



ruimtelijke
denkers
wissing

5 mei 2021

Kadernota Griffensteijn Zeist



Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Woongood Zeist



Documentnaam:

Wissing-1161-Griffensteijn Zeist-Kadernota-v08-20210504

Wijzigingsdatum:

5 mei 2021

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Leeswijzer	4
1.2 Reikwijdte van de kadernota	4
1.3 Doel van de kadernota	4
1.3.1 Strategie project Griffensteijn 191 woningen	6
2. Uitgangspunten woningbouw	7
2.1 Collegebesluit januari 2020	7
2.2 De woningbouwopgave volgens Woongoed Zeist	7
2.2.1 Woningvoorraad	7
2.2.2 Ridderschapslaan 1 t/m 19 oneven	8
2.3 Woningbouwprogramma	8
2.3.1 Specificatie van het woningbouwprogramma	8
2.3.2 Verdichtingsopgave	9
3. Uitgangspunten	10
3.1 Uitgangspunten stedenbouw	10
3.1.1 Planstructuur	10
3.1.2 Stratenpatroon plangebied herstructurering	11
3.1.3 Bouwblok en rooilijnen	11
3.1.4 Ridderschapslaan 1 t/m 19 oneven	13
3.1.5 Bouwhoogte nieuw te realiseren woningen	14
3.1.6 Parkeren en verkeer	16
3.1.7 Groenstructuur	16
3.2 Uitgangspunten beeldkwaliteit	19
3.2.1 Relatie met de rest van Griffensteijn	19
3.2.2 Sociale woningbouw in een villa-achtige setting	20
3.3 Duurzaamheid en energie	20
3.3.1 Duurzaamheid door ruimtelijke kwaliteit	20
3.3.2 Duurzaamheid en energie	21
3.3.3 Natuurinclusief bouwen	21
3.3.4 Duurzaamheid in de openbare ruimte	21
4. Cultuurhistorische waarde 24 te behouden woningen	22
4.1 Beschrijving	23

1. Inleiding

In de wijk Griffensteijn heeft Woongoed Zeist 191 sociale huurwoningen die in een matig tot slechte staat van onderhoud zijn. Vanwege de hoge herstelkosten was het voornemen om deze woningen te vervangen voor nieuwe woningen. Dit omdat de herstelkosten gelijk zijn aan het vervangen van de woningen. En nieuwe woningen hebben veel meer kwaliteit dan herstellende woningen. Het betreft hier woningen uit de wederopbouwperiode met een gemeentelijke monumentenstatus. Het verzoek van Woongoed Zeist aan de gemeente Zeist was om de monumentenstatus van deze 191 woningen op te heffen om te kunnen vervangen voor nieuwe woningen. Vanwege zienswijzen op het besluit (12 juli 2018) om de monumentenstatus op te heffen en gezien de ligging in een beschermde gemeentelijke structuur is er een compromis bereikt om van 90 van de 191 woningen de monumentenstatus op te heffen. Er blijven 77 On Site en 24 Airey woningen staan, en voor deze woningen wordt een onderhoudsplan voorbereid. Er worden 90 Airey woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen (zie afbeelding pagina 6). Deze notitie beschrijft het kader voor de uitwerking van 90 te slopen woningen. De Kadernota is op 13 april 2021 besproken met het Cuypersgenootschap en Bond Heemschut en op 21 april 2021 met Mooisticht. De Kadernota versie 7 (23 maart 2021) is daarop aangepast.

1.1 Leeswijzer

Eerst worden in dit hoofdstuk het doel van deze kadernota, het reeds doorlopen en het nog te doorlopen proces beschreven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit. In hoofdstuk 4 wordt stil gestaan bij de cultuurhistorische waarde van de 24 te behouden Airey-woningen.

1.2 Reikwijdte van de kadernota

Voor 90 woningen aan de J. van Beierenlaan en de Ridderschapslaan moeten een nieuw stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Omdat 101 On Site en Airey-woningen gehandhaafd blijven, komen die buiten het eerder gedefinieerde plangebied van het stedenbouwkundig plan te vallen. Daarvoor zijn dus ook geen nieuwe uitgangspunten nodig. De uitgangspunten in deze Kadernota betreffen dan ook alleen de genoemde 90 te herstructureren woningen (zie afbeelding pagina 6).

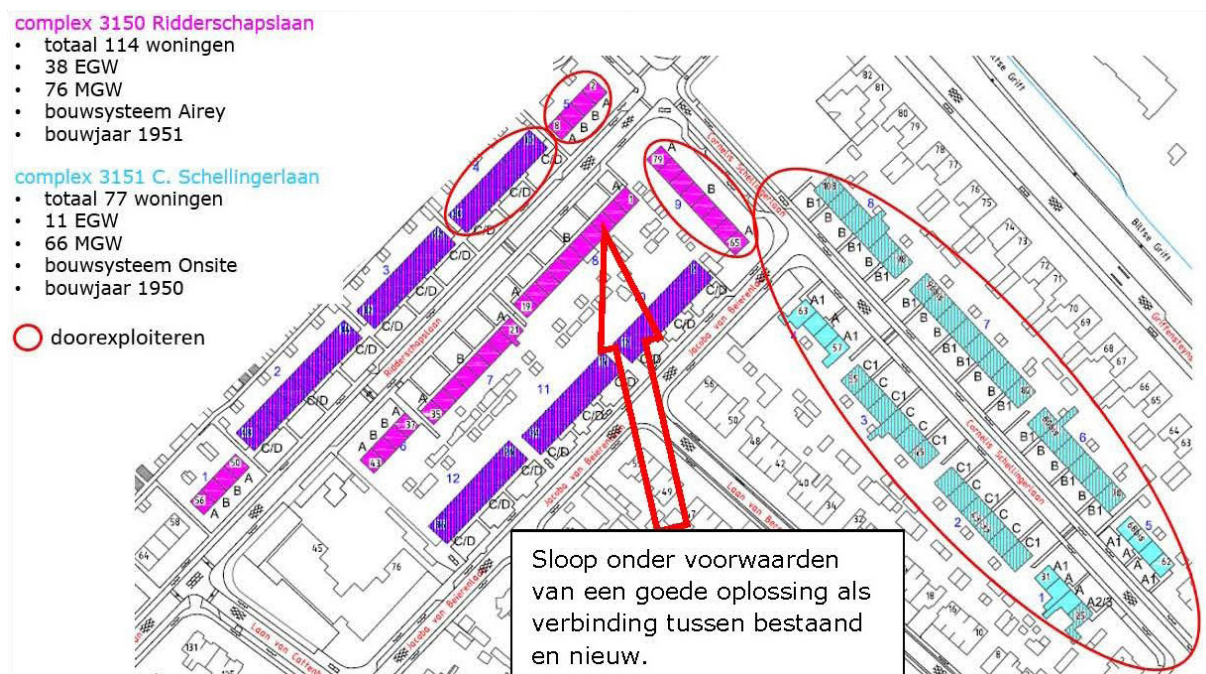
1.3 Doel van de kadernota

Het doel van deze kadernota is om een helder vertrekpunt te definiëren voor de vernieuwing van Griffensteijn. Met 'helder' wordt bedoeld dat de uitgangspunten duidelijk zijn, dat er bij de betrokken partijen eenduidigheid bestaat over deze uitgangspunten en dat er geen verdragende discussies of interpretaties mogelijk zijn over die uitgangspunten. Daarom meent Woongoed Zeist er goed aan te doen om een Kadernota op te stellen, waarin de actuele uitgangspunten staan verwoord. Op basis van die uitgangspunten kan de herontwikkeling van Griffensteijn worden voortgezet, door het maken van een stedenbouwkundig plan en de benodigde planologische procedure om na het verkrijgen van een vergunning te starten met de sloop- en bouwwerkzaamheden.

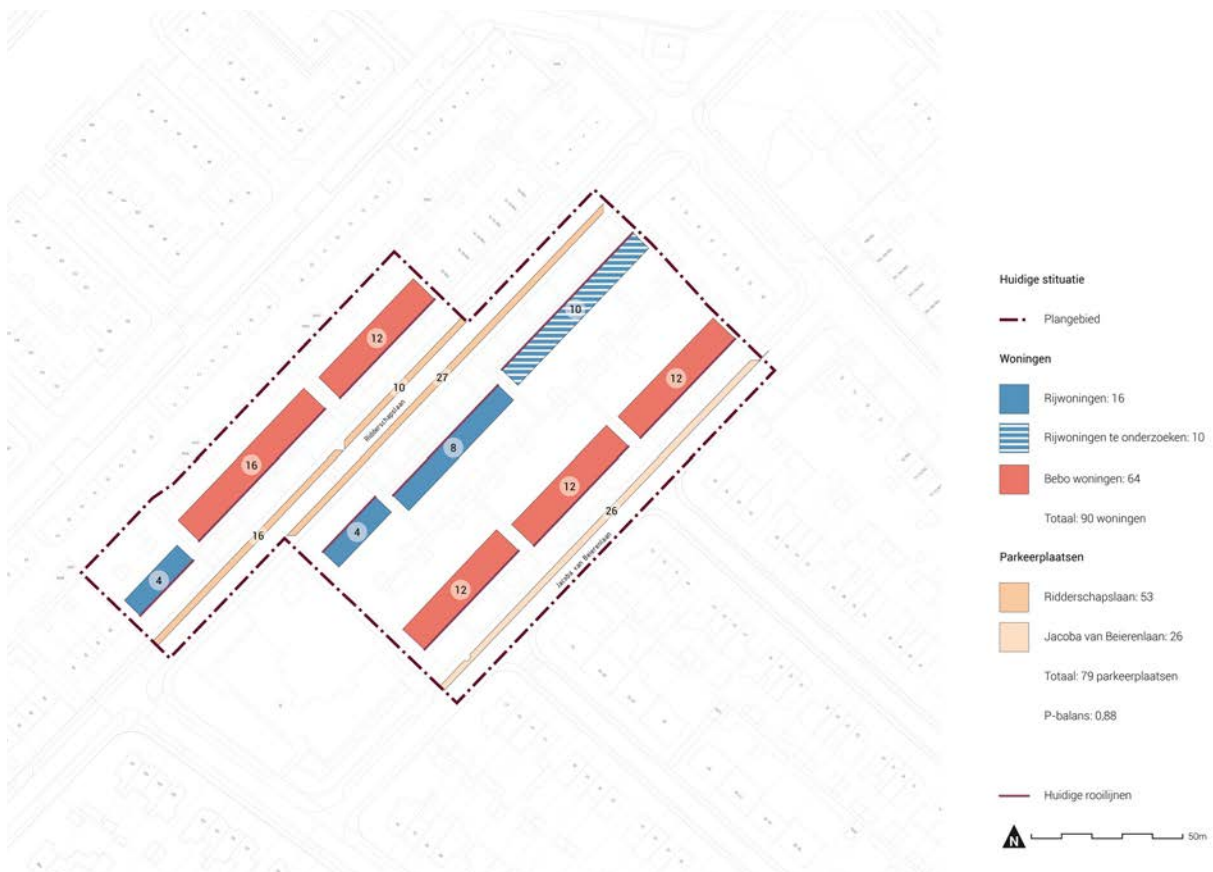
De uitgangspunten hebben in deze kadernota betrekking op het beoogde bouwprogramma en op de stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve aspecten van de herstructurering. Dat houdt in dat er kaders zijn opgenomen die gaan over het aantal woningen, de situering van de gebouwen, op de profielen van de openbare ruimte, op de wijze waarop het parkeren wordt opgelost, op de bouwmassa en op de verschijningsvorm van gebouwen. De financiële kaders en bouwkundige uitgangspunten komen hierin nog niet aan de orde.



Woongod Zeist: complex 313 zijn de Airey woningen (J. van Beierenlaan en Ridderschapslaan) van architect J.F. Berghoef. Complex 210 betreft de woningen van J. Wils (C. Schellingerlaan) en gebouwd volgens het On Site bouwsysteem.



Nieuwe project situatie Griffensteijn - Complexen 3150 (114) en 3151 (77) 191 woningen - d.d.: 6-4-20



Te vervangen 90 woningen complex 313 gedeeltelijk

1.3.1 Aanpak Griffensteijn 191 woningen

De aanpak voor de 191 woningen in het project Griffensteijn is als volgt:

Onderhoudsplan 77 On Site Woningen

32 woningen Cornelis Schellinger 25 t/m 63 oneven (incl. aantal bis nummers)

45 woningen Cornelis Schellingerlaan 62 t/m 108bis even

Onderhoudsplan 24 Airey Woningen

8 woningen Cornelis Schellinger 65 t/m 79 oneven

16 woningen Ridderschapslaan 2 t/m 20bis

Vervangen 90 Airey Woningen

32 woningen Ridderschapslaan 22 t/m 56 even

10 woningen Ridderschapslaan 1 t/m 19 oneven (te onderzoeken)

12 woningen Ridderschapslaan 21 t/m 43 oneven

36 woningen Jacoba van Beierenlaan 2 t/m 55bis oneven

Deze Kadernota heeft betrekking op de 90 te vervangen Airey Woningen, dat is het projectgebied. Voor de overige 101 woningen (77 On Site Woningen en 24 Airey Woningen) is een onderhoudsplan opgesteld. Deze woningen blijven behouden en maken geen deel uit van het projectgebied. Het onderhoudsplan wordt separaat conform de wet- en regelgeving en de prestatieafspraken uitgewerkt en gecommuniceerd.

2. Uitgangspunten woningbouw

2.1 Besluitvorming

Op 28 januari 2020 nam het college van B&W van Zeist een nieuw besluit over de monumentale status van een aantal panden in Griffensteijn. Hiermee bleven voldoende panden beschermd en was de weg vrij om de herontwikkeling van het nu voorliggende plangebied op te pakken. Voor het college was daarbij van evident belang dat tussen Woongood Zeist en de erfgoedorganisaties een compromis was bereikt dat goed past bij de analyse van bureau Hylkema en bij het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft als standpunt dat daarmee beter wordt voldaan aan de te beschermen monumentale waarden. De commissie vraagt expliciet aandacht voor de voorwaarde dat er bij vervangende nieuwbouw in deze omgeving een nieuwbouwplan wordt vastgesteld dat borgt dat alle stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden worden behouden. Deze voorwaarde maakt deel uit van het compromis tussen Woongood Zeist en de erfgoedorganisaties.

Op basis van het standpunt van de erfgoedorganisaties, het bereikte compromis tussen deze erfgoedorganisaties en Woongood Zeist, de daarop volgende intrekking van beroepen bij de rechtbank, het advies van de CRK, de besluitvorming door het college van BW en de ambtelijke visie, heeft het college de conclusie getrokken dat er onvoldoende draagvlak aanwezig is voor een herstructureringsprogramma waarbij sprake is van een vrije, respectievelijk hedendaagse architectuurstijl. Daarom is ervoor gekozen om aan te sluiten op of inspiratie te zoeken in de stijl van de te behouden woningen om zo de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden te behouden of te versterken..

2.2 De woningbouwopgave

Woongood Zeist heeft de ambitie om voor haar bewoners kwalitatief goede woningen in een kwalitatief hoogwaardige omgeving te realiseren. Woongood Zeist streeft naar hoogwaardige, door bewoners gewaardeerde kwaliteit waar geen stempel 'sociaal' op staat. Dit houdt in een aansprekende, mooie en zorgvuldig uitgewerkte architectuur, die zorgt dat mensen trots zijn op hun woning i.p.v. zo snel mogelijk weg willen en sociale disbalans. Dat is immers slecht voor heel Griffensteijn. Woongood Zeist wil dus voor haar bewoners duurzame woningen realiseren met goede woonplattegronden en een hoge energieprestatie.

2.2.1 Woningvoorraad

Woningaantal

Woongood Zeist heeft de opgave om 90 woningen te slopen en ten minste hetzelfde aantal terug te bouwen. Vanwege de grote krapte op de woningmarkt heeft de gemeente echter aan Woongood Zeist de vraag gesteld of het mogelijk is om dit aantal te vergroten. Of dit daadwerkelijk mogelijk is hangt samen met de 'stedenbouwkundige speelruimte' die wordt geboden. Daarmee wordt bedoeld dat een eventuele verdichting samenhangt met de situering van bouwblokken (rooilijnen), de bouwmassa en de parkeernormen. De mogelijkheid hiertoe is in deze kadernota bestudeerd.

Woningtypen

In de huidige situatie is er sprake van woningen, overwegend in de vorm van beneden-bovenwoningen (bebo's) en eengezinswoningen. Het betreft overwegend 3 en 4 kamerwoningen, waarbij moet worden aangemerkt dat bij een groot gedeelte van de 4-kamerwoningen kamers zijn samengevoegd, vanwege de kleine maat van de slaapkamers. Woningen hebben een oppervlak tussen de 50-75 m², waarbij het overgrote deel een woonoppervlak heeft tussen de 50 en 60 m².

Zo'n 75% van de woningen zijn zogenaamde duplexwoningen: tijdelijk gesplitste woningen die kleine gezinnen in de jaren vijftig aan woonruimte hebben geholpen. De woningen werden gebouwd met een verwachte levensduur van 40 jaar, om ze daarna te slopen. Dat is evenwel niet gebeurd, en nu biedt dit deel van Griffensteijn kleine woningen aan mensen met een smalle beurs. Alle woonblokken hebben twee woonverdiepingen.

2.2.2 Ridderschapslaan 1 t/m 19 oneven

In het bovengenoemde collegebesluit is vermeld dat de gemeente en de erfgoedorganisaties aandacht vragen voor het wel of niet slopen van het blok Ridderschapslaan 1 tot en met 19. Het compromis met de erfgoedorganisaties laat hier onder voorwaarden ruimte voor. Deze voorwaarden zijn te vinden in de brief d.d. 3 december 2019 van Woongoed Zeist aan het college. Dit heeft geresulteerd in een nieuw besluit d.d. 28 januari 2020. Verderop in deze Kadernota is gemotiveerd dat sloop en nieuwbouw de beste oplossing biedt voor het integrale vraagstuk en behoud niet haalbaar is.

Dit is voorgelegd aan de erfgoed organisaties en Mooisticht. Hieruit is naar voren gekomen dat er op voorhand geen bezwaar bestaat tegen de sloop van deze woningen. Het bestaande straatprofiel blijft gehandhaafd en bij een architectuurstijl die een duidelijke verwantschap heeft met (en refereert aan het tijdsbeeld van) de Aireywoningen blijft de ensemblewaarde met de ertegenover gelegen te handhaven Aireywoningen vanuit monumentenooipunt voldoende gehandhaafd (bron: verslag Mooisticht ZE121-0135-1).

2.3 Woningbouwprogramma

De omvang van de primaire doelgroep in Zeist, van mensen met een inkomen lager dan € 34.000,-, neemt toe tot 2030. Om voldoende woningen in bezit te hebben voor het bedienen van de primaire doelgroep wil Woongoed Zeist in Griffensteijn ten minste het huidige aantal woningen terugbrengen.

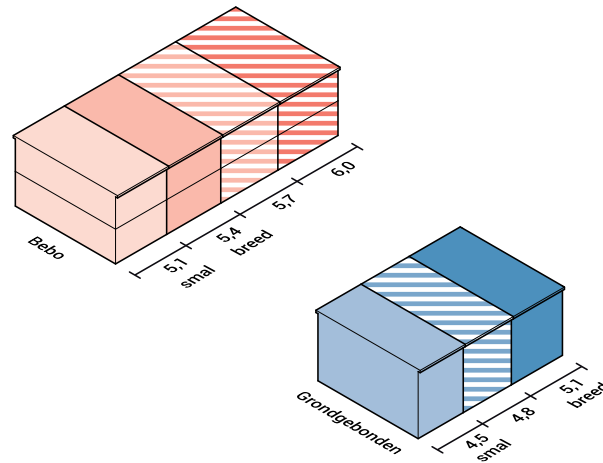
In Zeist is een substantiële behoefte aan kleine woningen voor 1-2 persoonshuishoudens. Voor de nieuwbouw wil Woongoed Zeist in beginsel kleine woningen terug bouwen, met in grote lijnen het huidige aantal woningen en ook het huidige woonoppervlak. Niettemin zal er wel variatie worden gezocht om geschikte woonruimte te bieden voor een diversiteit aan bewoners. Vooralsnog gaat Woongoed Zeist uit van 100% sociale huur. Als er meer dan de 90 te slopen woningen worden terug gebouwd zullen de extra woningen mogelijk als vrije sector huurwoning ingezet gaan worden. Zodra de ontwerpen voor de nieuwe woningen uitgewerkt zijn, wordt hierover besloten. Er worden geen andere woningtype uitgewerkt voor VS huur.

2.3.1 Specificatie van het woningbouwprogramma

Uitgaande van de bovengenoemde doelgroepen, wordt gestreefd naar de realisatie van kleine woningen (1- en 2-persoonshuishoudens, kleine gezinnen en senioren). Hoofdtypes:

- e.g. woningen met beuk van 5,1 meter;
- m.g. woningen met beuk van 5,4 – 6,0 meter in 2 lagen.

Type	Beukmaat	Aantal nieuw in %	Oppervlak (ca)
E.g. grondgebonden, twee lagen	5,1m	n.t.b.	100 m2 gbo
Bebo, 2 kamers	5,7 m	n.t.b.	55 m2 gbo
Bebo, 3 kamers	5,7m	n.t.b.	70 m2 gbo



Schematische weergave van de bandbreedte van nieuw te realiseren woningen. Uit deze bandbreedte is een selectie gemaakt in het stedenbouwkundig plan (zie H3).

2.3.2 Verdichtingsopgave

Er is in Zeist een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Op verzoek van de gemeente onderzoekt Woongoed Zeist daarom de mogelijkheid voor het realiseren van extra huurwoningen door verdichting (smallere beuk). Het woonbeleid van de gemeente - verwoord in de woonvisie - geeft kaders voor kwantiteit en kwaliteit. De nieuwbouw geeft een kans om extra woningen te realiseren met behoud van de kwaliteiten; behoud door ontwikkeling. Er wordt een streefaantal genoemd van in totaal 120 woningen binnen het plangebied. Dit verzoek wordt uitgevoerd in deze kadernota.

In het verleden is ook onderzocht of toevoegen van woningen kan worden gerealiseerd in de vorm van een appartementengebouw op de hoek Ridderschapslaan-Griffensteijnselaan. De uitkomst van de stedenbouwkundige en architectonische studie was positief, namelijk dat op deze plek een kleinschalig appartementengebouw realiseerbaar is, dat past in de beeldkwaliteit van de vernieuwde wijk. Maar omdat deze locatie buiten de reikwijdte van het stedenbouwkundig plan valt, wordt deze buiten beschouwing gelaten.

3. Uitgangspunten

Naar aanleiding van de gesprekken die in 2019 zijn gevoerd met de erfgoedstichtingen is er een nieuwe uitgangssituatie geformuleerd. Daarnaast zijn er in het voorgaande traject uitgangspunten geformuleerd in een gemeentelijke werkgroep. In overleg met de gemeente zijn daarop uitgangspunten geformuleerd voor de stedenbouwkundige structuur en de beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk volgt per thema de beschrijving van de relevante stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten. Dit betreft onder meer stedenbouwkundige uitgangspunten en uitgangspunten betreffende de beeldkwaliteit en duurzaamheid.

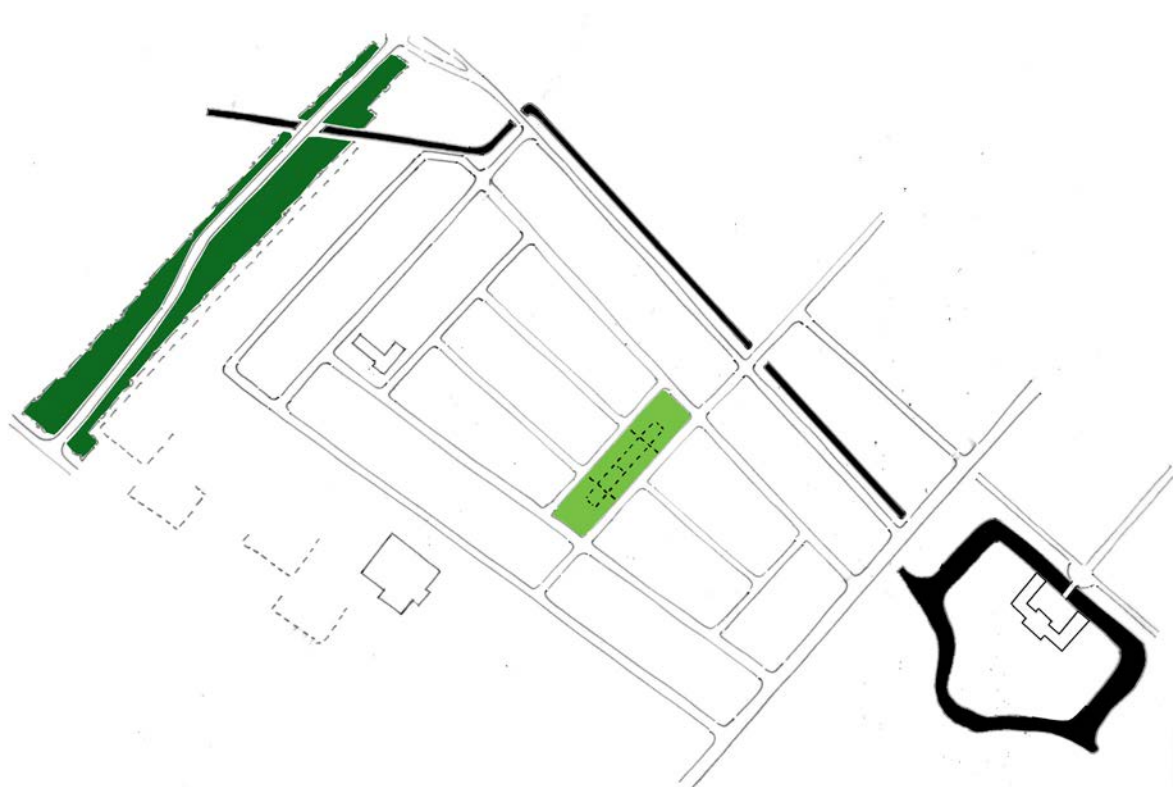
3.1 Uitgangspunten stedenbouw

Het doel van Woongoed Zeist is het realiseren van sociale woningen die voldoen aan de technische, energetische, gebruiks- en beeldkwaliteitsstandaarden van nu. Hiermee wordt een duurzaam product geleverd dat van waarde is voor de komende decennia. Om dit doel te bereiken is sloop van de huidige 90 woningen wenselijk. De twee erfgoedstichtingen zijn hiermee akkoord.

Met het behouden van de overige 101 woningen wordt het karakter gewaarborgd van sociale woningbouw in een villa-achtige setting. Het is wenselijk dat ook het onderlinge karakter tussen de (te behouden) bouwblokken van Wils en Berghoef en de nieuwbouw verschilt. Daarom is het uitgangspunt om de nieuwbouw een duidelijke signatuur mee te geven.

3.1.1 Planstructuur

In 1927 kocht de NV Park Kersbergen de buitenplaats Kersbergen en al een jaar later werd begonnen met de exploitatie. Het ontwerp voor het villapark Kersbergen werd gemaakt door tuinarchitect D. Meeuwenberg. Ondanks de economische crisis rond 1930 besloot de NV Park Kersbergen een 2e park te ontwikkelen:



Planstructuur: eenvoudig stratenpatroon rondom het Griffensteijnplantsoen (schets Wissing)

Griffensteijn. De opzet was aanvankelijk vergelijkbaar met Kersbergen, met het Griffensteijnseplein als centraal plein, en met nog ruimere percelen dan in Kersbergen. Maar vanwege de economische recessie, werd de kavels grootte gewijzigd ten gunste van middenstandsvilla's van 400 tot 500 m² inhoud. Het stratenplan werd echter niet gewijzigd. De economische recessie hield aan en de bebouwing van Griffensteijn kwam maar moeilijk op gang. Uiteindelijk ging de NV zelfs failliet. Na de oorlog (1951-52) werden de Cornelis Schellingerlaan, de Ridderschapslaen en de Jacoba van Beierenlaan bebouwd met gestandaardiseerde woningblokken en duplexwoningen. Het stratenpatroon werd t.b.v. de sociale woningbouw niet gewijzigd.

Uitgangspunt stedenbouwkundige structuur

De structuur van Griffensteijn blijft door de herstructurering ongewijzigd.

3.1.2 Stratenpatroon plangebied herstructurering

Het stratenpatroon waaraan de 90 woningen liggen, betreft de Ridderschapslaen en de Jacoba van Beierenlaan. Beide straten maken deel uit van het rechte lijnige patroon van de wijk: het 'Griffensteijnse raster'. Dit samenhangende stelsel van lanen en straten raster is kenmerkend voor de wijk.

In het stedenbouwkundig plan voor de 90 woningen is het weinig zinvol om het huidige stratenpatroon te wijzigen. Een wijziging levert geen verbetering op voor de ruimtelijke of verkeerskundige kwaliteit en ook geen efficiënter verkaveling. Dit houdt in dat de ligging van de huidige Cornelis Schellingerlaan, de Ridderschapslaen en de Jacoba van Beierenlaan ongewijzigd blijven.

Uitgangspunt stratenpatroon herstructurering

Het stratenpatroon van het gebied waar de herstructurering plaatsvindt, blijft ongewijzigd. Wel zijn er enkele kleine aanpassingen nodig voor het parkeren.

3.1.3 Bouwblok en rooilijnen

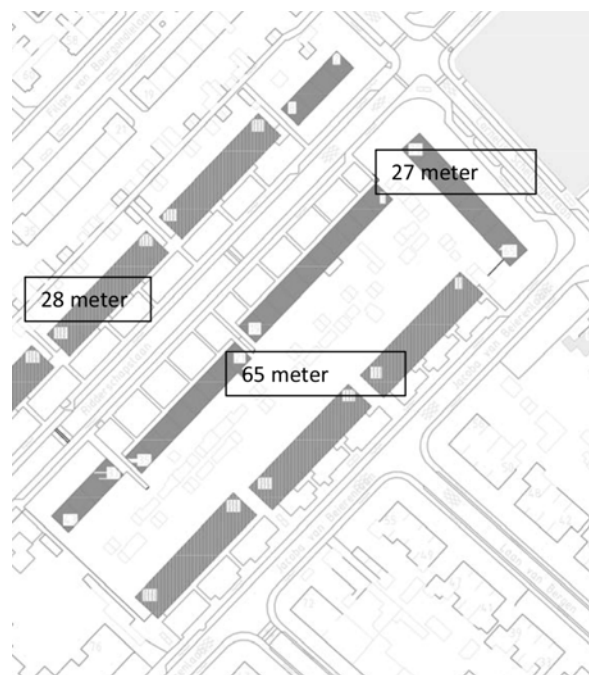
Na de oorlog werden de resterende gronden met sociale woningen bebouwd. De bouwblokken werden min of meer in de oorspronkelijk bedoelde rooilijnen gesitueerd, met kaveldieptes van ongeveer 20 meter, gemeten vanuit de achtererfgrens. Aan de voorzijde ontstond een 'overmaat' aan ruimte, die werd overgedragen aan de gemeente. De lange bouwblokken ondersteunen de eenduidige structuur van de lange lijnen in Griffensteijn.

Het straatbeeld wordt nu gekenmerkt door (door de gemeente aangelegde en onderhouden) gemeenschappelijke tuinen, waardoor er een sterke eenheid tussen bebou-

wing en buitenruimte bestaat. De sobere groeninrichting is kenmerkend voor de jaren vijftig: qua ontwerp (de simpele belijning) en qua soortenkeuze (veel ligusterhaagjes, berberis c.a.). De laanstructuur van het noordelijk deel van de Cornelis Schellingerlaan kent hierdoor een minder continue karakter dan het zuidelijk deel.

Maat van de bouwblokken

De huidige maat van de bouwblokken is zeer ruim. Het bouwblok aan de noordzijde van de Ridderschapslaen meet 28-31 meter, het bouwblok tussen de Ridderschapslaen en de J.v.Beierenlaan meet 57-65 meter. Deze maten komen voort uit het wijkontwerp dat was bedoeld voor ruime villa's. De maten zijn echter veel te diep sociale woningen, waarvoor ca.20-22



meter nodig is. Dit is de reden dat aan de voorzijde van de beneden-bovenwoningen plantsoenen zijn aangebracht.

Ambtelijk standpunt t.a.v. rooilijnen

In het ambtelijk overleg van 14 juli 2020 is door de gemeente aangegeven dat de ruime groenstroken als cultuurhistorisch waardevol moeten worden beschouwd. Deze komen immers voort uit het gegeven dat de blokmaten weliswaar zijn ontworpen voor villa-bebouwing, maar door de realisatie van sociale woningbouw in 1952-1953 deze 'rest-ruimten' werden toegewezen aan de openbare ruimte. Daarmee behoren de rooilijnen tot de karakteristieke stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden die op grond van het collegebesluit moeten worden behouden.

Uitgangspunt rooilijnen

Woongod Zeist heeft de opgave om 90 woningen te slopen en ten minste hetzelfde aantal terug te bouwen. Dit



Concept programma bij handhaven huidige profielen, rooilijnen, bouwhoogten en parkeerplaatsen. Er worden 80 woningen gesloopt en teruggebouwd. Ridderschapslaen 1-19 blijft ongewijzigd.



Parkeerpockets liggen tussen de woningen aan de straat. Parkeervelden liggen achter de woningen.



Indien de groenstroken gehandhaafd blijven, is het uitgangspunt dat ook de huidige rooilijnen in stand blijven.

is mogelijk met instandhouding van de huidige rooilijnen. Indien er geen extra woningen worden toegevoegd, kan voor wat betreft parkeerplaatsen worden volstaan met de huidige aantallen en situering. Een wijziging van rooilijnen is dus ook vanuit dat perspectief niet nodig. Het concept programma bij behoud van de huidige profielen, rooilijnen, bouwhoogten en aantallen parkeerplaatsen is in de bovenstaande afbeelding weergegeven.

Rooilijnen in geval van verdichting

Het gemeentebestuur heeft aan Woonged Zeist de vraag gesteld of het mogelijk is om dit aantal te vergroten. Dit heeft tot gevolg dat er extra parkeerplaatsen in het gebied moeten worden gerealiseerd (zie ook paragraaf 3.1.7). Omdat er in de openbare ruimte geen mogelijkheid is om extra parkeerplaatsen te realiseren, zijn er 2 opties:

- parkeerpockets (tussen de woningen, direct ontsloten aan de straat);
- parkeervelden (achter de woningen)

Omdat parkeerpockets ten koste gaat van de gelegenheid om woningen aan de straat te situeren, blijft de mogelijkheid over om parkeerplaatsen achter de woningen te situeren (parkeervelden). De grote tussenmaat tussen de Ridderschapslaen en de Jacoba van Beierenlaen maakt dat weliswaar mogelijk, maar dan moeten de woningen dichter op de weg komen te staan om ruimte te maken voor een parkeerterrein achter de woningen. Deze verkleining van de huidige rooilijnen is echter door de cultuurhistorische waardering van de huidige rooilijnen met ruime voortereinen niet direct mogelijk. Plaatselijk afwijken van de bestaande rooilijnen is wel bespreekbaar, bijvoorbeeld t.b.v. het schuiven van bouwblokken.



Concept programma bij handhaven huidige profielen, bouwhoogten en parkeerplaatsen. Rooilijnen worden plaatselijk naar voren geschoven, zodat ruimte ontstaat voor een parkeerhof. Er worden 80 woningen gesloopt en 110 woningen (22 eengezins- en 2x44 beneden-bovenwoningen) teruggebouwd. Ridderschapslaant 1-19 blijft ongewijzigd.

Conclusie: Op basis hiervan wordt de conclusie getrokken dat een verdichting op grond van het handhaven van de huidige rooilijnen niet mogelijk is. Alleen indien de huidige rooilijnen worden aangepast en extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op de binnenterreinen is verdichting mogelijk.

Verdichting door verschuiven rooilijnen en aanleggen parkeerhof

Indien in het zuidelijk gedeelte van het bouwblok Ridderschapslaant-Jacoba van Beierenlaant de rooilijnen worden verschoven ontstaat ruimte voor een parkeerhof. Met deze extra parkeerplaatsen is verdichting mogelijk met 30 woningen. In plaats van 80 nieuwe woningen komen er dan 110 nieuwe woningen. De beukmaat van de Beneden-bovenwoningen is dan 5,40, en komt niet overeen met de wens van Woongood Zeist om voor dit type een beukmaat van 5,70 te realiseren. Het blokje Ridderschapslaant 1-19 blijft behouden. Dit is in de bovenstaande afbeelding weergegeven.

3.1.4 Ridderschapslaant 1 t/m 19 oneven

Zoals aangegeven moet worden onderzocht of het wenselijk is om dit blokje te slopen of te behouden. Dit wordt bekeken vanuit het perspectief van programma, stedenbouw en beeldkwaliteit. Indien dit bouwblok daadwerkelijk wordt gesloopt, dan moet op deze plek wel een passend "overgangsblok" komen. Met 'passend' wordt bedoeld dat er een goede verbinding wordt gelegd tussen het nieuwe plan en de woningen die niet worden gesloopt.

Uitgangspunt stedenbouw

Indien de huidige bouwblokken en rooilijnen moeten worden gehandhaafd, hetgeen de voorkeur heeft van de gemeentelijke projectgroep, dan is het vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet zinvol om het blokje Ridderschapslaant 1 t/m 19 oneven te slopen.

Uitgangspunt beeldkwaliteit

Op basis van het collegebesluit wordt aangesloten op de bestaande jaren-'50 stijl. In een dergelijke retro-architectuur wordt teruggegrepen op de stijl van de jaren vijftig of de kenmerkende systeembouwmethode. De nieuwbouw zal dus gelijkenis vertonen met de bestaande bouw. De conclusie hiervan is dat vanuit het perspectief van beeldkwaliteit er geen aanleiding is om dit blokje te slopen, maar ook niet om deze te behouden.

Uitgangspunt programma

Slopen van dit blokje kan een rol spelen in de vraag naar verdichting. In de voorgaande paragraaf (en bovenstaand-



Ridderschapslaant 1-19



Concept programma bij handhaven huidige profielen, bouwhoogten en parkeerplaatsen. De rooilijnen worden plaatselijk naar voren geschoven, zodat er ruimte ontstaat voor een parkeerhof. Er worden 90 woningen gesloopt en 120 woningen (32 eengezins en 2x44 beneden-bovenwoningen) teruggebouwd.

de afbeelding) is aangegeven dat verdichting mogelijk is met behoud van dit blokje. De rooilijn en groenstroken aan de Ridderschapslaam blijven grotendeel behouden. De rooilijn van het zuidelijk bouwblok aan de Jacoba van Beierenlaan wordt naar voren geschoven om ruimte te maken voor een parkeerhof.

In dit scenario worden 80 woningen gesloopt en 110 woningen (22 eengezins en 2x44 beneden-bovenwoningen) teruggebouwd. Ridderschapslaam 1-19 blijft ongewijzigd. De beukmaat van de Beneden-bovenwoningen is dan 5,40, en komt niet overeen met de wens van Woongood Zeist om voor dit type een beukmaat van 5,70 te realiseren.

Het nadeel van deze oplossing is dat weliswaar verdichting plaatsvindt, maar dat de parkeerplaatsen erg ver van de noordelijke woningen komen te liggen.

Een ander nadeel is dat er in het gebied Ridderschapslaam-Jacoba van Beierenlaan alleen maar beneden-bovenwoningen (beukmaat 5,40) komen en dus sprake is van een zeer eenzijdige opbouw.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verdichting, een grotere variatie aan woningtypen en een betere parkeersituatie is het wenselijk om het blokje te slopen. De rooilijn kan dan plaatselijk naar voren worden geschoven, waardoor ruimte ontstaat voor een parkeerhof. De rooilijn aan de Jacoba van Beierenlaan blijft dan gehandhaafd.

3.1.5 Bouwhoogte nieuw te realiseren woningen

Tijdens het ambtelijk afstemmingsoverleg (14 juli 2020) is gesproken over de wenselijkheid van hoogteaccenten in de nieuwbouw. Op aangeven van de secretaris van de CRK is gememoreerd dat de architect Wils ook projecten met drie bouwlagen heeft ontworpen. Op basis daarvan zouden hoogteaccenten mogelijk zijn. Maar omdat het deelgebied dat door Jan Wils werd ontworpen buiten de scope van deze herstructurering valt, is deze informatie vooralsnog niet toepasbaar. Parallel aan deze gedachtengang kan echter worden gesteld dat ook Berghoef projecten met 3 bouwlagen heeft ontworpen. Bebouwing in 3 bouwlagen is dan ook voorstelbaar, maar daar is niet voor gekozen.



Amsterdam-Burgemeester De Vlughtlaan, Airey woningen in 3 bouwlagen door J.F. Berghoef, 1953



Het voorgaande scenario met 120 woningen nader uitgewerkt: plaatselijk opschuiven rooilijnen en toevoegen van 2 parkeerhoven om de toename aantal parkeerplaatsen op te vangen.

Indien er op basis van het bovenstaande, plaatselijk wel in 3 bouwlagen wordt gebouwd ontstaat ruimte om het woningaantal te laten toenemen (wens) en de variatie in woningtypen te vergroten. Uiteindelijk is gekozen voor een bebouwing in twee bouwlagen.

Plaatselijk worden de rooilijnen iets naar voren of achteren geschoven en er worden 2 parkeerhoven toegevoegd om de toename van het aantal parkeerplaatsen op te vangen.

Het exacte aantal te realiseren woningen wordt in het stedenbouwkundig plan bepaald. Het streven is om op 120 woningen uit te komen, waarbij conform de wens van Woongoed Zeist een variatie aan woningtypen wordt gerealiseerd.

3.1.6 Parkeren en verkeer

Indien er niet wordt verdicht, blijft de situatie in de Cornelis Schellingerlaan en een gedeelte van de Ridderschapslaan ongewijzigd. Dit houdt in dat het huidige aantal woningen (77 On Site en 24 Airey-woningen) en de bijbehorende parkeerplaatsen ongewijzigd blijven. Ook voor de 90 te herstructureren Airey-woningen aan de Ridderschapslaan en de J. van Beierenlaan blijven de huidige aantallen parkeerplaatsen dan aanwezig.

Indien er een heroverweging plaatsvindt van de situering van de bouwblokken kunnen er parkeerplaatsen worden toegevoegd. In dat geval wordt de grote maat van de plantsoenen (en dus de ruime rooilijn) verkleind. Het toevoegen van parkeerplaatsen achter de woningen is een goede invulling van de grote blokmaten. Het resultaat is dat parkeren achter de woningen kan worden gesitueerd en er een groter aantal plaatsen is te reserveren dan met de huidige langsparkerplaatsen.

Met parkeerterreintjes achter de woningen wordt overigens ook gegarandeerd dat deze plaatsen beschikbaar zijn voor de woningen van Woongoed Zeist. Het



**Geen haakse parkeerplaatsen
aan de straat**



toevoegen van extra parkeerplaatsen in de Jacoba van Beierenlaan zou vooral een parkeerprobleem van omliggende straten oplossen.

Uitgangspunt

- Indien het huidige aantal woningen wordt gehandhaafd is er geen verandering in de parkeersituatie.
- Eventuele extra woningen (>90) moeten worden gerealiseerd uitgaande van de gemeentelijke parkeernorm van 1,7 pp/woning. Het is echter de verwachting dat de toekomstige bewoners genoeg hebben aan een norm van 1,3 pp/woning. Voor alle extra woningen (>90) wordt 0,4 parkeerplaats per woningen gereserveerd om in de toekomst bij hoge parkeerdruk toch aan de norm van 1,7 pp/woning te voldoen.
- Haakse parkeerplaatsen langs de openbare weg passen niet in de kenmerkende Griffensteijnse straatprofielen. Het bestaande aantal parkeerplaatsen langs de straat wordt behouden.
- De reservering van de parkeerplaatsen vindt plaats op de parkeerterreinen achter de woningen. Indien blijkt dat niet alle extra parkeerplaatsen nodig zijn, bestaat de mogelijkheid om ze te vergroenen. Een rekenvoorbeeld: bij 120 woningen gaat dit om een reservering van 30 (120-90) plaatsen x 0,4 parkeerplaatsen. Het exacte aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan volgen in het stedenbouwkundig plan, volgens de bovenstaande uitgangspunten.

Verkeer

De verkeersstructuur van de bestaande straten blijft in de herstructurering ongewijzigd. Woongoed Zeist heeft in 2019 in het kader van bewonersparticipatie gesprekken gevoerd. Omwonenden en bewoners hebben aangegeven dat de verkeersafwikkeling in de wijk niet veilig is. Dit geldt met name rondom de school tijdens de haal en breng uren. Omdat dit buiten de scope van de herstructurering valt, wordt deze gevoelde problematiek in dit project niet meegenomen.

3.1.7 Groenstructuur

De profielen van de Jacoba van Beierenlaan en de Ridderschapslaan wijken af van de andere lanen in Griffensteijn. Dit komt omdat de ontwerpers oorspronkelijk een villawijk in gedachten hadden en het brede profiel is daarvoor bedoeld. Toen er in 1952-1953 sociale woningbouw werd gerealiseerd, werd de breedte van de profielen niet aangepast, maar de inrichting wel. Dat is terug te zien in de brede (openbare) groenstroken, voetpaden en de langsparkerplaatsen langs de weg. In die brede groenstroken is volwassen groen te vinden, overwegend van goede kwaliteit, zie tekening bomeninventarisatie.

Uitgangspunt groenstructuur

In geval de rooilijnen en bouwblokken blijven gehandhaafd, verandert er niets aan de groenstructuur.

Alleen in het geval van de verdichtingsopgave is het nuttig om de huidige profielen, rooilijnen en groeninrichting te heroverwegen. In dat geval wordt bekeken hoe de openbare groenstroken kunnen worden behouden en waar mogelijk kan worden versterkt. Het uitgangspunt is dan dat:

- Het huidige profiel van de straat met langsparkeerplaatsen gehandhaafd blijft;
- Het karakter van een rechte straat met groen in plantsoenstroken behouden blijft;
- De rooilijnen, die in de huidige situatie variëren van 3,6-8,2 meter worden teruggebracht naar circa 3 tot 7 meter;
- Als de ruimte dit toelaat kan er plaatselijk een bredere groene ruimte worden geïntroduceerd;
- Bestaande bomen in goede of zeer goede staat worden zoveel mogelijk behouden;

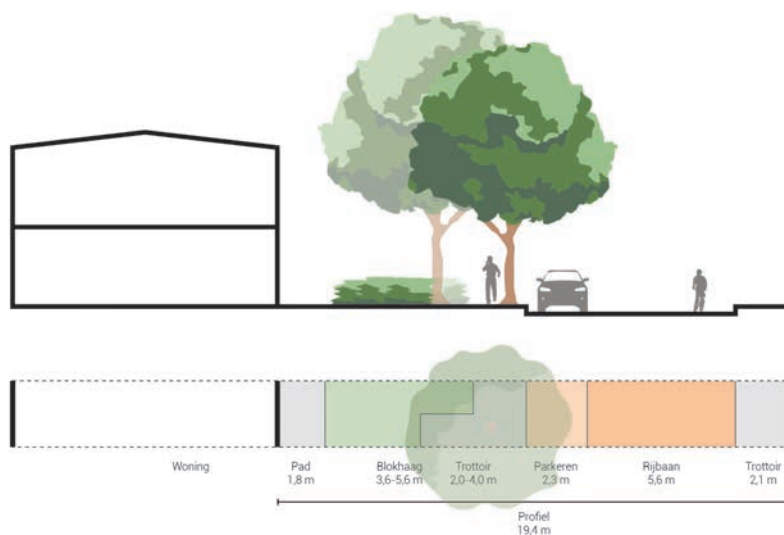
- Het groene karakter kan worden versterkt met laanbomen, solitaire bomen of boomgroepen;
- De nu aanwezige blokhagen langs de noordzijde van de J.v.Beierenlaan worden verwijderd;
- Voor de inrichting van de openbare ruimte zal een inrichtingsplan worden opgesteld, waarin de uitwerking van groen, verharding en detaillering van paden naar voordeuren wordt opgenomen.



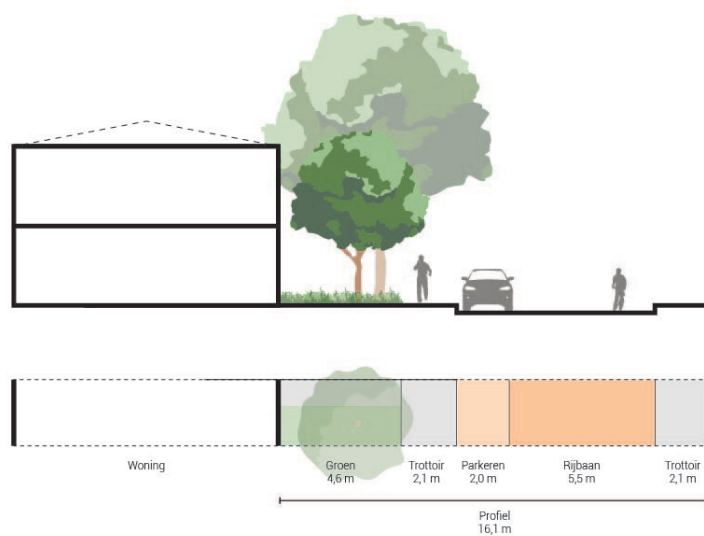
Legenda

- Bomen
- Kwaliteit [257]
- niet ingevuld [10]
- Dood [1]
- Matig [13]
- Redelijk [45]
- Goed [183]
- Zeer goed [5]

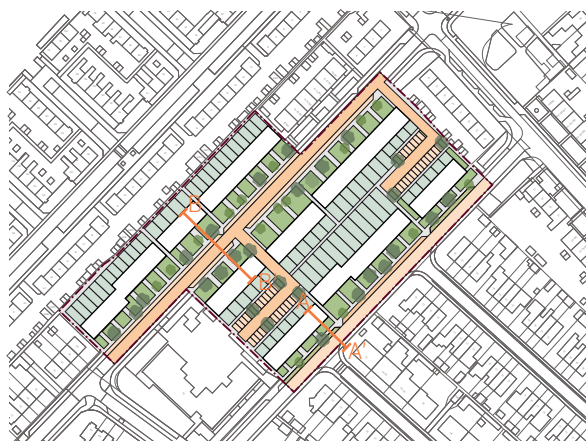
Bomeninventarisatie

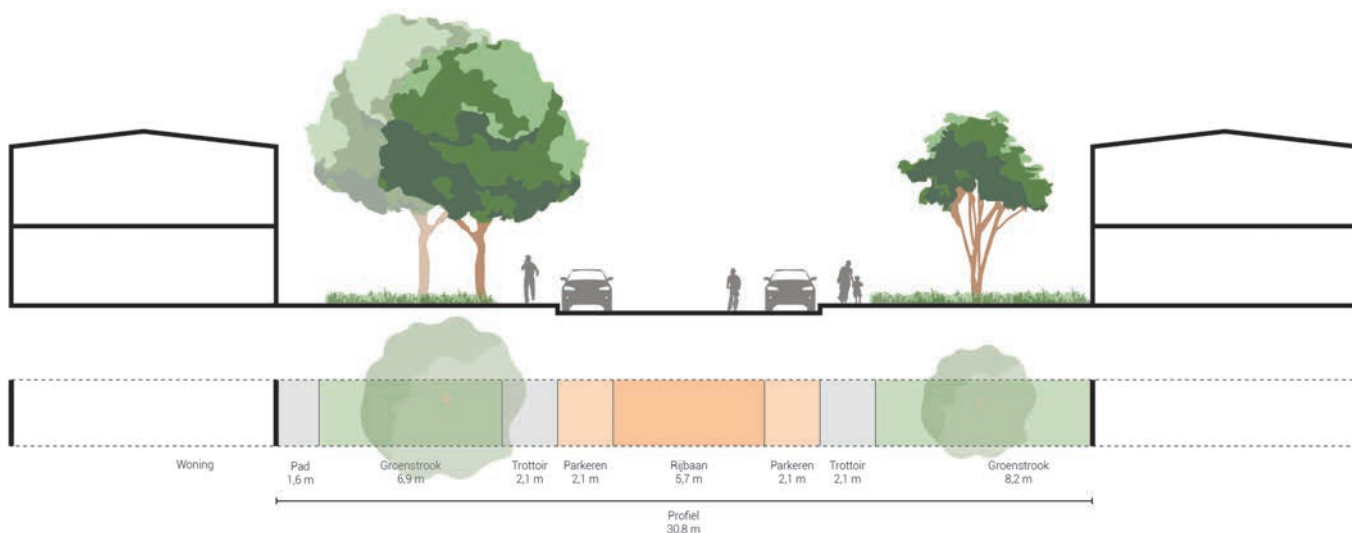


Jacoba van Beierenlaan - huidig profiel - A-A'

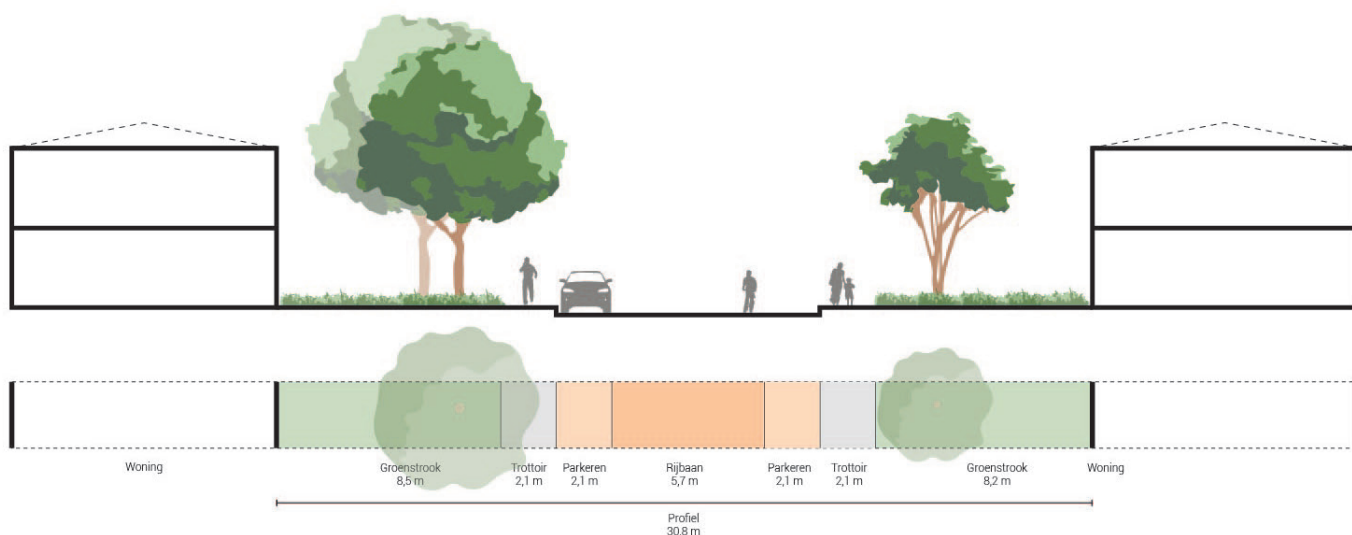


Jacoba van Beierenlaan - voorgesteld profiel - A-A'





Ridderschapslaan - huidig profiel - B-B'



Ridderschapslaan - voorgesteld profiel - B-B'

3.2 Uitgangspunten beeldkwaliteit

3.2.1 Relatie met de rest van Griffensteijn

Een fors deel van de huidige woningen (101 van de 191) wordt behouden. Daarmee is verregaand tegemoet gekomen aan de voorstanders van behoud van de woningen. Op die manier blijven grote delen van het oorspronkelijk

karakter van de wijk zichtbaar. Voor de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen is het uitgangspunt dat de volgende benadering wordt toegepast:

De beeldkwaliteit grijpt terug op de stijl van architect Berghoef uit de jaren vijftig of is een eigentijdse architectuur met stijlkenmerken van de systeembouw.

Wanneer overleg heeft plaatsgehad met de CRK wordt daarvan verslag gedaan.

3.2.2 Sociale woningbouw in een villa-achtige setting

Kenmerkend voor de beeldkwaliteit van de Ridderschapslaen e.o. is het unieke karakter van sociale woningbouw in een villa-achtige setting. Woongood Zeist vindt ook dat de beeldkwaliteit moet afwijken van de rest van Griffensteijn. Het uitgangspunt is dat het sociale karakter afleesbaar is in de architectuur.

Collegebesluit 13-7-2018

Citaat uit collegebesluit: Wanneer gekozen zou worden om alle woningen te slopen, dan zou een hele tijdlaag uitgewist worden uit de geschiedenis van Zeist. Nu gekozen wordt om van het Airey-type één blokje woningen te behouden, blijft een deel van de cultuurhistorie behouden. Bovendien zal bij de verdere uitwerking van de plannen met een stevig Welstandskader gewerkt gaan worden om het huidige karakter van de wijk zoveel mogelijk te behouden. Nadat overeenstemming is bereikt over de kadernota en het stedenbouwkundig plan, zal dit Welstandskader opgesteld worden.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Woongood Zeist past de maatstaven van tegenwoordig toe door met de huidige bouwmethoden sociale woningbouw te realiseren. De kwalitatieve normen voor sociale woningbouw van de geprefabriceerde industriële systeembouw uit 1950 zijn immers niet meer die van de vroeg 21e eeuw. Wel zijn er parallellen in de sociale en architectonische opgave waar de oorspronkelijke architecten voor stonden:

- Eenvoudige volumes van 2 en 3 bouwlagen, bij voorkeur plat afgedekt (vanuit efficiency en kostenoverweging);
- Er is duidelijk sprake van functionalisme vanuit waar verschillende doelgroepen leiden tot verschillende woningplattegronden;
- De lineair opgebouwde rijen versterken de structuur van de woonstraten;
- Hoofdzakelijk horizontale opbouw van de volumes;
- Met subtiele variatie in de strenge structuur (bijvoorbeeld afwijkende massa, situering of gevelopeningen) kan geleiding worden aangebracht. De typering van de woning (starter, senior, 'bebo') zorgt eveneens voor variatie in de structuur opbouw. Ook de situering van voordeuren (opzij, geclusterd) zorgt voor een doorbreking van de strenge ritmiek;
- Gebruik van industriële materialen, (refererend naar) systeembouw, repeterende bouwkundige of architectonische middelen.

De bovenstaande aspecten vormen de basis voor de nieuwbouw van de woningen aan de Ridderschapslaen

en de Jacoba van Beierenlaan. In hoofdstuk 4 zijn de cultuurhistorische waarden van de 24 te behouden Airey-woningen beschreven. Die beschrijving dient mede als leidraad voor de herstructurering.

3.3 Duurzaamheid en energie

Zeist heeft in haar milieubeleid de ambitie om een duurzame gemeente te zijn. In het programma Zeist Duurzaam laat de gemeente zien dat ze in de toekomst nog duurzamer wil worden. De gemeente Zeist kan het programma niet alleen uitvoeren en nodigt inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden uit om aan te sluiten en samen te werken.

3.3.1 Duurzaamheid door ruimtelijke kwaliteit

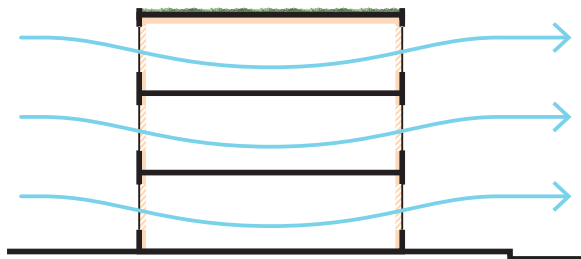
Het duurzaam renoveren van een woonwijk is een integrale opgave, waarbij het niet alleen gaat om energieprestaties, maar ook om ruimtelijke en 'sociale' duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit betekent in dit geval dat bewoners een prettige leefomgeving beleven en dat zij die ook goed kunnen gebruiken. Niet alleen nu, maar ook in de (verre) toekomst.

Dit betekent bijvoorbeeld dat in de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de (maatvoering van) openbare ruimtes in de wijk voldoende flexibiliteit zit om veranderend gebruik van toekomstige generaties te kunnen faciliteren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de parkeerplaatsen achter de woningen die mogelijk door veranderingen in de toekomstige mobiliteitsbehoefte in aantal kunnen verminderen. Dit geeft meer ruimte voor fietsparkeren of kwalitatief groen (wat tevens ook ten goede komt voor het tegen gaan hittestress, infiltratie van hemelwater en de biodiversiteit).

Onderstaand volgen de specifieke uitgangspunten die in dit project haalbaar worden geacht.

3.3.2 Duurzaamheid en energie

Om energieverlies en energievraag zoveel mogelijk te beperken worden de woningen optimaal geïsoleerd. Een gezond en comfortabel binnenklimaat wordt gewaarborgd door toepassing van een adequaat en gebruiksvriendelijk ventilatiesysteem.

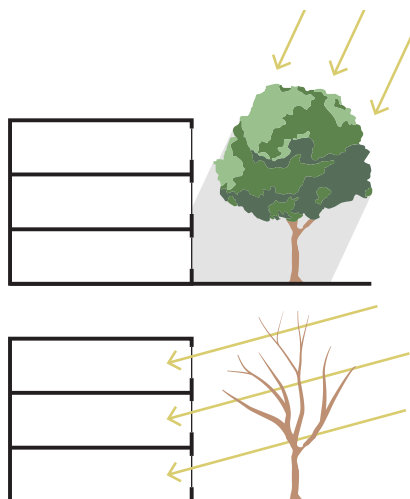


Schematisch voorbeeld van optimale ventilatie en (natuurlijke) isolatie

Bij de verkaveling wordt zoveel als mogelijk invallend zonlicht benut als vorm van passieve energie. Bij de uitwerking van de plannen zal, daar waar technisch en financieel verantwoord, voor toepassingen gekozen worden waarmee actieve opwekking van duurzame energie en/of energierugwinning mogelijk is. Daarbij kan de inrichting van de openbare ruimte ook bijdragen aan een lagere energiestatus van de woningen. Het toevoegen van loofbomen langs de straat zorgt gedurende de zomers voor extra schaduw op de straat en gevels van de woningen. Dit betekent minder direct zonlicht in de woningen en op de verharding en dus lagere temperaturen in en om de woning. Gedurende de winter, wanneer de bomen hun blad zijn verloren, komt er juist meer zonlicht in de woning. Dit zorgt voor een natuurlijke opwarming.

Uitgangspunt duurzaamheid en energie

Voor de te realiseren nieuwbouw gelden onder andere de op dit moment gangbare eisen inzake energie en het Bouwbesluit. De gemeente heeft aangegeven dat het beleid is om nieuwe woningen Nul-op-de-meter (NoM) te



Schema: loofbomen in de straat en bezonning

realiseren. Dit geldt niet voor sociale woningbouw, wel zal onderzocht worden wat haalbaar is. De prestatieafspraken tussen de Gemeente Zeist en Woongood Zeist worden hier aangehouden. Vanzelfsprekend wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

3.3.3 Natuurinclusief bouwen

In het kader van de wet natuur bescherming heeft Woongood Zeist i.s.m. de gemeente Zeist een Soortenmanagementplan (SMP) laten opstellen en vaststellen door het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Dit geldt voor geheel Zeist en dus ook voor Griffensteijn. Het SMP voorkomt dat voor elk project apart onderzoek gedaan moet worden. Totaal gezien wordt er minder onderzocht. De nieuwbouw Griffensteijn gaat voldoen aan de criteria van natuurinclusief bouwen. Zodra de plannen concreter zijn wordt dit met het bevoegd gezag afgestemd.

3.3.4 Duurzaamheid in de openbare ruimte

Bij het herinrichten van de openbare ruimte is klimaatverandering een belangrijke factor om rekening mee te houden. De inrichting van het openbaar gebied is geschikt om in periodes van droogte/ hitte verkoeling te vinden en in periodes van heftigere neerslag piekbelastingen in de waterhuishouding te kunnen helpen opvangen. Het betekent ook dat het openbaar gebied wordt ingericht met duurzame, robuuste (en energiezuinige) materialen.

De duurzaamheid van de openbare inrichting zal integraal bekeken worden, waarbij de diverse onderdelen goed op elkaar worden afgestemd.

- De openbare ruimte biedt aanleiding elkaar te ontmoeten en is geschikt voor jong en oud en er is aandacht voor beleving.
- Duurzame mobiliteit wordt gefaciliteerd (laadpalen, goede langzaam-verkeersverbindingen etc.).
- Klimaatadaptief ontwerp door schaduwwerking, minimale verharding, materiaalgebruik en mogelijkheden voor infiltratie.
- Het vergroten van de biodiversiteit maakt onderdeel uit van de ontwerpopgave.

Indien de huidige structuur van de bouwblokken blijft gehandhaafd, is er geen directe aanleiding om de openbare ruimte opnieuw in te richten. In dat geval worden ook geen ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie in de openbare ruimte gerealiseerd.

Indien de herstructurering wel de mogelijkheid geeft tot aanpassing van bouwblokken, rooilijnen en dus openbare ruimte zijn wellicht gemeentelijke ambities op dit vlak wel realiseerbaar.

4. Cultuurhistorische waarde 24 te behouden woningen

Om de cultuurhistorie van dit deel van Griffensteijn te behouden is besloten om enkele blokken te behouden in het gebied zodat het tijdsbeeld van industriële woningen uit de jaren '50 zichtbaar blijft. Omdat er dan 101 woningen blijven behouden, zijn de erfgoedcommissies akkoord met de sloop van de resterende 90 woningen, waardoor nieuwbouw mogelijk wordt. In dit hoofdstuk is de cultuurhistorische waarde beschreven van de 24 te behouden Airey-woningen. Deze dient als leidraad voor de te realiseren nieuwbouw.



Airey woningen door J.F. Berghoef



4.1 Beschrijving

De oorspronkelijk als Complex 313 aangeduide bebouwing is van de hand van architect J.F. Berghoef. Het complex bestaat uit diverse bouwblokken van vier of meer geschakelde eengezinswoningen en portiekwoningen (boven- en benedenwoningen). Om een levendig straatbeeld te verkrijgen zijn de middelste woningblokken ten opzichte van de buitenste woningblokken enigszins naar achter geschoven.

De woningen zijn een voorbeeld van de maatschappelijke opgave van de jaren 1950; namelijk het snel oplossen van de woningnood d.m.v. goedkoop gefabriceerde woningen. Berghoef benaderde deze opgave met een verregaand functionele aanpak door het seriematig, snel en goedkoop te realiseren prefab-bouwsysteem van de Airey-woningen. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een zeer flauwe kap, waardoor vanaf de straat een bijna plat afgedekt twee-laags bouwvolume ontstaat. Bij de beneden-/bovenwoningen zijn de voordeuren geclusterd per vier.



Harthill (Yorkshire Engeland), Geprefabriceerde woningen naar ontwerp van Sir Edwin Airey, Ministry of Works Emergency Factory Works Housing Programme

Berghoef vond dat het oplossen van de woningnood sterker woog dan beeldkwaliteit en gaf het primaat aan het industriële bouwsysteem. Het gestandaardiseerde staalskelet en de bijbehorende stramienmaten waren bepalend en was er geen ruimte voor een specifiek handschrift van de architect. Met inzet van beperkte middelen gaf Berghoef een eigen kwaliteit aan het complex, zowel in architectonische zin als daar waar het de ruimtelijke setting betrof. Er is geen duidelijke horizontale of verticale geleiding. Wel is er een spel van ritmiek en herhaling in gevelopeningen herkenbaar. Het complex is dan ook niet aangewezen als gemeentelijk monument vanwege de architectonische verschijningsvorm maar omdat de woningen typerend zijn voor de periode waarin snel en goedkoop grote aantallen kleine woningen werden gebouwd.



Amsterdam-Burgemeester De Vlughtlaan, Airey woningen in 3 bouwlagen door J.F. Berghoef, 1953



