



Van verlichte stedenbouw naar gezamenlijke vernieuwing

# Inspirerend Kerckebosch

*Evert Jan Roelofsen, Linda Troost en Jacqueline van de Sande*

Meer dan 10 jaar werken **Woongood Zeist** en **gemeente Zeist** als Wijkontwikkelingsmaatschappij samen aan de vernieuwing van Kerckebosch in Zeist. Vanaf het prille begin verzorgt **Beaumont Communicatie & Management** de communicatie voor deze herontwikkeling.

Een complete metamorfose, van naoorlogse hoogbouw naar een gevarieerde en natuur-inclusieve wijk waar mensen graag willen wonen. Een project waar we heel trots op zijn.

**In deze longread nemen we je mee in onze aanpak, de cultuur van onze samenwerking en geleerde lessen onderweg. Het verhaal van inspirerend Kerckebosch.**

Van verlichte stedenbouw naar gezamenlijke vernieuwing

# Inspirerend Kerckebosch

*Evert Jan Roelofsen, Linda Troost en Jacqueline van de Sande*

Kerckebosch in Zeist is in 10 jaar getransformeerd van eenzijdige woonwijk met 700 sociale huur appartementen van matige kwaliteit tot een top woonlocatie voor ruim 1000 woningen. Met villa's in het hoogste segment en tegelijkertijd met nog steeds de helft sociale woningbouw. Gekozen is voor inclusiviteit: 'Wonen in het bos voor iedereen' was het uitgangspunt. Daar kwamen nog twee leidende principes bij: 'Duur-Saam' en 'Organisch'.

## Prijzen winnen zonder extra eisen

Velen leveren een bijdrage aan de toekomst van de wijk: bewoners - Utrechts Landschap - woningcorporatie Woongoed Zeist - gemeente Zeist - Wijkontwikkelingsmaatschappij - projectontwikkelaars - welzijnsorganisaties - scholen - aannemers. Mensen met soms verschillende belangen, die onder bezielde en bezielende regie van Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Kerckebosch het projectdoel voorop lieten staan. Participatie is hier geen instrument dat af en toe uit de kast wordt getrokken, maar wezenskenmerk van de transformatie. Uiteindelijk heeft de combinatie van een heel consequente inzet op de kernwaarden én samenwerking met alle belanghebbenden geleid tot vele prijzen, zoals de award voor beste openbare ruimte in Nederland (2016) en meest natuurinclusieve wijk van Nederland (2019). En dat terwijl extra eisen, handboeken en afvinken van lijstjes door een cultuur van samenwerking achterwege kunnen blijven.

## Organisatie moet participatie-geschikt zijn

Voor de uitvoering van de wijkvernieuwing is een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) opgericht. De WOM is een uitvoeringsorgaan van de gemeente Zeist en Woningcor-



## Van modelwijk naar stedelijke vernieuwing

In de jaren zestig van de vorige eeuw werd de woonwijk Kerckebosch in Zeist gebouwd. Een plan van stedenbouwkundige Wim de Bruyn. Woonhoven/bouwblokken met sociale huurwoningen met een enorme gemeenschappelijke tuin, het zogenaamde Binnenbos. En in het Binnenbos kerken, scholen en recreatie. Kortom gezond wonen en licht, lucht en ruimte.

Begin van de 21e eeuw waren de gebouwen aan het einde van hun levensduur. Tegelijkertijd was er de wens om andere woningtypen toe te voegen, zodat een meer gemengde woonwijk zou ontstaan. Sloop/nieuwbouw en honderden woningen meer - en dan ook nog groter. Hoe kan dat leiden tot meer kwaliteit? In Kerckebosch is het gelukt om met een onorthodoxe en participatieve aanpak een enorme kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Hoe is dat gedaan?

*Prinses Irenelaan, jaren 60.  
Fotografie via [geheugenvanzeist.nl](http://geheugenvanzeist.nl).*



Het carré van Kerckebosch vóór de vernieuwing. Fotoğraf onbekend.

poratie Woongood Zeist. De WOM draagt zorg voor de gebiedsontwikkeling, maakt bouw- en woonrijp en zorgt in zijn algemeenheid dat de wijkvernieuwing in grote lijnen zonder al te veel overlast verloopt, met veel inbreng van bewoners en maatschappelijke organisaties. Communicatie en participatie zijn hierin de belangrijkste schakel. De WOM heeft vérgaande autonomie om het project zo goed mogelijk te dienen. Dat betekent dat er ruimte was voor zaken die niet zo vanzelfsprekend of niet zo snel door gemeente of corporatie zouden zijn opgepakt. Dit geeft ook ruimte om samenwerking met alle mogelijke belanghebbenden op te pakken.

### Participatie bij de planvorming

De transformatieopgave leidde via praten, schetsen, overleggen, rekenen, voorleggen en nog eens rekenen, tekenen en overleggen in 2005 tot een visie voor Kerckebosch en in 2008 tot een krachtig masterplan. Leidend was steeds het gekozen adagium: 'Wonen in het bos voor iedereen'. De visie met de bebouwde scheggen en de verbinding tussen het Binnenbos en het grote groene gebied om Kerckebosch – het buitenbos – staat haaks op de oorspronkelijke gedachte van een carré in het groen. Het zijn nu als het ware vingers in het groen. Gemeente en corporaties werkten met bewoners, welzijns- zorg- en natuurorganisaties met architectenbureau BDP.Khandekar in workshops aan de vernieuwing van de wijk. Stapsgewijs, waarbij de deelnemers steeds feedback kregen op hun eigen inbreng: wat is overgenomen, wat is minder passend en waarom. En dan het gesprek aangaan, net zolang tot er overeenstemming is. Uiteindelijk werd het masterplan vastgesteld.



Schets uit het Masterplan Kerckebosch 2008 van BDP.Khandekar.

## Participatie, crisis en organisch ontwikkelen

En toen kwam de crisis. Die heeft er, misschien onverwacht, toe geleid dat Kerckebosch nog bijzonderder is geworden. Participatie van alle meewerkende organisaties en bewoners kwam centraal te staan. Het uitgewerkte masterplan werd leidraad in plaats van vastomlijnd kader. En mede door landschapsarchitect wUrck werd Kerckebosch natuurinclusiever. Met projectontwikkelaars is een route uitgestippeld hoe tijdens de crisis wél gestart kon worden met de uitvoering. Woongoed Zeist, gemeente Zeist en WOM zijn ‘gewoon’ begonnen. Bewoners werden grondig meegenomen met het goede, maar ook het slechte nieuws. Het goede nieuws: we gaan door en er komt een nieuwe woning voor u. Het slechte nieuws: we weten niet precies wanneer en hoe het eindplaatje eruit komt te zien. Er bleek nog meer goed nieuws, er was meer ruimte voor eigen initiatief. Zo werd de inrichting van de buurt Boswachterij, ooit bedacht als landgoedzone, rigoureuus gewijzigd toen bleek dat hier geen draagvlak voor was. Met inbreng van bewoners zijn varianten voor de inrichting van het groen gemaakt. Bewoners konden reactie geven op deze varianten via een online enquête in de buurt. De uitkomst is uitgewerkt en uitgevoerd.

*Wonen in het bos voor iedereen.  
Vrije kavels, vrije sector  
koop- en sociale huurwoningen.  
Fotografie: Jan de Vries.*

*Appartementen sociale  
woningbouw.  
Fotografie: Theo Scholten  
Driejuni.nl.*



## Participatie stimuleert duurzaamheid en innovatie

In Kerckebosch zijn in 2013 ambitieuze maar ook realistische duurzaamheidsscores bepaald waaraan huizen en hun omgeving moeten voldoen. Er is gekozen voor een totaal vrije werkwijze om de gewenste scores te behalen. Ontwikkelaars, bouwers en bewoners deden het verrassend genoeg meestal beter dan vereist.

Duurzaamheid en natuurontwikkeling zijn in Kerckebosch samen opgepakt: uitdagend en uitnodigend.

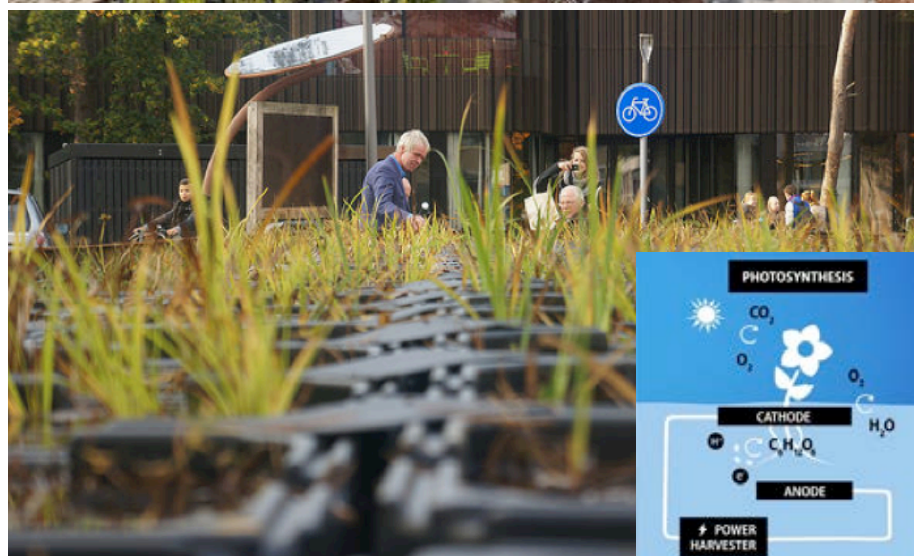
Beeld: Rolf Resink, Beeldverslagen



Energieleverende planten, pannavelde met energietegels.  
Fotografie: Jan de Vries.



De werking van Plant-e.  
Fotografie: WOM Kerckebosch.





Natuurburen.  
Fotografie: WOM Kerkebosch

### Participatie: laat veel aan bewoners zelf

Kerkebosch kende van oudsher een sterke structuur van bewonerscommissies. Maar al langere tijd waren die niet meer volop actief. En in een woonwijk waarin weinig wordt geïnvesteerd in de aanloop naar de transformatie neemt het animo om deel te nemen aan een klankbordgroep of activiteiten sterk af. Bovendien zou iedereen gaan verhuizen. Juist daarom is bij de uitvoering van de plannen gekozen voor bewonersparticipatie als principe. Vanaf het moment dat er zekerheid werd geboden in de vorm van terugkeergarantie, verhuiskostenvergoeding en andere afspraken in een sociaal plan, ontstond weer betrokkenheid van bewoners. Bij de planvorming, maar ook bij activiteiten in de wijk. Bewonerscommissies organiseren dus veel zélf, soms in samenwerking met welzijnsorganisaties. Bijvoorbeeld zijn bij de sloop van de eerste flats zijn de flats nog een keer opengesteld voor de oude bewoners, zodat zij afscheid konden nemen. Op de open ruimte die ontstond na de sloop van de eerste vier oude flats, aan de Prinses Irenelaan, heeft de wijk in die zomer een herinneringsfeest gehouden, waar ook veel oud-bewoners op afkwamen.

### Participatie: geef hier en daar een zetje

‘Wonen in het bos voor iedereen’ betekent een gemengde woonwijk met ook vrije sector nieuwbouw en vrije kavels met dure villa’s. Menging tussen ‘oude’ en ‘nieuwe’ bewoners en tussen ‘vrije sector’ en ‘sociale sector’ publiek komt gaandeweg, maar niet vanzelf tot stand. De WOM stimuleert dat actief. Zo is recent een AED voor reanimatie geïnitieerd vanuit bewonerscommissies van de sociale huurwoningen, maar is die samen met de vrije sectorbewoners gerealiseerd. En zijn de moestuinbakken bedacht door nieuwkomers, maar zijn ‘oude’ bewoners daar ook aan het tuinieren geslagen. Bewonersinitiatieven worden gefaciliteerd met de WOM op de achtergrond en soms ook als initiërende partij.



*Geen standaard speelrekken, maar boomstammen uit Kerckebosch. Fotografie: Theo Scholten, Driejuni.nl.*

## Participatie: weg met standaard handboeken

Er zijn tal van kleine en grote hulpmiddelen om de natuur te behouden en te versterken. Dit is opgepakt door de gemeentelijke beheerorganisatie, zij zijn uitgedaagd om het anders te doen dan anders. Dat past natuurlijk niet in de standaard handboeken voor het beheer van de openbare ruimte en vraagt om openheid om dingen anders dan anders aan te pakken. En dan worden hergebruikte bomen banken en tafels, en ook bijvoorbeeld speelplekken. En is bijzondere LED-verlichting tóch mogelijk, die de natuur 's avonds zo min mogelijk verstoort.

Ook is Kerckebosch-hout verwerkt tot picknicktafels en -banken tijdens houtbewerkingslessen in het onderwijs in Kerckebosch. Met Utrechts Landschap is – voor de eerste keer in een woonwijk in Nederland – een overeenkomst aangegaan waarin de groene wiggen tussen de woonbuurten in eigendom en beheer worden overgedragen aan deze organisatie. Alle bewoners van Kerckebosch krijgen 1 jaar lang gratis het beschermerschap van Utrechts Landschap. En er zijn vele geza-

*Nieuwbouw school met natuurlijke afrastering van de speelplek, geen aparte schoolpleinen. Fotografie: Theo Scholten Driejuni.nl.*

*Schapen van Utrechts Landschap onderhouden de nieuw aangelegde heide. Kerckebosch is bekroond als meest natuurinclusieve wijk van Nederland. Fotografie: WOM Kerckebosch.*



menlijke initiatieven zoals natuurwerkdagen en natuurexcursies en een aantal keer per jaar gaat de schaapskudde de heide op om deze bij te houden. Met Albert Heijn is een moestuinevenement op gang gebracht. De WOM heeft daarvoor tijdelijk een kas geplaatst op het Energieplein waar de schoolkinderen hun eigen plantjes konden opkweken. De kas heeft nu een definitieve bestemming gekregen in de moestuin van de Montessorischool.

## Hoe nu verder?

De WOM heeft samen met bewoners, gemeente, woningcorporatie, Utrechts Landschap en vele anderen het DNA van Kerckebosch bepaald. Dat zijn de kernpunten van Kerckebosch die de wijk vast zou moeten houden. Hoe doen we dat met z'n allen en maken we Kerckebosch samen nog mooier? Denkrichting is een beheerorganisatie die betrokken partijen samen met bewoners nu aan het vormgeven zijn. Veel bewoners zijn trots op de kwaliteit van de wijk, veel mensen leveren hun inbreng. Daar blijft dan ruimte voor.

*Het DNA van Kerckebosch staat vast. Daarbinnen kunnen de samenwerkende organisaties en bewoners heel veel zelf bedenken en uitvoeren.*

*Beeld: Rolf Resink, Beeldverslagen*



## Wat kunnen we leren van de participatie-aanpak in Kerckebosch?

- Geef ruimte aan een toegewijde (kleine) organisatie die regie kan voeren op het doel, met flexibiliteit en tegelijkertijd een duidelijke stip aan de horizon
- Maak van participatie uitgangspunt: zorg voor een cultuur waarin mensen daadwerkelijk ruimte ervaren en maak budget vrij voor regie op communicatie en participatie
- Laat het doel van participatie zijn: het beter maken van plannen en de uitvoering daarvan – in plaats van een ‘trucje’ om draagvlak te creëren
- Faciliteer en schrijf niet voor: geef ruimte aan partijen en mensen die invulling geven aan de realisatie: stuur op output, niet op vinkjes, lijstjes, voorschriften
- Geef ruimte aan de bewonersopvattingen en laat hen vooral hun gang gaan, dan gebeuren er andere dingen
- Knoop organisaties aan elkaar
- Accepteer dat er fouten worden gemaakt of dat dingen anders lopen dan je had gedacht, evalueer en leer

Kijk op [www.kerckeboschzeist.nl](http://www.kerckeboschzeist.nl) voor de laatste update.

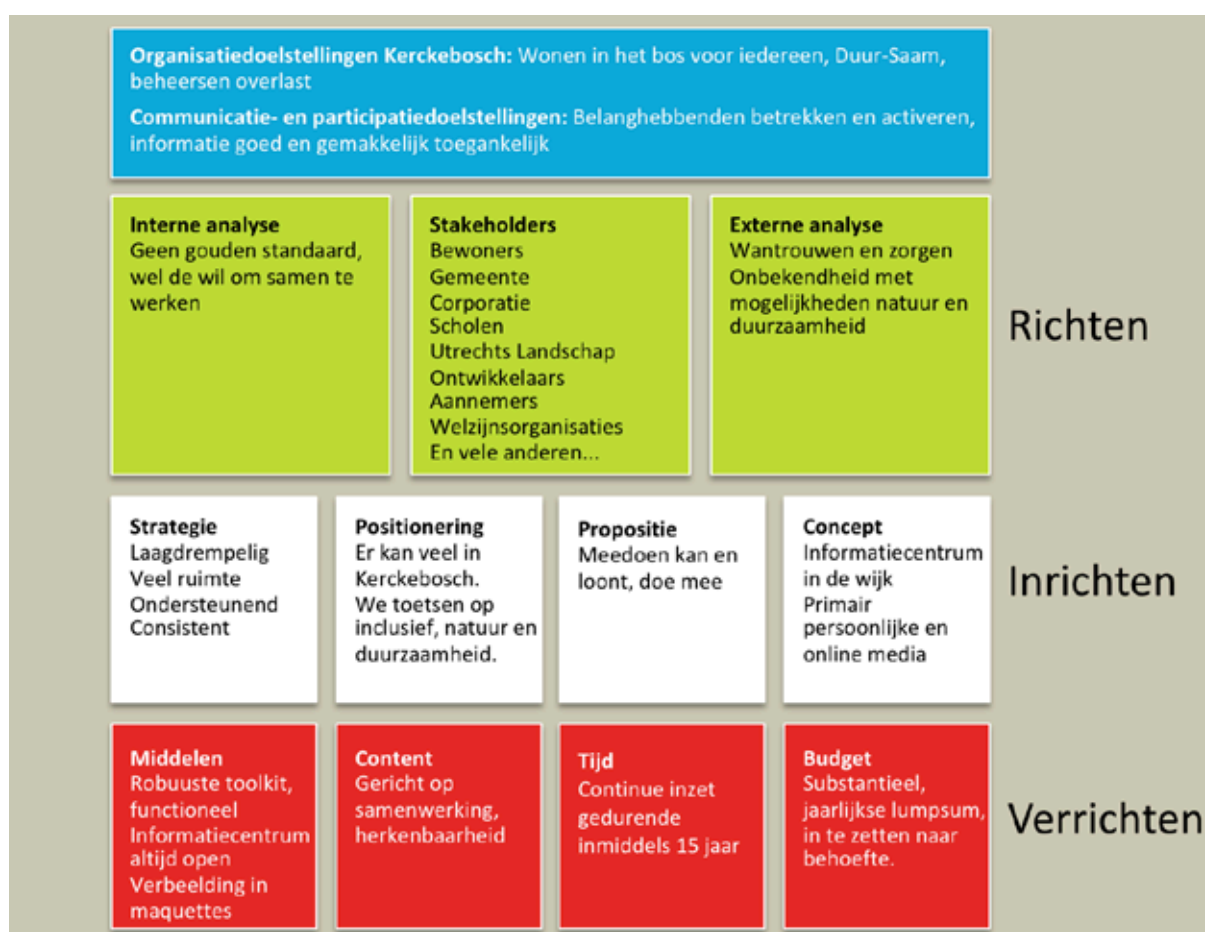
### Meer weten over de aanpak?

Neem contact om met Linda Troost, [ltroost@beaumontcommunicatie.nl](mailto:ltroost@beaumontcommunicatie.nl).



## Organisch én systematisch

Vanaf de aanvang van de planvorming voor de transformatie is Beaumont Communicatie & Management betrokken bij de participatie en communicatie van Kerckebosch Zeist. Kern van de aanpak is een nauwe binding tussen organisatiedoelstellingen en de communicatie- en participatieaanpak. Inmiddels vertaalt Beaumont dat ook in een model van accountability (Michels, 2016). Het model maakt onderscheid tussen de drie stappen richten, de blauwe en groene vakken, inrichten, de witte blokken en dan verrichten, de rode blokken. Bij Kerckebosch ziet de communicatie- en participatieaanpak er samengevat als volgt uit:



Model naar "Communicatie Handboek", 2016, Michels, W., Noordhoff Uitgevers.



Vliegbasis de Huygens  
Jan Evertsenstraat 729  
1061 XZ Amsterdam  
[beaumontcommunicatie.nl](http://beaumontcommunicatie.nl)



### Participatieverhaal halen

Dat kan in dit kloeke en rijk gevulde boek. **Zo'n 75 smaakmakers vertellen over hun ervaringen in participatie voor de publiek zaak.** 336 pagina's met inspirerende verhalen en prikkelende visies over samenwerken, meedoen en burgerkracht. Waaronder onze longread met het verhaal van Kerckebosch.

#### Nieuwsgierig?

Laat [hier](#) je gegevens achter. Dan komt-ie snel naar je toe.