaatsen na 1850 weinig veranderd (zie 3.5.6 en de Stedebouwkundige Typologie 1.1.4 en 1.2.1). Doordat het aantal buitenplaatsen na 1850 toenam werd de buitenplaatsenreeks gelegen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug verder verdicht en werd er sprake van de 'Stichtse Lustwarande'.

Langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg werden oude huizen gesloopt (Rijnwijk 1867), vervangen en vele nieuwe aangelegd: Eikenstein, Blanda, Oirschot en Nuova, Nieuweroord, Ma Retraite, De brink, Beeklust, Schaerweyde, Stenia, Kersbergen, Arendsburg en Veldheim, Nieuw Beerschoten (ca.1880) en Tallyho Cottage (ca.1870) aangelegd. Buitenplaatsen werden nu ook voorzien van bijgebouwen zoals tuinmanswoningen, boswachterswoningen, portierswoningen, koetshuizen, orangerieën en andere dienstwoningen. Zeist werd de parel van de Stichtse Lustwarande; een aantrekkelijke plaats voor welgestelden, waardoor het kontrast met het dorp verhoogd.

In Den Dolder werd in 1883 op een gedeelte van het landgoed Ewijckshoeve de buitenplaats Prins Hendriksoord, voorzien van een fraai Engelse landschapstuin en een afzonderlijk aangelegde

Oud-Hollandse tuin, aangelegd. Ook hier werden de buitenplaatsen voorzien van bijgebouwen: ten zuiden van de Soestdijkerweg kwam er een koetshuis met stal en woningen.

In Huis ter Heide werd het oude huis Dijnselburg (1854) in 1883 vervangen.

Na 1900 kwam er geleidelijk aan een einde aan de aanleg van buitenplaatsen. Valckenbosch (1905 en 1914) is één van de laatst aangelegde buitenplaatsen evenals De Engh (1918) in Den Dolder. Het dorp Zeist begon zich goed te ontwikkelen en verscheidene buitenplaatsen en tuinen werden ter exploitatie verkaveld, veelal voor villabebouwing (Veldheim, Kerbergen en Zandbergen). Niet alleen de vraag maar ook de crisis noodzaakte tot verkaveling van de buitenplaatsen, die in onderhoud te duur werden. Langs de Utrechtseweg werden Ma Retraite, Schaerweyde, Lommerlust en Kersbergen gedeeltelijk verkaveld voor de aanleg van villawijken. Verscheidene buitenplaatsen werden afgebroken (Kersbergen, Schoonoord, Veelzigt, Heerewegen, Oirschot), maar in de omgeving zijn ze soms nog wel herkenbaar: oude boomgroepen en solitairen zijn hier en daar nog aanwezig.

In Bosch en Duin en Huis ter Heide trad na 1900 de stagnatie in de aanleg van buitenplaatsen in, hier lag dit fenomeen iets anders dan in Zeist. De verkaveling uit 1652 was zo ruim opgezet, dat er veel kavels slechts gedeeltelijk of onbebouwd waren. In tegenstelling tot het dorp Zeist was de vraag naar kleinere woningen hier zeer gering. Alleen Zandbergen werd verkaveld ten behoeve van een villapark, het Blookerpark. Ruim na de eeuwwisseling werden in omgeving van de Amersfoortseweg dan ook nog steeds buitenplaatsen aangelegd. Ter Wege werd tussen 1905 en 1912 aangelegd op restanten van de oude buitenplaats Beerschoten, Beukbergen en 'Vossenlaan 44' in 1910, Rodrichem in 1912 en op de overplaats van Zandbergen werd in 1913 Nieuw Zandbergen aangelegd. Ook nu was de kavelstructuur met rechthoekige percelering uit 1652 bepalend voor de aanleg van de nieuwe buitenplaatsen.

Ook in Den Dolder lag de situatie anders. Hier was de vraag naar woningen, behalve in de omgeving van het station, nog geringer dan in Zeist. Prins Hendriksoord verder verkaveld ten behoeve van de aanleg van Vijverhof, één van de laatst aangelegde buitenplaatsen. Ongeveer ter zelfder tijd, werd in 1924 het grondstuk verder verkaveld voor de aanleg van het landhuis Prinsenhoeve. De bij Prins Hendriksoord behorende koetshuis met stal en woningen werden in 1926 verbouwd tot de Ernst Sillemhoeve.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog bleef in de buitenplaatsen de woonfunctie meestal gehandhaafd, daarna werden in de buitenplaatsen veelal scholen, instellingen of kantoren gevestigd.

4.4.7 Villawijken

Er werd op de heuvelrug, en vooral in Zeist, veel gebouwd voor de zeer rijken, de rijken, de welgestelden en de beter gesitueerden: landhuizen, grote villa's, kleine vila's en twee onder één kapvilla's. Er werd in allerlei (neo) stijlen gebouwd: neo-gothiek, neo-renaissance, eclecticisme, in de twintigste eeuw raakte het op het engelse cottage geïnspireerde huis in zwang. De villa's werden vaak in 'villaparken' gebouwd: terreinen met een fraaie

(landschappelijke) aanleg, een eigen, nieuwe infrastructuur, en elke villa op een ruim stuk grond. Een voorbeeld hiervan is het al eerder besproken villapark Bosch en Duin, waar een aantal grote villa's werd gebouwd en enkele herstellingsoorden en vakantie kolonies gevestigd werden. Maar liefst drie stations: De Bilt, Den Dolder en Huis ter Heide lagen in de nabijheid van het park. De oudste villaparken, zoals het Wilhelminapark (1880) werden ruim bemeten, later werden er meer huizen op minder grond gebouwd. Dubbele villa's en grote middenstandswoningen verrezen, in enkele parken werden zelfs nieuwe huizen tussen de oudere gebouwd. In veel gevallen werden de villa's gebouwd door projectontwikkelaars, die de huizen op eigen kosten lieten bouwen en ze vervolgens verkochten. Uiteraard werd er ook veel rechtstreeks voor particulieren gebouwd. Door de toegenomen mobiliteit rond de eeuwwisseling werd het voor welgestelden mogelijk zich definitief buiten de stad te vestigen. De huidige gemeente Zeist had verschillende villagebieden, die al in 4.4 uitvoerig zijn behandeld. Verder worden de villagebieden nog besproken in de Stedebouwkundige Typologie 1.1.5.

4.4.8 Sociale woningbouw

Met de uitbreiding van de diverse woonkernen werden ook woningbouwcomplexen aangelegd. Deze zijn al ruimschoots besproken in paragraaf 4.4. en worden hierna besproken in de Stedebouwkundige Typologie 1.1.6 en 1.1.7.

4.4.9 Instellingen

In het kielzog van de rijken kwamen de instellingen voor geestelijke en lichamelijke gezondheidszorg naar de Heuvelrug: snatoria, kolonies voor stadse bleekneusjes, inrichtingen voor moeilijk opvoedbare jongeren, 'gestichten' voor psychiatrische patiënten. Zo vestigden zich in villapark Bosch en Duin het herstellingsoord In de Dennen en de Vereniging voor Gezondheidskoloniën voor Utrechtse kinderen. In Zeist werd rond 1905 langs de Utrechtseweg de tuchtschool Eikenstein en langs de Oude Arnhemseweg een Christelijk Sanatorium gebouwd. In Den Dolder werd zoals als eerder genoemd in 1906 de Willem Arntz Stichting aangelegd. Zie verder Stedebouwkundige Typologie par. 1.1.10.

4.4.10 Forensisme en recreatie

Omdat Zeist dicht bij Utrecht lag en een goede verbinding had met deze, ontstond er aan het eind van de vorige eeuw het verschijnsel dagtoerisme. Door de spoor- en tramverbindingen was Zeist goed bereikbaar en kon men gemakkelijk naar de bossen, de fraaie buitenplaatsen bewonderen en winkelen op de Slotlaan. Na 1900 kwam het woonforensisme steeds meer op, waardoor Zeist groeide en er werden hotels en pensions gebouwd. Het toerisme in Zeist werd bevorderd door de 'Vereeniging tot verfraaiing der Gemeente Zeist en tot Bevordering van het Vreemdelingenverker' en andere verenigingen.

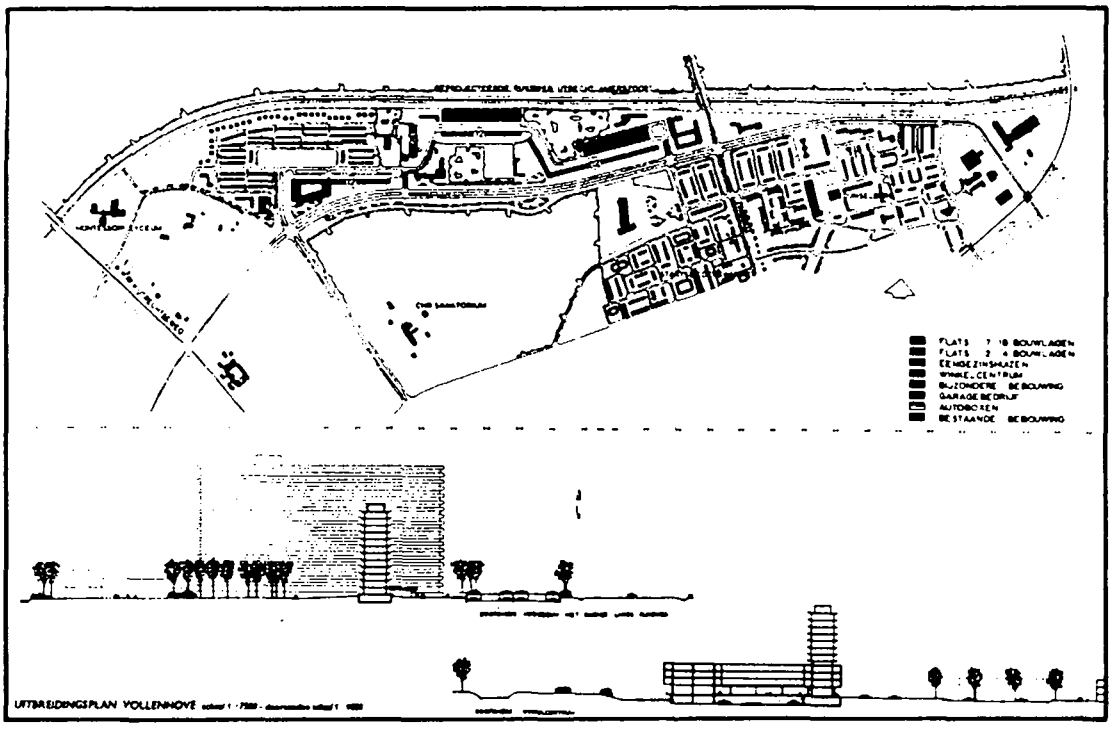
5 RECENTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Zeist

Was voor de oorlog door nieuwbouw en bebouwing van open terreinen in het kerngebied begonnen met verdere verdichting (Indische Buurt, ten noorden van de Bergweg), in de naoorlogse periode zette deze tendentie zich voort maar ging ook het dorp weer langzaam groeien. Aan de rand van de bebouwde kom verrees een aantal wijken bestaande uit laagbouw, lage en hoge flats volgens een systematisch en overzichtelijk concept: Staatsliedenkwartier, Verzetswijk. Iets aantrekkelijker was de uitbreiding Valckenbosch. In Zeist-West werd in het begin van de jaren vijftig het park Griffensteijn met goedkopere bebouwing voltooid. De bebouwing in de Fazantenbuurt werd uitgevoerd in sterke samenhang met de groenvoorziening.

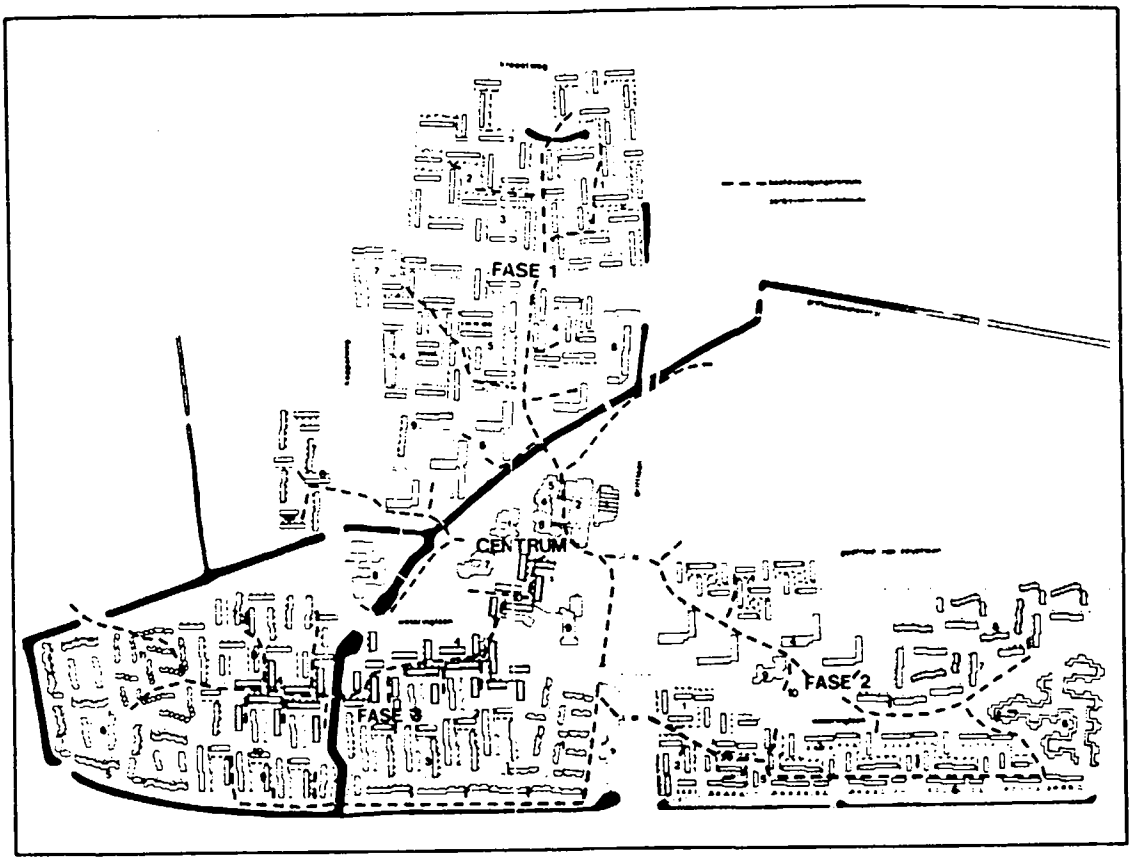
Langs de Driebergseweg, de Utrechtseweg alsook de Amersfoortseweg en de Soestdijkerweg werden buitenplaatsen verkaveld ten behoeve van nieuwbouw. Zo vestigden zich met name langs de Utrechtseweg en iets minder langs de Driebergseweg vele bedrijven en instellingen in voormalige buitenplaatsen en werden er nieuwe kantoren direct naast of achter het voormalige buitenhuis geplaatst, sommige huizen verdwenen geheel werden werden door nieuwbouw vervangen.

Tussen 1956 en 1970 werd er twee grootschalige flatwijken gerealiseerd: aan de zuidooskant het Kerckebosch en wat later aan de noordwestkant Vollenhove. Door de toenemende vraag naar eengezinswoningen kwam er ook laagbouw in Vollenhove. Na 1970 begon men met de aanleg van nieuwbouwwijken: Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker, De Clomp, en Crosestein.



Afb. 31 Uitbreidingsplan Vollenhove, 1965, Archief Openbare Werken Zeist.

De meenst recente grenszijzigingen vonden plaats in 1964 en 1975, toen Zeist het grondgedeelte van de Uithof aan Utrecht afstond. Op 31-12-1989 had Zeist 20.502 woningen (excl. 2.224 woon-eenheden) en op 1-1-1989 bedroeg het inwonertal van de gemeente 59.431 personen, waarvan 80 procent in de stad Zeist en respectievelijk 2, 5, 3 en 10 procent in Austerlitz, Huis ter Heide, Bosch en Duin en Den Dolder woonde.



Afb. 32 Het plan Zeist-West, 1969, Archief Openbare Werken Zeist

Ook de buurtschapen Austerlitz, Bosch en Duin, Huis ter heide en den Dolder werden na de oorlog nog enigszins uitgebreid, zij het niet op zeer grote schaal. Austerlitz groeide eindelijk tot een behoorlijk dorp.

Den Dolder was na de Tweede Wereldoorlog uit-gebreid met voornamelijk laagbouwwoningen tussen de Pleineslaan en het fabriekscomplex en met landhuizen en bungalows tussen de Paduaweg en de Paltzerweg. Deze naoorlogse bebouwing had als het ware het karakter van de bebouwing in Den Dolder versterkt: ten noorden van de spoorlaan goedkopere woningen als gevolg van de aanwezigheid van de fabriek en ten zuiden ervan luxueze huizen in aansluiting op het villagebied van Bosch en Duin.

In Bosch en Duin en Huis ter Heide werden na de Tweede Wereldoorlog vooral villa's bijgebouwd. Vooral Huis ter Heide is na de Tweede Wereldoorlog sterk gegroeid.

Wat de buitenplaatsen betreft bleef tot de tweede wereldoorlog de woonfunctie van de huizen nog gehandhaafd maar na de oorlog traden grote functieveranderingen op. Door wegverbreding werden de terreinen ingeperkt en in de huizen kwamen instellingen, kantoren, scholen, opvangcentra, appartementen, bejaarden-woningen, e.d.

Een belangrijke recentelijke toevoeging aan het wegenpatroon is de Rijksweg Utrecht-Amersfoort (A27), die in het begin van de jaren tachtig werd aangelegd.

DEEL B INVENTARISATIE

1 STEDEBOUWKUNDIGE TYPOLOGIE

1.1 GEBIEDEN BINNEN DE BEBOUWDE KOM

1.1.1 Dorpskernen vóór 1850

Zeist

De historisch-ruimtelijke structuur van het dorp Zeist wordt bepaald door de oriëntatie van de heuvelrug, de loop van de oude Rijnarm en doorgaande oost-west routes. De oude kern van het dorp wordt gevormd door het kerkplein met de kerk, waarnaar tal van paden liepen. De tegenwoordige Montaubanstraat, Voorheuvel, Bergweg en de Dijnselweg liepen richting noorden en de huidige Waterige weg richting zuiden. De oost-west structuren werden bepaald door de handelsroute Utrecht-Keulen (tegenwoordig Oude Arnhemseweg/1e en 2e Hoge weg/Arnhemse Bovenweg). Evenwijdig aan deze 'bovenweg' bepaalde de 'benedenweg' (de tegenwoordige Driebergseweg/ Dorpstraat/Utrechtse weg de ontwikkeling van de dorpskern.

Vanaf het eind van de 17de eeuw veranderde de structuur van het dorp aanzienlijk door de planmatige opzet van het Slotcomplex en de buitenplaats Beek en Royen met hun formeel aangelegde parken met zichtlanen, allées en paden. In de tweede helft van de 18de eeuw werd deze structuur nog eens versterkt door de aanleg van het Broeder- en Zusterplein en Hermitage.

De stedebouwkundige karakteristiek van Zeist was nauw verbonden met de vestiging van buitenplaatsen op de Utrechtse Heuvelrug, die in de loop van de achttiende eeuw goed op gang kwam. Zeist bleef echter tot ver in de negentiende eeuw een plaats van geringe omvang, ondergeschikt aan de vele buitenplaatsen, die met hun grote terreinen uitbreiding van het dorp moeilijk toelieten. Tussen 1820 en 1830 is er een eerste uitbreiding van het dorp Zeist, dat tot dan toe uit de beide Dorpstraten had bestaan. Achter de tweede Dorpsstraat op de grens van Beek en Royen, langs Nooigedacht, was enige bebouwing aanwezig met een vrij smalle percelering. Verderop richting Huis ter Heide, was er een tweede uitbreiding aan de Voor- en Achterheuvel, Nieuw Zeist genoemd. Verder is er sprake van enige bebouwing langs de Hogeweg en de Oude Arnhemseweg.

Behalve dat er sprake is van enige verdichting langs de voornaamste verbindingen, is er weinig veranderd. De in aanleg vroeg middeleeuwse structuur van de oude dorpskern is in hoge mate bewaard gebleven. De bij elkaar komende wegen, de bebouwing die gedomineerd wordt door de Nederlandse Hervormde kerk uit 1841-1843 (in oorsprong 12de eeuws) en de open ruimte rondom de kerk bepalen de visuele karakteristiek van de dorpskern. Verder versterkt de bebouwing van het Slotcomplex, met haar sobere architectuur, de ruimtelijke structuur in visueel opzicht. Zowel in de ruimtelijke opbouw van Zeist als in de bebouwing kwam het sterk hiërarchische verschil tussen de buitenplaatsbezitters en de Zeister bevolking tot uitdrukking. Behalve het Slot en de diverse buitenplaatsen bestond de rest van de bebouwing merendeels uit de tweede helft van de 19de eeuw.

Austerlitz
De ruimtelijke structuur van de huidige nederzetting Austerlitz is enerzijds historisch anderzijds geografisch bepaald. Het dorp ontwikkelde zich nabij het Napoleontische legerkamp, dat vanaf 1804 op de heide in de buurt van Zeist gevestigd was, vlakbij de voornaamste waterbron van het kamp. Verder werd de dorpsstructuur bepaald door de aanwezigheid van bestaande doorgangspaden: de Heideweg, die via Hoog Kanje op de Oude Postweg uitkwam, de doorgangsweg van Arnhem naar Amsterdam.

De oude kern van het dorp wordt gevormd door een rechthoekig plein 'Het Dorpsplein', dat met één zijde aan de Oude Postweg ligt. Haaks op deze ligt de Schoolweg, die achter het plein begint in de middenas ervan, met parallel aan deze de huidige Pater de Leeuw weg.

De historisch-ruimtelijke structuur van de dorpskern is volgens een strak patroon opgezet en herinnert aan het rechthoekig wegenpatroon van het legerkamp. Mogelijk was dit plein het voormalige exercitieterrein.

Het plein met de erachter gelegen Schoolweg en de bomerijen vormen samen een waardevolle stedebouwkundige en historische eenheid en zijn bepalend voor de visuele karakteristiek.

De bebouwing uit die tijd bestond voornamelijk uit kleine (boeren)huizen waarvan er nog enkele zijn terug te vinden langs de Weideweg (nr.11 ,24).

Bosch en Duin en Huis ter Heide
Vóór 1850 waren Bosch en Duin en Huis ter Heide slechts kleine buurtschappen in bosgebied met geringe bebouwing. De historisch ruimtelijke structuur wordt bepaald door de 'Nieuwe Amersfoortscheweg straatwegh' (Amersfoortseweg) en de rasterverkaveling langs deze uit 1652. De oorpsronkelijke bebouwing, zeventiende en achtiende eeuwse landhuizen, was meestal gesitueerd op de centrale as van de ruim opgezette percelen. Zo stond de bebouwing aan weerszijden van de Amersfoortseweg dus tegenover elkaar, hetgeen de visuele karakteristiek versterkt. Het buurtschap Bosch en Duin is ten noorden van de Amersfoortseweg en het buurtschap Huis ter Heide ten zuiden van deze weg gelegen.

1.1.2 Overige dorpsgebieden vóór 1850

Verspreide bebouwing vóór 1850 vinden we voornamelijk langs doorgaande routes, met name langs de Utrechtseweg, de Driebergseweg, de Amersfoortseweg, de Woudenbergseweg en langs de Odijkerweg. De bebouwing is wel gebaseerd op een lineaire structuur maar er is hier geen sprake van lintbebouwing. In deze periode bestond de bebouwing voornamelijk uit landhuizen (zie 1.1.4 buitenplaatsen). Daarnaast treffen we boerderijen langs de Blikkenburgerlaan, de Braekelsteegh (huidige Sportlaan), de Tiendweg en de Bunsinglaan, de Sportlaan en enige losse bebouwing zoals uitspanningen en dergelijke. Hier is echter geen sprake van enig structureel verband.

1.1.3 Dorpsgebieden 1850-1940

Zeist

In structureel opzicht worden de dorpsgebieden nog steeds gedomineerd door het wegenpatroon van vóór 1850, de kerk, het Slot en Beek en Royen en de diverse buitenplaatsen. Zoals in paragraaf 1.1.1 is aangegeven blijft de omvang van de dorpskern van Zeist vrij gering. Door de grote terreinen van de buitenplaatsen was voor uitbreiding van de dorpse bebouwing weinig ruimte en werd de bestaande bebouwing alsmaar verder verdicht, met name bestaande uit kleine huizen: Emmastraat (Achterheuvel), Nooigedacht, Laan van Beek en Rooyen.

Bij de uitbreidingen werd gebruik gemaakt van bestaande paden en perceelscheidingen min of meer haaks op of parallel aan de bestaande wegen. Door de verdichting van de bebouwing trad er steegbebouwing op aan de Voor- en Achterheuvel en achter de huizen van de Emmastraat. Er kwam bebouwing langs de Oude Arnhemseweg en de Pompweg (Johan de Meesterstraat), langs de 1e Hogeweg en enkele huizen aan de 2de Hogeweg tussen de Choisyweg en de Krullelaan. De Jufferstraat was aan de zijde van de 2e Dorpsstraat bebouwd en bij buitenplaats De Brink (1856), aan het begin van de Kroostweg, kwam er een groepje kleine woningen. Langs de kruising Schaerweijdelaan/Bergeweg en de Bergweg/ Dijnselweg, het oude kerkpad naar Huis ter Heide, was ook sprake van enige bebouwing. De verdichting was voor Zeist wel een eerste aanzet tot verstedelijking, maar van een structurele verandering was tot 1880 geen sprake.

Door verbetering van de infrastructuur (paardetramverbinding met halte op het Rond vanaf 1879) werd Het Rond als centrum van de dorpskern geaccentueerd. Het Rond vormde samen met de beide Dorpsstraten het centrum van het dorp, hetgeen structureel opzicht werd geaccentueerd doordat de brede Slotlaan hier de Dorpsstraten kruist.

De eerste structurele uitbreiding van het dorp kwam met de aanleg van het Wilhelminapark in 1881, gevolgd door het Antonpark.

Toen Zeist in 1901 een spoorwegverbinding met Utrecht kreeg en in 1909 de tramdienst Zeist-Utrecht werd vervangen door een electrische tram, ontwikkelde het dorp zich nu ook in industrieel opzicht. Hierdoor veranderde de structuur in de naaste omgeving van het station en werd de verstedelijking duidelijker. Er ontstond grote behoefte aan arbeiders- en middenstandswoningen. De gemeente voerde echter geen echt beleid ten aanzien van haar ontwikkeling, speculatie door particulieren was lange tijd de bepalende factor. In 1909 werd er, krachtens de Woningwet van 1902, een uitbreidingsplan gemaakt. Het plan voorzag in een nieuwe uitbreiding op de zandgrond ten noorden van de Oude Arnhemseweg-Hogeweg-Arnhemse Bovenweg. Voor het eerst werd ook buiten de kleine dorpskern voor arbeiders werd gebouwd en werden de wijken Transvaalpark en Bloemenkwartier (zie 1.1.6,1.1.7) aangelegd. Iets verder weg, langs de kruising Schaerweijdelaan/ Bergeweg en Bergweg/Dijnselweg, werd een complex met grote tuinen aangelegd voor hulpbehoevenden (Stichting Lievendaal).
De recreatie, medebepalend voor de ontwikkeling van Zeist, kreegook een impuls door de spoorweg. Om de bereikbaarheid van de vakantie- of buitenhuizen te vergroten, kreeg het Wilhelminapark

de Stationslaan als tweede toegangsweg waardoor het park spoedig werd volgebouwd. Het wonen in een bosrijke omgeving was ook de aanleiding tot de aanleg van het Schaerweijder Bosch- en Villapark in 1905. Onderdeel van het plan vormde de Boulevard als nieuwe, kortere verbinding tussen Zeist en Huis ter Heide.

Het belang van de Slotlaan werd versterkt doordat het station hierlangs kwam te liggen en er kwamen steeds meer winkels. De Slotlaan ging fungeren als een scheidslijn tussen rijk en arm, hetgeen nu nog duidelijk herkenbaar is in de aard van de bouwing: het dorp (Voor- en Achterheuvel) met de eromheen liggende arbeiders- en middenstandswijken en aan de andere kant van de Slotlaan het Wilhelminapark en de later aangelegde villawijken.

Het Rond ontwikkelde zich in het begin van de 20e eeuw zich als representatief centrum van Zeist. Er werd een nieuw Raadhuis (1908), een statig postkantoor (1911) gebouwd en een nieuw element, het Walkartpark (1904), toegevoegd. Het Rond kreeg een andere visuele karakteristiek, die ook nu nog herkenbaar is. Tussen de Slotlaan en Nooitgedacht, kwam in 1907 de gebogen Herenstraat met grote villa's, later Herenlaan genoemd.

De functie in de dorpsgebieden is hoofdzakelijk wonen, al is aan de beide Dorpsstraten van oudsher de winkelfunctie sterk ontwikkeld. Hier en daar, met name aan de Lageweg en de Maurikstraat, kwam ook enige bedrijvigheid voor. De winkelfunctie in de dorpskern was met name op de buitenplaatsen gericht, terwijl het dorp haar eigen winkelvoorziening had. In de loop van deze eeuw verschoof de winkelfunctie echter steeds meer naar de Slotlaan. De beide Dorpstraten bleven tot in de jaren dertig nog wel deftige winkelstraten.

Om te voorkomen dat door speculatie de natuurlijke omgeving te veel werd aangetast en Zeist haar belangrijke functie als recreatieoord voor stedelingen zou verliezen, kocht de gemeente in 1913 het Zeisterbos. Tussen de Woudenbergseweg en de Jagersingel kwam er bebouwing langs de Lorentzlaan. De structuur van het bos veranderd niet wezenlijk maar werd, ten behoeve van de recreatie, aangevuld met diverse attracties, zoals een Bisonpark, Hertenkamp etc.

In de jaren twintig en dertig zette de verstedelijking zich door en was er grote behoefte aan arbeiders- en middenstandswoningen. In opdracht van nieuw opgerichte woningbouwverenigingen werden verscheiden woningbouwcomplexen gebouwd. In het noordwesten van de gemeente op de goedkope zandgronden werd vanaf 1920 een nieuwe wijk, het Patijnpark (omgeving Schaerweijdelaan) aangelegd. De structuur van deze wijk werd gevormd door gebogen en rechte straten, onderbroken met pleinen van verschillende vorm, afmeting en functie. Voor de visuele karakteristiek zijn de kleinere straatpleinen en de aard van de bebouwing bepalend. Van de Dijnselweg tot de Oude Arnhemseweg staan arbeiderswoningen, kleine middenstandswoningen en middenstands-woningen van iets ruimere opzet. Aan de ander zijde van de Oude Arnhemseweg kwamen in de jaren dertig en veertig villa-achtige middenstandswoningen. Hiertoe werden de buitenplaatsen Ma Retraite en Veldheim verkaveld, ondanks dat volgens het uitbreidingsplan van 1909 de buitenplaatsenstrook langs de Utrechtseweg onaangetast zou blijven!

Ook de vraag naar villa's groeide en zo werden verschillende buitenplaatsen ter exploitatie verkaveld. Langs de Driebergseweg

kwamen er tal van villa's bij met een meer stedelijk karakter. In 1920 werd het door de gemeente in 1917 aangekochte Kerckebosch in exploitatie genomen. Een bouw- en exploitatiemaatschappij maakte zelfs plannen ter exploitatie van het ruim opgezette Slotpark als villapark, hetgeen de gemeente door aankoop van het Slot in 1924 gelukkig heeft kunnen voorkomen. In aansluiting bij de bebouwde kom werd in 1927 de buitenplaats Kersbergen opgeofferd voor een nieuw villapark. Het gedeeltelijk uitgevoerde plan van het Schaerweijder Bosch- en Villapark, nu Lyceumkwartier, werd gewijzigd en tussen 1927 en 1929 in een andere structuur uitgevoerd. Later kreeg dit park een uitbreiding met villabebouwing aan de overzijde van het spoor.

Niet alleen de grote vraag maar ook de crisis noodzaakte tot verkaveling van de buitenplaatsen, die in onderhoud te duur werden. Onbebouwde terreinen werden in de jaren dertig zoveel mogelijk bebouwd. Ma Retraite, Veldheim en Lomerlust werden hiertoe gedeeltelijk verkaveld. De voormalige overplaats van Molenbosch verdween in 1931 om plaats te maken voor het gemeentelijk villapark De Hooge Dennen met dubbele middenstandsvilla's. Achter Kersbergen werd in 1933 begonnen met de aanleg van Griffensteijn. Afwijkend van het eerste plan dat hier villa's en landhuizen voorzag, kwam er een bebouwing met middenstandsvilla's, twee-onder één-kap woningen en bouwblokken van meerdere woningen. In 1939 werd het achterterrein van de buitenplaats Pavia verkaveld voor een villapark. De gaten in de lappendeken van Zeist werden geleidelijk aan gestopt.

Uiteindelijk werd de villabebouwing met vrijstaande villa's steeds minder economisch en ging men over tot meer het complexmatig bouwen, hetgeen stedebouwkundig ook in andere ontwerpen resulteerde met veelal rechte wegen die haaks, parallel of diagonaal op een plein uit- kwamen; het Bethanië-, Oranje Nassau-, Juliana-, Kersbergen-, Griffensteijnse-, Jacob van Lennepplein en le Hogeweg 29-75. De uitvoering was al dan niet met gesloten of open bebouwing.

Aanzet tot verdere structuurverandering van Zeist was het ontwerp van een grote ringweg om de bebouwde kom van Zeist heen. Hiervoor werd de Jagersingel aangelegd, waardoor een verbinding werd gelegd tussen het Schaerweijder Bosch- en Villapark (Lyceumkwartier) en villapark Kerkebosch. Deze ringweg is niet geheel uitgevoerd; wel het gedeelte Lindenlaan-Jagersingel-Oranje Nassaulaan, dat op Hoog Kanje, Heideweg en Bunsinglaan aansluit.

De infrastructuur van Zeist werd vanaf nu voortdurend uitgebreid en er kwamen verscheidene doorbraken en verbindingswegen. Naarmate de bestemming veranderde werden ontwerpen en zelfs wegen aangepast. In arbeiderswijken was het stratenpatroon over het algemeen zeer eenvoudig opgezet met rechte, haaks op elkaar georiënteerde wegen. Voor villawijken werden wegen meestal in landschappelijke stijl ontworpen. Afwijkend hieraan was de wijziging van het ontwerp van het Schaerweijderpark in de jaren twintig, met recht wegenpatroon, ten behoeve van villabebouwing. Ook de uitbreiding Gerodorp, aan de Gerolaan, Alpaccalaan, Eikenlaan en Bergweg, was opgezet volgens een stedebouwkundig geheel nieuw ontwerp. Met name de visuele karakteristiek, het landelijk karakter van dit fabrieksdorp, speelde in deze ontwerpen een grote rol, beïnvloed door nieuwe ideëen hieromtrent.

In de jaren dertig werd de kritiek op het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente Zeist steeds feller. De gemeente had zich altijd te terughoudend opgesteld en men was bang dat Zeist zijn karakter zou verliezen indien men op deze wijze voort zou gaan. In 1935 kwam er, inspelend op de groeiende bevolking, een begrenzingsbesluit tot stand, waarin bewust regelmaat in de snelle uitbreidingen werd gebracht. De bebouwing werd beperkt tot de kern Zeist, maar werd aan de bestaande wegen vrijgelaten waar de bouwverordening dit toestond. Dit laatste werd in het uiteindelijke uitbreidingplan van 1937 beperkt om lintbebouwing en zgn. wilde bebouwing binnen het dorp tegen te houden. Buiten de dorpskern was slechts bebouwing mogelijk voor zover deze de bestemming van het landschap niet verandert.

Voor de oorlog werd door nieuwbouw en bebouwing van open terreinen in het kerngebied begonnen met verdere verdichting van het kerngebied, onder andere met de Indische Buurt, ten noorden van de Bergweg.

In de naoorlogse periode zette deze tendentie zich voort maar ging het dorp ook weer langzaam groeien. Aan de rand van de bebouwde kom verrees een aantal wijken bestaande uit laagbouw, lage en hoge flats volgens een systematisch en overzichtelijk concept: Staatsliedenkwartier, Verzetswijk. Iets aantrekkelijker was de uitbreiding Valckenbosch. In Zeist-West werd in het begin van de jaren vijftig het park Griffensteijn met goedkope bebouwing voltooid. De bebouwing in de Fazantenbuurt werd uitgevoerd in sterke samenhang met de groenvoorziening.

Tussen 1956 en 1970 werd er twee grootschalige flatwijken gerealiseerd: aan de zuidooskant het Kerckebosch en wat later aan de noordwestkant Vollenhove. Door de toenemende vraag naar eengezinswoningen kwam er ook laagbouw in Vollenhove. Na 1970 begon men met de aanleg van nieuwbouwwijken: Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker, De Clomp, en Crosestein.

De gehele structuur van Zeist is net een lappendeken, ontstaan door speculatie en terreinexploitatie zonder onderlinge samenhang. Gemeentelijk beleid in deze was ver te zoeken. Het uitbreidingsplan van 1909 betrof in feite alleen een wegenplan met bepaling van de rooilijnen, waarbij langs de bestaande wegen alle mogelijkheden tot bebouwing vrij bleven. De diverse uitbreidingen van Zeist waren dan ook uiteenlopend van opzet, percelering, bebouwing en dus ook verschillend in hun visuele karakteristiek. Het uitbreidingsplan van 1937 bracht uiteindelijk regelmaat in de snelle uitbreidingen. Voor het eerst werd vastgelegd waar niet gebouwd mocht worden! Het uitbreidingsplan werd beperkt tot drie kernen: het dorp Zeist, Bosch en Duin - Huis ter Heide - Den Dolder en Austerlitz. Een reserve ten aanzien van ontwikkeling lag binnen de kring Bosch en Duin. Als resultante van dit plan werd de bebouwingsdrang ingeperkt en kreeg de gemeente eindelijk grip op de ontwikkelingen.

De bebouwing in Zeist varieert van zeer bescheiden arbeiderswoningen of woningcomplexen tot herenhuizen en villa's. Zowel wat bebouwing als aanleg betreft was er een sterke indeling naar bevolkingsklasse en geloofsovertuiging. Deze bebouwing tont het beeld van en geleidelijke verdichting met oudere en jongere woonpanden. In de dorpskern is meestal in een doorgaande rooilijn

gebouwd, daarbuiten is de bebouwing vaak door tuin omgeven. De huizen zijn 1 à 2 soms 3 bouwlagen hoog. Vanwege het verschil in karakter van een deel van de bebouwing is onderscheid tussen 'dorpsgebied 1850-1940' en 'villawijk' niet altijd even duidelijk. Door het grote aantal middenstands- en villa wijken geeft Zeist het aanzicht van een villaplaats. De voor een villawijk kenmerkende structuur en/of het overwegen van villa-bebouwing is in Zeist op verschillende plaatsen aanwezig.(zie 1.1.5)

Austerlitz
In de tweede helft van de negentiende eeuw ontwikkelde het dorp zich verder en kwam er een school en dorpshuis nabij het Dorpsplein. De voormalige schoolmeesterswoning, Dorpsplein 10, herinnert hier nog aan. Verder kwam er meer bebouwing langs de de doorgaande weg, de Oude Postweg, aan de Schooldwarsstraat en de de Weideweg. In het begin van deze eeuw werd Austerlitz verder bebouwd.

De ruimtelijke structuur van het dorp bleef nagenoeg dezelfde, maar werd uitgebreid met enkele wegen, de Marmontweg, de Gramserweg en de Waterlooweg, die aansloten bij de planmatige opzet van het dorp.

Bosch en Duin en Huis ter Heide
De buurtschappen Bosch en Duin en Huis ter Heide ontwikkelden zich enorm toen eenmaal de spoorlijn Amersfoort-Utrecht was aangelegd. Het station was langs de Amersfoortseweg, bij Huis ter Heide, gelegen. Door de aanleg van het station(1906) langs het buurtspoor Zeist-Utrecht nam de bereikbaarheid van de buurtschappen toe en breidden de nederzettingen zich verder uit. De ruimtelijke structuur werd mede bepaald de perceelscheidingen van de vroegere rasterverkaveling, die haaks op de Amersfoortseweg waren gelegen. Een aantal van deze grenspaden is nog herkenbaar in het huidige wegenpatroon (Hobbemalaan, Prins Alexanderweg, Panweg en Dolderseweg).

Het merendeel van de bebouwing in Bosch en Duin bestaat uit villa's en enkele land- en buitenhuizen. Als hierboven vermeld is de grens tussen 'villagebied 1850-1940' en 'dorpsgebied 1850-1940' niet altijd even duidelijk: in de laatste categorie komen ook villa's voor. Daar in Bosch en Duin de villabebouwing overheerst en deze min of meer als villapark is aangelegd wordt het dorpsgebied Bosch en Duin verder bij paragraaf 1.1.5 beschreven. De bebouwing in Huis ter Heide bestond buiten (dubbele)villa's en buitenhuizen ook uit arbeiderswoningen, een inrichting (blindeninstituut) en een enkele boerenwoning.

Den Dolder
Het buurtschap Den Dolder ontwikkelde zich gestadig nadat de spoorlijn Utrecht-Amersfoort was aangelegd en Den Dolder in 1895 een halte kreeg. De kruising die de Dolderseweg hier vormde met de spoorlijn, was bepalend voor ruimtelijke structuur. Hierdoor werd Den Dolder aantrekkelijk voor vestiging van industrie en later ook voor diverse herstellingsoorden en inrichtingen.

Den Dolder ontwikelde zich langs beide zijden van de spoorlijn. Ten noorden van de spoorlijn kwamen twee verschillende gebieden tot ontwikkeling. Ten westen van de Doldersweg ont-

wikkelde zich het industriecomplex 'De Duif' met bijbehorende bebouwing; directeurswoning, kantoorpanden, dienstwoningen en een woningbouwcomplex voor de fabrieksarbeiders. De stedebouwkundige kwaliteit van dit complex aan de Pleineslaan was gelegen in de bebouwing, uitgevoerd in verschillende blokken en typen, en de wijze waarop het straatplein werd geaccentueerd. Na de tweede wereldoorlog werd het gebied tussen de Pleineslaan en het fabriekscomplex uitgebreid met laagbouwwoningen.

Een andere belangrijke vestiging voor de ontwikeling van Den Dolder is die van de Willem Arntz Stichting ten oosten van de Dolderseweg. De ruimtelijke structuur van het gebied wordt bepaald door de middenas, de directielaan. De stedebouwkundige structuur is opgebouwd vanuit deze centrale as met haaks hierop drie parallel-aangelegde lanen. Zowel in structureel als in visueel opzicht is het gebied als eenheid herkenbaar, hetgeen versterkt wordt door de bebouwing die zich binnen de structuur in de loop der tijd heeft ontwikkeld. De interne structuur is hiërarchisch van opzet, gescheiden naar functie en geslacht. Ten zuiden werd het gebied tussen de spoorlijn/Paduaweg en de Paltzerweg verkaveld en voorzien van villa- en middenstandswoningen en enkele inrichtingen. In de jaren twintig werd de Hertenlaan met villa's bebouwd. Na de oorlog werd de bebouwing tussen de Paduaweg en de Paltzerweg aangevuld met landhuizen en bungalows.

De visuele karakteristiek van het dorp Den Dolder werd ten noorden van de spoorlijn bepaald door goedkopere woningen als gevolg van de aanwezigheid van de fabriek en ten zuiden ervan luxieuze huizen in aansluiting op het villagebied van Bosch en Duin.

1.1.4 Buitenplaatsen en landgoederen vóór 1850 en 1850-1940

Onder een buitenplaats wordt een landhuis of kasteel met bijgebouwen, park en / of tuin verstaan. Terwijl van een landgoed sprake is als ook boerderijen, bouw- en weilanden en/ of bossen bij de bezittingen behoren. Slot Zeist, Blikkenburg en Wulperhorst waren oorspronkelijk landgoederen. De overige namen die elders in het rapport genoemd werden, zijn buitenplaatsen.

Zoals hierboven is beschreven, was de eerste grote structurele ingreep voor Zeist de aanleg van Het Slot (1677-1686). Haaks op de beide oude doorgangswegen (Oude Arnhemseweg en Utrechtseweg-Driebergseweg) werd een zichtas van ruim 5 km. getrokken (Koelaan-Slotlaan) met op de kleigrond het huis met de tuinen en op de zandgronden de park- en productiebossen ter weerszijden van de centrale as.

Begin 18de eeuw werd deze structuur aangepast voor een tweede grote buitenplaats Beek en Royen, die de diagonaal van Het Slot (onvolledige patte d'oie) als eigen zichtas benutte. Het parkbos van dit aan de 2de Dorpstraat gelegen buiten, is het huidige Zeisterbos.

In de eerste helft van de 19de eeuw groeide het aantal buitenplaatsen verder. In Zeist kwamen er door de openbare verkoping van het Slot en het uitgestrekte landgoed van Beek en Royen veel gronden vrij. Zo werd er in de jaren twintig, tegenover het oude huis Beek en Royen, Hoog Beek en Royen met een

aangelegd. Langs de Utrechtseweg werden de buitenplaatsen Ma Retraite, Bloemen-heuvel, Schaerweyde, Welgelegen, Veldheim, Lommerlust en Veelzigt aangelegd.

Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw werden de meeste buitenplaatsen aangelegd. Rond 1850 werd het landgoed Beek en Rooyen uiteindelijk nog een keer gesplitst ten behoeve van de buitenplaats Pavia. De rest van het parkbos werd eind 19de eeuw getransformeerd in een soort volkspark (Zeisterbos) en bezit naast de oorspronkelijke formele en vroeg-landschappelijke kenmerken nog diverse typisch 19de eeuwse attrakties (speeltuin, apenrots, bizonpark). Langs de Utrechtseweg werden oude huizen vervangen en vele nieuwe aangelegd: Eikenstein, Blanda, Oirschot en Nuova, Nieuweroord, Ma Retraite, De brink, Beeklust, Schaerweyde, Stenia, Kersbergen, Arendsburg en Veldheim. Buitenplaatsen werden nu ook voorzien van bijgebouwen zoals tuinmanswoningen, boswachterswoningen, portierswoningen, koetshuizen, orangerieën en andere dienst-woningen. Zeist werd de parel van de Stichtse Lustwarande; een aantrekkelijke plaats voor welgestelden, waardoor het kontrast met het dorp verhoogd.

Na 1900 kwam er geleidelijk aan een einde aan de aanleg van buitenplaatsen. Valckenbosch (1905 en 1914) is één van de laatst aangelegde buitenplaatsen evenals De Engh (1918) in Den Dolder. Het dorp Zeist begon zich goed te ontwikkelen en verscheidene buitenplaatsen werden ter exploitatie verkaveld. Niet alleen de vraag maar ook de crisis noodzaakte tot verkaveling van de buitenplaatsen, die in onderhoud te duur werden. Langs de Utrechtseweg werden Ma Retraite, Schaerweyde, Lommerlust en Kersbergen gedeeltelijk verkaveld voor de aanleg van villawijken.

Tot de tweede wereldoorlog bleef de woonfunctie van de huizen nog gehandhaafd maar na de oorlog traden grote functieveranderingen op. Door wegverbreding werden de terreinen verder ingeperkt en in de huizen kwamen instellingen, kantoren, scholen, opvangcentra, appartementen, bejaardenwoningen, e.d. Verscheidene buitenplaatsen werden afgebroken (Kersbergen, Schoonoord, Veelzigt, Heerewegen, Oirschot). Van de verdwenen buitenplaatsen zijn nog oude boomgroepen en solitairen hier en daar aanwezig.

De landschappelijke structuur van Zeist was bepalend voor de vestiging van de buitenplaatsen. Over het algemeen werden de buitenplaatsen aangelegd op het overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied, tussen de Oude Arnhemseweg-Hogeweg-Arnhemse Bovenweg en langs de Utrechtseweg-Driebergseweg. De oude schapendreven, haaks op de weg gelegen, werden vaak benut als scheiding tussen de buitenplaasten onderling. Zo ontstonden vierkante of rechthoekige percelen van gemiddeld 5 hectare groot, waarop de buitenplaatsen werden aangelegd.

Vanaf het eind van de achttiende eeuw ging de formele Franse tuinaanleg, waarvoor het kleigebied erg geschikt was, plaats maken voor de Engelse landschapstuinaanleg, waarvoor het Zeister overgangsgebied beter geschikt was. Buitenplaatsen werden in een heel nieuwe structuur aangelegd, volgens de nieuwe landschapsstijl. Ook de bestaande buitenplaatsen kregen een nieuw uiterlijk, zo ook het Slot. De ontwikkeling van de landschapsstijl verloopt in drie fasen, een vroege periode, een rijpe en een late periode. Met name de rijpe periode is in Nederland toegepast. Belangrijkste architecten zijn daarbij J.D.Zocher, Van Lunteren,

H.Copijn en Zn. en L.A.Springer. Kenmerkend voor de landschapsstijl is een geïdealiseerd natuurlijk landschap, romantisch van aard, schilderachtig, met afwisseling en continuïteit in de ruimtelijke structuur door aanleg van grote open weilanden afgewisseld met vijvers en bossen waartussen zichtlijnen en -assen lopen. Bij een buitenplaats werd het huis met de directe omgeving als een onverbrekelijk geheel gezien. Tuinarchitecten ontwierpen dan ook vaak het geheel, inclusief het huis.

De oriëntatie van de buitenplaatsen is vooral op de dwarsrichtingen geënt: het op de hogere zandgronden aangelegde huis kijkt uit over het lage gebied, dat doorgaans als overplaats of als wei- en bouwland fungeerde. Het samenspel van de zichtassen, lanen en zichtlijnen versterkt op veel plaatsen deze dwarsrichting in de landschappelijke hoofdstructuur en waren van belang voor de visuele karakteristiek. Indien mogelijk werd ook de hoofdas (Utrechtseweg-Driebergseweg) als zichtlijn gebruikt, bij voorbeeld bij Beeklust, of werden de huizen aan de beide zijden van de weg visueel aan elkaar gerelateerd, zoals bij Schaerweyde en De Brink. De landschappelijke structuur werd versterkt door middel a-symmetrische gegroepeerde boomgroepen en heesters aan beide zijden van een zichtlijn, gebogen paden en een quasi-natuurlijk gebogen vijver (serpentine-vijver), die van voor het huis naar de zijkant van het huis ombuigt. De vijver moest vooral een verassingselement zijn, eventueel voorzien van een eilandje met een treurwilg (Ma Retraite), oorpsronkelijk bedoeld als plaats van teruggetrokken overpeinzing. Later maakte men ook wel schijneilandjes.

De gevarieerde en vaak monumentale bebouwing, de ruime opzet van de oorpsronkelijke aanleg en het vele groen zijn bepalend voor de visuele karakteristiek. Afbreuk wordt gedaan door nieuwbouw naast en achter de landhuizen, het opdringen van nieuwbouw aan de randen van de buitenplaatsen en door het karakter van de Utrechtseweg en de Driebergseweg als belangrijke verkeerswegen.

1.1.5 Villagebieden 1850-1940

Als vermeld (in 1.1.2) is de grens tussen 'villagebied 1850-1940' en 'dorpsgebied 1850-1940' niet altijd even duidelijk: in de laatstgenoemde categorie komen immers ook villa's voor. Als villagebied worden hier slechts beschreven de gebieden waarin villabebouwing overheerst en die min of meer als villapark zijn aangelegd: Wilheminapark (1881), Schaerweijder Bosch- en Villapark (Lyceumkwartier 1905, 1927-1929), villapark Bosch en Duin (1902), villapark Zandbergen/Blookerpark (1902), villapark Kerckebosch (1920), villapark Kersbergen (1927), gemeentelijk villapark De Hooge Dennen (1931), Pavia (1939).

De infrastructuur van de villawijken werd aan de villabestemming aangepast. Maar doordat de ideëen hierover in de loop der tijd veranderden, werden ontwerpen bijgewerkt en zelfs wegen omgelegd. Villawijken werden in eerste instantie meestal in landschappelijke stijl (zie 1.1.3) ontworpen: Wilhelminapark, Schaerweijder Bosch- en Villapark, villapark Bosch en Duin en het Blookerpark. Soms zijn ontwerpen ook verrijkt door andere invloeden en is er sprake van een mengstijl, zoals bij het

ontwerp van het Wilheminapark waar formele elementen (Prins Hendriklaan is middenas) aan zijn toegevoegd. De aanleg met gebogen lanen en dwarsverbindingen, die aansloten bij het landschappelijk karakter en de beplanting geven wijken een besloten karakter. De villagebieden met een landschappelijke plattegrond staan hierdoor als het ware op zichzelf, los van de hoofd'structuur' van Zeist, maar waren niet losstaand ten aanzien van gebieden met eenzelfde karakter. De meeste villagebieden waren niet alleen aan één zijde van de Slotlaan geprojecteerd, men had ook aansluiting gezocht tussen de diverse villagebieden onderling. De geplande verbinding van het Wilhelminapark met het Lyceumkwartier kwam weliswaar niet tot stand, maar door de open villabebouwing in het tussenliggend gebied, kwam er min of meer een eenheid tot stand. Ook het villapark Kerckebosch en De Hooge Dennen, het villapark Bosch en Duin en het Blookerpark, sloten op elkaar aan. Afwijkend aan de landschappelijke structuur van villaparken is de wijziging van het ontwerp van het Schaerweijderpark Bosch- en Villapark in de jaren twintig, met recht wegenpatroon, gebaseerd op het oude bospadennet. Door middel van wegverspringing (Homeruslaan en Platolaan) is hier het strakke patroon toch enigszins verlevendigd.

In de loop der tijd werden steeds vaker grote rechte wegen in een ontwerp toegepast, niet meer als zicht- of middenas zoals de Prins Hendriklaan (Wilhelminapark), maar als doorgaande weg of als ontsluitingsweg: Boulevard (Schaerweijder Bosch- en Villapark), Oranje Nassaulaan (villapark Kerckebosch). De structuur van het villapark Bosch en Duin was gebaseerd op twee rechte, naar elkaar toelopende wegen, de Duinweg en de Mesdagweg, die beide op een soort rotonde uitkwamen.

Naarmate de villabebouwing met vrijstaande villa's minder economisch werd ging men over tot meer het complexmatig bouwen. De aanleg van pleinen werd als stedebouwkundig element toegevoegd aan de ontwerpen. De rechte wegen kwamen nu haaks, parallel of diagonaal uit op een plein: Oranje Nassauplein, Julianaplein, Kersbergenplein.

De parken waren opgezet met ruime percelen voor grotere en kleinere villa's. De bebouwing varieert van vrijstaande villa's op grote percelen tot dicht naast elkaar staande enkele, dubbele en zelfs vierdelige villa's. Doordat langzamerhand de grondprijzen stegen, ontstond er een haast stedelijke bebouwing aan volgebouwde lanen. De villa's zijn doorgaans door een voortuin van de weg gescheiden; er is sprake van open bebouwing.

In de meeste villawijken is de woonfunctie het sterkst vertegenwoordigd. Het Wilhelminapark vormt hier een uitzondering. Vroeger waren hier, behalve woonhuizen, zomerpensions en herstellingsoorden gevestigd. In de loop der tijd veranderde de functie van wonen naar kantoren en instellingen en werden enkele villa's gesloopt omdat ze voor bewoning te groot waren.

De laanbeplanting, de aanzienlijke bebouwing en de grote tuinen zijn bepalend voor de visuele karakteristiek van de villagebieden, omdat de bebouwing en de directe omgeving als een onverbrekelijk geheel werd gezien. Het groot aantal aangelegde villaparken gaf Zeist het karakter van een villaplaats.

1.1.6 Tuinwijken 1850-1940

In 1902 werd in Zeist tussen de tegenwoordige Schaerweijdelaan, de Lievendaallaan en de Bergweg hoek Dijnselweg het eerste sociale woningbouw-complex aangelegd.

De ruimtelijke structuur van het complex wordt bepaald door doelgroep waarvoor de woningen werden aangelegd. De woningen werden aangelegd op zeer ruime percelen om de bewoners, oude en hulpbehoevende personen, in staat te stellen hun eigen groenten te verbouwen. De Stichting Lievendaal, opdrachtgever van dit complex, liet in een toen ver van de dorpskern afgelegen en arm gebied een complex van twaalf woningen bouwen.

De bebouwing werd zo goedkoop mogelijk uitgevoerd in twee typen: twee dubbele woningen aan de Panweg en twee panden van ieder vier rug-aan-rug-woningen aan de Lievendaallaan en Schaerweijderlaan. De huizen aan de Panweg zijn aan de weg gelegen met rondom tuin, de andere woningblokken zijn vrij ver van de weg terug gelegen, midden in de tuinen.

De ruime opzet met tuinen en de landelijke bebouwing bepalen ook tegenwoordig nog de visuele karakteristiek van het complex. Niet alleen de ruimtelijke structuur, maar ook de historische context is van belang bij dit complex.

1.1.7 Sociale woningbouwgebieden 1850-1940

Na 1900 ontwikkelde Zeist zich in industrieel opzicht. Om in de grote behoefte aan arbeiders- en middenstandswoningen te voorzien kwam in Zeist de sociale woningbouw op. Men ging over tot het meer complexmatig bouwen, waardoor de verstedelijking steeds duidelijker werd. Er werden diverse woningbouwcomplexen gebouwd en voor het eerst werd er voor arbeiders buiten de kleine dorpskern gebouwd; Transvaalpark en Bloemenkwartier. Langs de kruising Schaerweijdelaan/ Bergeweg en Bergweg/ Dijnselweg werd een woningbouwcomplex met grote tuinen aangelegd (zie 1.1.6). In de eerste arbeiderswijken was het stratenpatroon over het algemeen zeer eenvoudig opgezet met rechte, haaks op elkaar georiëenteerde wegen. De structuur van Transvaalpark was gebaseerd op het oude bospadennet. Wat betreft aanleg en bebouwing heeft deze wijk, door verschillende coöperaties in grote uniformiteit uitgevoerd, een typisch dorps karakter. Het dorpse karakter van het Bloemenkwartier, met overwegend kleine huizen, werd versterkt door de bouw van de St-Josephkerk, die zelf in een meer stedelijke allure is uitgevoerd.

In de jaren twintig en dertig zette de verstedelijking zich door en werd in het noordwesten van de gemeente, de nieuwe wijken Patijnpark (omgeving Schaerweijdelaan) en Gerodorp, aangelegd. Op de daar aanwezige goedkope zandgrond verrees een groot aantal sociale woningbouwcomplexen met een tuindorpachtig karakter en gekenmerkt door vaak zeer gedetailleerde stedebouwkundige oplossingen en een grote variatie woningtypen. Tussen de Dijnselweg tot de Oude Arnhemseweg staan arbeiderswoningen, kleine en ruime middenstandswoningen. In de jaren dertig en veertig kwamen er aan de andere zijde van de Oude Arnhemseweg, op voormalig grondgebied van Ma Retraite en Veldheim, villa-achtige middenstandswoningen van nog ruimere opzet. Gerodorp was

aangelegd als een fabrieksdorp met een landelijk karakter.

In de jaren dertig werden onbebouwde terreinen zoveel mogelijk bebouwd. De voormalige buitenplaats Lommerlust werd gedeeltelijk verkaveld en met middenstandswoningen bebouwd. Langs de 1e Hogeweg werd in 1934 een complex middenstandswoningen aangelegd. Griffensteyn werd in 1933 bebouwd met middenstands-villa's, twee-onder één-kap woningen en bouwblokken van meerdere woningen.

De ontwikkeling van het complexmatig bouwen resulteerde langzamerhand in stedebouwkundig nieuwe ontwerpen. De infrastructuur van Zeist werd voortdurend uitgebreid en er kwamen verscheidene doorbraken en verbindingswegen. Naarmate de bestemming veranderde werden ontwerpen en zelfs wegen aangepast. De structuur van de nieuwe wijken werd gevormd door de rechte of gebogen wegen, onderbroken met pleinen van verschillende vorm, afmeting en functie. Bepalend voor de karakteristiek waren ook de kleinere straatpleinen. De wegen sloten haaks, parallel of diagonaal aan op het plein (Bethanië-, Oranje Nassau-, Juliana-, Kersbergen-, Griffensteijnse-, Jacob van Lennepplein, Louise de Colignyplein en 1e Hogeweg 29-75).

Behalve de aanlegstructuur werd de karakteristiek van de diverse woningbouwcomplexen mede bepaald door de aard van de bebouwing, al dan niet gesloten. Om de stedebouwkundige structuur te versterken werden de pleinen en straathoeken geaccentueerd door bijvoorbeeld overhoeks geplaatste bebouwing. De uitvoering in de diverse bouwstijlen bepaalden verder het beeld van de wijken. De visuele karakteristiek, beïnvloed door nieuwe ideëen hieromtrent, speelde in de ontwerpen een grote rol zoals bijvoorbeeld bij het ontwerp van Gerodorp. Ook de percelering van de diverse woningbouwcomplexen bepaalden mede de visuele karakteristiek.

De bebouwing in Zeist varieert van zeer bescheiden arbeiders-woningen of woningcomplexen tot ruime villa-achtige middenstands-woningen. Zowel wat bebouwing als aanleg betreft was er een sterke indeling naar bevolkingsklasse en geloofsovertuiging. In de dorpskern is meestal in een doorgaande rooilijn gebouwd, daarbuiten is de bebouwing vaak door tuin omgeven. De huizen zijn 1 à 2 soms 3 bouwlagen hoog.

Over het algemeen zijn de eerste sociale woningbouwgebieden van Zeist ten westen van de Slotlaan gelegen. In de naoorlogse periode verrees aan de rand van de bebouwde kom verrees een aantal wijken bestaande uit laagbouw, lage en hoge flats volgens een systematisch en overzichtelijk concept: Staatsliedenkwartier, Verzetswijk. Iets aantrekkelijker was de uitbreiding Valcken-bosch. In Zeist-West werd in het begin van de jaren vijftig het park Griffensteijn met goedkope bebouwing voltooid. De bebouwing in de Fazantenbuurt werd uitgevoerd in sterke samenhang met de groenvoorziening.

Tussen 1956 en 1970 werd er twee grootschalige flatwijken gerealiseerd: aan de zuidooskant het Kerckebosch en wat later aan de noordwestkant Vollenhove. Door de toenemende vraag naar een-gezinswoningen kwam er ook laagbouw in Vollenhove. Na 1970 begon men met de aanleg van nieuwbouwwijken: Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker, De Clomp, en Crosestein.

Den Dolder
In 1902 werd in Den Dolder een klein sociaal woningbouwcomplex, uitgevoerd met dubbele arbeiderswoningen, aan de Pleineslaan aangelegd. Het ontwerp van deze uitbreiding was voor die tijd zeer vooruitstrevend. In tegenstelling tot de toenmalige rechte stratenpatronen voor arbeiderswijken, werd het complex hier gedeeltelijk om een straatplein gebouwd.

De bebouwing, bestaande uit 36 woningen en twee voormalige winkelhuizen, onderverdeeld in blokken van twee, vier en vijf woningen, is in twee typen uitgevoerd en overhoeks geplaatst om het straatplein af te sluiten. Het complexgedeelte grenzend aan de Dolderseweg is in een derde type uitgevoerd.
De stedebouwkundige structuur en de bebouwing, uitgevoerd in Oud-Hollandsche stijl, is bepalend voor de visuele karakteristiek.

1.1.8 Nijverheids- of industriegebieden vóór 1850 en 1850-1940

In de tweede helft van de achttiende eeuw werd in Zeist een nijverheidsindustrie opgezet door de Hernhutters. De bedrijvigheid vond met name in de omgeving van de Lageweg, Dorpstraat en de Karpervijver plaats. Ook de voormalige brouwerij van de Broedergemeente behoorde tot dit gebied. Omstreeks 1800 kwam er een tweede nijverheidsconcentratie nabij de Zeister Grift. De nijverheid was uiteenlopend van aard.

In de negentiende eeuw was er ook enige bedrijvigheid te vinden langs de Kroostweg en de Noordweg. In de buurt van het Slot was sinds 1858 een gasfabriek gevestigd, welke in 1888 werd verplaatst naar het eind van de Verlengde Slotlaan.

Door de aanleg van de nieuwe gasfabriek in 1888 en de komst van de spoorlijn in 1901 kwam het gebied in de omgeving van het station als industriegebied tot ontwikkeling. Verder is er in het begin van de twintigste eeuw in Zeist sprake van los verspreide industrie: de Solafabriek, de Gerofabriek, de farmaceutische fabriek Mijnhardt, de Zeister Machinefabriek, een rijwiel- en rijtuigenfabriek, wasserijen en verschillende fabrieken van de Broedergemeente. In de jaren dertig kwam het gebied langs de Dijnselweg tot ontwikkeling, later werd hier de Sociale Werkplaats gevestigd.

Tot de twintigste eeuw werden de aanlegstructuren van de diverse nijverheidsgebieden bepaald door de bestaande doorgaande wegen en de aanwezigheid van water. Vanaf de twintigste eeuw was de veranderde infrastructuur bepalend voor de aanleg van de nieuwe industriegebieden. Onbebouwde terreinen werden volgens een stedebouwkundig ontwerp bebouwd met industrie. Het station en de bijbehorende industrievestiging met haar arbeiderswijken waren bepalend voor de visuele karakteriek van het industriegebied.

Den Dolder
In 1902 werd ten noorden van de spoorlijn de zeepfabriek 'De Duif' gevestigd. De structuur van het industriegebied werd bepaald door aanleg van de spoorlijn in 1902 en de kruising van deze met de Dolderseweg. De fabriek was het direct langs de spoorlijn en aan de Dolderseweg gelegen. Het industriegebied was aangelegd met kantoor, directeurswoning, hulppostkantoor en onderwijzerswoning in de directe omgeving van de fabriek en een

arbeiderswoningencomplex iets verderop gelegen. De spoorlijn en het industriecomplex waren bepalend voor de industriële karakteristiek.

1.1.9 (Openbare) groengebieden 1850-1940

De (openbare) groengebieden worden ondermeer gevormd door de (voormalige) buitenplaatsgebieden, (openbare)parken, pleinen en begraafplaatsen.

Parken
Van de buitenplaatsen zijn de parken van het Slot, van Hoog Beek en Rooyen, Pavia, Molenbosch, Sparrenheuvel, Blikkenburg, De Breul en Wulperhorst de meest belangrijke. In Bosch en Duin en Huis ter Heide betreft het de parkaanleg van Zandbergen, waar later het Blookerpark als openbaar park werd aangelegd, en de parken van Dijnselburg, Ter Wege, Rodrichem en Beukbergen.
In Den Dolder is vooral de parkaanleg van Ewijckhoeve en Prins Hendriksoord van belang. Een gedeelte van het park van Prins Hendriksoord behoort tegenwoordg tot Vijverhof.
Openbaar toegankelijk zijn de parken van het Slot, Hoog Beek en Rooyen, Molenbosch en de Breul (zie 1.1.4 en 1.2.1).

Van de (openbare)parken zijn het Wilhelminapark, het Walkartpark en het Zeisterbosch van belang (zie 1.1.3 en 1.1.5). De (openbare) parken en de parken van de (voormalige) buitenplaatsen zijn merendeels in landschappelijke stijl aangelegd. Kenmerkend voor de landschapsstijl is een geïdealiseerd natuurlijk landschap, romantisch van aard, schilderachtig, met afwisseling en continuïteit in de ruimtelijke structuur door aanleg van glooiende open terreinen afgewisseld met slingervijvers en bossages waartussen zichtlijnen en -assen lopen. In de parken fungeerde de vijver als een verassingselement, eventueel voorzien van (schijn)eilandjes, oorpsronkelijk bedoeld als plaats van teruggetrokken overpeinzing. De ruime opzet van de oorspronkelijke aanleg en het vele groen zijn bepalend voor de visuele karakteristiek. Belangrijkste architecten van deze landschapsstijl zijn K.G.Zocher, J.D.Zocher, Van Lunteren, H.Copijn en Zn. en L.A.Springer.

In de huidige structuur van het Zeister Bos zijn de formele structuren van de voormalige park- en productiebossen van het Slot, met een centrale as en een diagonale zichtas (patte d'oie), nog steeds herkenbaar. Net zoals de vroeglandschappelijke kenmerken uit het begin van de 18de eeuw, toen dit bos het parkbos van Beek en Rooyen was. Op het eind van de 19de eeuw was de structuur enigszins veranderd, doordat het bos ging fungeren als een soort volkspark. Zodoende beschikt het Zeister Bos, naast de oorspronkelijke formele en vroeglandschappelijke kenmerken, over diverse typisch 19de eeuwse attrakties (speeltuin, apenrots, bizonpark).

Pleinen
De stedebouwkundige structuur van Zeist omvat verder een groot aantal pleinen, verschillend in aanleg en functie. De stedebouwkundige waarde van de pleinen variëert van een accentverzwaring van een structuur (Broeder- en Zusterplein) of een centrumfunctie (Het Rond), een onderbreking van een structuur (Oranje Nassauplein) of een basisfunctie van waaruit een structuur is opgebouwd (Bethanië-, Jacob van Lennep-, Griffensteijnse- en het Dorpsplein te Austerlitz). Daarnaast kennen we nog diverse straatpleinen die de bestaande structuren meer openheid geven (Louise de Colignyplein, Joost van den Vondellaan en de Pleineslaan in Den Dolder).

Begraafplaatsen
Zeist beschikt over verscheidene begraafplaatsen. De begraafplaats van de Broedergemeente gelegn achter het Zusterplein, de oude algemene begraafplaats aan de Bergweg, de oude R.K. begraafplaats aan de Utrechtseweg en de huidige algemene begraafplaats aan de Woudenbergseweg. Daarnaast zijn er nog begraafplaatsen aan de Oude Postweg in Austerlitz en de aan de Pleineslaan in Den Dolder.
De begraafplaatsen zijn doorgaans vrij eenvoudig van opzet, volgens een formeel plan. De begraafplaats aan de Bergweg is in landschappelijke stijl aangelegd voorzien van een formele as. Bij de aanleg van de algemene begraafplaats aan de Woudenbergseweg is gebruikt gemaakt van een voormalig bospad, welke als centrale zichtas is benut met landschappelijke aanlegde paden aan weerszijden.

1.1.10 Overige gebieden 1850-1940

Hieronder zijn is geen losse bebouwing opgenomen, maar complexmatige bebouwing die in aanleg een eigen structuur bezit.

Herstellingsoorden, (medische) opvangcentra, reclasseringsinrichtingen
Door de bosrijke omgeving was Zeist een aantrekkelijke omgeving voor de vestiging van herstellingsoorden en (medische) opvangcentra. Afgezien van enkele vroege vestigingen, werden de meeste inrichtingen waren na 1900 gesticht. Het buiten zijn was gezond voor de mens en bovendien was men hier afgezonderd van de bewoonde wereld.

In 1902 werd aan de Oude Arnhemseweg een sanatoriumcomplex gevestigd. In Huis ter Heide werd in 1910 de Prins Alexanderstichting (Prins Alexanderweg 78) voor de opvang van blinde kinderen opgericht.

Aan de Duinweg in Bosch en Duin waren vanaf 1909 tot de jaren dertig panden van de Utrechtse Vereniging voor Gezondsheidskoloniën gevestigd.

Langs de Dolderseweg in Den Dolder is sinds 1905 de Willem Arntzhoeve gevestigd en sinds 1948 een herstellingsoord voor de mens in de voormalige buitenplaats Prins Hendrikshoeve,

In aanleg variëren de structuren van deze instellingen van een eenvoudige opzet met één hoofdgebouw en enkele los gestruc-

tureerde paviljoens tot een complex met een hiërachische opzet zoals bij de Willem Arntzhoeve het geval is. Vaak is er sprake van een formele aanleg aan de voorzijde van de hoofdgebouwen in de vorm van een toegangslaan (middenas) of een open parkgedeelte met rechte of gebogen toegangswegen langszij.

Wat de bebouwing betreft variëren de complexen in stijlen. De meeste aandacht was besteed aan de uitvoering van de hoofdgebouwen, vaak symmetrisch van opzet. De bouwstijlen binnen een comlex lopen sterk uiteen, afhankelijk van de functie van een gebouw en de periode waarin het pand is aangelegd. De losse paviljoens zijn meestal vrij eenvoudig uitgevoerd, soms zelfs in hout. Ook in de bebouwing is de hiërachie bij de Willem Arntzhoeve sterk doorgevoerd.

De parkaanleg variëerde van eenvoudige bospaden en open heideterreinen (W.Arntzhoeve) tot landschappelijke tuinen (Prins Hendriksoord). Dit laatste was inherent aan het feit dat voormalige buitenplaatsen als herstellingsoord of medisch opvangcentrum gingen fungeren.

Vanwege functieverschuivingen en de bosrijke omgeving zijn er in na de oorlog in Zeist, op terrein van voormalige buitenplaatsen of landgoederen of in de gebouwen zelf, diverse instellingen gevestigd (Bartiméus, Eikenstein); bejaardenwoningen (Park Rodrichem, Nieuw Beerschoten), gezinsvervangende tehuizen, e.d.

Scholingsinstituten

Ook hier geldt dat de laatste jaren door functieverandering van de buitenplaatsen, het aantal scholingsinstituten is vergroot. Scholingsinstituten werden vaak aangelegd met gebruikmaking van de bestaande bebouwing en structuren. Zo was bij de aanleg van het Christelijk Lyceum (internaat) gebruik gemaakt van het oude bospadennet. De instituten gevestigd in voormalige buitenplaatsen (Den Engh, Ter Wege, Ewijckshoeve, Ernst Sillem Hoeve, Dijnselburg, Zandbergen, Beukbergen, Schoonoord, De Breul), maakten gebruik van de parkaanleg.

De aanlegstructuur van deze instellingen was gebaseerd op één hoofdgebouw en enkele los gestructureerde bijgebouwen, deze opzet impliceert natuurlijk ook een bepaalde hiërarchie.

De bebouwing binnen een comlex varieert, afhankelijk van de functie van een gebouw en de periode waarin het pand is gebouwd. Het conferentieoord Woudschoten (1931) en het KNVB opleidingscentrum (1963) werden volgens een geheel eigen structuur opgebouwd. Behalve de aanleg wordt het karakter van beide complexen met name bepaald door de eigentijdse bebouwing.

1.2 GEBIEDEN BUITEN DE BEBOUWDE KOM

1.2.1 Buitenplaatsen en landgoederen vóór 1850 en 1850-1940

Naast buitenplaatsen in de dorpskern en aan de Utrechtseweg die als binnen de bebouwde kom gelegen in 1.1.4 zijn beschreven, liggen er in de gemeente nog enkele buitenplaatsen en landgoederen buiten de bebouwde kom. Doordat de de buitenplaatsen langs de Driebergseweg qua aanleg, structuur en bebouwing een zelfde ontwikkeling hebben doorgemaakt, verwijs ik hiervoor naar paragraaf 1.1.4.

Vóór 1850 beheersten de in de lagere kleigebieden gelegen ridderhofsteden Kersbergen en Blikkenburg met hun landerijen de omgeving. Een ander versterkt huis was Rijnwijk, dat in de zeventiende eeuw werd gesticht. Vanaf de tweede helft van de achttiende eeuw kwamen er enkele buitenplaatsen bij.
In het kleigebied tussen de Tiendweg en de Kromme Rijn werd in navolging van het Slot, in 1772 het landgoed Wulperhorst in formele stijl aangelegd.

Een tweede belangrijke ontwikkeling is de aanleg van de buitenplaatsen vanaf het begin van de 19de eeuw geweest.
Door de aanwezigheid van nog goedkope grond, ontstond tussen Utrecht en Rhenen, en dus ook langs de Driebergseweg, een gordel van buitenplaatsen, de 'Stichtse Lustwarande' genoemd. Deze buitenplaatsen zijn als een soort reeks richting Langbroekerwetering zijn gesitueerd. In tegenstelling tot de Utrechtseweg, die dicht bij de dorpse bebouwing lag, kwamen er langs de Driebergseweg veel grotere buitenplaatsen.

De formele structuur maakte ook hier plaats voor een meer landschappelijke structuur. Wulperhorst en Blikkenburg werden voorzien van een landschapspark en Blikkenburg zelfs van een nieuw huis. In het begin van de 19de eeuw werden langs de Driebergseweg nieuwe buitenplaatsen in landschappelijk stijl aangelegd: Sparrenheuvel (ca.1820) en (Schoonoord), en wat later De Breul (ca.1833), Molenbosch (1837), Heerenwegen. (Jachtlust)

Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw werden de meeste buitenplaatsen aangelegd. Langs de Driebergseweg werden oude huizen vervangen en nieuwe buitenplaatsen, Nieuw Beerschoten (ca.1880) en Tallyho Cottage (ca.1870) aangelegd. Veel buitenplaatsen werden nu ook voorzien van bijgebouwen zoals tuinmanswoningen, boswachterswoningen, portierswoningen, koetshuizen, orangerieën en andere dienst-woningen.

Na 1900 kwam er geleidelijk aan een einde aan de aanleg van buitenplaatsen en tuinen werden gedeeltelijk verkaveld ten behoeve van villabebouwing. De villabebouwing aan deze zijde van Zeist is over het algemeen vrij ruim opgezet, maar ten slotte kwamen ook hier tal van villa's met een meer stedelijk karakter. Hierdoor wordt de visuele karakteristiek van de buitenplaatsenstrook hier minder aangetast dan langs de Utrechtseweg.

Ook hier bleef de woonfunctie tot aan de tweede wereldoorlog gehandhaafd. Daarna werden in de buitenplaatsen veelal scholen, instellingen of kantoren gevestigd. Sommige buitenplaatsen werden afgebroken (Schoonoord, Heerewegen), maar in de omgeving zijn ze nog herkenbaar.

Den Dolder

Het noorden van het dorpsgebied Den Dolder liggen een aantal buitenplaatsen geconcentreerd langs de weg De Bilt-Baarn. In het begin van de 18de eeuw was hier de buitenplaats Ewijcks-hoeve in vroeg-landschappelijke stijl aangelegd. In 1834 werd Ewijckshoeve uitgebreid met de hofsteden Staalbergen (1834), Weltevreden en Den Dolder en kreeg het huis haar huidige begin negentiende eeuwse, neoclassicistische karakter. De hofboerderij Staalbergen, die zeer markant tegenover de Dolderseweg is gelegen, werd in 1836 geheel verbouwd in neoclasicistische stijl.

Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw werden overal nieuwe buitenplaatsen aangelegd en werden oude huizen vaak vervangen. Zo werd in 1883 werd op een gedeelte van het landgoed Ewijckshoeve de buitenplaats Prins Hendriksoord, omgeven door een fraai Engelse landschapstuin en een afzonderlijk aangelegde Oud-Hollandse tuin, aangelegd. Buitenplaatsen werden nu ook voorzien van bijgebouwen zoals tuinmanswoningen, boswachterswoningen, portierswoningen, koetshuizen, orangerieën en andere dienst-woningen. Ten zuiden van de Soestdijkerweg kwam het koetshuis met stal en woningen.

Na 1900 kwam er geleidelijk aan een einde aan de aanleg van buitenplaatsen. Bestaande buitenplaatsen werden vaak verkaveld omdat ze te in onderhoud te duur werden en/of omdat de vraag naar kleinere bebouwing toenam. Vijverhof, aangelegd op voormalig grondgebied van Prins Hendriksoord, is één van de laatst aange-legde buitenplaatsen en in 1924 werd het landhuis Prinsenhoeve aangelegd. De bij Prins Hendriksoord behorende koetshuis met stal en woningen werden in 1926 verbouwd tot de Ernst Sillemhoeve.

Tot de tweede wereldoorlog bleef de woonfunctie van de huizen nog gehandhaafd maar daarna traden grote functieveranderingen op en kwamen er in de huizen instellingen, kantoren, scholen, e.d.

De buitenplaatsen maken onderdeel uit van de Stichtse Lust-warande, de buitenplaatsenreeks gelegen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug. De structuur van deze buitenplaatsen wordt bepaald door de verscheidene aanleg- en bebouwingvormen. Wat de aanleg betreft zijn alle buitenplaatsen op de Soestdijkerweg georiënteerd en Staalbergen ook nog op de Doldersweg. Het huis, meestal iets hoger aangelegd, kijkt uit over het lage gebied (met de weg) dat doorgaans als overplaats of als wei- en bouwland fungeerde. Zichtassen versterkten de landschappelijke hoofd-structuur en waren bepalend voor de visuele karakteristiek. De huizen aan beide zijden van de weg werden visueel aan elkaar gerelateerd.

De structuur als geheel met de diverse bebouwing is, in combinatie met de beplanting, bepalend voor de visuele karak-teristiek.

Bosch en Duin en Huis ter Heide

In 1652 werd de 'Nieuwe Amersfoortsewegh' aangelegd en de werd de omgeving, ter ontginning, voorzien van een rasterverkaveling. In de zeventiende eeuw werden enkele kavels voorzien van buiten-huizen (Zandbergen en Beukbergen

Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw werden overal nieuwe buitenplaatsen aangelegd en werden oude huizen vaak ver-vangen. Het oude huis Dijnselburg (1854) werd in 1883 vervangen.

Begon over het algemeen na 1900 de stagnatie in aanleg van buitenplaatsen, hier lag dit iets anders. De verkaveling uit 1652 was zo ruim opgezet, dat er veel kavels slechts gedeeltelijk of onbebouwd waren. In tegenstelling tot het dorp Zeist was de vraag naar kleinere woningen hier zeer gering. Alleen Zandbergen werd verkaveld ten behoeve van een villapark, het Blookerpark. Ruim na de eeuwwisseling werden in omgeving van de Amersfoortseweg nog steeds buitenplaatsen aangelegd. Ter Wege werd tussen 1905 en 1912 aangelegd op restanten van de oude buitenplaats Beerschoten. Beukbergen werd en 'Vossenlaan 44' in 1910, Rodrichem in 1912 en op de overplaats van Zandbergen werd in 1913 Nieuw Zandbergen aangelegd.

Ook hier bleef de woonfunctie tot aan de tweede wereldoorlog gehandhaafd. Daarna werden in de buitenplaatsen veelal scholen, instellingen of kantoren gevestigd.

De kavelstructuur met rechthekige percelering uit 1652 was bepalend voor de aanleg van de diverse buitenplaatsen.
De eerste buitenplaatsen werden minder formeel aangelegd dan de Zeister buitenplaatsen op de kleigrond en men ging ook hier al spoedig over op vroeg-landschappelijke stijl. De landschapsstijl werd hier dan ook veelvuldig toegepast bij buitenplaatsen en (villa)parken.

De oriëntatie van de buitenplaatsen is vooral op de Amersfoortseweg georiënteerd. Doordat de huizen in de centrale as van de kavels uit 1653 waren gesitueerd, werd de bebouwing aan beide zijden van de weg visueel aan elkaar gerelateerd.

De gevarieerde en vaak monumentale bebouwing, de ruime opzet van de oorpsronkelijke aanleg en het vele groen zijn bepalend voor de visuele karakteristiek. De jongere bebouwing, veelal villa's, heeft dit karakter niet wezenlijk aangetast. Afbreuk wordt gedaan door nieuwbouw naast en tussen de landhuizen en door verbreding van de Amersfoortseweg, waardoor niet alleen terreinen verder werden ingeperkt maar vooral de verkeersdrukte is toegenomen.

1.2.2 Lineaire structuren vóór en na 1850

Austerlitz
In Austerlitz en omgeving zijn voormalige militaire structuren nog gedeeltelijk herkenbaar. De dorpkern, dat volgens een strak patroon is opgezet, herinnert aan het rechthoekig wegenpatroon van het Napoleontische legerkamp, dat vanaf 1804 op de heide in de buurt van Zeist gevestigd was. Het Dorpsplein was mogelijk het voormalige execitieterrein. In de omgeving van Austerlitz (nu gemeente Woudenberg) treffen we de Pyramide aan die indertijd door dit voornoemde leger is aangelegd.

2 GEBIEDEN MET BIJZONDERE WAARDEN

2.1 INLEIDING

Per gemeente zijn 'gebieden met bijzondere waarden' onderscheiden. De aard van de waardering hangt ten nauwste samen met het karakter van het MIP: de waarde wordt ontleend aan de kwaliteit van de historische stedebouwkundige structuur in combinatie met de kwaliteit van de bebouwing. Cultuurhistorische waarden die geen of weinig relatie met de gebouwde omgeving hebben, komen in de waardering niet of nauwelijks aan bod.
In het kader van het MIP is het niet mogelijk gedetailleerd onderzoek te doen naar de kwaliteiten van de gebieden met bijzondere waarden. De onderstaande beschrijving van de waarden beoogt niet uitputtend te zijn, maar is op hoofdzaken gericht.

Inventarisatieformulier gebieden met bijzondere waarden
Ten behoeve van een systematische aanpak is per gebied met bijzondere waarden een formulier ingevuld met de feitelijke gegevens, het gebiedstype, een omschrijving van de waarde en tevens een tabel met waarderingscriteria.
Bij het formulier is een kaartje gevoegd met de omgrenzing van het gebied.

Waarderingscriteria
De in de stedebouwkundige typologie onderscheiden gebiedstypen worden op hun bijzondere (cultuurhistorische) waarden getoetst, met behulp van een aantal criteria. Ten behoeve van een zo goed mogelijke vergelijkbaarheid van de waarde van object en gebied zijn deze criteria analoog aan de voor de objecten gehanteerde criteria.
De door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg opgestelde criteria zijn primair ontwikkeld om de waarde van gebieden uit de periode 1850-1940 vast te stellen, gemeten naar hun landelijke betekenis. Binnen het MIP-Utrecht is gekozen voor een bredere opzet waarbij ook de gebieden uit de periode vóór 1850 worden betrokken en waarbij eveneens de waarde van gebieden op provinciaal en gemeentelijk niveau wordt bepaald. De criteria van de RdMz zijn daartoe aangepast: de volgorde is gewijzigd en enkele formuleringen zijn aangepast.
De volgende (sub)criteria worden onderscheiden:

1. **omgeving**: de stedebouwkundige betekenis in ruimere omgeving;
   1.1 onderdeel groter geheel: de betekenis van het gebied als onderdeel van een groter geheel, bijv. een buitenplaats in een landgoederenlandschap;
   1.2 ruimtelijke relatie: de betekenis van het gebied vanwege de ruimtelijke relaties met de omgeving, bijv. een boerderijstrook in een veenontginning;
   1.3 markering/dominante situering: de betekenis van het gebied vanwege de markering van het stadsbeeld (bijv. villapark), als ruimtelijke of functionele dominant in een groter geheel (bijv. een parkaanleg) of als representant van een groter geheel, bijv. een fort binnen een linie;

2. **stedebouw**: de intrinsieke stedebouwkundige kwaliteit;
   2.1 structuur: de kwaliteit van het gebied vanwege het ruimtelijk concept en de structuur gelet op de bijzondere samenhang van functies, schaal, wegen, wateren, groenvoorziening, bebouwing en open ruimten;
   2.2 erfindeling: de kwaliteit van het gebied vanwege de percelering en de wijze waarop de erven zijn ingedeeld, bijv. de erven van een boerderijstrook;
   2.3 bebouwing: de betekenis van het gebied vanwege de architectonische of architectuurhistorische kwaliteiten van de bebouwing, bijv. die van een woningbouwcomplex;
3. **historie**: de bijzondere cultuurhistorische betekenis;
   3.1 specifieke uitdrukking: de betekenis van het gebied vanwege de structuur, bestemming of verschijningsvorm, verbonden met, en duidelijke uitdrukking gevend aan een specifieke politieke, culturele, geestelijke, sociale, economische of algemene historische ontwikkeling;
   3.2 stedebouwkundig: de betekenis van het gebied voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en voor de ontwikkeling van het stedebouwkundig denken;
   3.3 innovatieve waarde: de betekenis van het gebied vanwege de innovatieve waarde of pioniersfunctie gelet op type, motief en datering;
4. **gaafheid**: de mate waarin het gebied zijn oorspronkelijke gedaante bewaard heeft (herkenbaarheid);
   4.1 omgeving: belang van het gebied in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landelijke omgeving (vergelijk criterium 1);
   4.2 structuur: belang van het gebied vanwege de herkenbaarheid of gaafheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur en functionele opzet als geheel;
   4.3 erfindeling: belang van het gebied vanwege de vorm, grootte en/of karakteristieke inrichting van de erven;
   4.4 bebouwing: belang van het gebied vanwege de architectonische gaafheid van de (oorspronkelijke) bebouwing.

Toelichting

Toepassing van deze criteria vindt plaats door middel van een driepunts-schaal op het inventarisatie-formulier teneinde vast te stellen of de betekenis van het gebied met bijzondere waarden van nationaal, provinciaal of gemeentelijk belang is. Per criterium is de waarde worden: 1 = zeer hoog, 2 = hoog, 3 = redelijk. Indien een criterium niet (meer) van toepassing is, wordt in deze tabel geen score aangegeven.
Aan de hand van de score op de verschillende criteria wordt tenslotte een totaalwaarde bepaald (zie veld 'kwalificatie').

2.2 INVENTARISATIE GEBIEDEN MET BIJZONDERE WAARDE IN DE GEMEENTE ZEIST

In de gemeente Zeist zijn 13 gebieden met bijzondere waarde te onderscheiden.

1. Ewijckshoeve/Prins Hendriksoord/Vijverhof/ Ernst Sillem Hoeve/Staalbergen (Den Dolder)
2. Willem Arntsz Hoeve (Den Dolder)
3. Blookerpark/Oud Zandbergen/Nieuw Zandbergen/ Rodrichem (Huis ter Heide)
4. Gerodorp e.o.
5. Wilhelminapark/Bethaniëplein
6. Utrechtseweg
7. Beek en Rooijen/Hoog Beek en Rooijen/Sparrenheuvel/ Pavia/Zeisterbos
8. Dorpskern/Walkartpark
9. Kersbergenplein
10. Griffensteijn
11. Oranje Naussaulaan
12. Driebergseweg noord
13. Slot Zeist/Wulperhorst/Blikkenburg/Rhijnwijck/ Driebergseweg zuid

Het eerst genoemde gebied, evenals het zesde, het twaalfde en dertiende gebied, bestaan uit 'buitenplaatsen en landgoederen vóór 1850 en 1850-1940'. Het eerste gebied is in Den Dolder gelegen, de beide anderen in Zeist. Ook het tweede gebied is in Den Dolder gelegen, het betreft een herstellingsoord dat valt onder 'overige gebieden 1850-1940'. Het derde gebied ligt in Huis ter Heide en betreft een combinatie van 'buitenplaats vóór 1850 en 1850-1940' en 'villagebied 1850-1940'. Het vierde gebied vormt wederom een combinatie gebiedstypen: 'sociaal woningbouwgebied 1850-1940' en 'tuinwijk 1850-1940'. Het vijfde gebied betreft een combinatie van 'villagebied 1850-1940' en 'sociaal woningbouw-gebied 1850-1940'. Het zevende gebied wordt gevormd door een combinatie van 'buitenplaatsen vóór 1850 en 1850-1940' en 'openbaar groengebied'. Het achtste gebied betreft een 'dorpskern vóór 1850 en 1850-1940' gecombineerd met een 'openbaar groengebied'. De gebieden elf, twaalf en dertien betreffen twee 'villagebieden 1850-1940'.

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 1
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist (Den Dolder)
naam : Ewijckshoeve/Prins Hendriksoord/Vijverhof/ Ernst Sillem Hoeve/Staalbergen
gebiedstype : buitenplaatsen en landgoederen vóór 1850 en 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : 9
kwalificatie : nationaal
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 6.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel	x		
1.2 ruimtelijke relatie		x	
1.3 markering/dominant			x
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling			x
2.3 bebouwing	x		
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking		x	
3.2 stedebouwkundig	x		
3.3 innovatieve waarde			x
4. gaafheid			
4.1 omgeving	x		
4.2 structuur		x	
4.3 erfindeling			x
4.4 bebouwing	x		

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarden bestaat uit delen van de (vroegere) hofsteden Staalbergen, Weltevreden en Den Dolder en de (vroegere) buitenplaatsen Vijverhof, Prins Hendriksoord, Ewijckshoeve. Het betreft hier een deel van een reeks, merendeels 19de eeuwse, landgoederen en buitenplaatsen gelegen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug. De buitenplaatsen liggen geconcentreerd langs de weg De Bilt-Baarn. Het gebied wordt gevormd door het meest noordelijke deel van de gemeente Zeist, het buurtschap Den Dolder en sluit in het noorden aan bij een 'gebied met bijzondere waarden' in Baarn (BRN GBW 9).

De waarde van het gebied is gelegen in het gedeeltelijk bewaard gebleven oorspronkelijk karakter, de interne samenhang,

alsook de onderlinge relatie van de buitenplaatsen.

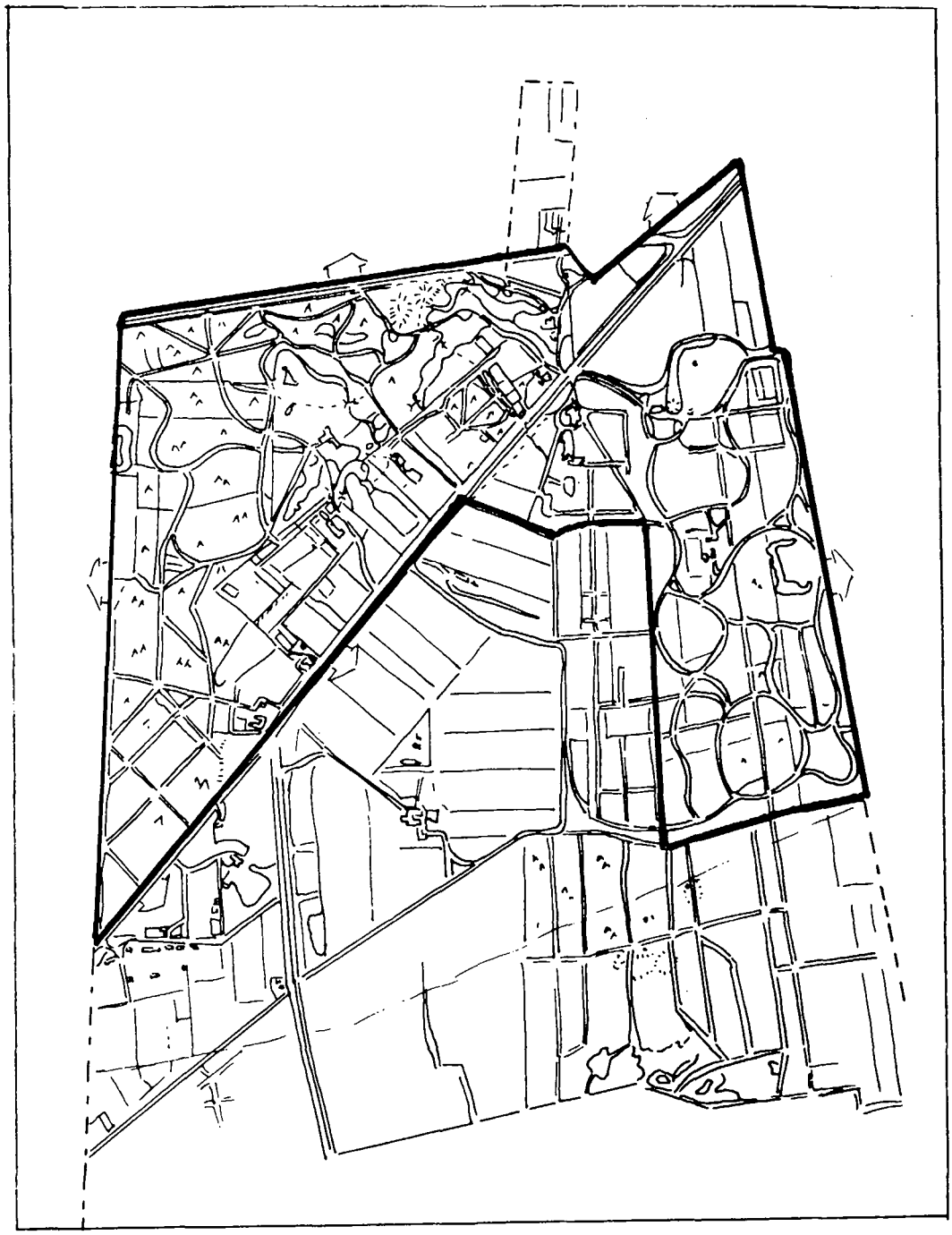
Ewijckshoeve, van origine een 18de eeuwse buitenplaats in vroeg land-schappelijke stijl en waarvan nog veel restanten aanwezig zijn, werd in 1834 met de gebieden van de hofsteden Staalbergen, Weltevreden en Den Dolder uitgebreid. De hofboerderij Staalbergen, die zeer markant tegenover de Dolderseweg is gelegen, werd in 1836 geheel verbouwd in neoclassicistische stijl. Het op Soestdijk georiënteerde neoclassicistische landhuis Ewijckshoeve, kwam in 1879 in koninklijk bezit. In 1883 werd op een gedeelte van het landgoed de buitenplaats Prins Hendriksoord, omgeven door een fraaie Engelse landschapstuin en een afzonderlijk aangelegde Oud-Hollandse tuin, aangelegd. Volgens de trent van de tijd werd de buitenplaats voorzien van bijgebouwen; ten zuiden van de Soestdijkerweg kwam in 1883 een koetshuis met stal en woningen. In het begin van deze eeuw werden buitenplaatsen steeds vaker verkaveld omdat ze in onderhoud te duur werden. Op grondgebied van Ewijckshoeve werd een boerderij (Soestdijker-weg 10) gebouwd en in 1926 werd op het westelijk grondgebied van Prins Hendriksoord de buitenplaats Vijverhof aangelegd. Het koetshuis aan de overzijde van de weg werd verbouwd en omgedoopt tot de Ernst Sillem Hoeve.

Van waarde is ook de bewaard gebleven relatie tussen de buitenplaatsen en het omliggende agrarisch gebied en het bos- en heidegebied.

De structuur van deze buitenplaatsen wordt bepaald door de verscheidene aanleg- en bebouwingsvormen. Wat de aanleg betreft zijn alle buitenplaatsen op de Soestdijkerweg georiënteerd. Ewijckshoeve en Prins Hendriksoord (voormalige overplaats van Ewijckshoeve) zijn beide iets hoger gelegen, uitkijkend over het lage gebied (met de weg) en visueel aan elkaar gerelateerd. De zichtassen versterken de landschappelijke hoofdstructuur.

De structuur als geheel met de diverse bebouwing is, in combinatie met de beplanting, bepalend voor de visuele karakteristiek.

Tot de tweede wereldoorlog bleef de woonfunctie van de huizen gehandhaafd maar na de oorlog traden grote functieveranderingen op en werden er in de huizen instellingen, kantoren, scholen en dergelijke gevestigd.



Afb. 33 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 1

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 2
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist (Den Dolder)
naam : Willem Arntsz Stichting
gebiedstype : overige gebieden 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : 51
kwalificatie : gemeentelijk
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 6.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel		x	
1.2 ruimtelijke relatie	x		
1.3 markering/dominant			x
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling			x
2.3 bebouwing		x	
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking	x		
3.2 stedebouwkundig		x	
3.3 innovatieve waarde		x	
4. gaafheid			
4.1 omgeving		x	
4.2 structuur		x	
4.3 erfindeling			x
4.4 bebouwing		x	

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarden bestaat uit een deel van het (vroegere) landgoed Ewijckshoeve, waarop in 1905 de Willem Arntsz werd opgericht. Het gebied bestond oorspronkelijk uit wei- en bouwland, bos- en heidegronden, doorsneden met wegen, lanen en wandelpaden. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de Dolderseweg in het westen, de Boerderijlaan in het noorden, de spoorlijn. Aan de oostzijde is er geen strakke scheiding herkenbaar hier loop het gebied over in het bos- en heide gebied van het Utrechtse Landschap.

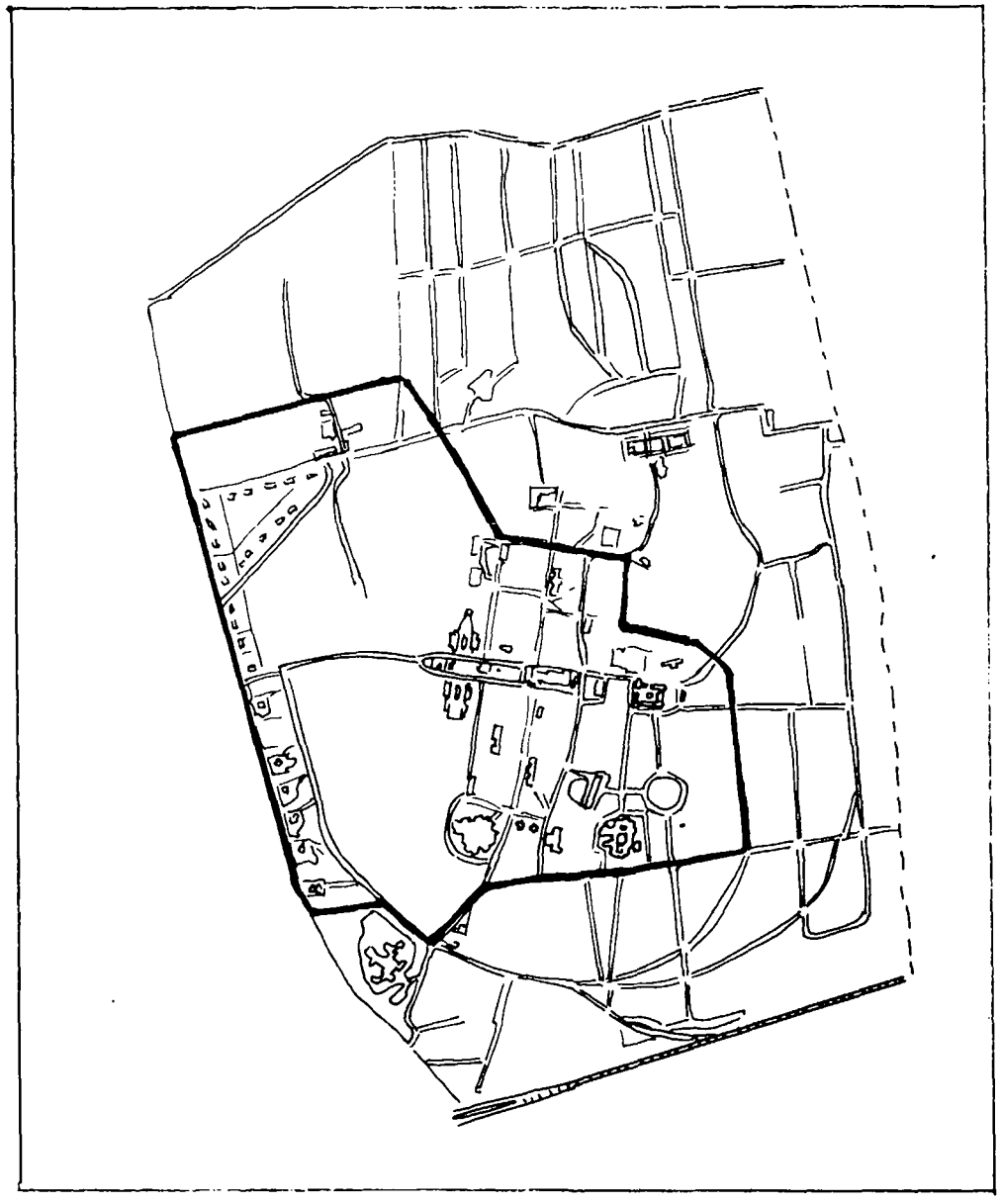
De waarde van het gebied is gelegen in de sociaal-historisch karakter van dit complex. Het complex is opgezet vanuit de toenmalige filosofie dat een meer doelmatige genezing van lijders aan krankzinnigheid gevonden kon worden door een verpleging te midden van rust en schoonheid der vrije natuur en sociotherapie.

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt bepaald door een middenas, de directielaan, van waaruit het complex zich heeft ontwikkeld. De stedebouwkundige structuur is opgebouwd vanuit deze centrale as met haaks hierop drie parallel-aangelegde lanen. Zowel in structureel als in visueel opzicht is het gebied als een eenheid herkenbaar. Deze herkenbaarheid is voor de waardering van groot belang.

De interne structuur van het gebied wordt bepaald door de sterke hiërarchische opzet van het complex. Aan de centrale as gelegen een directiegebouw, een gehoorzaal en een bedrijfsgebouw, met daaromheen een aantal dienstgebouwen en personeelsvertrekken. De huisvesting van patiënten werden verder van het centrum gesitueerd, met paviljoens voor mannelijke patiënten ten noorden en paviljoens voor vrouwelijke patiënten ten zuiden van de centrale as. Verder was er nog een hiërarchische indeling gemaakt naar klassen; de 1e klas paviljoens het dichtsbij en de 3e klas paviljoens het verste weg van de centrale as gelegen.
De boerderij met moestuin en dienstwoningen veraf in het noorden van het complex gelegen en de dokterswoningen ook op afstand maar dan aan de Doldersweg dichter bij het station en de dorpskern gelegen.

De architectonische kwaliteit uit zich in bebouwing die ontstaan is in verschillende bouwfasen. De eerste vier bouwfasen (1906-1909; 1909-1912; 1915-1923; 1928-1940) zijn hierbij van belang en vertegenwoordigen ieder een andere bouwstijl. Uiteenlopend van invloeden van neo-renaissance, landelijke architectuur (engelse landhuisstijl en chaletstijl) tot amsterdamse schoolstijl met invloed van de nieuwe zakelijkheid. Ook de functie van de gebouwen was bepalend voor de verschillende bouwtypen en de architectonische variatie. De architectonische kwaliteit wordt versterkt doordat de bebouwing met de aanleg één geheel vormen. De gebouwen zijn al dan niet symmetrisch midden op een as geprojecteerd, in een open ruimte aangelegd of omsluiten geheel of gedeeltelijk een open ruimte.

De waarde van het gebied wordt vergroot door de open heide-gebieden, links en rechts van de directielaan, die de centrale as versterken en de bos- en heidegebieden binnen het complex zelf. Verder is het lanenstelsel dat aansluit op de stedebouwkundige structuur van het complex van belang.



Afb. 34 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 2

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 3
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist (Huis ter Heide)
naam : Blookerpark/Oud Zandbergen en Nieuw Zandbergen/Rodrichem
gebiedstype : buitenplaats vóór 1850 en 1850-1940, villagebied 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : 51
kwalificatie : gemeentelijk
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 5 en 6.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel	x		
1.2 ruimtelijke relatie	x		
1.3 markering/dominant		x	
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling		x	
2.3 bebouwing		x	
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking		x	
3.2 stedebouwkundig		x	
3.3 innovatieve waarde			x
4. gaafheid			
4.1 omgeving	x		
4.2 structuur	x		
4.3 erfindeling		x	
4.4 bebouwing		x	

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarden is gelegen in het buurtschap Huis ter Heide aan weerszijden van de Amersfoortseweg, tussen de Dolderseweg en Zandbergenlaan aan de oostzijde en de Hobbemalaan en Prins Alexanderlaan aan de westzijde.

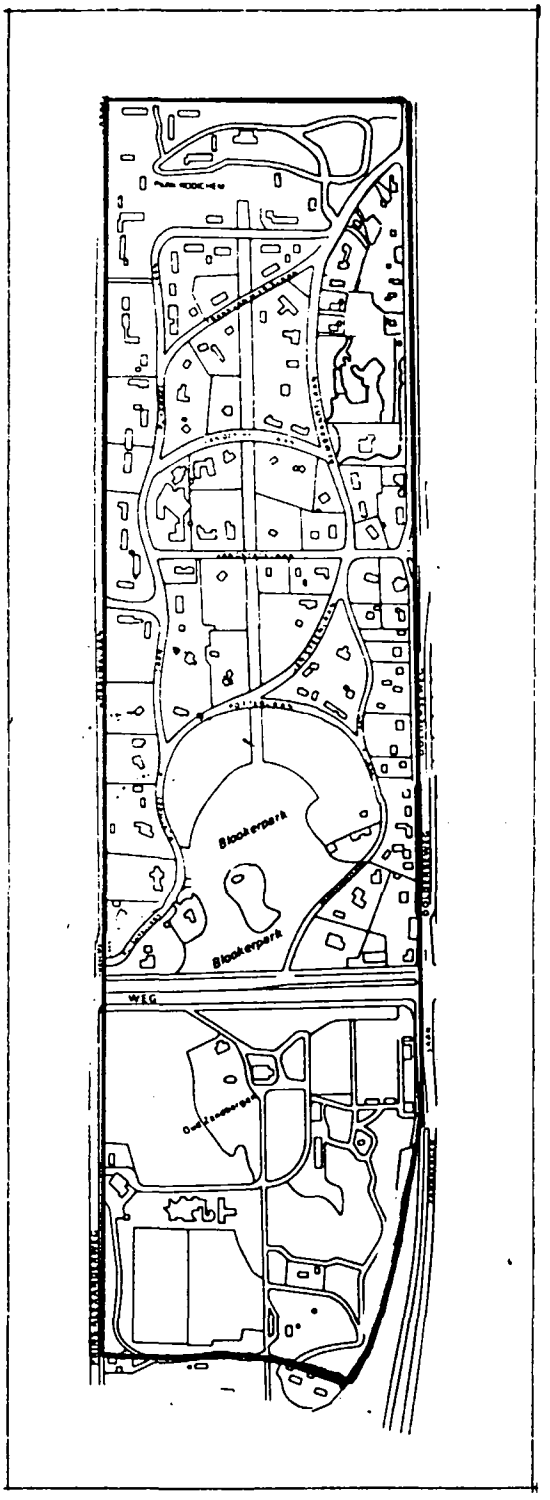
De structuur van het gebied wordt in eerste instantie bepaald door de zeventiende eeuwse rasterverkaveling langs de Amersfoortseweg. Verder wordt de structuur bepaald door de verschillende aanleg- en bebouwingsvormen, die georiënteerd zijn op de Amersfoortseweg. Het gebied wordt gevormd door drie buitenplaatsen (Oud-Zandbergen, Nieuw Zandbergen, Rodrichem), een kerk, een openbaar groen- of wandelgebied gecombineerd met villapark: het Blookerpark. Verder vormt dit gebied een onderdeel

van de buitenplaatsenreeks op de Utrechtse Heuvelrug.

De waarde van het gebied is onder meer gelegen in het gedeeltlijk bewaard gebleven oorspronkelijk karakter, de landschappelijke structuur van het gebied, de interne samenhang, alsook de onderlinge relatie tussen de verschillende deelgebieden. De buitenplaats (oud) Zandbergen werd tussen 1653 en 1660, wellicht door Jacob van Campen, gebouwd en in de 18de en de 19de eeuw, nu voorzien van een landschapspark met slingervijver, verbouwd. De overplaats van Zandbergen kreeg, naar een ontwerp van H.Copijn, in 1860 ook een landschapspark met slingervijver en theekoepel. Een gedeelte van het landgoed, nabij het kruispunt met de Dolderseweg en de Zandbergenlaan, werd afgestaan voor de bouw van de Nederlands Hervormde kerk. Ook nu is de kerk nog zeer markant gelegen en vromt een oriëntatiepunt langs de Amersfoortseweg. Rond 1900 werd de overplaats wederom door H.Copijn gereorganiseerd ten behoeve van de exploitatie van een villapark, het huidige Blookerpark. De aanleg van het gebied werd getypeerd door een landschappelijke stijl met struik- en boomgroepen en slingerende paden en wegen, die het park heel intiem en verassend verdelen. De samenhang van het gebied werd versterkt door de aanleg van het herenhuis Den Hoeck (1912) en de buitenplaatsen Rodrichem (1912) met landschapspark, en Nieuw Zandbergen (1913), die alle drie op zichtassen werden gesitueerd. Als laatste uitbreiding werd ten noorden van het villapark de buitenplaats Rodrichem verkaveld ten behoeve van de aanleg van een bejaardenwoningencomplex met verschillende paviljoens.

De bebouwing vertoont niet alleen een verscheidenheid in typen, maar ook in stijlen, van een strak Hollands-Classicisme, rustieke landhuisstijl tot Delftse-School en invloeden van dDe Stijl en F.L.Whright. Alle huizen en villa's zijn op ruime kavels gelegen en vormen een evenwicht met de gehele omgeving.

De structuur als geheel bepaalt, in combinatie met de bebouwing, de beplantingin en de historisch ruimtelijke ontwikkeling, in hoge mate de visuele karakteristiek, die nog eens versterkt wordt door de zichtassen, en is daarmee van grote invloed op de waardering van het gebied. Deze waarde wordt nog vermeerderd door de gaafheid van zowel structuur als bebouwing en parkaanleg. Helaas wordt de beleving van het park zelf enigszins verstoord door de verkeersdrukte van de Amersfoortseweg.



Afb. 35 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 3

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 4
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Gerodorp e.o.
gebiedstype : sociaal woningbouwgebieden 1850-1940/ tuinwijken 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : circa 150
kwalificatie : gemeetelijk
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein,R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 1 en 4.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel		x	
1.2 ruimtelijke relatie	x		
1.3 markering/dominant		x	
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling		x	
2.3 bebouwing		x	
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking		x	
3.2 stedebouwkundig	x		
3.3 innovatieve waarde		x	
4. gaafheid			
4.1 omgeving		x	
4.2 structuur	x		
4.3 erfindeling		x	
4.4 bebouwing		x	

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarden bestaat uit een gebied waarin zowel sociale woningbouwgebieden 1850-1940 als tuinwijken 1850-1940 zijn vertegenwoordigd. De begrenzing van het gebied wordt in het noorden gevormd door de Schaerweijdelaan, Lievendaallaan en de Bergweg en voorts door de J.van Lenneplaan en Gerolaan.

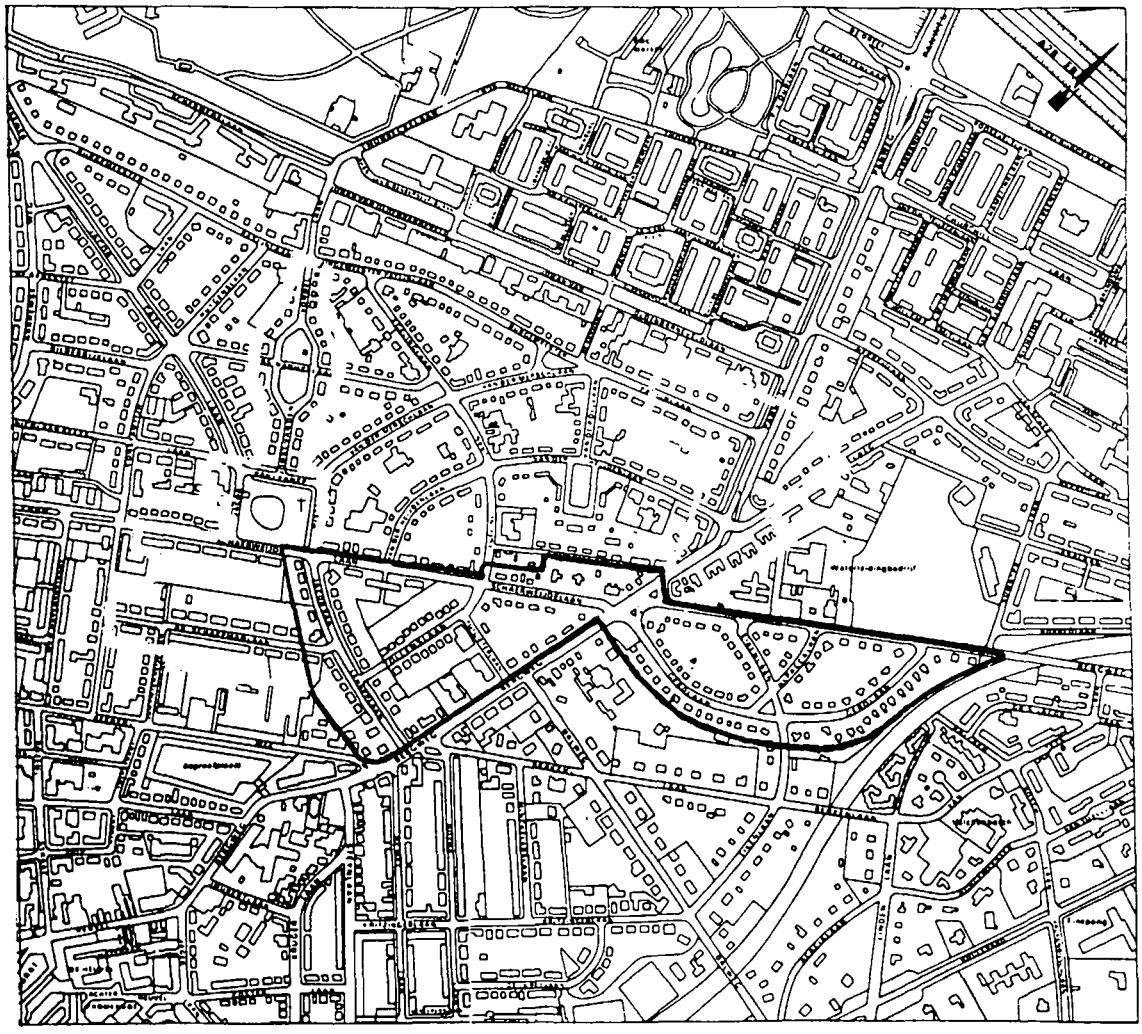
Het Lievendaalcomplex, gelegen tussen de Schaerweijdelaan, de Lievendaallaan en de Panweg, is het eerste sociale woningbouwcomplex dat in Zeist werd aangelegd. Het werd gebouwd door de Lievendaalstichting, een particuliere instelling, ten behoeve van oude en hulpbehoevende mensen. De ruimtelijke structuur van dit complexje uit 1902 wordt bepaald door ruime percelering ten behoeve van privé-volkstuinen. De bebouwing werd uitgevoerd in twee typen: dubbele woningen of rug-aan-rug-woningen (vier onder

één kap), al dan niet aan de weg gelegen. De ruime opzet met tuinen en de landelijke bebouwing bepalen ook tegenwoordig nog de visuele karakteristiek van het complex. De ruimtelijk structuur, alsook de historische context zijn van belang bij dit complex. De gaafheid van het complex is groot. Dit woningbouwcomplex vormde een eerste aanzet voor nieuwe woningbouwcomplexen en is hierdoor van innovatieve en grote lokal-historische waarde. Rond dit complexje zijn in de jaren 20 diverse woningbouwcomplexen verrezen van verschillende signatur en vormgeving. Door recente nieuwbouw is echter dit vroege sociale woningbouwgebied nogal aangetast, met name langs de Schaerweijdelaan. Bij de begrenzing van het bijzonder gebied hefft de gafheid en de stedebouwkundige architectonische kwaliteit van de bebouwing een grote rol gespeeld.

Behalve het Lievendaal-complexje bevat het gebied het Gerodorp, een tuinwijkachtig complex, dat in 1918-20 naar ontwerp van de Zeister architect J.J. van Straalen werd aangelegd ten behoeve van de arbeidersgezinnen van de Gerofabriek (zilveren bestekken). Het bestaat uit dubbele woningen in 5 typen op ruime percelen langs gebogen straten.

Als derde gedeelte is het gebied tussen de Schaerweijdelaan en de Bergweg opgenomen. Langs de Bergweg en de J.van Lenneplaan bevinden zich kleine of dubbele villa's en burgerwoningen. Voorts een viertal woningbouwcomplexen: hoek J.van Lenneplaan 24-42, Schaerweijdelaan 134-164 (in oorsprong 25) woningen uit 1918-19 voor de 'Chr.Arbeidersvereniging Arbeidersbelang' (arch.J.J.van Straalen), hoek J.van Lenneplaan 12-22 / Tollenslaan 1-39 en 10-28 (36) kleine middenstandswoningen uit 1915 volgens 18 dubbele huizen in vier typen voor woningbouwvereniging Patrimonium (arch. J.J.van Straalen), hoek Bergweg 67-75 / Schaerweijdelaan 178-184, vier dubbele woningen uit 1920 door gemeentearchitect J.Meerdink, en als vierde complex de zes dubbele woningen aan de Potgieterlaan 2-8 / Schaerweijdelaan 166-176 / Tollenslaan 34-36 uit 1919 door gemeentewerken Zeist.

Tot slot moeten nog de woningblokken Schaerweijdelaan 233-243 genoemd worden als enig restant van het woningbouwcomplex langs deze laan uit 1918, in Oud-Hollandse stijl ontworpen door gemeentewerken.



Afb. 36 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 4

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 5
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Wilhelminapark/Bethaniëplein
gebiedstype : villagebied 1850-1940, sociale woningbouw 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : circa 75
kwalificatie : gemeentelijk
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 4.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel		x	
1.2 ruimtelijke relatie		x	
1.3 markering/dominant			x
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling		x	
2.3 bebouwing	x		
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking			x
3.2 stedebouwkundig	x		
3.3 innovatieve waarde		x	
4. gaafheid			
4.1 omgeving	x		
4.2 structuur	x		
4.3 erfindeling		x	
4.4 bebouwing		x	

omschrijving:
Het gebied met bijzonder waarde is gelegen ten oosten van de Slotlaan. In het noord-oosten wordt het gebied begrensd door de Fransen van de Puttenlaan, in het zuid-oosten globaal gesproken door de Prof.Lorentzlaan en in het zuiden door de Woudenbergseweg.

De aanleg van het Wilhelminapark in 1881 vormde de eerste structurele uitbreiding van het dorp Zeist en is daardoor van enige innovatieve en historische waarde.

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt bepaald door het ontwerp van H.Copijn dat aan deze uitbreiding ten grondslag ligt. Het villapark is aangelegd in zogenaamde mengstijl. Een laat-landschapelijke stijl, waaraan men formele elementen (Prins Hendriklaan is midden- of zichtas) heeft toegevoegd. De aanleg

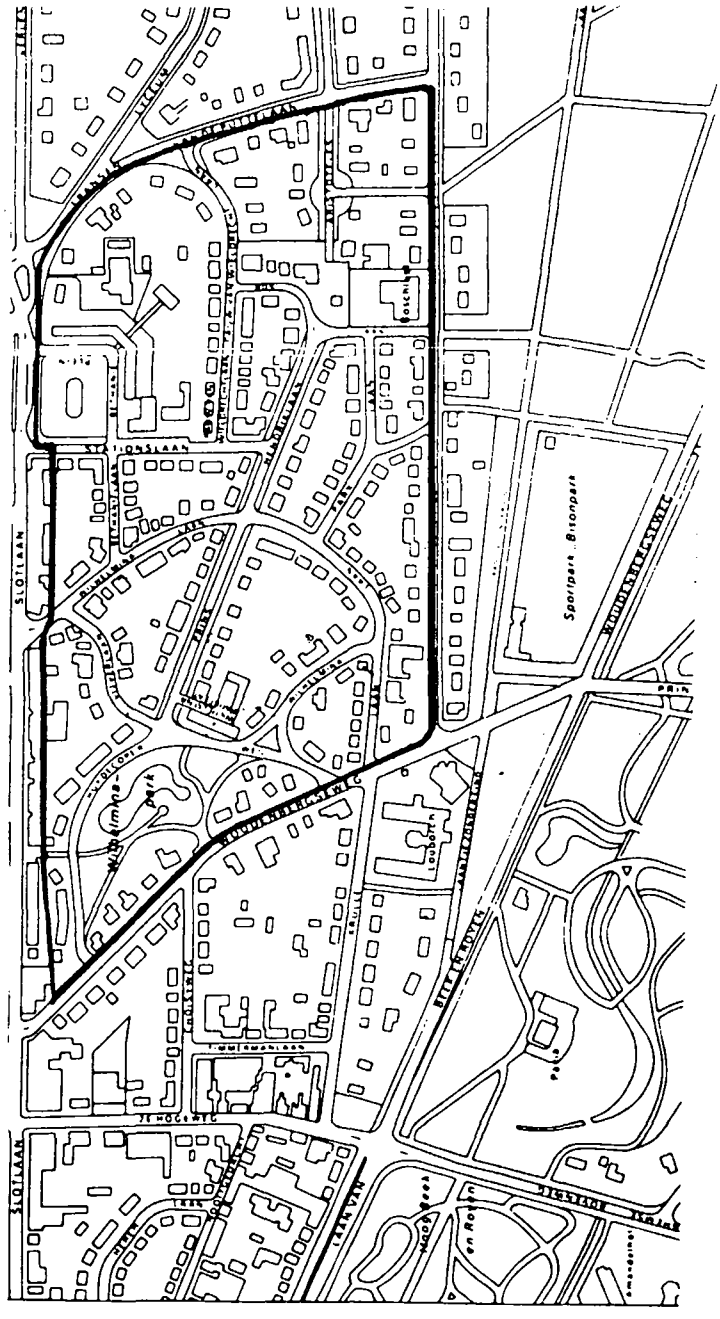
met gebogen lanen en dwarsverbindingen, die aansluiten bij het landschappelijk karakter en de beplanting geven de wijk een besloten karakter. Het gebied staat als het ware op zichzelf, los van de hoofd'structuur' van Zeist, maar niet losstaand ten aanzien van gebieden met eenzelfde karakter. De verbinding met andere villagebieden wordt bereikt door open villabebouwing in het tussenliggend gebied, waardoor een zekere eenheid wordt gevormd. Deze samenhang is voor Zeist bijzonder waardevol te noemen, omdat het mede het image van Zeist bepaald.

Het park is opgezet met ruime percelen voor grotere en kleinere villa's. De bebouwing varieert van vrijstaande villa's op grote percelen tot dicht naast elkaar staande enkele, dubbele en zelfs vierdelige villa's. De villa's zijn doorgaans door een voortuin van de weg gescheiden; er is sprake van open bebouwing.

Alhoewel van origine in een villawijk de woonfunctie het sterkst vertegenwoordigd is, vormt het wilhelminapark een uitzondering. Vroeger waren hier, behalve woonhuizen, zomer-pensions en herstellingsoorden gevestigd. In de loop der tijd veranderde de functie van wonen naar kantoren en instellingen en werden enkele villa's gesloopt omdat ze voor bewoning te groot waren. Hier en daar werden tuinen heringericht tot parkeerplaats, hetgeen de atmosfeer enigermate veranderd. Doordat bomen, boom- en struikgroepen meestal gespaard zijn gebleven is de visuele karakteristiek echter niet erg aangetast en behoud het gebied zijn waarde.

Van bijzondere waarde is het wandelpark, dat het villagebied de ruimtelijk allure geeft. Het park met slingervijver en boomgroepen, de laanbeplanting, de aanzienlijke bebouwing en de grote tuinen zijn bepalend voor de visuele karakteristiek van het villagebied, omdat de bebouwing en de directe omgeving als een onverbrekelijk geheel werd gezien.

In het noordelijk deel van dit gebied met bijzondere waarde wordt bepaal door een sociaal woningbouwcomplex uit 1936. Het betreft hier een complex middenstandswoningen, dat een overgang vormt van het landschappelijke villapark gebied ten oosten van de Slotlaan naar het meer stedelijke gebied ten westen van de Slotlaan en Verlengde Slotlaan. Buiten deze overgangsfunctie van dit complex wordt de waarde vooral bepaald door de stedebouw-kundige structuur, die volgens een nieuw concept was ontworpen. Het rechthoekig, geometrisch aangelegd plantsoen met vijver, wordt geheel omsloten door wegen en aan twee zijden door een woningblok, waardoor de structuur van het plein wordt versterkt. In de hoek in het midden van het bouwblok staat een overhoeks geplaatste poort met woningen, die de ruimtelijke structuur nog eens versterkt. De gesloten bebouwing, met vóór en achtertuinen, vormt een eenheid en is daarmee bepalend voor de visuele karakteristiek van het complex. Het Bethaniëplein vormt nog steeds een harmonieus geheel; de gaafheid van zowel structuur als bebouwing en groenaanleg is groot.



Afb. 37 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 5

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 6
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Utrechtseweg
gebiedstype : buitenplaatsen en landgoederen vóór 1850 en 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : circa 55
kwalificatie : nationaal
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 3 en 4

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel	x		
1.2 ruimtelijke relatie		x	
1.3 markering/dominant		x	
2. stedebouw			
2.1 structuur		x	
2.2 erfindeling		x	
2.3 bebouwing	x		
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking	x		
3.2 stedebouwkundig		x	
3.3 innovatieve waarde		x	
4. gaafheid			
4.1 omgeving		x	
4.2 structuur		x	
4.3 erfindeling			x
4.4 bebouwing		x	

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarden bestaat uit delen van de (voormalige) buitenplaatsen, die gelegen zijn langs de Utrechtseweg: Ma Retraite, Bloemenheuvel, Schaerweyde, Welgelegen, Veldheim, Lommerlust en Veelzigt, Eikenstein, Blanda, Oirschot en Nuova, Nieuweroord, De Brink, Beeklust, Schaerweyde, Stenia, Kersbergen, en Arendsburg. Deze buitenplaatsenstrook maakt deel uit van de Stichtse Lustwarande. Hieronder wordt de lange reeks landgoederen en buitenplaatsen, merendeels 19de eeuws, verstaan aan de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug. Als gevolg van dorpsuitbreidingen, wegaanleg, afbraak en nieuwbouw op de landgoederen zijn slechts delen van de Lustwarande bewaard gebleven. In het zuidoosten sluit dit 'gebied met bijzondere waarden' aan bij een het 'gebied met bijzondere waarden'

(ZST GBW 8), de dorpskern van Zeist. In het enorme contrast tussen deze buitenplaatsenstrook en de dorpskern is de historische-ruimtelijke ontwikkeling duidelijk herkenbaar en daarmee van bijzondere waarde.

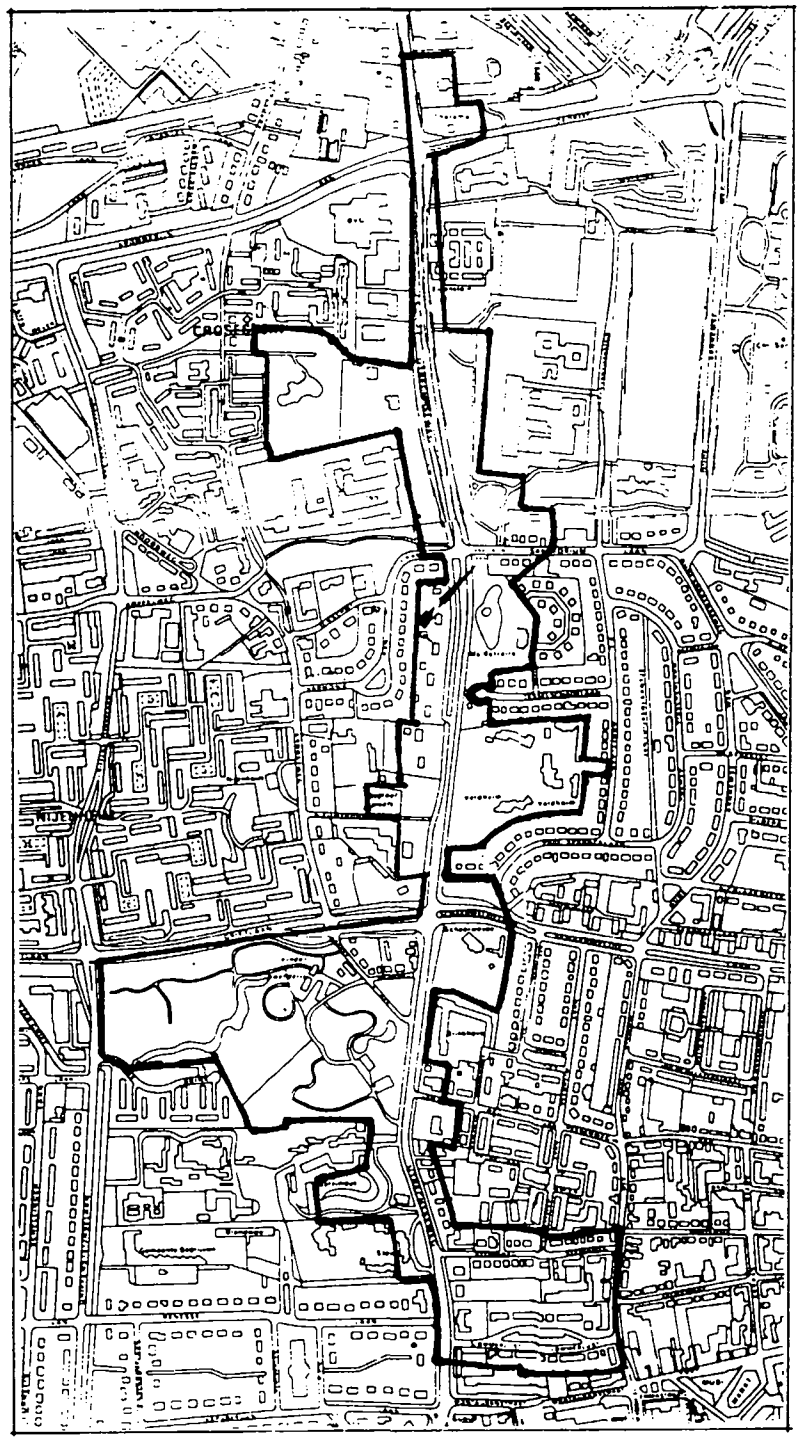
De waarde van het gebied is gelegen in het gedeeltelijk bewaard gebleven oorpsronkelijk karakter van de Stichtse Lustwarande ter plaatse: buitenplaatsen en landgoederen gesitueerd aan weerszijden van de Utrechtseweg.

De stedebouwkundige structuur van het gebied wordt in eerste instantie bepaald door de Utrechtseweg. De buitenplaatsen zijn aan beide zijden van de weg gesitueerd. Zowel in structureel als in visueel opzicht is, ondanks de verbreding en het karakter van de verkeersweg, het gebied als een eenheid herkenbaar. De buitenplaatsen gaan visueel-landschappelijk in elkaar over, soms door middel van een overplaats. Deze eenheid is voor de waardering van groot belang. De oriëntatie van de buitenplaatsen is vooral op dwarsrichtingen geënt, de verkavelingstructuur ligt veelal haaks op de Utrechtseweg.

De structuur van de landgoederen zelf wordt bepaald door de situering van het hoofdgebouw en het padenstelsel, meestal een onderdeel van een landschappelijke of formele aanleg met zichtlanen. Het samenspel van de zichtassen, lanen en zichtlijnen versterkt op veel plaatsen de dwarsrichtingen in de landschappelijke hoofdstructuur en zijn van belang voor de visuele karakteristiek. Indien mogelijk werd ook de hoofdas (Utrechtseweg) als zichtlijn gebruikt, bij voorbeeld bij Beeklust, of werden de huizen aan de beide zijden van de weg visueel aan elkaar geresulteerd, zoals bij Schaerweyde en De Brink.
De landschappelijke structuur werd versterkt door middel van asymmetrische gegroepeerde boomgroepen en heesters aan beide zijden van de zichtlijn, gebogen paden, slingervijvers met eilandjes (Ma Retraite), kunstmatige verhogingen en verlagingen, enzovoort. Deze interne structuur bepaalt in combinatie met de beplanting (tuinen, parkbos, laanbeplanting) de visuele karakteristiek en daarmee de waardering van het gebied. Dit geldt natuurlijk in mindere mate voor de landhuizen waar geen hoofdgebouwen meer aanwezig zijn. De resterende landhuizen dragen echter bij aan de waarde van het gebied, evenals een aantal bijgebouwen (koetshuizen, orangerieën, tuinhuizen), dienstwoningen en dergelijke.

De bebouwing, verschillend in architectuur en vormgeving, bepaalt eveneens de visuele karakteristiek van het gebied en geeft het gebied daarmee een bijzondere waarde. Huis en omgeving werden vaak als onverbrekelijk geheel gezien, hetgeen uit herkenbaar is in de opzet van het geheel.

Afbreuk aan het 'gebied met bijzondere waarden' wordt gedaan door vergaande verkaveling van buitenplaatsen en nieuwbouw op de terreinen als gevolg van een andere bestemmingsfunctie.



Afb. 38 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 6

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 7
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Beek en Rooijen/Hoog Beek en Rooijen/ Sparrenheuvel/Pavia/Zeisterbos
gebiedstype : buitenplaatsen vóór 1850 en 1850-1940, (openbaar) groengebied
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : 10
kwalificatie : nationaal
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 5.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel	x		
1.2 ruimtelijke relatie	x		
1.3 markering/dominant	x		
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling			x
2.3 bebouwing	x		
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking	x		
3.2 stedebouwkundig		x	
3.3 innovatieve waarde		x	
4. gaafheid			
4.1 omgeving	x		
4.2 structuur	x		
4.3 erfindeling			x
4.4 bebouwing	x		

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarden bestaat uit delen van de (voormalige) buitenplaatsen Beek en Rooijen (1750-1850), Hoog Beek en Rooijen (1824), Sparrenheuvel (ca.1820), Pavia (ca.1855) en een groot deel van het Zeisterbos. Het gebied sluit aan bij het 'gebied met bijzondere waarden' in Zeist (ZST GBW 8 en ZST GBW 11).

Voornoemde buitenplaatsen maken deel uit van de Stichtse Lustwarande. Hieronder wordt de lange reeks landgoederen en buitenplaatsen verstaan aan de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug. Als gevolg van dorpsuitbreidingen, wegaanleg, afbraak en nieuwbouw op de landgoederen zijn slechts delen van de Lustwarande bewaard gebleven. De waarde van het gebied is

derhalve gelegen in het gedeeltelijk bewaard gebleven oorpsronkelijk karakter van de Stichtse Lustwarande ter plaatse.

De historisch-ruimtelijke structuur van het gebied wordt in eerste instantie gevormd door landschappelijke structuur. In de 18de en 19de eeuw ging men over op meer landschappelijke aanleg van de buitenplaatsen; hiervoor was het overgangsgebied tussen de heuvelrug en het Kromme Rijngebied bijzonder geschikt. De buitenplaatsen in dit gebied grenzen aan elkaar en vormen samen met het bosgebied één geheel. De omgeving fungeert als het ware als onmisbaar decor.

De structuur van de landgoederen zelf wordt bepaald door de situering van het hoofdgebouw en het padenstelsel, meestal een onderdeel van een landschappelijke of formele aanleg met zichtlanen. Het samenspel van de zichtassen, lanen en zichtlijnen versterkt op veel plaatsen de dwarsrichtingen in de landschappelijke hoofdstructuur en zijn van belang voor de visuele karakteristiek. Indien mogelijk werden de huizen door zichtlijnen aan elkaar gerelateerd. Evenals de landhuizen dragen ook de bijgebouwen (koetshuizen, orangerieën, tuinhuizen, duiventorens), dienstwoningen en dergelijke, bij aan de waarde van het gebied.

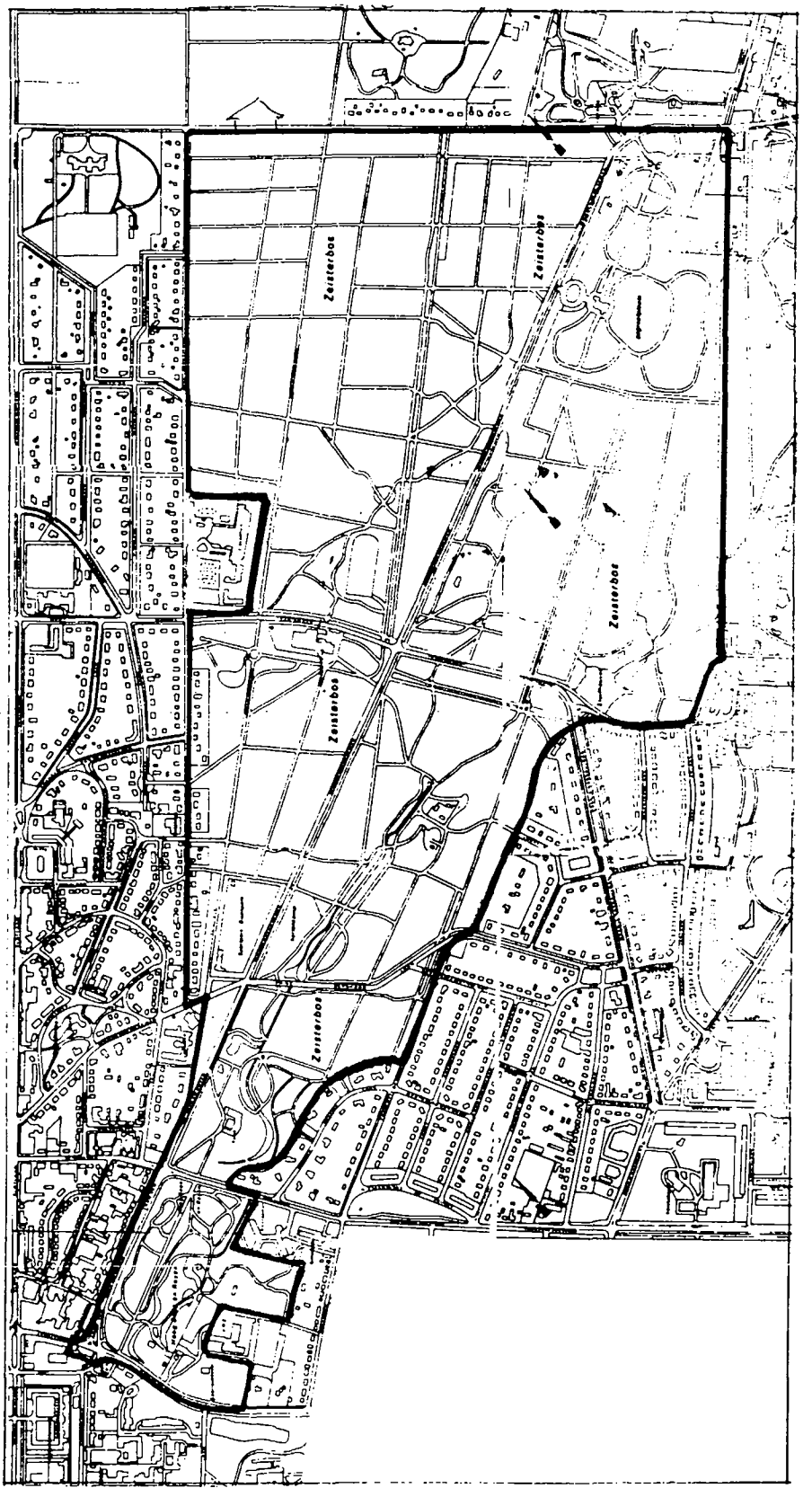
De landschappelijke structuur werd versterkt door middel van a-symmetrische gegroepeerde boomgroepen en heesters aan beide zijden van de zichtlijn, gebogen paden, slingervijvers met eilandjes, kunstmatige verhogingen en verlagingen, enzovoort. Deze interne structuur bepaalt in combinatie met de beplanting (tuinen, parkbos, laanbeplanting) de visuele karakteristiek en daarmee de waardering van het gebied.

De bebouwing, verschillend in architectuur en vormgeving, bepaalt eveneens de visuele karakteristiek van het gebied en geeft het gebied daarmee een bijzondere waarde. Huis en omgeving werden vaak als onverbrekelijk geheel gezien, hetgeen uit herkenbaar is in de opzet van het geheel.

Een tweede element dat eveneens bepalend is voor de historisch-ruimtelijke karakteristiek van dit gebied is het Zeisterbos. In dit bos zijn de formele structuren van de voormalige park- en productiebossen van het Slot, met een centrale as en een diagonale zichtas (patte d'oie), nog steeds herkenbaar, evenals de vroeg-landschappelijke kenmerken uit het begin van de 18de eeuw, toen dit bos het parkbos van Beek en Rooijen was. Het Zeister Bos heeft hierdoor een grote cultuurhistorische waarde.

Van belang voor de ruimtelijke structuur van het Zeister Bos zijn ook de 19de eeuwse attrakties (speeltuin, apenrots, bizonpark, hertenkamp). Sindsdien heeft het gebied de visuele karakteristiek van een volkspark.

Het Zeister Bos is voorts als recreatiegebied van grote sociaal-economische betekenis geweest voor de ontwikkeling van Zeist.



Afb. 39 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 7

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 8
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Dorpskern/Walkartpark
gebiedstype : dorpskern vóór 1850 en 1850-1940/ openbaar groengebied
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : circa 25
kwalificatie : gemeentelijk
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 2 en 4.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel	x		
1.2 ruimtelijke relatie		x	
1.3 markering/dominant		x	
2. stedebouw			
2.1 structuur		x	
2.2 erfindeling			x
2.3 bebouwing			x
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking		x	
3.2 stedebouwkundig		x	
3.3 innovatieve waarde			x
4. gaafheid			
4.1 omgeving		x	
4.2 structuur		x	
4.3 erfindeling			x
4.4 bebouwing			x

omschrijving:
Het gebied met bijzonder waarde wordt gevormd door een deel van de dorpskern van Zeist daterend uit de vroege Middeleeuwen of nog ouder. Het gebied omvat globaal een gedeelte van de Slotlaan, het Rond, de 1ste en 2de Dorpsstraat, de Maurikstraat, de Kerkweg, de Walkartweg en het Walkartpark en wordt in het noorden begrensd door de Montaubanstraat. Het gebied sluit aan op het 'gebied met bijzondere waarden' ZST GBW 7 en ZST GBW 11).

De historisch-ruimtelijke structuur wordt bepaald door oude doorgaande wegen, de beide Dorpstraten, de Montaubanstraat, een kerkepad, die in de omgeving van de kerk bij elkaar komen. De in aanleg vroeg middeleeuwse structuur is in hoge mate bewaard gebleven en daarmee van bijzondere waarde. Daarnaast is de midden- of zichtas behorend tot de formele parkaanleg van het

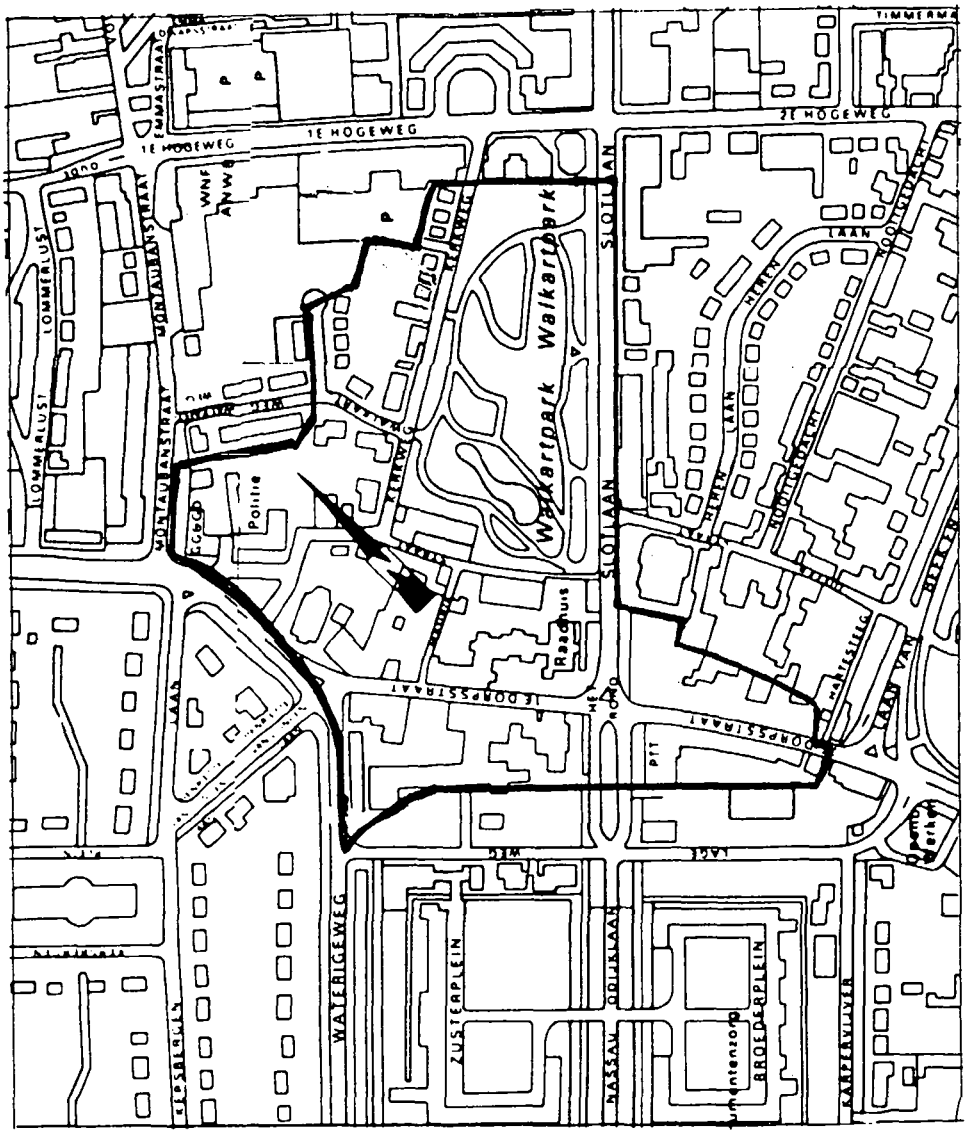
17de eeuwse Slot Zeist (de Slotlaan) en de 18de en 19de eeuwse structuur van het Rond herkenbaar in de huidige kern. De Slotlaan is een belangrijk stedebouwkundig element in de opbouw van Zeist. De stedebouwkundige karakteristiek van Zeist is tot ver in de 19de eeuw ondergeschikt gebleven aan de vele buitenplaatsen. Hierdoor is de dorpskern van geringe omvang en bestaat deze voornamelijk uit kleine en smalle percelen. Binnen de kern is de verdichting duidelijk te herkennen, als eerste vorm van verstedelijking.

Bijzonder waardevol is de landschappelijke structuur van het Walkartpark (1904) met slingervijver, gesitueerd tussen de Slotlaan en de Kerkweg, dat naar ontwerp van H.Copijn is aangelegd. Het wandelpark heeft een sterk besloten karakter. Stedebouwkundig sluit het park aan bij de centrumfunctie van Het Rond.

De bebouwing is gevariëerd in type, architectuur en bouwvolume. De bij elkaar komende wegen, de bebouwing die gedomineerd wordt door de Nederlands Hervormde Kerk uit 1841-1843 (in oorsprong 12de eeuws) en de open ruimte rondom de kerk bepalen de visuele en ruimtelijke karakteristie van de dorpskern. Aan Het Rond staat enige 18de eeuwse bebouwing (Hermitage), de rest van het dorp dateert uit de 19de eeuw, merendeels zelfs uit de tweede helft van de 19de eeuw. Door de verdichting bestaat de bebouwing voornamelijk uit kleine huizen. De centrumfunctie van het Rond wordt gevisualiseerd en geaccentueerd door de publieke gebouwen aan Het Rond gelegen. Het Raadhuis van Zeist (1908) in neo-reanaissancestijl en diagonaal hiertegenover gelegen het postkantoor (1911)in neo-Hollandse barokstijl, beide ontworpen door J.Stuivinga, de jongensschool (1915) van de Evangelische Broedergemeente in eveneens neo-Hollandse barokstijl en Hermitage (omstreeks 1800), bieden een architectonisch en stedebouwkundig waardevolle bijdrage aan het Rond.

Naast de woonfunctie heeft de dorpskern een publieke en/of representatieve functie, alsook winkel- en horecafunctie, met name langs de Slotlaan. De Slotlaan is daardoor van grote waarde voor het huidige Zeist.

De historisch-ruimtelijke ontwikkeling is duidelijk herkenbaar in het gebied, waardoor er sprake is van een zekere gaafheid. De gaafheid is echter ook betrekkelijk, omdat het gebied in de loop der tijd toch wel enige gedaanteverwisseling heeft ondergaan, waardoor een bijna organische geheel is ontstaan, waar het gebied juist haar waarde aan ontleent. De gaafheid van de bebouwing zelf is helaas zeer gering, omdat veel gebouwen, met name langs de beide Dorpsstraten, in slechte bouwkundige staat verkeren.



Afb. 40 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 8

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 9
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Kersbergenplein
gebiedstype : villagebied 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : 2
kwalificatie : gemeentelijk
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 3.

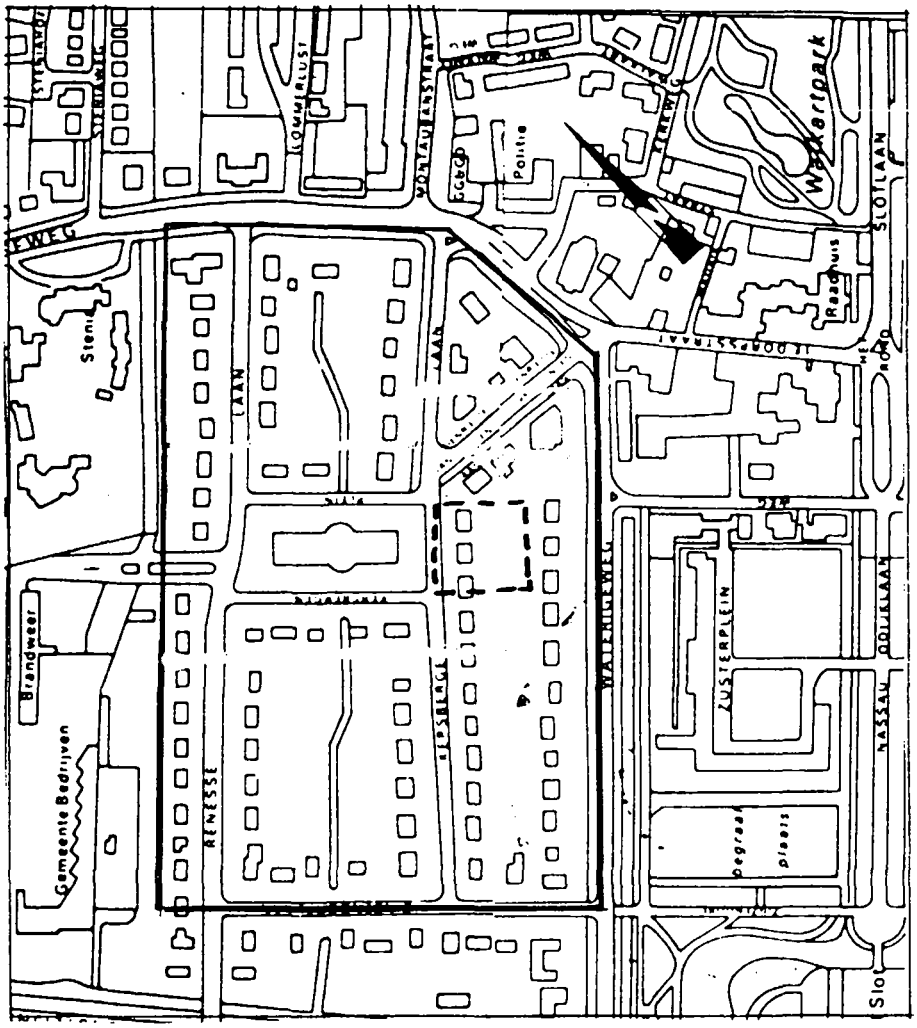
Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel		x	
1.2 ruimtelijke relatie	x		
1.3 markering/dominant			x
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling		x	
2.3 bebouwing		x	
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking			x
3.2 stedebouwkundig		x	
3.3 innovatieve waarde			x
4. gaafheid			
4.1 omgeving	x		
4.2 structuur	x		
4.3 erfindeling		x	
4.4 bebouwing		x	

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarde wordt gevormd door het villapark Kersbergen, een nagenoeg rechthoekig gebied omsloten door de Utrechtseweg, de Waterigeweg, de Zinzendorflaan en de Van Renesselaanlaan.

Het park werd vanaf 1927 ontwikkeld door particulier initiatief (tuinarchitect D.Meeuwenberg, architect J.J.van Straalen en aannemer A.van Wijk) ten koste van de buitenplaats Kersbergen. In oorpsrong was Kersbergen een 16de eeuwse ridderhofstad, die rond 1850 een nieuw huis kreeg in een landschapspark met slingervijver.

Naast de huidige visuele kwaliteit bezit dit gebied dan ook een archeologische waarde (zie gestippeld voormalig kasteelterrein).

Van betekenis is het nog gave rechthoekige lanenpatroon met bijzondere beplanting (veel boomsoorten), de rechthoekige vijver in combinatie met enkele en dubbele villa's uit de jaren 20 en 30 geïnspireerd op de architectuur van F.L.Wright.



Afb. 41 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 9

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 10
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Griffensteijn
gebiedstype : villagebied 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : 7
kwalificatie : gemeentelijk
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 3.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel		x	
1.2 ruimtelijke relatie	x		
1.3 markering/dominant			x
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling		x	
2.3 bebouwing		x	
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking			x
3.2 stedebouwkundig		x	
3.3 innovatieve waarde			x
4. gaafheid			
4.1 omgeving	x		
4.2 structuur	x		
4.3 erfindeling		x	
4.4 bebouwing		x	

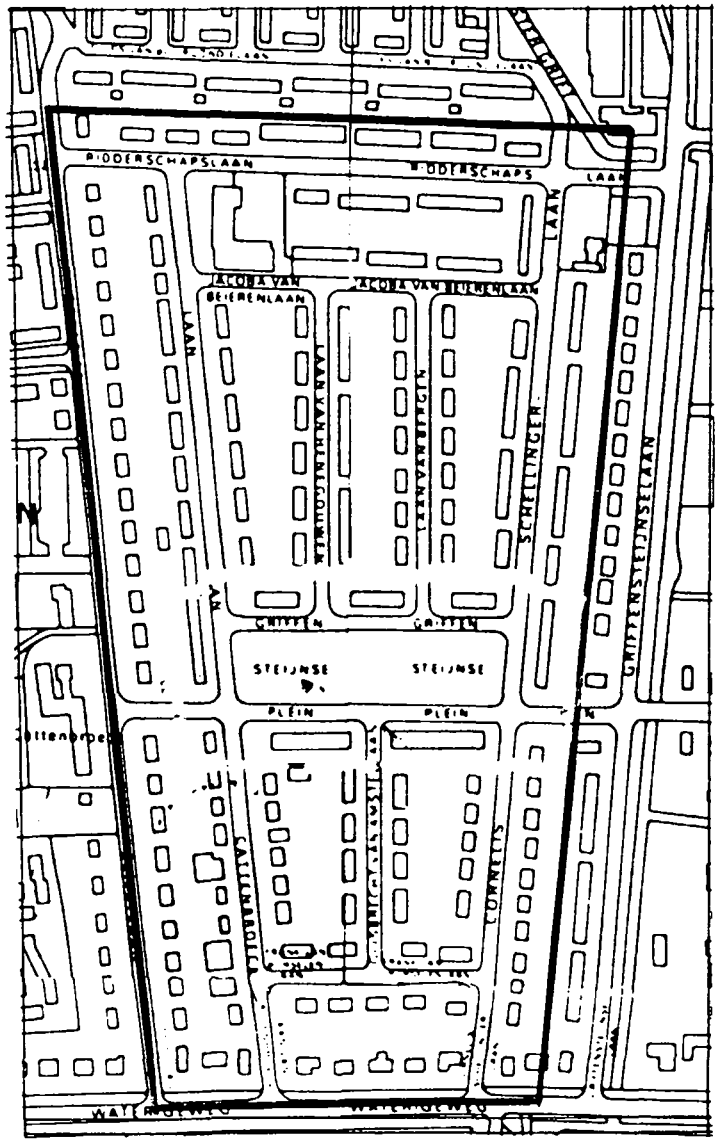
omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarde wordt gevormd door het villapark Griffensteijn, een trapeziumvormig gebied, omsloten door de Griffensteijnse laan, de Waterigeweg, de Godfried van Seystlaan en de Ridderschapslaan. Dit villa- en middenstandspark is als vervolg op het Kersbergenpark dor dezelfde ontwikkelaars aangelegd vanaf 1933 met het Griffensteijnseplein als trekker.
De bebouwing langs de rechte lanen is van wat minder allure dan die van het Kersbergenplein door karakteristiek voor die tijd en inclusief straatprofiel nagenoeg gaaf, langs de Ridderschapslaan, J.van Beierenlaan en Corn.Schelingerlaan is waardevolle naoorlogse woningbouw verrezen (architect J.F.Berghoef en Jan Wils).

De stedebouwkundige structuur van het plein wordt gevormd door een rechthoekig, geometrisch aangelegd plantsoen, volgens een ontwerp uit 1932, en wordt geheel omsloten door wegen en villabebouwing. De waarde van het plein wordt versterkt door de drie lanen die eveneens haaks op het plein uitkomen; de laan van bergen, de laan van Henegouwen en de Gijsbrecht van Amstel laan. Hierdoor wordt de centrumfunctie van het plein binnen de wijk Griffensteijn geaccentueerd. Het gebied ontleend waarde aan de planmatige en ruimtelijke opzet, die aansluit bij de stedebouwkundige ideëen van die tijd, waarin men tuinstedenbouw ging toepassen. De ruimtelijke relatie tussen het en de bebouwing is erg groot en is bepalend voor de visuele karakteristiek.

De bebouwing bestaat uit een gesloten blokbebouwing rondom het plantsoen. Aan het plein, tussen de lanen staan karakteristieke villa-achtige middenstandswoningen in blokken met grote kappen en detaillering in Amsterdamse-Schoolstijl. De blokken, merendeels bestaande uit twee bouwlagen, worden afgesloten door vrij steile topgevels, die de hoeken van de lanen accentueren. De bebouwing en structuur liggen hier als het ware in elkaars verlengde, hetgeen de stedebouwkundige kwaliteit benadrukt. De blokken variëren van zeven tot elf woningen, allen met vóór- en diepe achtertuin.

Het plantsoen met formele aanleg en beplanting benadrukt de centrumfunctie van het plein is daarmee van bijzondere waarde. Het plantsoen in combinatie met de bebouwing vormt een eenheid die bepalend is de visuele en ruimtelijke karakteristiek van het plein.

De gaafheid van zowel structuur als bebouwing en groenaanleg is groot.



Afb. 42 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 10

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 11
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Oranje Nassaulaan
gebiedstype : villagebied 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : 1
kwalificatie : gemeentelijk
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw, Zeist 1984, deel 5.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel		x	
1.2 ruimtelijke relatie	x		
1.3 markering/dominant		x	
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling		x	
2.3 bebouwing		x	
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking		x	
3.2 stedebouwkundig	x		
3.3 innovatieve waarde		x	
4. gaafheid			
4.1 omgeving	x		
4.2 structuur	x		
4.3 erfindeling		x	
4.4 bebouwing		x	

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarde wordt gevormd door de Oranje Nassaulaan, het Oranje Nassauplein en het Julianaplein.

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt in eerste instantie bepaald door de Oranje Nassaulaan, die de Arnhemse Bovenweg, via de Jagersingel met de Woudenbergseweg verbindt. Het gebied ontleend waarde aan de planmatige en ruimtelijke opzet, die aansluit bij de stedebouwkundige ideëen van die tijd, omtrent doorbraken en verbindingswegen. Waardevol in deze is verder de uitvoering van het ontwerp uit 1920. De stedebouwkundige structuur van het plein wordt gevormd door een brede, rechte centrale as, de Oranje Nassaulaan, die onderbroken wordt door twee rechthoekige pleinen, waar stervormig een aantal lanen op uit komen. Halverwege de Oranje Nassau is aan weerszijden het Oranje Nassau plein aangelegd met twee vijvers met verdiepte

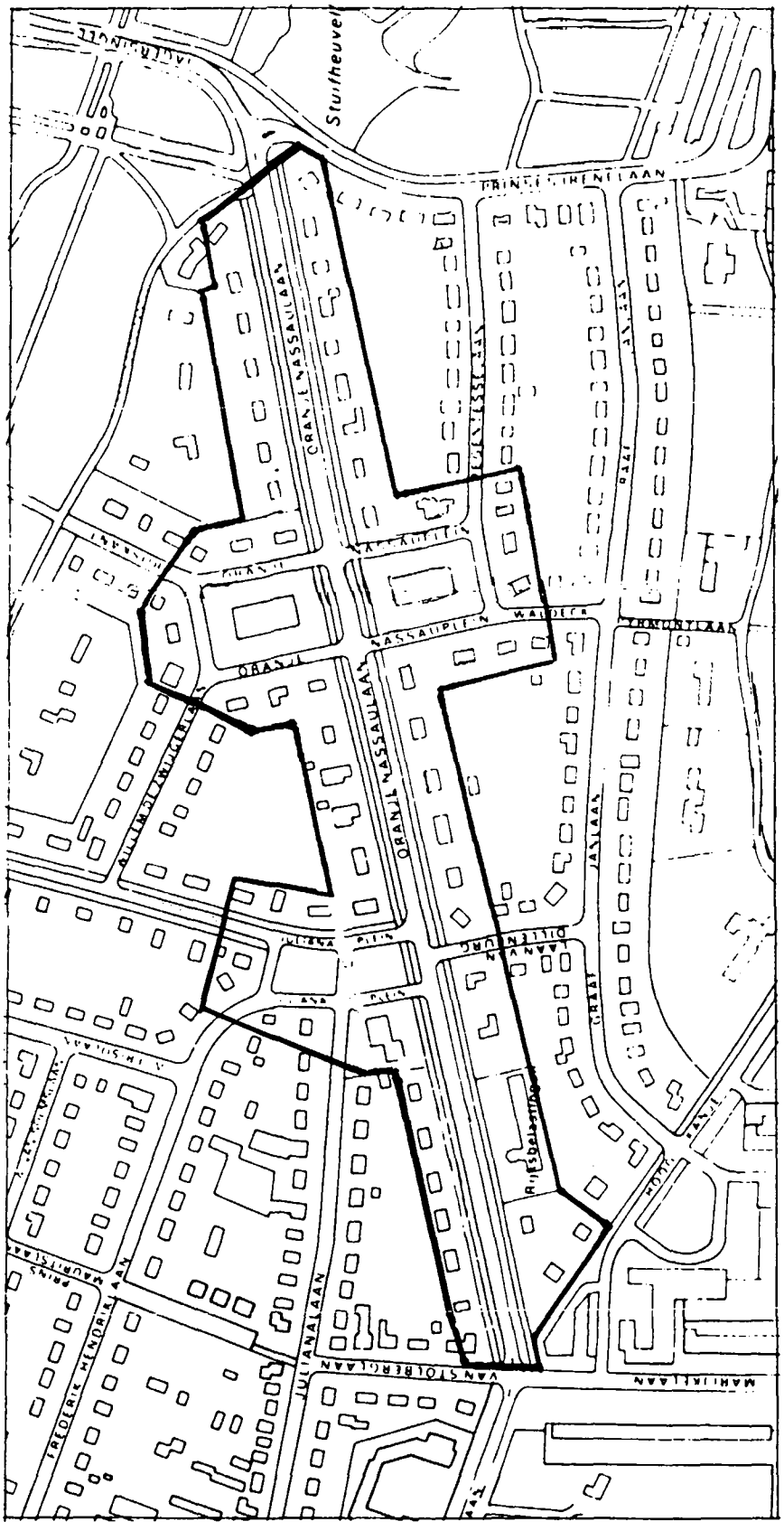
randpaden en zitjes. Het Julianaplein is iets zuidelijker ter verbinding met de Julianalaan aangelegd. De evenwichtige aanleg is van belang voor de visuele en ruimtelijke karakteristiek van het gebied.

De Oranje Nassaulaan dankt haar ontstaan aan een rupsenplaag, als gevolg waarvan een brede strook bos gekapt werd. De exploitatie werd door de gemeente zelf ter hand genomen, die aanvankelijk kwam met een ontwerp van ronde pleinen waarop stervormig de wegen uitkwamen.

De ruimtelijke relatie tussen de structuur en de bebouwing is erg groot. De bebouwing bestaat uit een open villabebouwing langs de laan en rondom het pleinen of plantsoenen. De bebouwing bestaat merendeels uit twee bouwlagen, gelegen op ruime percelen.

Het plantsoenen met formele aanleg en beplanting, alsook de open bebouwing versterken de verbinding tussen het villapark Hoge Dennen en villapark Kerckebosch. Zodoende ontstaat en een zekere eenheid tussen twee afzonderlijke met eenzelfde karakter. Deze samenhang is voor Zeist bijzonder waardevol, omdat het mede het image, de visuele en ruimtelijke karakteristiek van Zeist bepaald.

De gaafheid van zowel structuur als bebouwing en groenaanleg is groot.



Afb. 43 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 11

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 12
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Driebergseweg noord
gebiedstype : Buitenplaatsen en landgoederen vóór 1850 en 1850-1940
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : circa 20
kwalificatie : nationaal
beschermd gezicht : nee
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 1, 2, 3.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel	x		
1.2 ruimtelijke relatie	x		
1.3 markering/dominant		x	
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling		x	
2.3 bebouwing	x		
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking	x		
3.2 stedebouwkundig		x	
3.3 innovatieve waarde		x	
4. gaafheid			
4.1 omgeving	x		
4.2 structuur	x		
4.3 erfindeling		x	
4.4 bebouwing		x	

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarden bestaat uit delen van de (voormalige) buitenplaatsen, die ten noorden van de Driebergseweg zijn gelegen: Molenbosch, Heerewegen en De Breul. Het gebied sluit aan bij het 'gebied met bijzondere waarden' in Zeist (ZST GBW 11) en in Driebergen-Rijsenburg (DBR GBW 3).

De buitenplaatsen ten noorden van de Driebergseweg gelegen, maken deel uit van de Stichtse Lustwarande. Hieronder wordt de lange reeks landgoederen en buitenplaatsen verstaan aan de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug. Als gevolg van dorpsuitbreidingen, wegaanleg, afbraak en nieuwbouw op de landgoederen zijn slechts delen van de Lustwarande bewaard gebleven. De waarde van het gebied is derhalve gelegen in het gedeeltelijk bewaard gebleven oorpsronkelijk karakter van de

Stichtse Lustwarande ter plaatse.

De historisch-ruimtelijke structuur van het gebied wordt in eerste instantie gevormd door landschappelijke structuur. In de 18de en 19de eeuw ging men over op meer landschappelijke aanleg van de buitenplaatsen; hiervoor was het overgangsgebied tussen de heuvelrug en het Kromme Rijngebied bijzonder geschikt. De buitenplaatsen in dit gebied grenzen aan elkaar en vormen samen met het bosgebied en het open weidegebied ten zuiden van de Driebergseweg een afwisselend landschap. De omgeving fungeert als het ware als onmisbaar decor. Dit is het best waarneembaar aan de zuidzijde van de parken, vanwaar men een goed uitzicht heeft op de weilanden. Het agrarische gebied in het zuidwesten en het bosgebied in het noordoosten zijn, vanwege de visuele en functionele relatie met de landgoederen van grote waarde.

Een tweede element dat eveneens bepalend is voor de historisch-ruimtelijke karakteristiek is de Driebergseweg. De buitenplaatsen zijn aan beide zijden van de weg gesitueerd (zie ZST GBW 14). Zowel in structureel opzicht als in visueel opzicht is, ondanks de verbreding en het karakter van de verkeersweg, het gebied samen met het gebied met bijzonder waarden ZST GBW 14, als eenheid te herkennen. De buitenplaatsen gaan visueel-landschappelijk in elkaar over, soms door middel van een overplaats (De Breul). Deze eenheid is voor de waardering van groot belang. De oriëntatie van de buitenplaatsen is vooral op dwarsrichtingen geënt, de verkavelingsstructuur ligt veelal haaks op de Driebergseweg.

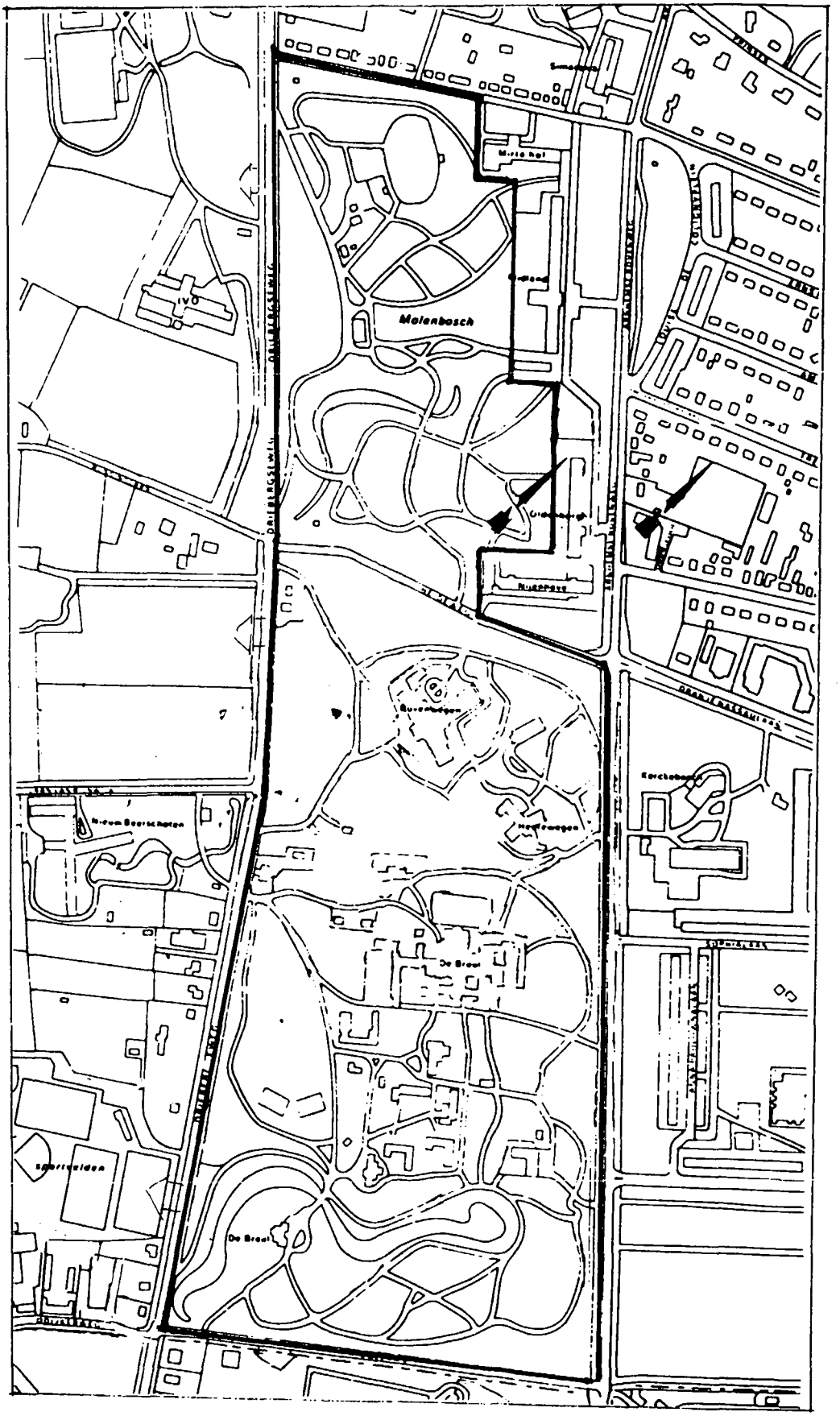
De structuur van de landgoederen zelf wordt bepaald door de situering van het hoofdgebouw en het padenstelsel, meestal een onderdeel van een landschappelijke of formele aanleg met zichtlanen. Het samenspel van de zichtassen, lanen en zichtlijnen versterkt op veel plaatsen de dwarsrichtingen in de landschappelijke hoofdstructuur en zijn van belang voor de visuele karakteristiek. Indien mogelijk werd ook de hoofdas (Driebergseweg) als zichtlijn gebruikt of werden de huizen aan de beide zijden van de weg visueel aan elkaar gerelateerd. Huis en omgeving vormen één geheel. Dit geldt natuurlijk in mindere mate voor de buitenplaatsen waar geen hoofdgebouwen meer aanwezig zijn. De resterende landhuizen dragen echter bij aan de waarde van het gebied, evenals een aantal bijgebouwen (koetshuizen, orangerieën, tuinhuizen), dienstwoningen en dergelijke.

De landschappelijke structuur werd versterkt door middel van a-symmetrische gegroepeerde boomgroepen en heesters aan beide zijden van de zichtlijn, gebogen paden, slingervijvers met eilandjes, kunstmatige verhogingen en verlagingen, enzovoort. Deze interne structuur bepaalt in combinatie met de beplanting (tuinen, parkbos, laanbeplanting) de visuele karakteristiek en daarmee de waardering van het gebied.

De bebouwing, verschillend in architectuur en vormgeving, bepaalt eveneens de visuele karakteristiek van het gebied en geeft het gebied daarmee een bijzondere waarde. Huis en omgeving werden vaak als onverbrekelijk geheel gezien, hetgeen uit herkenbaar is in de opzet van het geheel. Tussen de buitenplaatsen, veelal op voormalige terrein van deze buitenplaatsen, zijn op het eind van de eind vorige eeuw en het begin van deze eeuw, landhuizen en villa's gebouw. Deze bebouwing is, vanwege de architectuur, vormgeving en aanleg, van groot belang. Deze

bebouwing is van belang voor de visuele karakteristiek van het gebied en geeft het gebied een toegevoegde waarde.

Afbreuk aan het 'gebied met bijzondere waarden' wordt gedaan door vergaande verkaveling van buitenplaatsen en nieuwbouw op de terreinen als gevolg van een andere bestemmingsfunctie.



Afb. 44 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 12

M.I.P. PROVINCIE UTRECHT: inventarisatie van gebieden met bijzondere waarden.

---

nummer : ZST GBW 13
inventarisatiegebied: Utrechtse Heuvelrug
gemeente : Zeist
naam : Slot Zeist/Wulperhorst/Blikkenburg/ Rhijnwijck/Driebergseweg zuid
gebiedstype : buitenplaatsen en landgoederen vóór 1850 en 1850-1940, boerderijstrook vóór 1850 en 1850-1940.
inv. datum : februari 1992
inventarisator : RH
aantal MIP-objecten : circa 80
kwalificatie : nationaal
beschermd gezicht : ja
literatuur/bronnen : Blijdenstein, R., Zeist, groei en bouw. Zeist 1984, deel 1, 2, 3.

Criteria gebieden met bijzondere waarden	1	2	3
1. omgeving			
1.1 onderdeel groter geheel	x		
1.2 ruimtelijke relatie	x		
1.3 markering/dominant	x		
2. stedebouw			
2.1 structuur	x		
2.2 erfindeling		x	
2.3 bebouwing	x		
3. historie			
3.1 specifieke uitdrukking	x		
3.2 stedebouwkundig		x	
3.3 innovatieve waarde		x	
4. gaafheid			
4.1 omgeving	x		
4.2 structuur	x		
4.3 erfindeling		x	
4.4 bebouwing	x		

omschrijving:
Het gebied met bijzondere waarden bestaat uit een beschermd dorpsgezicht, Slot Zeist met Broeder- en Zusterplein en omgeving en delen van de (voormalige) buitenplaatsen, die ten zuiden van de Driebergseweg zijn gelegen: Wulperhorts, Blikkenburg, Schoonoord, Nieuw Beerschoten, De Breul en Rhijnwijck. Het gebied sluit aan bij het 'gebied met bijzondere waarden' in Zeist (ZST GBW 8 en ZST GBW 12) en in Driebergen-Rijsenburg (DBR GBW 3).

Slot Zeist en het Broeder- en Zusterplein met omgeving is op grond van artikel 20 van de Monumentenwet aangewezen als te beschermd dorpsgezicht. Als nadere typering van de te beschermen waarden lezen we in in de motivering van het besluit dat: "Slot

Zeist en het 18de eeuwse complex van Broeder- en Zusterhuizen van de Hernhutters, tezamen met de omliggende fraai beplante terreinen een historisch waardevol geheel vormen, dat een beeld oplevert, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan". In de toelichting lezen we verder: "De langgestrekte as, die voor huis en park de as van symmetrie vormt en zich enerzijds voorbij het Rond voortzet in de Slotlaan, anderzijds in de richting Bunnik zijn vervolg vindt in de Koelaan, is een belangrijk stedebouwkundig element in de opbouw van het dorp Zeist zelf. De grote waarde, die aan het complex, waarvan het Slot de kern vormt, uit historisch en architectonisch opzicht moet worden toegekend, rechtvaardigt ook uit stedbouwkundig oogpunt bijzondere aandacht voor het behoud van het karakter van deze in ons land unieke groepering van monumentale bebouwing". Verder is een aantal panden langs de Karpervijver binnen het beschermd gezicht opgenomen, die een waardevolle achtergrond vormen voor het gebouwencomplex aan het Broederplein. Aan de noord-oostelijke zijde heeft de Lageweg een belangrijke functie als scheidend element tussen de bebouwing aan het Broeder- en Zusterplein en die van de dorpskern. De Lageweg wordt dientengevolge als een belangrijk element in de aanleg beschouwd.

De buitenplaatsen ten zuiden van de Driebergseweg gelegen, maken deel uit van de Stichtse Lustwarande. Hieronder wordt de lange reeks landgoederen en buitenplaatsen verstaan aan de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug. Als gevolg van dorpsuitbreidingen, wegaanleg, afbraak en nieuwbouw op de landgoederen zijn slechts delen van de Lustwarande bewaard gebleven. De waarde van het gebied is derhalve gelegen in het gedeeltelijk bewaard gebleven oorpsronkelijk karakter van de Stichtse Lustwarande ter plaatse.

Verder omvat dit gebied met bijzondere waarden een aantal boerderijen met landerijen aan de Tiendweg en Bunsinglaan. De historisch-ruimtelijke ontwikkeling van de buitenplaatsenstrook en de boerderijstrook sluiten op elkaar aan, waardoor ze samen een bijzondere waarde vertegenwoordigen.

De historisch-ruimtelijke structuur van het gebied wordt in eerste instantie gevormd door landschappelijke structuur. De oudste buitenplaatsen (Slot Zeist, Blikkenburg en Wulperhorst) zijn gesitueerd in het iets lager gelegen rivierkleigebied, vanwege de formele tuin- en parkaanleg. De boerderijen zijn hier gelegen vanwege het grondgebruik voor hun bedrijf en ter voorziening van de hofsteden of buitenplaatsen. In de 18de en 19de eeuw ging men over op meer landschappelijke aanleg van de buitenplaatsen; hiervoor was het overgangsgebied tussen de heuvelrug en het Kromme Rijngebied bijzonder geschikt. De jongere buitenplaatsen zijn dan ook in dit gebied te vinden, langs de Driebergseweg, die eveneens bepalend is voor de historisch-ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De buitenplaatsen in dit gebied grenzen aan elkaar en vormen samen met een open weide gebied een afwisselend landschap. De omgeving fungeert als het ware als onmisbaar decor. Dit is het best waarneembaar aan de zuidzijde van de parken, vanwaar men een goed uitzicht heeft op de omringende weilanden. Het agrarische gebied in het zuidwesten en het bosgebied in het noordoosten (ten noorden van de Driebergseweg) zijn, vanwege de visuele en functionele relatie

met de landgoederen van grote waarde.

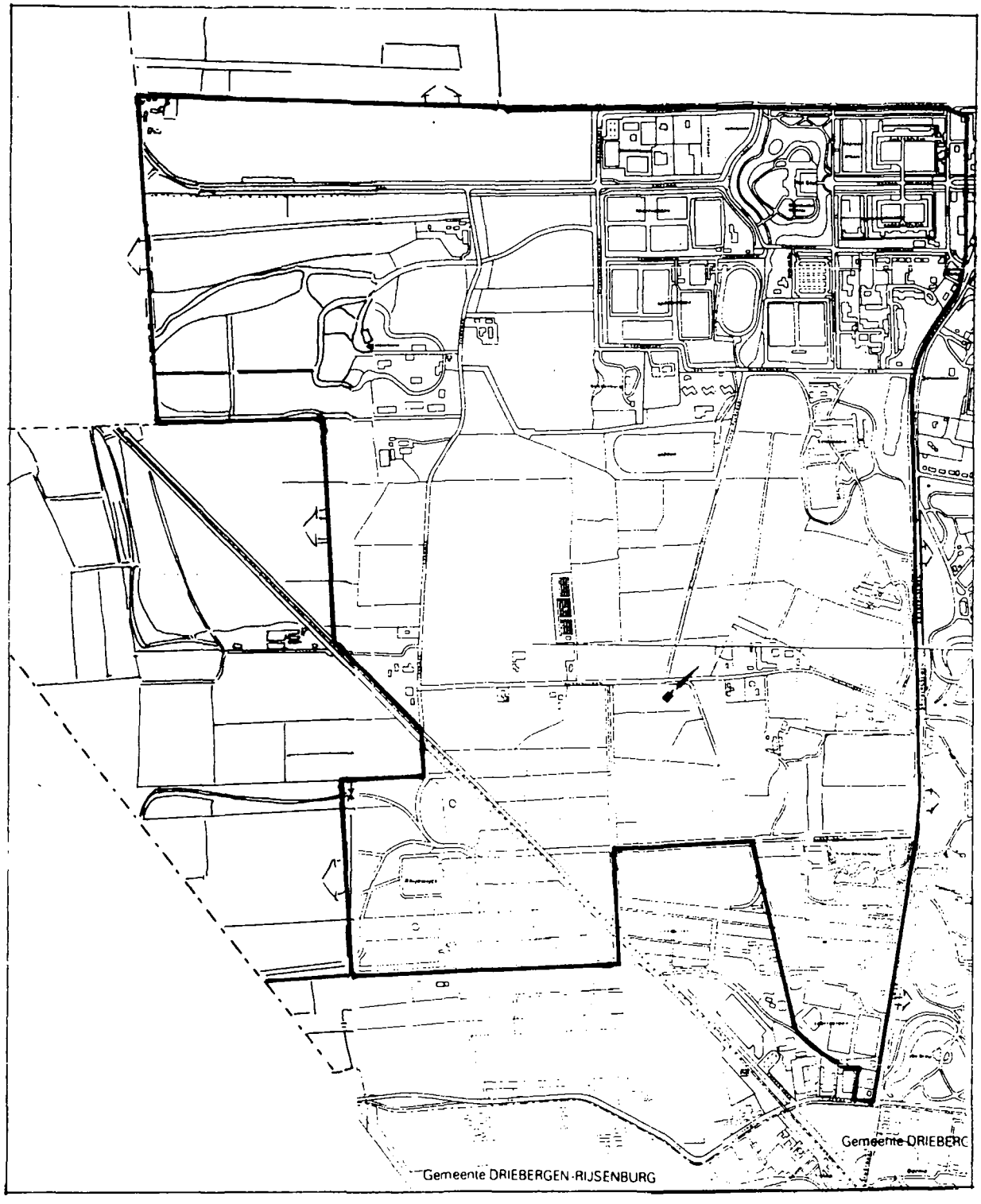
De buitenplaatsen zijn aan beide zijden van de weg gesitueerd (zie ZST GBW 12). Zowel in structureel opzicht als in visueel opzicht is, ondanks de verbreding en het karakter van de verkeersweg, het gebied samen met het gebied met bijzonder waarden ZST GBW 12, als eenheid te herkennen. De buitenplaatsen gaan visueel-landschappelijk in elkaar over, soms door middel van een overplaats (De Breul). Deze eenheid is voor de waardering van groot belang. De oriëntatie van de buitenplaatsen is vooral op dwarsrichtingen geënt, de verkavelingsstructuur ligt veelal haaks op de Driebergseweg.

De structuur van de landgoederen zelf wordt bepaald door de situering van het hoofdgebouw en het padenstelsel, meestal een onderdeel van een landschappelijke of formele aanleg met zichtlanen. Het samenspel van de zichtassen, lanen en zichtlijnen versterkt op veel plaatsen de dwarsrichtingen in de landschappelijke hoofdstructuur en zijn van belang voor de visuele karakteristiek. Indien mogelijk werd ook de hoofdas (Driebergseweg) als zichtlijn gebruikt of werden de huizen aan de beide zijden van de weg visueel aan elkaar gerelateerd. Huis en omgeving vormen één geheel. Dit geldt natuurlijk in mindere mate voor de buitenplaatsen waar geen hoofdgebouwen meer aanwezig zijn. De resterende landhuizen dragen echter bij aan de waarde van het gebied, evenals een aantal bijgebouwen (koetshuizen, orangerieën, tuinhuizen), dienstwoningen en dergelijke.

De landschappelijke structuur werd versterkt door middel van a-symmetrische gegroepeerde boomgroepen en heesters aan beide zijden van de zichtlijn, gebogen paden, slingervijvers met eilandjes, kunstmatige verhogingen en verlagingen, enzovoort. Deze interne structuur bepaalt in combinatie met de beplanting (tuinen, parkbos, laanbeplanting) de visuele karakteristiek en daarmee de waardering van het gebied.

De bebouwing, verschillend in architectuur en vormgeving, bepaalt eveneens de visuele karakteristiek van het gebied en geeft het gebied daarmee een bijzondere waarde. Huis en omgeving werden vaak als onverbrekelijk geheel gezien, hetgeen uit herkenbaar is in de opzet van het geheel. Tussen de buitenplaatsen, veelal op voormalige terrein van deze buitenplaatsen, zijn op het eind van de eind vorige eeuw en het begin van deze eeuw, landhuizen en villa's gebouw. Deze bebouwing is, vanwege de architectuur, vormgeving en aanleg, van groot belang. Deze bebouwing is van belang voor de visuele karakteristiek van het gebied en geeft het gebied een toegevoegde waarde.

Afbreuk aan het 'gebied met bijzondere waarden' wordt gedaan door vergaande verkaveling van buitenplaatsen en nieuwbouw op de terreinen als gevolg van een andere bestemmingsfunctie.



Afb. 45 Gebied met bijzondere waarden ZST GBW 13

3 ARCHEOLOGISCHE TERREINEN EN HISTORISCH_LANDSCHAPELIJKE ELEMENTEN EN STRUCTUREN

3.1. ARCHEOLOGISCHE TERREINEN

Archeologische vindplaatsen opgenomen in : Archeologische monumenten in de provincie Utrecht, ROB en Provincie Utrecht, 1987.

1. sporen van begravingen uit de Bronstijd (Zeist-Vollenhoven)

2. resten van Laat-Middeleeuwse versterkte huis (Zeist-Rijnwijk)

3. resten van de Laat-Middeleeuwse ridderhofstad Blikkenburg (Zeist-Blikkenburg)

4. omwalde nederzetting - boerenhofstede - uit de Napoleontische tijd (zeist-Wallenburg) **(M)-ch**

5. grafheuvel (Zeist-Huis ter Heide) **(M)-ch**

(M) : terrein dat op de voordracht staat voor wettelijke bescherming, maar waarbij die bescherming nog niet is geëffectueerd.
ch : culturhistorische waarde, significante vorm- en structuurelementen zijn duidelijk zichtbaar.

3.2 HISTORISCH -LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN EN STRUCTUREN

Binnen het kader van het MIP is geen uitputtende studie of inventarisatie verricht naar de aanwezigheid van belangwekkende historisch-geografische elementen en structuren. Onderstaande opsomming streeft dan ook niet na volledig te zijn. Doel is meer een signalering van in het oog springende elementen en belangrijke deelstructuren, die onderdeel zijn van de historisch-ruimtelijke structuur. Op diverse plaatsen in de tekst van deel A is de historische nederzettingsstructuur uitgebreid behandeld (par. 3.5 en 4.4). Ook de infrastructuur is daar voor een belangrijk deel reeds behandeld (par.3.4 en 4.3).

Structuurbepalende elementen van nederzettingen alsmede de reeds behandelde infrastructuur zijn in onderstaand overzicht derhalve niet opgenomen. Niet onderzocht en dus evenmin vermeld zijn bijzondere perceleringen en perceelsrandbegroeiingen.

4 OVERZICHT VAN DE BEBOUWING ZEIST

4.1 BRUGGEN, SLUIZEN EN ANDERE WEG- EN WATERBOUWKUNDIGE WERKEN EN DE BIJBEHORENDE HULPMIDDELEN

Het enige object in deze categorie is de Koppelsluis. Deze werd in de zeventiende eeuw aangelegd om het waterpeil in de Grift te regelen.

4.2 VOORWERPEN OP VELDEN, STRATEN EN PLEINEN

In Austerlitz bevinden zich, op het Dorpsplein en aan de Gramserweg, twee waterpompen. De laatste is voor de troepen van Napoleon aangelegd.

Het Wilhelminapark werd in 1898 verfraaid met een monument ter gelegenheid van de inhuldiging van koningin Wilhelmina. Het werd ontworpen door P.J. de Jongh.

In het Zeister Bos staat een bank uit 1916, opgericht ter herinnering aan Mevrouw A.C.A. Pauw van Wieldrecht. De bank is ontworpen door J. Stuivinga.

4.3 GEBOUWEN VOOR HET LANDS-, GEWESTELIJK EN PLAATSELIJK BESTUUR

Het Zeister raadhuis bevindt zich, zeer prominent, aan het Rond 1. Het werd in 1908 gebouwd door J. Stuivinga in neo-renaissance-stijl. Het verving het oude raadhuis, dat nog steeds staat aan 1ste Dorpsstraat 15. Dat gebouw dateert uit 1877 en is in eclectische stijl gebouwd.

4.4 KERKELIJKE GEBOUWEN EN BIJZONDERE ONDERDELEN DAARVAN, ALSMEDE WONINGEN VOOR KERKELIJKE FUNCTIONARISSEN

De oudste kerk in Zeist is de Nederlandse Hervormde kerk, 1ste Dorpsstraat 1. In de twaalfde eeuw bevond zich hier reeds een kerk. In haar huidige vorm dateert de kerk van 1841-43. Toen werd zij verbouwd in neo-gotische stijl door N. Kamperdijk. Naast de kerk staan een vergaderlokaal uit 1860-70 (in neo-romaanse trant) en de kosterswoning (1889; Maurikstraat 11).

De kerk van de Broedergemeente (Zusterplein 12) is nog in originele achttiende-eeuwse staat. In feite is zij dus ouder dan de hierboven genoemde Ned. Herv. kerk. Zij werd in 1766-68 gebouwd naar ontwerp van M.C.F. von Schweinitz. De kerk, in feite slechts een zaal die van buiten ook nauwelijks als kerk te herkennen is, staat tussen de andere huizen aan het Zusterplein. Het perceel ter linker zijde van de kerk is de pastorie.

Diverse negentiende en twintigste-eeuwse kerken werden in eenvoudige neo-gotische trant gebouwd. Voorbeelden zijn Amersfoortseweg 47 (Huis ter Heide) en Woudenbergseweg 68-70 (Austerlitz). In beide gebouwen is de pastorie opgenomen in het gebouw; het pand in Austerlitz was een R.K. schuilkerkje. Een later voorbeeld is de R.K. kerk (1922; Rozenstraat 22). De grote

pastorie is in neo-classicistische trant gebouwd. Kennelijk vond men deze, voor representatief doorgaande, stijl geschikter voor een woning dan de bij uitstek christelijke stijl, de neo-gotiek, waarin het kerkgebouw werd opgetrokken.
Nog later ontstonden de kerken aan Boulevard 2a (1925; J.M. Paap en J.J. van Straalen), Bergweg 92 (1930; B.W. Plooij) en Woudenbergseweg 44 (1935; B.W. Plooij). Al deze kerken, die aan de Bergweg in het bijzonder, zijn qua stijl geïnspireerd op de Amsterdamse School.
Twee opmerkelijke na-oorlogse kerken zijn de in nieuw-zakelijke trant gebouwde Thomaskerk (1961, M.F. Duintjer; Oranje Nassaulaan 35) en de kapel van de antroposofische Christengemeenschap (1963, H.W.M. Hupkes; Van Tetslaan 4). Opmerkelijk is het verschil in bouwstijl: waar de eerste uitsluitend uit rechthoeken en vierkanten lijkt te zijn opgebouwd, zijn in de tweede juist alle rechthoeken en rechte hoeken vermeden.

4.5 UITVAARTCENTRA EN BEGRAAFPLAATSEN

Van de Zeister begraafplaatsen zijn vooral die van de Broedergemeente en de huidige algemene begraafplaats interessant.
De begraafplaats van de Broedergemeente bestaat uit een omgracht, vierkant terrein achter het Zusterplein. De eenvoudige opzet volgens een raster en de simpele, eenvormige zerken kenmerken deze "dodenakker". Ook de ontstaansgeschiedenis is van belang. De Broedergemeente heeft namelijk een jarenlange strijd moeten voeren voordat een eigen begraafplaats werd toegestaan.
De huidige algemene begraafplaats (Woudenbergseweg 46b-50b) bestaat uit een langwerpig terrein. De aanleg is gedeeltelijk volgens een formeel plan uitgevoerd. De originele bebouwing (1916, J. Meerdink) is nog aanwezig: entreehek, woningen, watertoren en dienstgebouwtjes. Er is een nieuwe aula in functionalistische stijl (1962, F.C. ten Houten de Lange). De vergankelijkheid of gebrokenheid van het leven is aangegeven door het gebruik van bizar gevormde bakstenen.
Er bevinden zich nog enkele begraafplaatsen in Zeist. Aan Bergweg 21-23 bevindt zich de oude algemene begraafplaats. Het poortgebouw is voorzien van traditionele vergankelijkheids-symbolen. Aan Utrechtseweg 60 ligt de oude R.K. begraafplaats. In Austerlitz is een begraafplaats aan de Oude Postweg, in Den Dolder een aan de Pleineslaan.

4.6 HANDELS- EN KANTOORGEBOUWEN EN GEBOUWEN VOOR TRANSPORT EN OPSLAG

Zeist is sinds lang voornamelijk een woongemeente. Doch de centrumfunctie bracht met zich mee dat er een flink aantal panden werd gebouwd ten behoeve van de detailhandel. Kantoren van voor 1940 zijn er echter nauwelijks. Wél zijn er enkele panden die met transport te maken hebben of hadden.

De belangrijkste kantoren zijn dat van verzekeringsmaatschappij Kosmos (Driebergseweg 2) en het postkantoor (J. Stuivinga, 1912; het Rond 5). Kosmos werd in 1862 gebouwd in neo-classicistische

trant. Het werd echter in 1901, om het vooruitstrevende karakter van de firma te benadrukken, in Jugendstil gerenoveerd.

Eén opslagruimte dient te worden vermeld: het wijnpakhuis uit 1905 (Spoorlaan 1).

Aan het oude Zeister station herinnert alleen nog de Stationslaan. Eveneens verdwenen is het buurtspoor over de Amersfoortseweg. Het oude haltegebouw staat er echter nog (nr. 10f; 1901, nu als café in gebruik). Nog wel in gebruik is het station Den Dolder (1913; Dolderseweg 148a). Vlak daarbij staat de oude baanwachterswoning.

Het karakter van Zeist als woonplaats, met een regionale aantrekkingskracht, vond zijn weerslag in een groot aantal winkelpanden. Veel zijn inmiddels verdwenen of verbouwd.
De vroegste voorbeelden zijn te vinden aan de Dorpsstraat. Nr. 10 heeft een mooie, in Jugenststil uitgevoerde pui. Nr. 26 is in eclectische stijl uitgevoerd. Aan de Slotlaan, die de winkelfunctie van de Dorpsstraat heeft overgenomen, staan vele woon-winkelpanden. De etalages, als meest mode-gevoelige onderdelen, zijn meestal vernieuwd. De woongedeelten zijn vaak nog wel origineel. Typische jaren dertig-bebouwing met onaangetaste woningen zijn: Slotlaan 123-129, 175-183, 227-229, 235-247 en 252-258. De enige originele etalage is die van de apotheker aan Slotlaan 312.

4.7 GEBOUWEN VAN LIEFDADIGHEID, GEZONDHEIDSZORG, WETENSCHAP EN CULTUUR

Een zeer opmerkelijk gebouw van liefdadigheid is het zogenaamde soephuis (Maurikstraat 9). Het werd in 1868 gebouwd door de Algemene Armencommissie om de behoeftigen van Zeist te voorzien van soep en brood. Een en ander kon bij een luik worden afgehaald.

Rond 1900 kwam het idee in zwang dat het buiten zijn (wonen en werken) gezond was voor de mens. Ook en vooral voor psychiatrische patiënten. Buiten de stad gehuisvest waren de laatsten bovendien aan het oog van de meeste burgers onttrokken. In 1906 werd op een zeer groot terrein in Den Dolder de Willem Arntszhoeve gesticht, de buitenvestiging van een psychiatrisch ziekenhuis. De eerste bebouwing is sterk hiërarchisch opgezet: centraal waren directie en kerkzaal ondergebracht, vlak erbij de dienstgebouwen en huizen voor de verplegers. Dan kwamen de paviljoens, die voor de "onrustige lijders" het meest ver van het centrum af gelegen. Allerlei gebouwen, zoals boerderij, badhuis en theepaviljoen zijn nog steeds aanwezig. Belangrijke architecten waren Van Heerde, Poggenbeek en Mertens.

In 1902 werd het Christelijk Sanatorium gebouwd (J.G. Wentink; Oude Arnhemseweg 260).

Aan Paltzerweg 210 bevindt zich het voormalige herstellingsoord voor joodse kinderen (1910, J. Stuivinga).

Blinde kinderen konden worden opgevangen in de Prins Alexander-stichting, in 190 gebouwd naar ontwerp van C.B. Posthumus Meyes (prins Alexanderweg 78).

Aan Utrechtseweg 37 staat de voormalige Tuchtschool voor meisjes (1905, W.C. Metselaar). Eigentijdse bronnen benadrukten het "goede en gezonde" karakter van de instelling.

Van de Zeister scholen zijn er verschillende het vermelden waard. Een fraai voorbeeld van de zogenaamde geometrische variant van de Amsterdamse School-stijl is de school aan Nic. Beetslaan 2 (1931, bureau Van Velze-Oskam). Fraai gedetailleerd is ook het voormalige internaat van het Christelijk Lyceum (Krakelingweg 10; 1920, G. van Hoogevest). Opvallend als onderdeel van het complex gebouwen van de Broedergemeente zijn de Jongens- en Meisjesschool (het Rond 6a en Zusterplein 20).

4.8 GEBOUWEN VOOR SPORT, RECREATIE, VERENIGING, VERGADERING EN HORECA

Van al deze categorieën is in Zeist wel een voorbeeld te vinden.

Typisch voor wat betreft functie en vormgeving is het sportcomplex van de KNVB (1963, 1969; Woudenbergseweg 56). Het is in functionalistische stijl opgetrokken.

De door G. Rietveld ontworpen dansschool (1932; Van Lijndenlaan 6-8) moet hier ook worden genoemd.

Het zogenaamde Bloemenkwartier staat in Zeist bekend als de rooms-katholieke buurt. Hier worden onder andere kerk, pastorie en diverse scholen aangetroffen. Ook bevindt zich hier het verenigingsgebouw van de Werkliedenvereniging St. Joseph (1905; Hortensialaan 32-32a).

Het protestantse studenten-verenigingsleven is ook in Zeist vertegenwoordigd. In 1931 werd in opdracht van de Nederlandsche Christen-Studenten Vereniging het conferentieoord Woudschoten gebouwd (Woudenbergseweg 54), naar ontwerp van Jansen en Quéré.

Er waren in Zeist verschillende zeer oude herbergen; de meeste daarvan zijn echter verdwenen of vervangen. Maar aan de oude gelegenheden herinneren Dorpsstraat 3-7 en het Rond 7, "Hermitage". De laatste werd rond 1800 gebouwd als hotel van de Broedergemeente en heeft nog steeds een horeca-functie.

Als uitspanning annex boerderij gebouwd is Vossenlaan 28 (1905-10). Nu doet het gebouw dienst als restaurant.

4.9 KASTELEN, LANDHUIZEN, BUITENPLAATSEN, HISTORISCHE PARKEN EN TUINEN EN DAARBIJ BEHORENDE BIJGEBOUWEN EN OBJECTEN

De Zeister kastelen zijn allemaal verdwenen. Buitenplaatsen zijn er daarentegen nog 'volop' en daarom worden er hier slechts enkele genoemd.

In 1652 werd tot aanleg van de "Nieuw Amersfoortsche straatwegh" besloten. Het was de bedoeling dat langs de weg gelegen kavels zouden worden ontgonnen, vooral in de vorm van buitenplaatsen. In de zeventiende eeuw zijn echter slechts weing buitenplaatsen aangelegd. Het enige vrij intacte voorbeeld in Zeist is Zandbergen (Amersfoorsteweg 18). Het werd in 1653-60 gebouwd door Jasper Schade, wellicht naar ontwerp van Jacob van Campen. De formele tuin is, op één zichtlaan na, in landschappelijke stijl gereorganiseerd.

Veel belangrijker voor Zeist en wellicht een belangrijke oorzaak voor het feit dat er zoveel buitenplaatsen in Zeist werden gevestigd, was de stichting van Slot Zeist in 1677 (Zinzendorflaan 1). Het Slot en een uitgestrekt park werden aangelegd in 1677-86 voor Willem Adriaan van Nassau. Ontwerpers waren Jacob Roman en Daniël Marot.

Overeenkomstig de toen gebruikelijke bouwtrant is het exterieur betrekkelijk eenvoudig gehouden (de zogenaamde strakke stijl). Het interieur is veel overdadiger.

Het Slot was een waar lustoord. De tuinen, met vijvers, sterrebossen, tuinkoepels en dergelijke strekten zich over grote oppervlakten uit. Bij de aanleg werd nauwelijks rekening gehouden met de situatie ter plekke: het nieuwe wegenpatroon werd gewoonweg over de bestaande structuur heen gelegd. Van de landgoed-aanleg vinden we nog allerlei herinneringen terug in het huidige Zeister stadsbeeld. Langs de middenas werden onder ander de pleinen van de Broedergemeente aangelegd. Alleen direct rond het Slot is nog sprake van een park. Dat is echter rond 1830 door Zocher tot landschappelijk park getransformeerd.

Na de aanleg van het Slot kwam de ontwikkeling van buitenplaatsen aarzelend op gang. Rond 1730-40 ontstond Beek en Royen (2de Dorpsstraat 54-58). Het is echter pas na 1800 dat er veel buitens werden aangelegd. Een extra stimulans was de aanleg van de spoorbaan in 1844. De meeste buitens liggen langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg, het Zeister deel van de Stichtse Lustwarande.

De grote buitenplaatsen uit de eerste helft van de negentiende eeuw zijn steeds volgens het herenhuis-type (zie 4.10) gebouwd en voorzien van neo-classicistische decoratie. Een fraai voorbeeld is Molenbosch (1837; Driebergseweg 7). Molenbosch heeft een heel statig aandoende voorgevel met dorische zuilen en pilasters. De parken werden in landschappelijke stijl aangelegd met bossages, slingerende vijvers en dergelijke. Een zeer mooie tuin heeft De Breul (Zocher, rond 1833; Driebergseweg 17). Het huis staat op een glooiing die door een vijver is omgeven. De vijver loopt tot ver achter in de tuin door en vanuit het huis zijn er allerlei fraaie zichten langs 'clumbs' en over de vijver en de omringende bossages. Sommige buitenplaatsen hebben onderling zichtlijnen, zoals De Brink en Schaerweijde (Utrechtseweg 82 en 75) en Blikkenburg en Wulperhorst (Blikkenburgerlaan 4 en Tiendweg 3). Een spectaculaire jongere buitenplaats is Ma Retraite (het huidige huis dateert van 1896, architect A. Salm; Utrechtseweg 67), die in een overdadige eclectische stijl is opgetrokken. Overigens werden tussen de grote buitens weer kleinere gebouwd. De verdichting van de

bebouwing én de verbreding van de wegen hebben het aanzicht van de Lustwarande nogal aangetast. Bovendien zijn koetshuizen, hekpalen, overplaatsen en dergelijke vaak veranderd of verdwenen.

Diverse buitenplaatsen zijn afgebroken of aangetast waarna op het terrein middenstandswoningen werden gebouwd (Lommerlust, Kersbergen). 't Valckenbosch (Van Tetslaan 2) is afgebroken; de tuin, een botanische tuin in neo-Franse stijl, is opengesteld voor publiek. Als openbaar wandelpark in het centrum van Zeist doet het Walkartpark (1904) dienst. Een voortzetting van Beek en Royen is het uitgestrekte Zeister Bos. Het formele padenpatroon, in oorsprong uit de achttiende eeuw, is nog aanwezig.

4.10 WONINGEN EN WONINGBOUWCOMPLEXEN

In Zeist is een heel divers bestand aan woonhuisbouw. Naast de reeds genoemde buitenhuizen, die met hun parken een groot deel van het Zeister grondgebied in beslag nemen, zijn er veel villa- en landhuisparken, veel middenstandswijken en complexen arbeiderswoningen. Alvorens op deze bebouwing, voornamelijk ontstaan tussen 1880 en 1940, wordt ingegaan, eerst aandacht voor de oudere panden.

In de omgeving van het Slot bevindt zich zeer fraaie achttiende en negentiende-eeuwse bebouwing. Het ontstaan daarvan hangt ten nauwste samen met de komst van de "Hernnhutters", een in oorsprong laat-middeleeuwse geloofsbeweging. Vanaf 1745 vestigde de evangelische "Broedergemeente" zich in Zeist. Leden van die gemeente bouwden huizen op terreinen links en rechts van de grote middenas van het Slot. Zo ontstonden twee rechthoekige pleinen, het Broeder- en het Zusterplein, die echter nooit helemaal voltooid zijn. In 1794 stopte men met bouwen, alhoewel later nog enige aanvullingen plaatsvonden. De huizen zijn allemaal in sobere, aan het classicisme herinnerende stijl gebouwd. Alleen de detaillering verschilt. Er werd vanuit de Broedergemeente streng op toegezien, dat de pleinen een uniform karakter zouden krijgen.

De panden werden zowel voor bewoning als voor handel en nijverheid gebruikt. Dat was ook het geval met diverse panden die tussen ongeveer 1775 en 1875 verrezen aan Lageweg en Karpervijver. Al deze panden zijn blokvormig of rechthoekig en hebben een symmetrische voorgevel.

Zeist was in trek als woonplaats van de welgestelden, die buitenplaatsen lieten aanleggen. In het begin van de negentiende eeuw konden echter slechts de zeer rijken het zich veroorloven er meer dan één huis op na te houden. Tegen 1900 werd "buiten wonen", al dan niet alleen tijdens de zomer, voor veel meer mensen bereikbaar. De aanleg van de spoorlijnen, in 1844 en 1901, stimuleerde een grotere trek van de steden naar buiten.

Op deze ontwikkeling werd natuurlijk ingespeeld. Particulieren kochten gronden, legden er wegen en een plantsoen op aan en boden de grond aan stedelingen aan. Zo ontstond bij voorbeeld het Wilhelminapark (1881). Nu heerste er in het begin nogal wat aarzeling onder mogelijke kopers, zodat pas eerst na de aanleg van de spoorlijn in 1901 alle kavels vrij snel bebouwd werden.

In villaparken als het 'Schaerweijde Park' en het Wilhelminapark, maar ook elders, werden huizen gebouwd volgens twee typen: het herenhuis en de villa.

Herenhuizen zijn blokvormige panden met een symmetrische voorgevel en een afgeplat dak. De decoratie is veelal in neo-classicistische of neo-renaissance-trant. Voorbeelden: Wilhelminalaan 20 en 51, prins Hendriklaan 6 en Montaubanstraat 20.

Villa's daarentegen zijn verticaal gericht, met een a-symmetrische voorgevel en steekkappen. De decoratie is meestal een combinatie van neo-renaissance en chaletstijl. Voorbeelden: prins Hendriklaan 1, Parklaan 8 en Wilhelminalaan 24. Opvallend zijn villa's in Jugendstil aan Boulevard 19 (1906, K.G. Pijper) en Amersfoortseweg 15 (1902, W. Kromhout).

Natuurlijk komen er wat betreft type ook mengvormen voor: gebouwen die in de overgangsfase (1860-80) tot stand kwamen, toen de eerste villa's het tot dan toe gebruikelijke herenhuistype gingen vervangen. Voorbeelden: Woudenbergseweg 3, Kroostweg 76 (beide herenhuizen met één a-symmetrisch element), Woudenbergseweg 36 en Lorentzlaan 29 (symmetrische panden, die echter te verticaal gericht en te "landelijk" van vormgeving zijn, om als herenhuis te kunnen worden getypeerd). Villa's konden overigens ook in dubbele of blokvorm worden gebouwd (Parklaan 9-9a en 15-21). Dan is de voorgevel veelal wél symmetrisch.

De herenhuizen en villa's komen meestal in nogal verstedelijkte parken voor. Het landhuis, het derde type grote woning, bevindt zich meestal in een meer landelijke omgeving. Typisch voor het landhuis is de nadruk op het horizontale karakter, veelal één bouwlaag onder een flink dak. De voorgevel is bij voorkeur a-symmetrisch.

De voornaamste te onderscheiden landhuizen zijn het chalet, het Engelse landhuis, het rustieke landhuis en het op de boerderij gebaseerde landhuis. Voorbeelden: Amersfoortseweg 5; Boulevard 16 en 18; Soestdijkerweg 2, Verlengde Slotlaan 31-33, Baarnseweg 32; Ruysdaellaan 4, Vossenlaan 7.

Er zijn echter ook moderne landhuizen in Zeist te vinden. Een voorloper van het Nieuwe Bouwen was Robert van 't Hoffs Villa Henny (1915-19; Amersfoortseweg 11a). Later ontwierp G. Rietveld in Zeist verschillende woningen in functionele trant (1936, Van Weerden Poelmanlaan 1; 1951, Reelaan 11). Architectuur van de Amsterdamse School stond model voor Socrateslaan 2-4 (1929; bureau Van Velze-Oskam).

Van het type bungalow staat in Zeist ook een aantal voorbeelden. Een bungalow is een verdiepingloos pand onder een vlak dak. Aan Baarnseweg 5 staat een bungalow in Delfste School-trant (J. Grijpma, 1952). Van 1960 dateert de bungalow ontworpen door H. Schröder in functionalistische trant (Van Tuyll-laan 1).

Alle hierboven genoemde huizen zijn in principe vrijstaand. Voor degenen die zich niet zo'n ruime woning konden veroorloven werden er tussen 1930-40 typische middenstandswoningen gebouwd. Soms vrijstaand of dubbel, maar meestal in blokken van twee bouwlagen en gegroepeerd rond een plantsoen. Voorbeelden hiervan zijn Lommerlust, Louise de Colignyplein, Kersbergen- en Griffensteijnseplein.

Kleine vrijstaande woningen, waarvan het uiterlijk op villa of herenhuis moest lijken (zowel wat betreft bouwvolume als wat betreft stijl) werden ook gebouwd. Voorbeelden: Krullelaan 33, 35 en 38-40, Laan van Beek en Royen 3 en 16.

De kleinste woningen, arbeiderswoningen, worden veelvuldig aangetroffen. Ze dateren vanaf het einde van de negentiende eeuw (voorbeelden aan Antonlaan, Krugerlaan en Bothalaan). Vooral tussen 1910-20 werden complexen arbeiderswoningen gebouwd door diverse woningbouwverenigingen. Typerend voor deze complexen is: één of anderhalve bouwlaag; dubbele woningen of blokken; eenvoudige, maar doordachte detaillering; mooie totaalopzet van lanen en groen.

Zeer vroege voorbeelden, nog voortkomend uit de sfeer der liefdadigheid, zijn de huisjes met moestuin aan Lievendaallaan en Panweg (1902; F.J. Pijper). Later ontstonden Gerodorp (1918-20; J.J. van Straalen) en Patijnpark (1920-21; J.M. Paap). Voor het eerste gaf de Gerofabriek opdracht, voor het tweede een woningbouwvereniging. Vooral het Patijnpark kent een fraaie opzet en detaillering.

Als laatste moet een typisch na-oorlogs verschijnsel worden vermeld, de op grote schaal toegepaste systeembouw. Volgens het "Airey-montagebouwsysteem" (skeletbouw) werd een aantal woningen gebouwd aan Ridderschapslaan en omgeving (1950; J.F. Berghoef).

4.11 BOERDERIJEN

In Zeist bevinden zich slechts enkele boerderijen. De weinige die er zijn staan in lage broekgronden ten zuiden van de bebouwde kom van Zeist. Vrijwel allemaal zijn het boerderijen van het langhuistype.

Oude boerderijen staan aan Tiendweg 1 en 2. Mooi is Bunsinglaan 12, met een fraaie daklijst en een originele schuurberg. Een complex van woning, schuren en schuurberg is te vinden aan Laan van Rijnwijk 2. De mooie boerderij Kroostweg 7 (1867) maakte uit van de buitenplaats De Brink.

De enige dwarshuisboerderij is gelegen aan Crosestein 14-02. Deze dateert van 1912 en is een van de jongste Zeister boerderijen.

4.12 BEDRIJFSGEBOUWEN

Verschillende bedrijfsgebouwen maakten deel uit van de, om haar handel en nijverheid beroemde Broedergemeente. Eind achttiende-eeuws is de smederij. Uit het derde kwart van de negentiende eeuw stammen de fabriek van stalen ramen (in een pandje met stalen ramen) en de fabriek van terracotta-versieringen (resp. Lageweg 2, 7 en 6).

Van de andere bedrijfs- en/of nutsgebouwen zijn vooral belangrijk: de ijsfabriek Nova Zembla (1912; Tulpstraat 2); de zilverfabriek van Van Kempen en Begeer (1931, J. en Th. Stuivinga; Karpervijver 17); de watertoren (1896; Bergweg 24);

het schakelstation van de PUEM (1928; Van Lijndenlaan 1). Vermeldenswaard zijn de drie transformatorhuisjes van de PUEM (alle rond 1930; Amersfoortseweg, Heideweg en Spoorlaan). Deze hebben een hoog opgaand dak.