

STRUCTUURVISIE

GEMEENTE



# ZEIST 2020

Zeist schrijf je met een



Zeist schrijf je met een



STRUCTUURVISIE

GEMEENTE



# ZEIST 2020

ZEIST - DEN DOLDER - BOSCH EN DUIN - HUIS TER HEIDE - AUSTERLITZ

Structuurvisie Gemeente Zeist 2020

ZEIST SCHRIJF JE MET EEN Q

Zeist, Den Dolder, Bosch en Duin, Huis ter Heide en Austerlitz

---

Vastgesteld door de gemeenteraad Zeist op 1 maart 2011

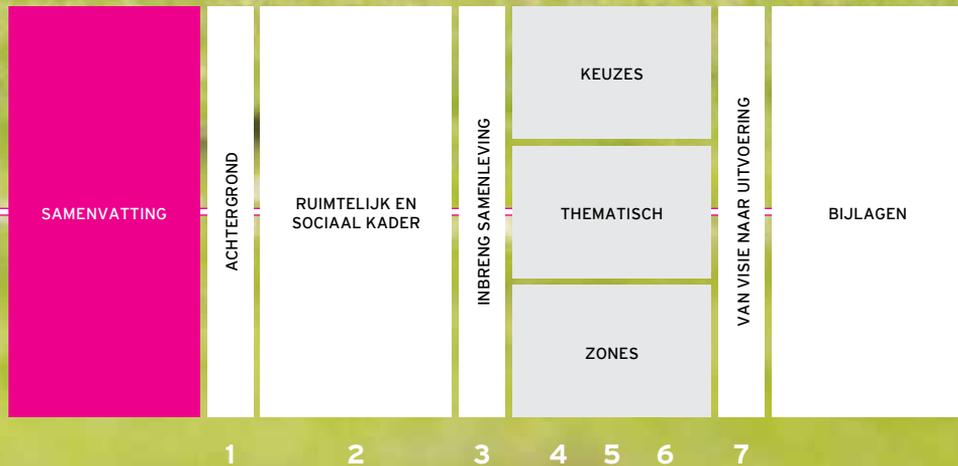
Samenvatting	3
<b>Hoofstuk 1 Achtergrond</b>	<b>28</b>
1.1 Inleiding	30
1.2 Leeswijzer	33
1.3 Wat is een structuurvisie?	35
1.4 Werkwijze	36
1.5 Van Ontwikkelingsperspectief 2030 naar Structuurvisie 2020	38
<b>Hoofstuk 2 Ruimtelijk en sociaal kader</b>	<b>40</b>
2.1 Historie van de gemeente Zeist	43
2.2 Buitenplaatsen	51
2.3 Zeist in de omgeving	54
2.4 Het ruimtelijke karakter van Zeist in 2010	60
2.5 Trends en ontwikkelingen	66
2.6 Thema's en sectorale vraagstukken	75
<b>Hoofstuk 3 Inbreng samenleving</b>	<b>80</b>
3.1 Betrokkenheid in de praktijk	82
3.2 Inhoudelijke betrokkenheid	86
3.3 Beoordeling en benutting	100
<b>Hoofstuk 4 Keuzes</b>	<b>102</b>
4.1 Zeist schrijf je met een Q	104
4.2 Strategie	106
4.3 Kernwaarden	108
4.4 Tien hoofdkeuzes	109
<b>Hoofstuk 5 Thematisch</b>	<b>120</b>
5.1 Samenleven	122
5.2 Duurzaam	125
5.3 Veiligheid en openbare ruimte	131
5.4 Groen	132
5.5 Water	136

5.6	Cultuurhistorie	140
5.7	Recreatie	142
5.8	Wonen	145
5.9	Zorg	152
5.10	Economie en werkgelegenheid	154
5.11	Detailhandel	159
5.12	Maatschappelijke voorzieningen, onderwijs en welzijn	160
5.13	Cultuur en uitgaan	162
5.14	Sport	165
5.15	Bereikbaarheid	169
<b>Hoofstuk 6 Zones</b>		<b>174</b>
6.1	Kromme Rijngebied	180
6.2	Utrechtse Heuvelrug	184
6.3	Austerlitz	188
6.4	Stichtse Lustwarande en station Driebergen-Zeist	190
6.5	Kern Zeist	195
6.6	Centrum Zeist	200
6.7	A28 en directe omgeving	206
6.8	Den Dolder	210
6.9	Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord	217
6.10	Huis ter Heide	220
<b>Hoofstuk 7 Van visie naar uitvoering</b>		<b>222</b>
7.1	Algemeen	224
7.2	Organisatie en werkwijze	225
7.3	Instrumenten voor financiering	230
7.4	Uitvoering	233
7.5	Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds	244
7.6	Uitwerking	246
7.7	Evaluatie	247
<b>Bijlagen</b>		<b>248</b>
<b>Raadsbesluit</b>		<b>268</b>



# SAMENVATTING

## STRUCTUURVISIE 2020





Zeist is een mooie groene gemeente. Dat waarderen bewoners én bezoekers. Dit beeld willen we ook graag zo houden. In Zeist is het goed toeven. Tegelijkertijd kunnen en willen we onze ogen niet sluiten voor ontwikkelingen in onze gemeente of in de omgeving. Die ontwikkelingen vragen vaak ruimte, staan soms haaks op het huidige ruimtegebruik en vragen om een antwoord vanuit de gemeente. Ruimte is nodig voor woningen, sportvelden, bedrijven, ecologie, betere autowegen, fietspaden en openbaar vervoer.

Kortom, het is belangrijk dat de gemeente een samenhangende visie heeft op het ruimtegebruik van Zeist. Alleen dan kan de gemeente op een geschikte en eenduidige wijze op deze vragen en ontwikkelingen reageren. De Structuurvisie 2020 is die visie. Het geeft duidelijkheid aan bewoners en andere belanghebbenden over de ruimtelijke indeling die de gemeente nastreeft.

De Structuurvisie Zeist 2020 geeft aan waar en welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn in de komende tien jaar. De visie is ontwikkeld met en gebaseerd op ideeën uit de Zeister samenleving. Een samenleving die zich kenmerkt door eenheid en verscheidenheid, door rust en levendigheid, door zorg voor jezelf en elkaar.

De Structuurvisie Zeist 2020 bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes.

## KWALITEIT

‘Zeist schrijf je met een Q’.

Kwaliteit, kwaliteit, kwaliteit! Dat is waar de gemeente Zeist voor kiest in deze structuurvisie. Kwaliteit van leefomgeving, openbare ruimte, bebouwing, samenleven, relatie met groen, historie, duurzaamheid. En die kwaliteit wil de gemeente laten passen binnen de omgeving. Elke locatie kent zijn eigen kwaliteit. De kernwaarden - groen, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en kernen met een eigen identiteit - geven richting aan het vinden van de kwaliteiten bij elke locatie.

## TIEN KEUZES

Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan deze tien belangrijkste keuzes.

### 1. Groen versterken

Gemeente Zeist kiest ervoor de natuur en het landschap te verbeteren. Daarbij is vooral aandacht voor zwakke schakels van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze zwakke punten zitten bij Den Dolder, Bosch en Duin, De Bilt en bij station Driebergen-Zeist. Ook is er aandacht voor de kwaliteit van het groen binnen de bebouwde kom.

### 2. Verleden zichtbaar maken

Gemeente Zeist kiest ervoor om het verleden en de cultuurhistorie beter zichtbaar te maken. Dat geldt voor zowel bebouwd gebied als voor het buitengebied. Cultuurhistorie wordt daarin breed gezien; van middeleeuwse overblijfselen tot en met industrieel, militair en religieus erfgoed.



### 3. Ervaren en gebruiken

Gemeente Zeist kiest ervoor om het recreatieve gebruik van het landschap te vergroten en de kwaliteiten van de cultuurhistorie meer te laten ervaren. Om dit te realiseren kunnen (regionale) fiets- en wandelroutes aangelegd worden, waarbij er zorg is voor de ecologische waarde.

### 4. Kracht van buurten, wijken en kernen

Gemeente Zeist kiest ervoor de kwaliteiten en identiteit van buurten, wijken en kernen te behouden en te versterken. Dat kan door maatwerk te leveren. Behoud en versterking vinden plaats op het gebied van onder andere groen van parken en lanen, (openheid van) bebouwing, kwaliteit van openbare ruimte en speelgelegenheid. We koesteren de kenmerken van de kernen Zeist, Den Dolder en Austerlitz, Huis ter Heide en Bosch en Duin.



## 5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping

Gemeente Zeist kiest ervoor om de kwaliteit van de leefomgeving (geluid, lucht, groen, ruimte, barrières) te verbeteren. De gemeente wil de A28 overkappen om daarmee de leefbaarheid van de omgeving te vergroten. Dit is een project van ‘lange adem’ en zal veel onderzoek en lobbywerk met zich meebrengen. Er wordt een gebiedsvisie gemaakt voor het gebied tussen A28, Amersfoorsteweg, Panweg en de Zandbergenlaan. Herschikken van rood en groen behoort hier tot de mogelijkheden.

## 6. Beter bereikbaar

Gemeente Zeist kiest ervoor de bereikbaarheid van Zeist te verbeteren voor inwoners en bezoekers. Dat wil zij doen door het openbaar vervoer (OV) te verbeteren. De gemeente onderzoekt met het Bestuur Regio Utrecht en buurgemeenten een mogelijke tramlijn tussen Utrecht-Uithof en station Driebergen-Zeist, evenals in de richting van bedrijventerrein Dijnselburg. Voor de exacte route(s) is nog verder onderzoek nodig. Daarnaast verbetert de gemeente de knelpunten voor de bereikbaarheid met de auto. Dat geldt vooral voor de Utrechtseweg. Het fietsnetwerk wordt daar waar nodig verbeterd.

## 7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop

Gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Evenzo geldt dat voor transformatie van gebouwen. Dat houdt dus maatwerk in. Het aantal woningen volgt op de keuze voor kwaliteit. Als het nodig is voor integrale kwaliteitsverbetering van een gebied kiest de gemeente ervoor bebouwing te ruilen tegen groene gebieden en andersom. Ook wil zij de doorstroming op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen.

## 8. Centrum aantrekkelijk

Gemeente Zeist kiest ervoor het centrum van Zeist te verbeteren. Ook nadat alle huidige projecten in het Zeister centrum zijn voltooid blijft de gemeente investeren in dit gebied. Vooral de noordkant van het centrum krijgt daarbij aandacht.

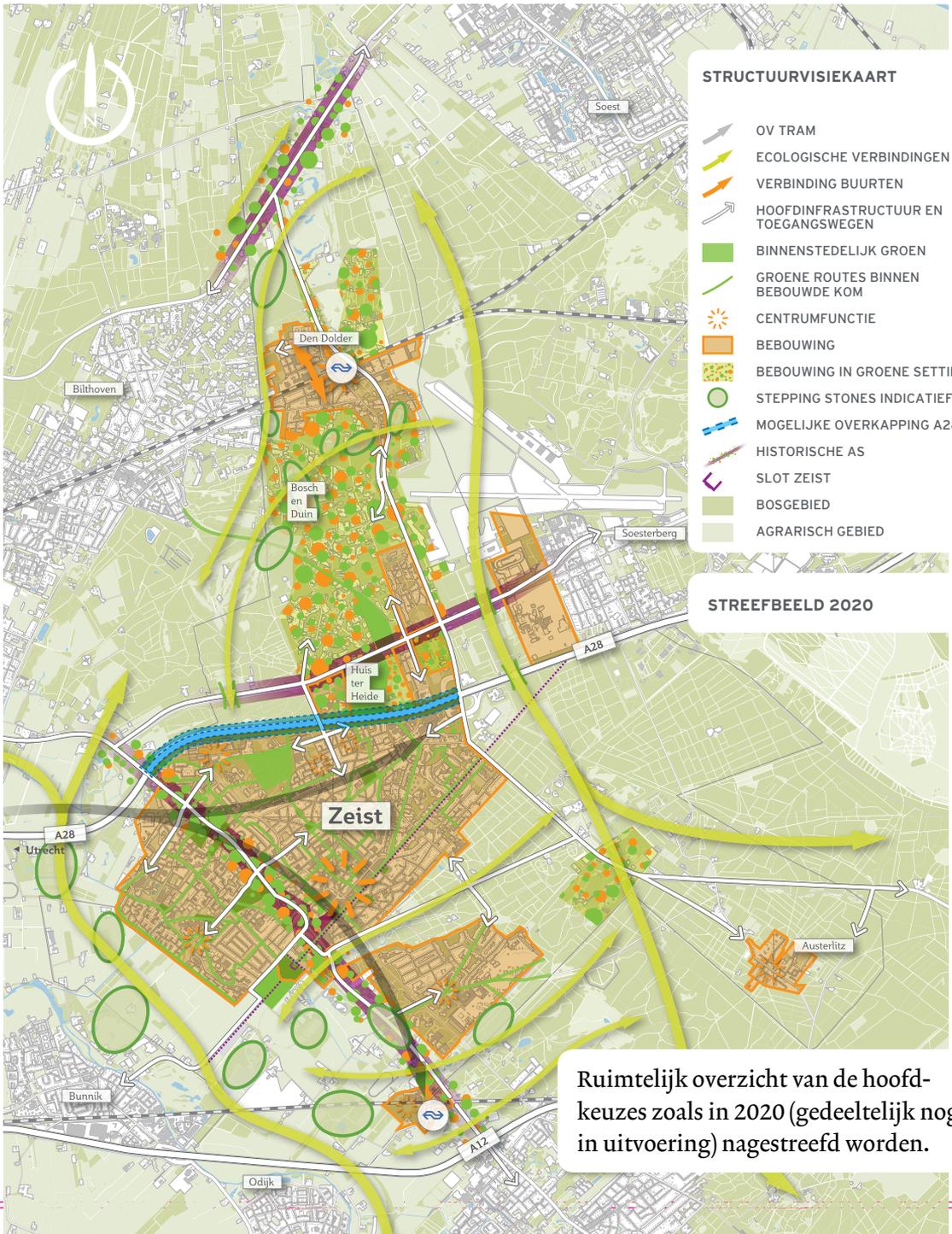
## 9. Economisch gezond en duurzaam

Gemeente Zeist kiest ervoor een duurzaam profiel van onze gemeente uit te bouwen. Daarbij maakt zij ruimte voor de ontwikkeling van zorgvoorzieningen. Zij wil verduurzamen door bedrijventerreinen te bundelen en ruimte te bieden aan lokale bedrijven. Gemeente Zeist kiest voor een gemengde economische structuur waarvan kantoren een onderdeel zijn.

## 10. Van visie naar uitvoering

Gemeente Zeist kiest voor een ambitieuze werkwijze met een actieve regie door de gemeente. Zij stuurt zelf of faciliteert marktpartijen. De gemeente geeft daarvoor duidelijke (kwalitatieve en kwantitatieve) randvoorwaarden. De gemeente maakt visies voor deelgebieden en stelt daarvoor ruimtelijke kaders op. De gemeente stelt een Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds in, zodat projecten gerealiseerd worden. De gelden voor dit fonds komen uit overeenkomsten met grondeigenaren en door verevening van opbrengsten en tekorten uit projecten. Gemeente Zeist kiest voor het vroegtijdig betrekken van burgers en maatschappelijke organisaties bij het maken van beleid, planvorming en de uitvoering ('interactieve planvorming') binnen duidelijke randvoorwaarden, procedures en procesgang.





**STRUCTUURVISIEKAART**

- OV TRAM
- ECOLOGISCHE VERBINDINGEN
- VERBINDING BUURTEN
- HOOFDINFRASTRUCTUUR EN TOEGANGSWEGEN
- BINNENSTEDELIJK GROEN
- GROENE ROUTES BINNEN BEBOUWDE KOM
- CENTRUMFUNCTIE
- BEBOUWING
- BEBOUWING IN GROENE SETTING
- STEPPING STONES INDICATIEF
- MOGELIJKE OVERKAPPING A28
- HISTORISCHE AS
- SLOT ZEIST
- BOSGEBIED
- AGRARISCH GEBIED

**STREEFBELD 2020**

Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 (gedeeltelijk nog in uitvoering) nagestreefd worden.



## THEMA'S EN SECTOREN

De keuzes die de gemeente maakt hebben gevolgen voor een aantal thema's en sectoren in Zeist. Wat betreft het **samenleven** koestert de gemeente de verscheidenheid van mensen, natuur, wijken en dorpskernen. Tegelijkertijd stimuleert zij de onderlinge samenhang. Daarbij streeft zij naar een evenwichtige, diverse bevolkingsamenstelling. Zij respecteert etnische en culturele achtergronden. Iedereen krijgt gelijke kansen, iedereen hoort erbij.

Zeist bouwt in de toekomst haar duurzame profiel verder uit. Er wordt ingezet op milieuvriendelijke aanpassingen van gebouwen (bestaand en nieuw), versterken van het duurzaam economisch profiel, actualisering van openbaar vervoer, verbetering van lucht en geluidskwaliteit. In Zeist is **duurzaamheid** haast vanzelfsprekend. Zeist heeft de juiste papieren om hierin een voortrekkersrol te spelen. Zeist is aantrekkelijk voor duurzaam en zorgzaam ondernemen. De gemeente wil de hoge milieukwaliteiten die zij nu heeft behouden. De woningbouw en transformatie leveren kansen op voor duurzaam bouwen en energiebesparing. Zeist is een gemeente met veel groen in de woonwijken. Het groen is een belangrijk onderdeel van de leefkwaliteit in de gemeente. Groen en milieu versterken elkaar in deze opgave. Een gezond milieu is een voorwaarde voor een gezonde ecologie, daarbij kan groen bijdragen aan een schoon milieu. Voor opwekken van duurzame energie zijn er verschillende mogelijkheden. Kansen liggen in de gemeente Zeist in de grootschalige duurzame energievoorzieningen uit bodemenergie (koudewarmte opslag) en warmtewinning uit wegdekken.

In grote delen van Zeist wordt de **openbare ruimte** steeds meer gedomineerd door geparkeerde auto's, steeds minder door goede speelplekken. Voor de kleinste kinderen is een verbeterslag nodig, maar ook voor de jeugd en jongvolwassenen is het voorzieningsniveau schaars.

Zeist ligt centraal in Nederland, tussen de Randstad en oostelijk Nederland. De druk op de grond is door de centrale ligging groot. Zeist functioneert als een **scharnier** tussen de stad Utrecht (sterk rode functies) en de Heuvelrug (sterk groene functies).

Het **groen** in Zeist is op te delen in vier delen: Utrechtse Heuvelrug, flanken Utrechtse Heuvelrug / Stichtse Lustwarande, Kromme Rijngebied en het groen binnen bebouwd gebied. De gemeente zet in op versterking van de Ecologische Hoofdstructuur. De verbinding van groen buiten en binnen het bebouwd gebied kan de gemeente op specifieke locaties verbeteren. Landschappelijke structuren lopen door in de directe woonomgeving van mensen. In de kwaliteit en beleving van parken en plantsoenen komt meer aandacht voor geschiedenis, beeld en gebruikswaarde. Daarmee bevordert de gemeente Zeist de natuurwaarden, natuurontwikkeling en natuurbeleving in de directe woonomgeving zoveel mogelijk.



**Water** speelt een belangrijke rol in de beleving van cultuurhistorie en in de ecologische kwaliteit. Zeist kent een waardevol en ook kwetsbaar watersysteem. Zeist wil water in de gemeente handhaven, hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden. De gemeente Zeist en het waterschap stellen voor het waterplan Zeist een nieuw uitvoeringsprogramma op. Duurzaam waterbeheer verdient blijvend aandacht. Bij toekomstige bouwprojecten is het uitgangspunt dat schoon regenwater gescheiden blijft of wordt van huishoudelijk afvalwater.

De gemeente Zeist wil de kernwaarde **cultuurhistorie** breed benutten, dat wil zeggen zichtbaar en beleefbaar maken in alle kernen, van middeleeuwse overblijfselen tot en met industrieel, militair en religieus erfgoed.

Het grondgebied van Zeist is een **toeristisch en recreatief** aantrekkelijk gebied. De aantrekkelijkheid van (de omgeving van) het Slot en de Stichtse Lustwarande speelt daarbij een belangrijke rol. Zeist zet ook in op recreatie die is gekoppeld aan groen en cultuurhistorie. Daarbij moet er wel op gelet worden dat de Ecologische Hoofdstructuur niet verzwakt.

Kwaliteit staat bij **wonen** voorop, niet het aantal woningen. Kwaliteit wordt ontleend aan de kernwaarden: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en zorgzaamheid, en identiteit van de kernen. Bij nieuwbouw of transformatie zijn ruimtelijke kwaliteitscriteria en maatwerk het belangrijkste. Uitrusten van rood en groen is daarbij een optie, als het de woningproblematiek helpt oplossen en de kwaliteit van natuur en landschap versterkt. Kwaliteit is ook het zorgen voor de woonbehoefte van alle inwoners. Het creëren van ruimte voor senioren, voor starters en voor middeninkomens is daarbij van groot belang. Aan projecten die al lopen in het kader van Hart van de Heuvelrug wordt niet getornd.



Er wordt niet gebouwd in het buitengebied. Buiten de rode contour zijn vijf gebieden aangewezen waar een uitzondering daarop geldt, te weten zone Arnhemse Bovenweg, stationsgebied Driebergen-Zeist, de zone A28, Den Dolder en Austerlitz. In de genoemde vijf gebieden kan uitruil tussen rood en groen plaatsvinden waarbij het uitgangspunt is dat het groen verbetert.

De Zeister **economie** blinkt uit in de zorg en bijzondere (hoofd-) kantoren. Deze sectoren worden verder gefaciliteerd, net als lokale ondernemers en de toeristische sector. Bedrijventerreinen moeten worden gegroepeerd. De congressentra en de KNVB zijn bedrijven met een bovenlokaal karakter en uitstraling. Aan hen wordt ontwikkelingsruimte geboden, mits ze de kwaliteiten van groen en cultuurhistorie niet schaden.



De gemeente onderscheidt zich op het gebied van de **zorg**. Met een historie van specialistische zorginstellingen en een sterk vergrijzende samenleving wil gemeente Zeist een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor de zorgsector in de brede zin van het woord. Deze zorgsector richt zich op alle leeftijdsgroepen en is een vitale factor in de gemeente. De sector is goed voor een kwart van de werkgelegenheid.

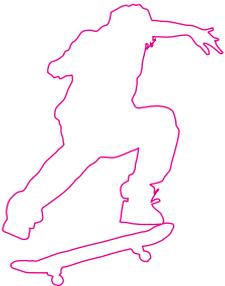
De gemeente wil een leefbare en levendige samenleving zijn met goede **voorzieningen**. Goede voorzieningen dienen om de inwoners van Zeist, Den Dolder, Huis ter Heide, Austerlitz en Bosch en Duin een verzorgd en aangenaam leven te bieden, maar ook om de gemeente aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats voor bedrijven en bewoners. In wijken en buurten zijn onderwijs- en welzijnsfuncties onderdeel van de wijkstructuur. Voorzieningen van sociaal cultureel karakter zijn in de wijkcentra

gevestigd. Er is ruimte voor faciliteiten op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, buurtwinkels en buurthoreca, in of in de nabijheid van het centrum van de wijk.

**Cultuur en uitgaan** zijn noodzakelijk voor een levendig en aantrekkelijk centrum, zowel voor eigen inwoners als voor mensen van buiten. Aanbod en sfeer zijn daarbij gedifferentieerd. Het Slotkwartier heeft een museaal historisch karakter. De bibliotheek en muziekschool vormen een educatief en sociaal cultureel centrum. Wellicht is er ruimte voor een nieuwe culturele locatie zoals een centrum voor expositie, podium en horeca.

De komende jaren zal er in onze gemeente flink meer **gesport** worden. Dat past bij de trend om bewegen te stimuleren (landelijk en lokaal beleid). Al met al zal er meer druk ontstaan op de beschikbare capaciteit van sportaccommodaties. Voor Zeist ligt de oplossing in de combinatie van een aantal maatregelen.

De **bereikbaarheid** van Zeist laat te wensen over. De bereikbaarheid met de auto is het slechtst op de Utrechtseweg. Overige knelpunten zitten bij de Amersfoortseweg en Dolderseweg. Het optimaliseren van bereikbaarheid is een optelsom van aanpassingen. Uitgangspunt is en blijft dat kernwaarden niet worden aangetast. Dat betekent dus dat er geen nieuwe ring of aftakking van de A28 aan westzijde in het buitengebied komt. Een mogelijk alternatief is het onderzoek met het Bestuur Regio Utrecht (BRU) naar de aanleg van een tramlijn. Vanuit Utrecht richting station Driebergen-Zeist, en richting bedrijventerrein Dijnselburg. Nut en noodzaak en de exacte ligging van de tracés moet nog onderzocht worden. Voor de gemeente zijn aanvullende maatregelen (o.a. lokaal ov-netwerk, intercity-status station) en voldoende autobereikbaarheid uitgangspunt.







## ZONES

In de structuurvisie wordt de gemeente Zeist verdeeld in een aantal zones. De indeling is gebaseerd op een logische ruimtelijke samenhang van een gebied. Daarnaast speelt de dynamiek in een gebied een rol. Per zone worden de belangrijkste ruimtelijke kenmerken, de ruimtelijke doelstellingen en gewenste maatregelen beschreven.

De belangrijkste kwaliteit in het **Kromme Rijngebied** is de overgang van een zeer besloten bosrijk gebied naar een open karakter met vergezichten en landelijke wegen. De gemeente Zeist maakt de ecologische structuur robuuster. Daarna versterkt de gemeente de recreatieve waarden waar mogelijk.

De kwaliteit van de **Utrechtse Heuvelrug** is het aaneengesloten bos- en natuurgebied met reliëf en ecologische waarde. De waarde wordt verhoogd omdat het een kerngebied van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is. Gemeente Zeist wil een robuuste ecologische structuur voor dit gebied die zij daarna verder versterkt en beschermt.

Voor **Austerlitz** stelt de gemeente zich ten doel het dorps karakter in de bossen te behouden en te versterken. Daarnaast wil de gemeente ook betaalbare starterswoningen in Austerlitz aan kunnen bieden. De toeristische kwaliteiten wil de gemeente verder benutten.

Het hoofdkenmerk van de flanken van de Heuvelrug (bij de **Stichtse Lustwarande**) is het verloop van hoog naar laag en van droog naar nat. De Stichtse Lustwarande is één van de visitekaartjes van Zeist. De gemeente Zeist wil de vitaliteit en de samenhangende identiteit van de Lustwarande herstellen en de achteruitgang actief tegengaan. De gemeente wil de identiteit en beeldkwaliteit versterken, net als het landschappelijk en natuurlijk raamwerk.

**Zeist, de grootste kern** van de gemeente Zeist, heeft verschillende gezichten. De verscheidenheid is hier de kracht. Dit is te zien in de bebouwing, in de openbare ruimte en in functionaliteit. Het centrum, het Lyceumkwartier, de Verzetswijk en Zeist-West hebben een sterk verschillende identiteit. En zelfs binnen deze buurten en wijken zijn nog grote verschillen waar te nemen. De gemeente Zeist stelt zich ten doel om de huidige structuur en kwaliteit van de woonwijken te behouden en te versterken. Om de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de kern Zeist te faciliteren zet de gemeente in op ondergrondse parkeervoorzieningen, een verbeterd fietsnetwerk, betere autobereikbaarheid door aanpak van de knelpunten op de Utrechtseweg, en mogelijk een verbinding per tram.

Het **Zeister centrum** bestaat uit het Historisch Kwartier, het Forum, het Park en het Centrum. Daarbinnen is de Slotlaan de belangrijkste en meest karakteristieke openbare ruimte. En daarmee is het de rode draad die de verschillende gebieden aan elkaar rijgt. De Slotlaan is en blijft de identiteitsdrager voor Zeist en moet in die rol ook versterkt worden. De gemeente Zeist stelt zich ten doel om de regionale positie van het centrum te versterken, door er langdurig in te investeren. Er komt een levendige mix van winkels, cultuur, horeca, wonen en werken, passend bij de verschillende centrumzones.

De kwaliteiten **rond de A28** zijn gemiddeld laag. Er is historisch gezien een zeer hoge kwaliteit in het gebied aanwezig, maar doordat de A28 het gebied doorsnijdt zijn de kwaliteiten sterk aangetast. De milieubelasting (hinder van geluid en fijnstof) van de A28 is groot. De gemeente Zeist stelt zich ten doel de ruimtelijke kwaliteit in de zone tussen de Panweg, A28, Amersfoortseweg en Zandbergenlaan te verbeteren. De leefbaarheid van de buurten direct aan A28 is zwak en wil de gemeente vergroten.

De gemeente stelt zich ten doel om de relatie tussen het noordelijk en zuidelijk deel van **Den Dolder** (noord-zuidverbinding) te versterken onder andere door middel van routes, bebouwing en groen. De ondertunneling van het spoor, hoewel lastig, blijft een punt op de agenda voor de lange termijn en wordt als er zich mogelijkheden voor doen opgepakt en onderzocht. De gemeente versterkt de relatie van Den Dolder met de groene omgeving. De aanwezige cultuurhistorische elementen worden zichtbaar gemaakt.



Let op!  
Overstekende  
Fietzers



De gemeente wil het karakter van **Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord** behouden en versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De gemeente versterkt de ecologische waarde en gaat negatieve ontwikkelingen van sluipverkeer tegen.

De gemeente stelt zich ten doel het karakter van **Huis ter Heide** te behouden: rustig, veilig en gezond wonen in het groen. De kleinschaligheid van Huis ter Heide moet bewaard blijven en ontwikkelingen in de omgeving sluiten daarop aan.

#### UITVOEREN

De Structuurvisie 2020 geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid aan. Die hoofdlijnen zijn ambitieus.

Sommige maatregelen zijn concreet te vertalen in projecten, andere moeten nog onderzocht worden. Alle maatregelen hebben gemeen dat zij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verbeteren. Die maatregelen vragen een actieve houding en een toegesneden, interactieve werkwijze van de gemeentelijke overheid. Tevens vragen die maatregelen om investeringen die eerder geld kosten dan opleveren. Denk aan het verbeteren van groengebieden, verhogen van de bereikbaarheid, herstructureren van woongebieden of uitplaatsen en transformeren van bedrijfslocaties. De Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht een gemeente om aan te geven hoe zij denkt haar ontwikkelingen te realiseren. Dit sluit aan bij de uitkomsten uit de dialoog met de samenleving.

