

STRUCTUURVISIE

GEMEENTE



ZEIST 2020

Zeist schrijf je met een

Q

Zeist schrijf je met een

Q

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
Hoofstuk 1 Achtergrond	28
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
Hoofstuk 2 Ruimtelijk en sociaal kader	40
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
Hoofstuk 3 Inbreng samenleving	80
3.1 Betrokkenheid in de praktijk	82
3.2 Inhoudelijke betrokkenheid	86
3.3 Beoordeling en benutting	100
Hoofstuk 4 Keuzes	102
4.1 Zeist schrijf je met een Q	104
4.2 Strategie	106
4.3 Kernwaarden	108
4.4 Tien hoofdkeuzes	109
Hoofstuk 5 Thematisch	120
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
Hoofdstuk 6	Zones	174
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
Hoofdstuk 7	Van visie naar uitvoering	222
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
Bijlagen		248
Raadsbesluit		268



				STRUCTUURVISIE 2020				
SAMENVATTING	ACHTERGROND	RUIMTELIJK EN SOCIAAL KADER	INBRENG SAMENLEVING	KEUZES	VAN VISIE NAAR UITVOERING	BIJLAGEN		
				THEMATISCH				
				ZONES				
	1	2	3	4	5	6	7	



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

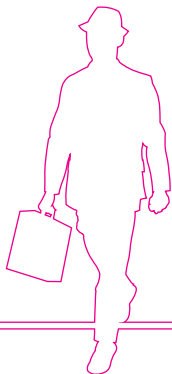
Gemeente Zeist kiest ervoor het centrum van Zeist te verbeteren. Ook nadat alle huidige projecten in het Zeister centrum zijn voltooid blijft de gemeente investeren in dit gebied. Vooral de noordkant van het centrum krijgt daarbij aandacht.

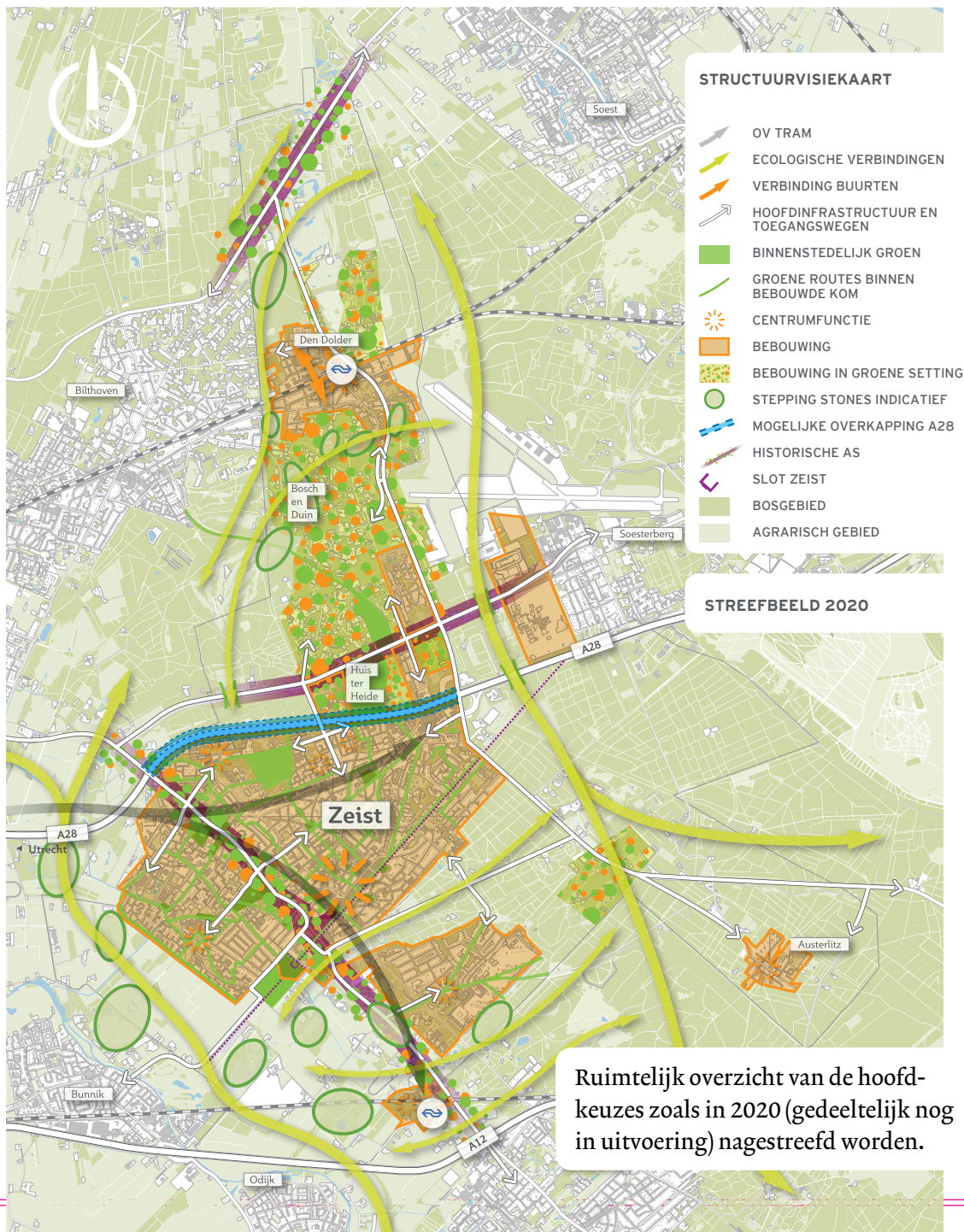
9. Economisch gezond en duurzaam

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.







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 bevolkingssamenstelling. 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. Uitrui 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 congrescentra 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.

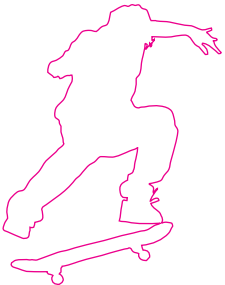
De gemeente wil een leefbare en levendige samenleving zijn met goede **voorzieningen**. Goede voorzieningen dienen om de inwoners van Zeist, Den Dolder, Huis ter Heide, Austerlitz en Bosch en Duin een verzorgd en aangenaam leven te bieden, maar ook om de gemeente aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats 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 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 dorpse 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 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.





HOOFDSTUK 1

ACHTERGROND

STRUCTUURVISIE 2020

SAMENVATTING

ACHTERGROND

RUIMTELIJK EN
SOCIAAL KADER

INBRENG SAMENLEVING

KEUZES

THEMATISCH

ZONES

VAN VISIE NAAR UITVOERING

BIJLAGEN

1

2

3

4

5

6

7

1.1 INLEIDING

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. In Zeist is veel vraag naar kwaliteit. Dat geldt ook voor ontwikkelingen: niet 'hoeveel', maar 'hoe' staat voorop. We willen graag uitgaan van het geheel en de ruimtevraag in samenhang bekijken. Werken aan een goede samenhang tussen al deze vraagstukken is complexer dan een tabel met projecten en vierkante meters.

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 biedt die visie. Het geeft duidelijkheid aan bewoners en andere belanghebbenden over de ruimtelijke indeling die de gemeente Zeist nastreeft.





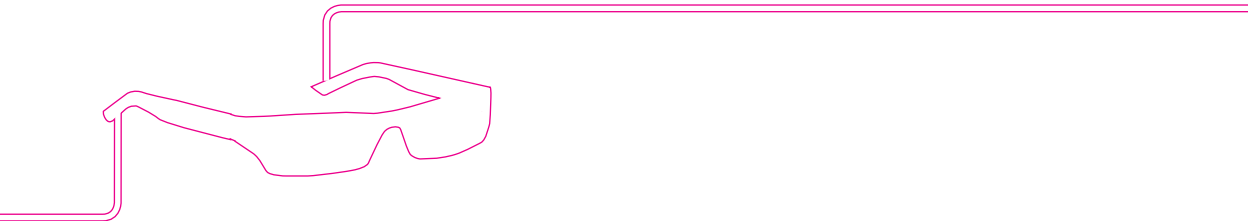
ONTWIKKELINGSPERPECTIEF 2030

In het Ontwikkelingsperspectief 2030, dat in dialoog met de samenleving tot stand is gekomen, staan de ambities over de toekomst van de gemeente Zeist. Zeist koestert de verscheidenheid van mensen, natuur, wijken en kernen en streeft tegelijkertijd naar samenhang. De inwoners van gemeente Zeist willen geen verdeelde samenleving zijn. De gemeente en haar inwoners willen een evenwichtige opbouw van de bevolking. Dat betekent dat starters en mensen met een modaal inkomen meer kansen moeten krijgen. Daarvoor zijn vervolgens aanpassingen nodig in het woonbeleid. Toch is het aantal te bouwen woningen niet leidend. Ook hier geldt dat kwaliteit voorop staat.

Door bestaande gebouwen te veranderen of gebieden te verdichten is er al veel op te lossen. En bebouwing zal moeten passen in de omgeving.

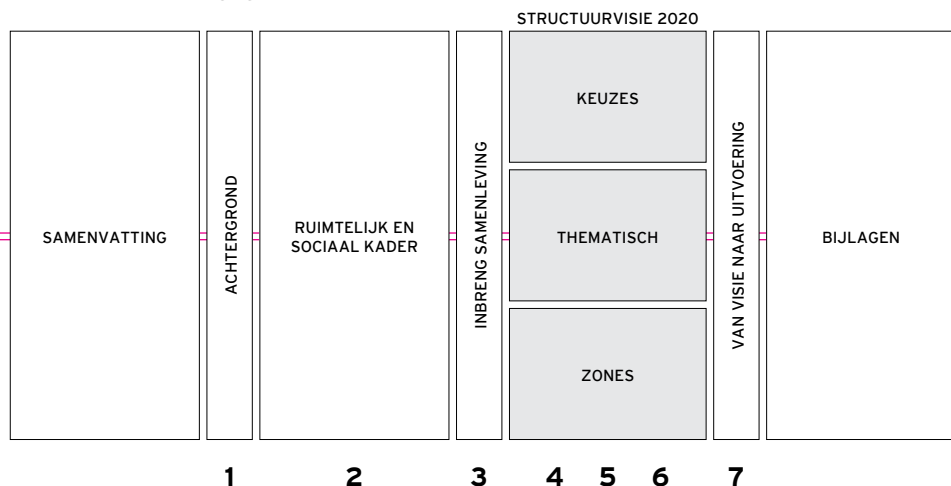
Het Ontwikkelingsperspectief 2030 geeft ook de kernwaarden die als een meetlat langs de ontwikkeling van de gemeente Zeist gelegd kunnen worden. De kernwaarden zijn samen te vatten in de termen 'groen', 'cultuurhistorie', 'duurzaam en zorgzaam' en 'eigen identiteit van wijken en kernen'.

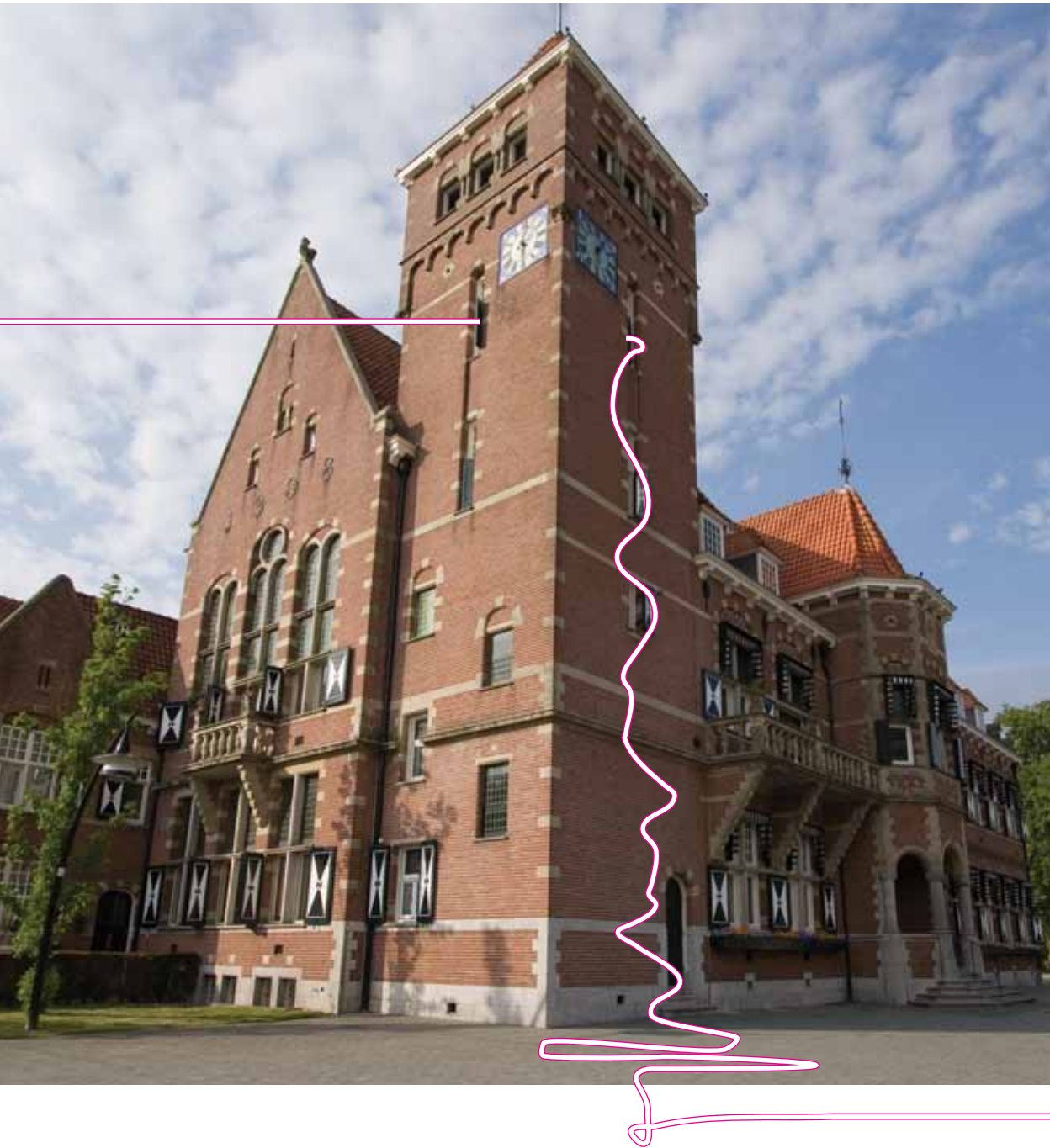
In de Structuurvisie 2020 staat hoe de ambities en kernwaarden zijn vertaald in een ruimtelijk plan. De Structuurvisie 2020 geeft aan waar de gemeente Zeist de komende tien jaar hard aan gaat werken. Het beeld is ambitieus en we weten dat dit als geheel niet in 2020 bereikt zal zijn. De horizon voor sommige veranderingen in de ruimtelijke structuur is langer dan tien jaar. Grootschalige ingrepen zijn niet zo maar gerealiseerd. Maar we spreken nu af dat ze noodzakelijk zijn om zo onze ambitie dichterbij te brengen. Door de komende jaren de financiële basis te leggen kunnen we toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren en stimuleren. Dit beeld daagt uit en motiveert de gemeente om samen met haar inwoners de schouders eronder te zetten!



1.2 LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 geeft aan wat een structuurvisie is en op welke wijze de structuurvisie tot stand is gekomen. Hoofdstuk 2 gaat over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Zeist. Het hoofdstuk beschrijft de historische ontwikkeling, plaatst de gemeente in een regionale context en de bredere trends en ontwikkelingen. Ook worden de thema's en sectorale vraagstukken geschetst. In hoofdstuk 3 geven we een overzicht van de inbreng uit de dialoog met de Zeister samenleving. De uitkomsten van de dialoog vormen een belangrijke bijdrage aan de structuurvisie. Vervolgens benoemen we in hoofdstuk 4 de integrale structuurvisie en de onderliggende hoofdkeuzes. In hoofdstuk 5 wordt een thematische beschrijving gegeven en in hoofdstuk 6 een gebiedsgerichte. En in hoofdstuk 7 wordt tot slot aangegeven hoe de gemeente denkt van structuurvisie naar uitvoering te komen. Dit document wordt gecompleteerd door een vergrote overzichtskaart en een DVD waar u relevante achtergrondinformatie op kunt vinden. Zo zijn daar historische kaarten te vinden, de meest relevante kaarten uit deze structuurvisie en een digitale versie van de Structuurvisie Zeist 2020. In onderstaand figuur staat de opbouw van dit boek schematisch weergegeven.





1.3 WAT IS EEN STRUCTUURVISIE?

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking trad, verplicht elke overheidslaag (Rijk, provincie en gemeente) een structuurvisie op te stellen voor het gemeentelijk grondgebied. In de structuurvisie staat welke ruimtelijke ontwikkeling de overheid in de toekomst voorstaat. Initiatieven en plannen moeten binnen de structuurvisie passen.

Een structuurvisie is geen plan, maar een visie op een hoger abstractieniveau. Het geeft richting aan ontwikkelingen die wellicht plaatsvinden, zonder dat die al concreet uitgewerkt zijn. De structuurvisie is de basis voor projecten die de gemeente en andere partijen in gang willen zetten. Specifieke visies voor bepaalde gebieden, ruimtelijke kaders en bestemmingsplannen volgen uit de structuurvisie. Ook worden mogelijke plannen en projecten getoetst aan de structuurvisie. De gemeente verplicht zich te handelen naar de structuurvisie, zodat alle partijen weten waar zij aan toe zijn. In een uitvoeringsparagraaf staat op welke manier de gemeente de visie gaat realiseren. De structuurvisie is ‘juridisch’ gezien een ‘zelfbindend’ document waaraan de gemeentelijke overheid zichzelf te houden heeft en waarvan zij niet zomaar kan afwijken.

De structuurvisie is voor de gemeente ook een discussiedocument met provincie, Rijk of andere gemeentes. Iedere overheidslaag maakt immers zo’n structuurvisie. Deze kunnen verschillen van elkaar. Overheden kunnen met elkaar in gesprek gaan over die verschillen. In laatste instantie kunnen de hogere overheden een ‘aanwijzing’ geven als visies elkaar tegenspreken. De gemeente moet zich dan houden aan zo’n aanwijzing.



1.4 WERKWIJZE

De structuurvisie is het resultaat van een samenspel van een maatschappelijke en professionele inbreng. Het uitgangspunt is het Ontwikkelingsperspectief 2030, dat de gemeenteraad in mei 2009 vaststelde.

Een projectgroep werkte het ontwikkelingsperspectief per thema en per sector uit. De onderwerpen zijn onder andere verkeer, wonen, groen, economie, cultuurhistorie en voorzieningen. Daarvoor is informatie uit gemeentelijke beleidsnota's verzameld en bestudeerd. Op de thema's verkeer, milieu en natuur en landschap zijn aanvullende externe onderzoeken gedaan. Deze analyses zijn besproken en aangevuld met informatie vanuit specifieke deelgebieden.

Daarnaast was er intensief contact met inwoners en maatschappelijke organisaties. Er vonden onder andere zeventien bijeenkomsten plaats (zie hoofdstuk drie). In de bijeenkomsten overlegden alle betrokkenen met elkaar over thema's, specifieke gebieden en alle onderwerpen als geheel.

Tussentijds zijn de resultaten teruggekoppeld naar de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. Ook vond er overleg plaats met de Provincie Utrecht, het Bestuur Regio Utrecht (BRU) en omliggende gemeentes over onderwerpen zoals verkeer, wonen en natuur en landschap.

Alle informatie is vertaald naar een wensbeeld voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Zeist. Het wensbeeld belicht daarbij alle thema's en sectoren. We noemen dit een integraal wensbeeld. Dit wensbeeld is te zien in de overzichtskaart "Structuurvisie 2020" (zie hoofdstuk vier). Deze structuurvisiekaart is uitgewerkt in specifieke kaarten voor bijvoorbeeld groen, cultuurhistorie en deelgebieden. Het integrale beeld is daarmee te herleiden tot sectoren en gebieden. In een zogenoemde uitvoeringsparagraaf staat hoe de gemeente Zeist dit wensbeeld tot realiteit wil brengen.

1.5 VAN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF 2030 NAAR STRUCTUURVISIE 2020

De gemeenteraad van Zeist besloot in juli 2008 een structuurvisie op te stellen. Zij koos er voor om als eerste stap een Ontwikkelingsperspectief 2030 te maken en vervolgens een Structuurvisie 2020. In mei 2009 stelde de gemeenteraad het ontwikkelingsperspectief unaniem vast. De door de raad aangenomen amendementen zijn daarbij onderdeel geworden van het ontwikkelingsperspectief. Op 1 maart 2010 is de Structuurvisie Zeist 2020 vastgesteld. Dit document bevat de wijzigingsvoorstellen die door de gemeenteraad zijn besloten. De structuurvisie heeft een looptijd van tien jaar. Daarna is een nieuwe structuurvisie nodig. Overigens loopt het ontwikkelingsbeeld verder dan tien jaar. De realisatie van ruimtelijke plannen is immers werk van lange adem.

De gemeenteraad koos ervoor zowel het Ontwikkelingsperspectief 2030 als de Structuurvisie 2020 mede door een interactief proces tot stand te laten komen. Een regiegroep begeleidde dit interactieve proces. De regiegroep bestond uit betrokken burgers en belanghebbenden uit diverse geledingen van de Zeister samenleving (zie bijlage). De leden van de regiegroep zijn op persoonlijke titel gevraagd door de wethouder Ruimtelijke Ordening. Zij hadden de taak het proces van de dialoog met de samenleving te bewaken en zo nodig bij te sturen. De gemeenteraad gaf ook de ruimte om bestaand beleid ter discussie te stellen bij het maken van de structuurvisie, bijvoorbeeld de woonvisie. De raad wilde niet dat het bestaande beleid beperkend zou werken bij de ontwikkeling van een structuurvisie. De gemeenteraad besloot ook dat dat niet betekent dat lopende projecten tijdens het opstellen van de visie zouden stoppen. Lopende projecten worden met de structuurvisie in de hand tegen het licht gehouden en waar nodig en mogelijk aangepast.





HOOFDSTUK 2

RUIMTELIJK EN SOCIAAL KADER

STRUCTUURVISIE 2020

SAMENVATTING

ACHTERGROND

RUIMTELIJK EN
SOCIAAL KADER

INBRENG SAMENLEVING

KEUZES

THEMATISCH

ZONES

VAN VISIE NAAR UITVOERING

BIJLAGEN

1

2

3

4

5

6

7

In dit hoofdstuk leest u over de context waarin de ontwikkeling van de gemeente Zeist plaatsvindt. We beschrijven allereerst de natuurlijke en sociaal-culturele geschiedenis. Vervolgens plaatsen we de gemeente Zeist in een regionale context. Daarna benoemen we een aantal trends en ontwikkelingen die voor de gemeente Zeist van belang zijn. Deze achtergrond is belangrijk om te begrijpen waar de ruimtelijke kwaliteiten en problemen hun oorsprong vinden. We eindigen dit hoofdstuk met een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke vraagstukken waarvoor de Structuurvisie 2020 een oplossingsrichting biedt.



2.1 HISTORIE VAN DE GEMEENTE ZEIST

Ontstaan: op het snijvlak van 'nat' en 'droog'

In de bodem van de gemeente Zeist is het ontstaan en de basis van de huidige verschijningsvorm nog altijd terug te vinden. De eerste bebouwing van Zeist ligt op het grensvlak van het natte (klei) en droge (zand) deel van de provincie Utrecht.

De tekst in deze paragraaf is gebaseerd op informatie uit de welstandsnota, het concept landschapsonwikkelingsplan (LOP), het Structuurplan 2001-2010 en het boek Tastbare tijd over de geschiedenis van de provincie Utrecht.

In de ijstijd zijn in Nederland diverse heuvelruggen ontstaan, ook wel stuwwallen genaamd. In die periode (ongeveer 150.000 jaar geleden) ontstond ook de Utrechtse Heuvelrug. Op deze stuwwallen is stuifzand door de wind afgezet. Deze stuifzandgebieden zijn uniek in Europa. In de periode erna zorgde een gematigd klimaat voor dichte begroeiing, zodat het zand werd vastgehouden. Deze begroeiing van de Heuvelrug werd vanaf de Middeleeuwen gekapt voor akkerbouw en veeteelt. Zo ontstonden weiden en heidevelden. Door de kap kwamen grote delen zand weer vrij aan de oppervlakte te liggen. Dit veroorzaakte zandverstuivingen die nederzettingen en landbouwgronden bedreigden. Rond 1900 ging men dit tegen door massaal bos aan te planten. Vandaag de dag is bijna al het stuifzand nog steeds begroeid met bos.

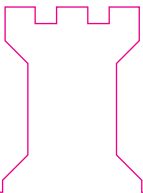
Het stuifzandgebied is onder andere terug te vinden aan de zijkanen van de Utrechtse Heuvelrug. De Langbroekerwetering vormt grofweg de scheiding tussen het dekzandgebied en het zuidelijk rivierkleigebied. De Kromme Rijn was in de Romeinse tijd één van de hoofdlopen van de huidige Nederrijn en vormde met de Oude Rijn één van de grote rivieren van ons land. De sterk slingerende Kromme Rijn heeft in het grote gebied ten westen van de Heuvelrug veel vruchtbare grond opgeleverd.

ZEIST

In de vroege middeleeuwen bestond Zeist al als een kleine nederzetting. In de zeventiende eeuw liet Willem Adriaan van Nassau een groots opgezet lustoord aanleggen: Slot Zeist. Het gehele complex, met huis en tuinen, sterrenbossen en productiebossen besloeg een gebied van ruim vijf kilometer lengte. Door de verkoop van het Slot in 1745 en de komst van de Hernhutters (Evangelische Broedergemeente) nam de bevolking van Zeist sterk toe. De Hernhutters zetten een nijverheidsindustrie en winkels op met een aantrekkingskracht tot ver buiten Zeist.

Vanaf het eind van de Middeleeuwen tot na de eerste wereldoorlog bouwde de elite buitenverblijven op de 'woeste' gronden van de Heuvelrug. Zij deed dat aanvankelijk langs de kolonisatie-as Utrecht-Amersfoort: de Amersfoortseweg. Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw werden de buitenverblijven aangelegd langs de Utrechtseweg-Driebergseweg, Krakelingweg, Soestdijkerweg, Dolderseweg en de Woudenbergseweg. In de loop der tijd zijn deze verblijven sterk in aantal en omvang afgenomen. Vooral na 1900, toen het aantal inwoners in Zeist begon te groeien, werden vele buitenplaatsen verkaveld. De bebouwing heeft zich in deze periode geleidelijk ontwikkeld langs onder andere de 1e en 2e Dorpsstraat, 1e en 2e Hogeweg, Voor- en Achterheuvel, Oude Arnhemseweg, De Brink en het begin van de Kroostweg. Vele huizen worden nu gebruikt als kantoor, voor instellingen en scholen.

De komst van de spoorweg Zeist-Utrecht-Huis ter Heide in 1901 gaf Zeist een sterke impuls. Het treinstation kwam aan het eind van de Slotlaan te liggen, ongeveer tegenover het huidige Bethaniëplein. Aan weerszijden van dit station werden de woongebieden en Antonpark (verder) bebouwd met kleinere villa's en arbeiderswoningen.



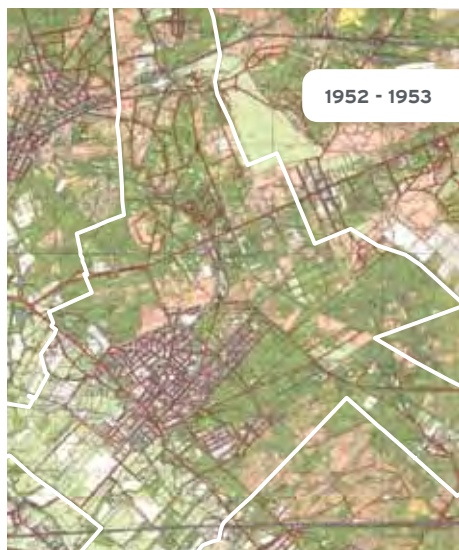
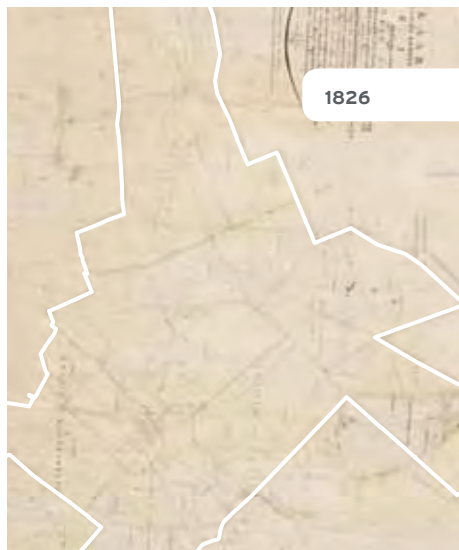


De grootste groei van Zeist vond plaats tussen 1920 en 1940. Deze groei werd ingeluid door de vestiging van industrieën. De werkgelegenheid nam toe en was niet meer alleen op de buitenplaatsen gericht. Tot de Tweede Wereldoorlog werden de volgende gebieden gebouwd: Lyceumkwartier, Kerckebosch, Hoge Dennen, Pavia (Prinses Beatrixlaan), Kersbergen-Griffensteijn, Patijnpark, Bloemenkwartier, Gerodorp en de omgeving van de Schaerweijdelaan.

Als gevolg van de naoorlogse woningnood moest er zo snel mogelijk een groot aantal goedkope woningen komen. In eerste instantie koos men voor de voordelige zand- en heidegronden aan de noordzijde van Zeist. Al voor de oorlog was begonnen met de bouw van de Indische buurt. Direct na de oorlog werd deze wijk voltooid. Daarachter kwam in het begin van de jaren vijftig het Staatsliedenkwartier, waarna in de jaren zestig de Verzetswijk werd gerealiseerd. Andere uitbreidingen in het begin van de jaren vijftig vonden plaats in Zeist-West. Het park Griffensteijn, dat toen nog gedeeltelijk was bebouwd, werd voltooid. Halverwege de jaren vijftig werd de Vogelwijk aangelegd.

Tussen 1956 en 1970 werden twee grootschalige flatwijken gerealiseerd aan de randen van de bebouwde kom van Zeist: aan de zuidoostkant Kerckebosch en wat later aan de noordwestkant Vollenhove. Na 1970 was er nog steeds woningnood en werd er fors doorgebouwd. Daarom werden na 1970 wijken gebouwd, met vooral laagbouwoningen. Achtereenvolgens werden in de jaren zeventig de volgende buurten ontwikkeld in Zeist-West: Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker, De Clomp en als laatste Crosestein. Daarnaast hebben ook moderne invullingen plaatsgevonden, bijvoorbeeld in het Lyceumkwartier.

HISTORISCHE PLATTEGRONDEN GEMEENTE ZEIST





AUSTERLITZ

Het dorp Austerlitz vindt zijn oorsprong in het jaar 1804, met de komst en vestiging van het Franse leger. Ten bate van Kamp Austerlitz werd de Woudenbergseweg aangelegd, die rond 1830 werd verlengd tot aan Woudenberg.

Na vertrek van het leger vestigden bos- en landbouwers zich in Austerlitz. Het dorp ontstond door de bouw van drie boerderijen. Rond de voornaamste pomp kwam een nederzetting, het tegenwoordige Dorpsplein en de Schoolweg. Samen met de boerenrijen vormt dit gebied een waardevolle stedenbouwkundige eenheid. Uiteindelijk kreeg het dorpje twee kernen: tussen de Austerlitzseweg en Oude Postweg en rond de waterput. Het rechthoekige wegenpatroon in het dorp herinnert nog aan het legerkamp, dat volgens een gebruikelijk strak patroon was opgezet. De bosranden, het plein en de tuinen bepalen in hoofdlijnen de sfeer van het dorp. De linten zijn in de loop der tijd geleidelijk opgevuld met voornamelijk vrijstaande bebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog zijn kleinschalige nieuwbouwbuurtten aan de rand van het dorp ontwikkeld.

DEN DOLDER

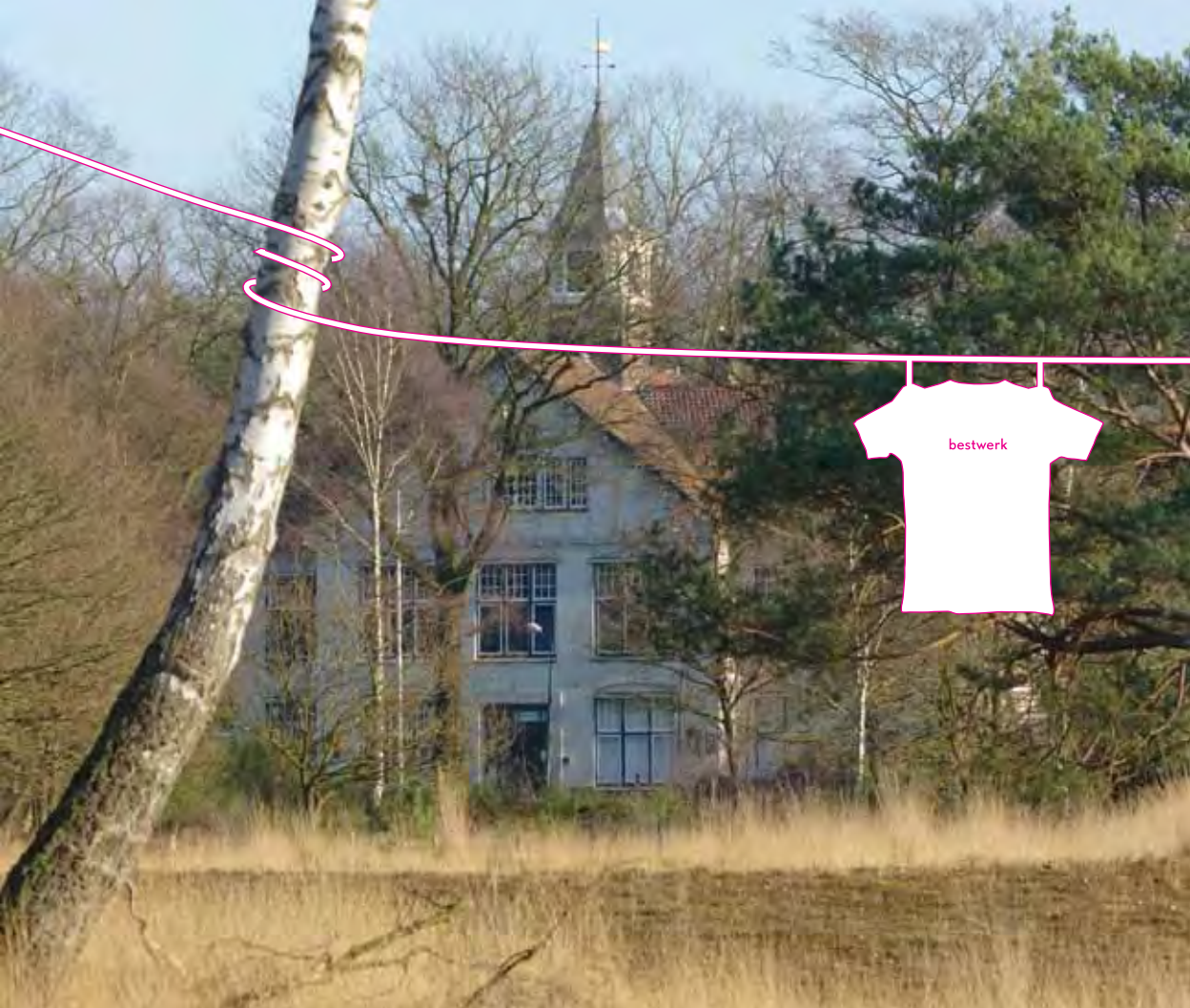
Den Dolder ontstond na vestiging van een halte langs de spoorlijn Amersfoort-Utrecht. Het dorp kwam tot ontwikkeling vanaf 1902, toen een zeepfabriek zich hier vestigde. Bij de zeepfabriek werden enkele arbeiderswoningen gebouwd. Ook de komst van de Willem Arntszhoeve in 1906 is belangrijk geweest voor de ontwikkeling van Den Dolder. In de periode na de Tweede Wereldoorlog vond de grootste groei van het dorp plaats.

HUIS TER HEIDE

Na aanleg van de Amersfoortsche Wegh in 1652-1653 werd de buitenplaats Zandbergen gesticht. Huis ter Heide dateert uit 1654 en is genoemd naar herberg 't Huys ter Heyden, die in 1654 langs deze weg werd gebouwd. Toen in 1902 de spoorlijn Utrecht-Zeist werd aangelegd en Huis ter Heide een halte kreeg, ontwikkelde zich een gegroepeerde en kleinschalige bebouwing in Huis ter Heide. Men treft verschillende soorten woningen aan: villa's, arbeiderswoningen, middenstandswoningen, (voormalige) landgoederen en een enkele boerenwoning. Huis ter Heide valt op door de relatief hoge dichtheid aan woningen te midden van vele villawijken.

BOSCH EN DUIN

De komst van de treinhaltjes bij Huis ter Heide en Den Dolder zorgde ervoor dat het villapark Bosch en Duin en Overplaats Zandbergen ontstonden. Verscheidene herstellingsoorden en inrichtingen vestigden zich in de gezonde bosrijke omgeving. Bosch en Duin werd opgezet als een ruim villapark. Het villapark Overplaats Zandbergen werd dichter bebouwd. De villawijk werd vanaf 1902 bewoond en ontwikkelde zich vanaf de Amersfoortseweg in noordelijke richting. Het deelgebied wordt gekenmerkt door een typische ruime, parkachtige opzet waar de bouwwerken langs een kronkelig wegenpatroon staan. Vóór de Tweede Wereldoorlog is de bebouwing voltooid. Na de Tweede Wereldoorlog zijn in verschillende perioden losse bouwwerken toegevoegd. In het gehele deelgebied staan nu verspreid villa's, landhuizen, (verzorgings-)instellingen, bungalows en seniorenwoningen. Het overgrote deel van de bebouwing is vrijstaand en staat op ruime kavels.



2.2 BUITENPLAATSEN

Vanaf de achttiende eeuw oefende de Heuvelrug grote aantrekkingskracht uit. Rijke lieden uit de steden vestigen zich in buitenplaatsen in de groene omgeving. Toen eind achttiende eeuw de Romantiek haar intrede deed veranderden de ideeën over parken en tuinen van buitenplaatsen. De Vechtstreek raakte uit de gratie.

De bereikbaarheid van het gebied van de Heuvelrug verbeterde aanzienlijk met de verharding van het karrenspoor tussen Utrecht en Rhenen in 1818. De ontwikkeling van de buitenplaatsen op de Heuvelrug startte vanaf Utrecht en schoof langs de lijn van het karrenspoor langzaam op. De spoorlijn Utrecht-Arnhem zorgde vanaf 1843 voor nog betere bereikbaarheid. Het woestelandschap van de Utrechtse Heuvelrug werd populair. Hier kon men imposante tuinen in Engelse landschapsstijl aanleggen. In de tweede helft van de negentiende eeuw vond er een bouwexplosie plaats op de Heuvelrug, die men later de Stichtse Lustwarande is gaan noemen.

Vanaf de crisistijd (jaren dertig van de twintigste eeuw) kwamen landgoederen en grote particuliere huizen beschikbaar. Economische malaise en de Tweede Wereldoorlog zorgden ervoor dat landgoederen beschikbaar kwamen. Er ontstond ruimte voor diegenen die op zoek waren naar veel woonruimte, grond en onbeperkte groeimogelijkheden. Hier ligt dan ook een verklaring voor de concentratie van zoveel geestelijke stromingen in de gemeente Zeist, zoals de Zevendedags Adventisten en Antroposofen. Ook grote zorginstellingen kozen de oude landgoederen als basis, bijvoorbeeld de vele verzorgingstehuizen aan de Arnhemse Bovenweg. Behoeftes aan ruimte, schone lucht, bereikbaarheid en veel groen vormden hun drijfveren. Voor commerciële bedrijven en landelijk opererende instellingen kwam daar het aspect van representativiteit en uitstraling bij.

Er zijn nog maar weinig buitenplaatsen familiebezit. Slechts een enkele keer staat het wonen nog centraal. Landgoed Vollenhoven (in De Bilt en Zeist) is een voorbeeld.

Op de DVD die bij dit document gevoegd is, staan historische plattegronden van de gemeente Zeist sinds het begin van de 19^{de} eeuw.



2.3 ZEIST IN DE OMGEVING

CENTRALE LIGGING

De gemeente Zeist ligt centraal in Nederland, tussen de Randstad en oostelijk Nederland. Het ligt ook centraal in de Utrechtse Heuvelrug. De omgeving is prachtig, en vanaf Zeist is alles dichtbij: de stedelijke voorzieningen van Utrecht, Amersfoort en Amsterdam, en de rustgebieden in de natuur.

Door de centrale ligging is de druk op de grond groot. Zowel voor bedrijven als voor bewoners is de gemeente Zeist een aantrekkelijke vestigingslocatie. Dat betekent ook dat er veel initiatieven zijn van burgers, instellingen, ontwikkelaars, ondernemers en corporaties, van woning tot ecoduct, van rijksweg tot sportveld.

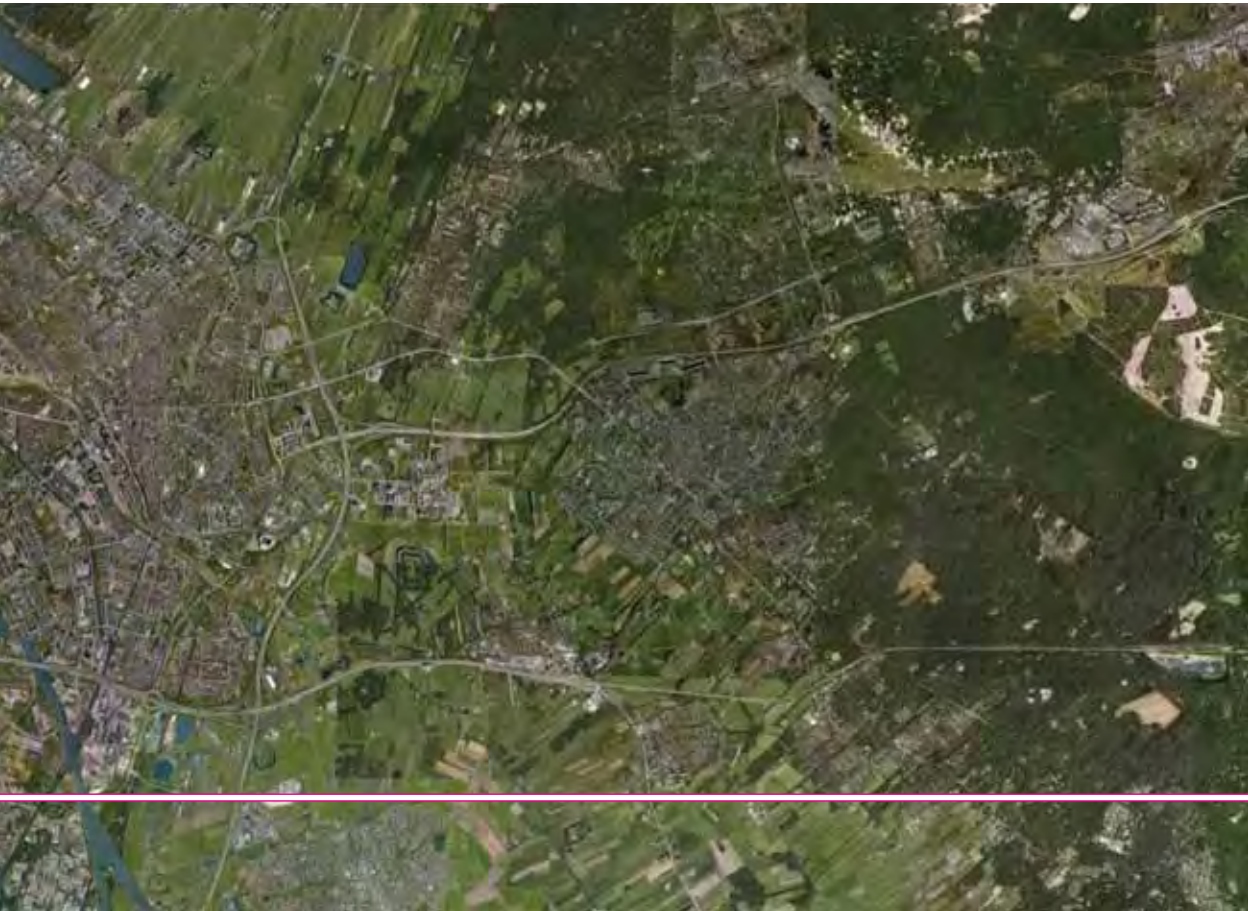
De aanwezige snelwegen en spoorwegen zorgen voor een redelijke tot goede bereikbaarheid. Deze geven ook druk op de kwaliteit van het leven. De opgave voor Zeist is en blijft om goed om te gaan met de druk op het gebied. Niet door het te ontkennen en ontmoedigen, maar door het te begeleiden, zodat die druk niet omslaat naar een ongunstig leefklimaat. Groen en ruimte zijn schaars in de Randstad. De Randstedeling wil steeds meer in zijn of haar vrije tijd. Hij/zij wil buiten fietsen, golfen, evenementen meemaken en veel andere dingen.

In het Regionaal Structuur Plan is deze spanning tussen rust en dynamiek ook erkend. De gemeente Zeist ligt aan de rustzijde. De Kromme Rijn is nog steeds van betekenis: het is de scheidslijn tussen de oude en de nieuwe wereld in de regio, tussen de dynamische westkant en de ontspannen dorpse oostkant.

Het verschil tussen oost en west is juist de kwaliteit van de regio. Beide delen hebben een eigen robuuste structuur: de infrastructuur in west, het landschap in oost. Belangrijk daarbij is dat de samenhang tussen die twee werelden gewaarborgd moet blijven met lokale middelen: fiets- en wandelpaden, busverbindingen en dorpsstations.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een door de Provincie Utrecht vastgesteld gebied waar flora en fauna voorrang hebben boven activiteiten van mensen. De Ecologische Hoofdstructuur is in Zeist hier en daar meer een theoretische lijn dan dat er werkelijk fauna-beweging is. Het is nodig om juist in een steeds meer bebouwde omgeving als die van Zeist de versterking van deze ecologische structuur kracht bij te zetten. Maar ook dat is dynamiek en druk op het gebied.

Deze druk kan een gevaar zijn voor het behoud van de kernwaarden. Maar de dynamiek kan ook omgezet worden in energie om een gebied te revitaliseren. Door de dynamiek is er bereidheid tot investeren en verbeteren.

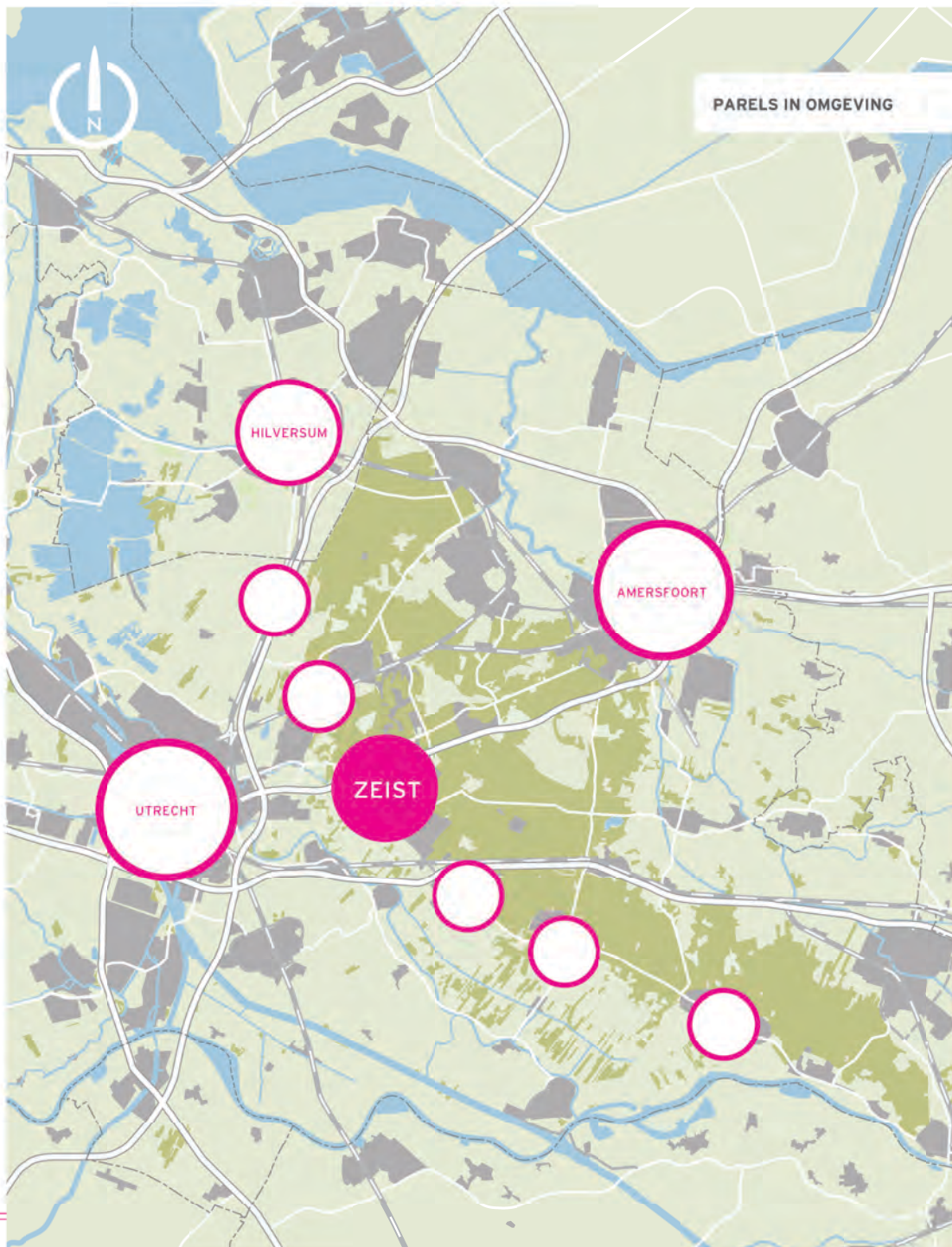


PAREL IN HET LANDSCHAP

De gemeente Zeist vormt, samen met de andere kernen op de Utrechtse Heuvelrug, een parelketting in het groen, dat op korte maar gepaste afstand van de steden Utrecht en Amersfoort ligt. De gemeente Zeist is de grootste parel aan die ketting. Om de kwaliteit van het parelsnoer te behouden is het van belang de ruimte tussen de parels van de ketting onderling, en tussen het parelsnoer en Utrecht en Amersfoort, te koesteren.

De parel Zeist, volgens sommige mensen wat dof geworden, heeft een meer dan grote verantwoordelijkheid om deze rol als 'grootste parel' op te pakken en een voorbeeld te zijn voor de andere parels.

Als middelgrote gemeente op de grens van stedelijk naar landelijk gebied, dienen de beide belangen te worden gediend. Het is daarmee begrijpelijk dat Zeist zowel in Bestuur Regio Utrecht-verband afspraken maakt, in het kader van Zuid Oost Utrecht of Hart van de Heuvelrug. In beide gevallen vertegenwoordigt Zeist de kwaliteit van de grootste parel aan de ketting.





INFRASTRUCTUUR STRUCTUURBEPALEND

Hoofdwegen in Zeist geven van oudsher veel structuur aan in de gemeente. De provinciale wegen verbinden de rijkswegen en de lokale wegen. Veel van de hoofdwegen van Zeist zijn onderdeel van dat provinciale netwerk: de Dolderseweg, de Woudenbergseweg, de Amersfoortseweg en de Driebergseweg.

De Laan van Beek Royen en Woudenbergseweg zijn de verbindingen tussen oost en west, namelijk naar de Utrechtseweg en Driebergseweg en de route Krakelingweg-Woudenbergseweg. De Boulevard is een belangrijke route vanaf de snelweg.

De rijkswegen A12 en de A28 hebben veel invloed op de ruimtelijke structuur. Zij bepalen de routes die men rijdt en hoe men de gemeente binnenkomt. Daarnaast zijn de rijkswegen grote barrières in de ruimte.

Datzelfde geldt voor het spoor. Omdat de A12 min of meer naast het spoor loopt is dit gebied een extra grote barrière. Hetzelfde geldt voor de A28 en de Amersfoortseweg. Bij Den Dolder is ook het spoor naar Amersfoort een zeer grote barrière.

Al deze barrières lopen van oost naar west. Dat heeft invloed op de verbindingen van noord naar zuid, zowel binnen als tussen de kernen en voor zowel langzaam- als snelverkeer. Die invloed laat zich gelden in bereikbaarheid en in de totale beleving van de omliggende gebieden. De rijkswegen en spoorwegen verminderen de leefkwaliteit. Niet alleen door hun ruimtelijke kenmerken, maar ook doordat ze veel geluid maken en de luchtkwaliteit verslechteren.

Daarnaast beschikt Zeist over structuurbepalende waterwegen: de Kromme Rijn, Blikkenburgervaart, de Zeister Grift en de Biltse Grift.

2.4 HET RUIMTELIJKE KARAKTER VAN ZEIST IN 2010

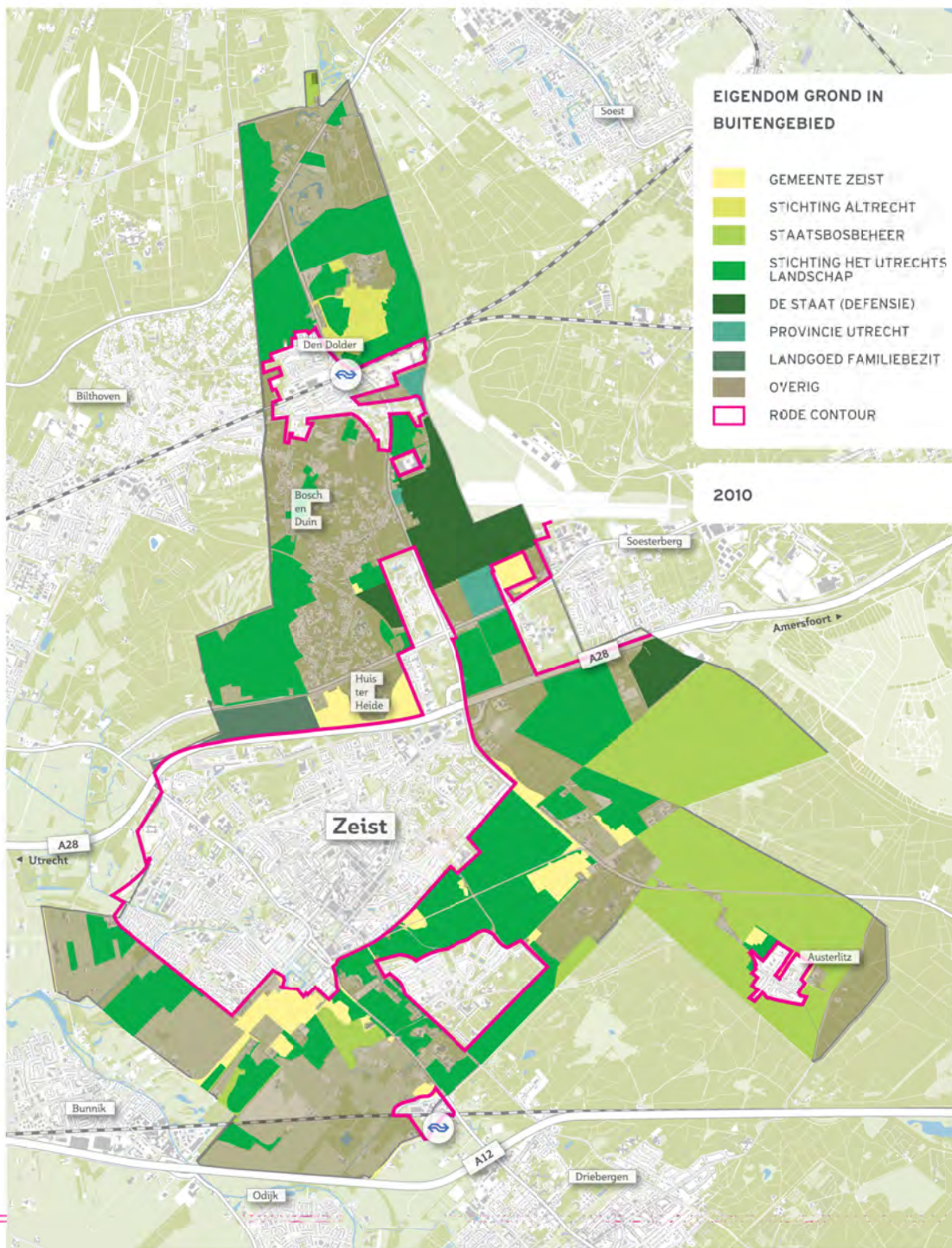
De historische kenmerken van het natte en droge gebied van Zeist zijn bepalend geweest voor haar ruimtelijke ontwikkeling en ook nog altijd zichtbaar, onder andere in beboste en open gebieden. Daarnaast is er aan de ene kant een sterke scheiding, maar aan de andere kant juist ook een grote (historische) verwevenheid van bebouwing en groen.

ROOD EN GROEN: GESCHEIDEN

De hoeveelheid groen is een belangrijke karaktereigenschap van de gemeente Zeist. In het landschap is de cultuurhistorie van de gemeente terug te vinden. Op het moment dat deze structuurvisie werd geschreven, werd tevens gewerkt aan het Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP). In het LOP wordt de kwaliteit van het landschap in detail benoemd en vastgelegd.

Op provinciaal niveau zijn de grenzen van bebouwing vastgesteld ('rode contour'). Gemeenten mogen niet buiten die grenzen bouwen. De provincie heeft, zoals gezegd, ook de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. In het gebied van de Ecologische Hoofdstructuur is weinig mogelijk, om daarmee zoveel mogelijk ruimte en rust te geven aan de natuur. De ecologische routes in Zeist zijn onderdeel van een grotere ecologische structuur die in midden-Nederland is vastgesteld. Deze zogenaamde rode en groene contouren bepalen in hoge mate de ruimtelijke mogelijkheden voor de toekomst van de gemeente Zeist.

Overigens, in geheel Zeist bezit de gemeente niet veel eigen grond. De grote grondeigenaren zijn Utrechts Landschap, Staatsbosbeheer en in mindere mate Domeinen (Ministerie van Defensie). Ruim twintig jaar geleden verkocht Zeist het grootste deel van zijn bossen voor één gulden aan het Utrechts Landschap.

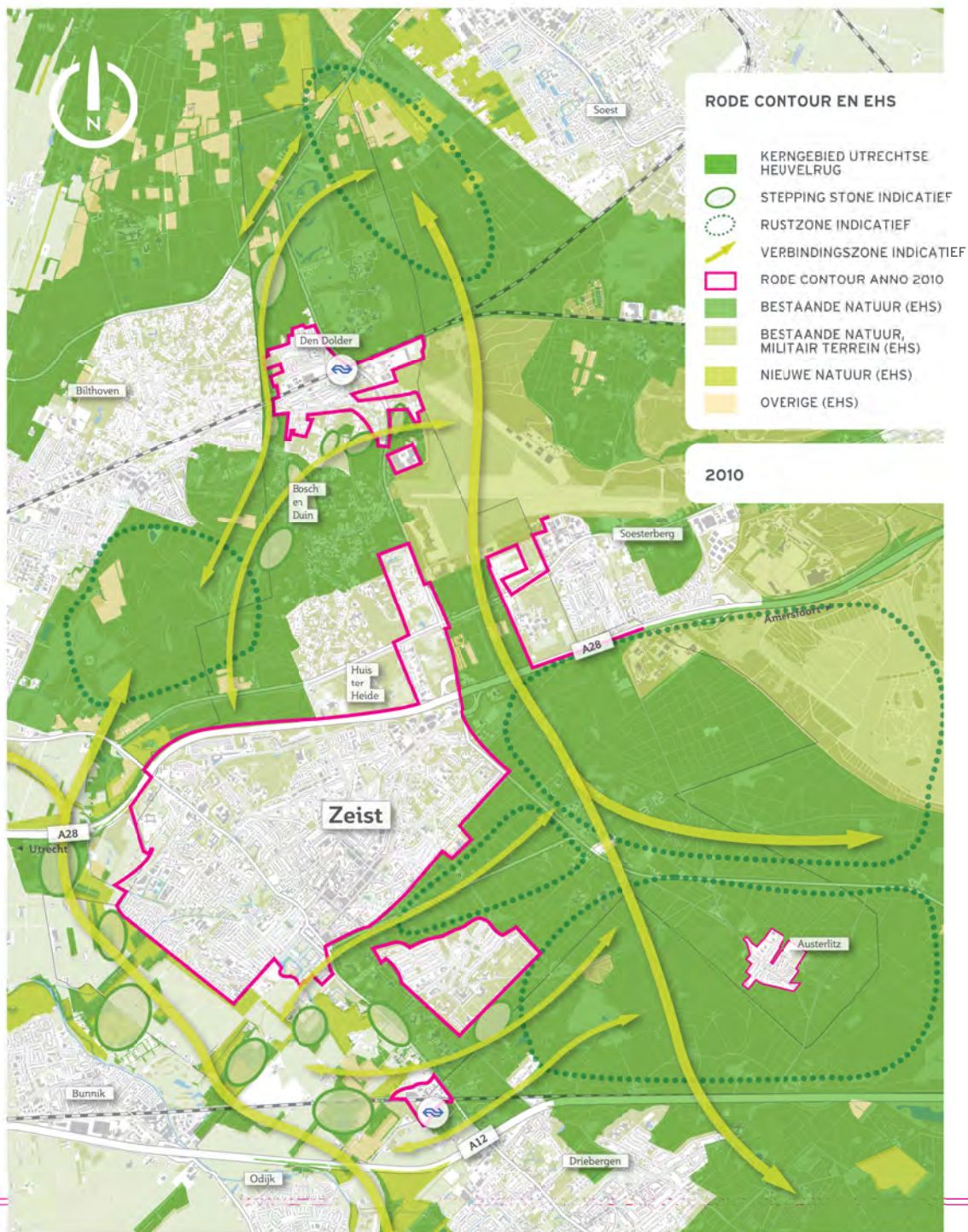


ROOD EN GROEN: VERWEVEN

Het cultuurhistorische raamwerk van Zeist bepaalt nog altijd voor een belangrijk deel de ruimtelijke structuur van Zeist. De Stichtse Lustwarande, de Slotlaan en de Amersfoortseweg en later de provinciale weg van Woudenberg zijn de zogenaamde ontwikkelingsassen. Hier werden buitenplaatsen, zorginstellingen en economische activiteiten ontwikkeld. Het groen en de bijbehorende rust en ruimte waren belangrijke redenen om juist daar te ontwikkelen. Deze ontwikkelingen waren en zijn nog steeds van een hoge architectonische en natuurwaarde. Het Slot Zeist en de Broedergemeente zijn het ultieme voorbeeld voor de relatie van groen en bebouwing, voor de zorgvuldigheid van schaal en ruimte, en voor de kwaliteit van de openbare ruimte rondom de bebouwing, als overgang naar het ruime landschap. Ook in onder andere Beek en Royen, de Willem Arntsz Hoeve en Dijnselburg zijn deze kenmerken zichtbaar.

Achter de ontwikkelingsassen werden wijken gebouwd. Woningen, winkels en bedrijven kregen daar een logische plaats. De wijken zijn herkenbaar aan hun bebouwing en beplanting. Er is een grote relatie tussen groen en de bebouwing. Het privé-eigendom van het groen gaat bijna automatisch over in het openbare groen. De bebouwing staat in vrijwel alle wijken in een herkenbare groene structuur. In delen van Zeist-West en het centrum is het groen meer vormgegeven als een restruimte en komt daarmee minder uit de verf.

Er zijn diverse rijksmonumenten en een groot aantal gemeentelijke monumenten in Zeist. Daarnaast zijn er enkele beschermde dorpsgezichten en monumentstructuren. Deze gebouwen en gebieden concentreren zich rondom gebieden waar de relatie tussen bebouwing en groen een bepalende factor is. Er zijn in Zeist relatief veel gebouwen ontworpen door landelijk bekende architecten uit de vorige eeuw. De monumenten worden beschermd onder de monumentenwet (rijk) en monumentenverordening (lokaal).



NOORDWEST-ZUIDOOST

De N225 (Utrechtseweg-Drieborgseweg) is een belangrijke schakel tussen Utrecht en Driebergen-Rijsenburg / Doorn. Deze weg loopt van noordwest naar zuidoost. De Oude Arnhemseweg / Hogeweg / Arnhemse Bovenweg en de Bergweg-Panweg zijn de oudste doorgaande routes van Zeist. Hoofdwegen vanaf de Utrechtseweg hebben alle een noordwest-zuidoost richting, evenals de vele buurtwegen van de gemeente Zeist.

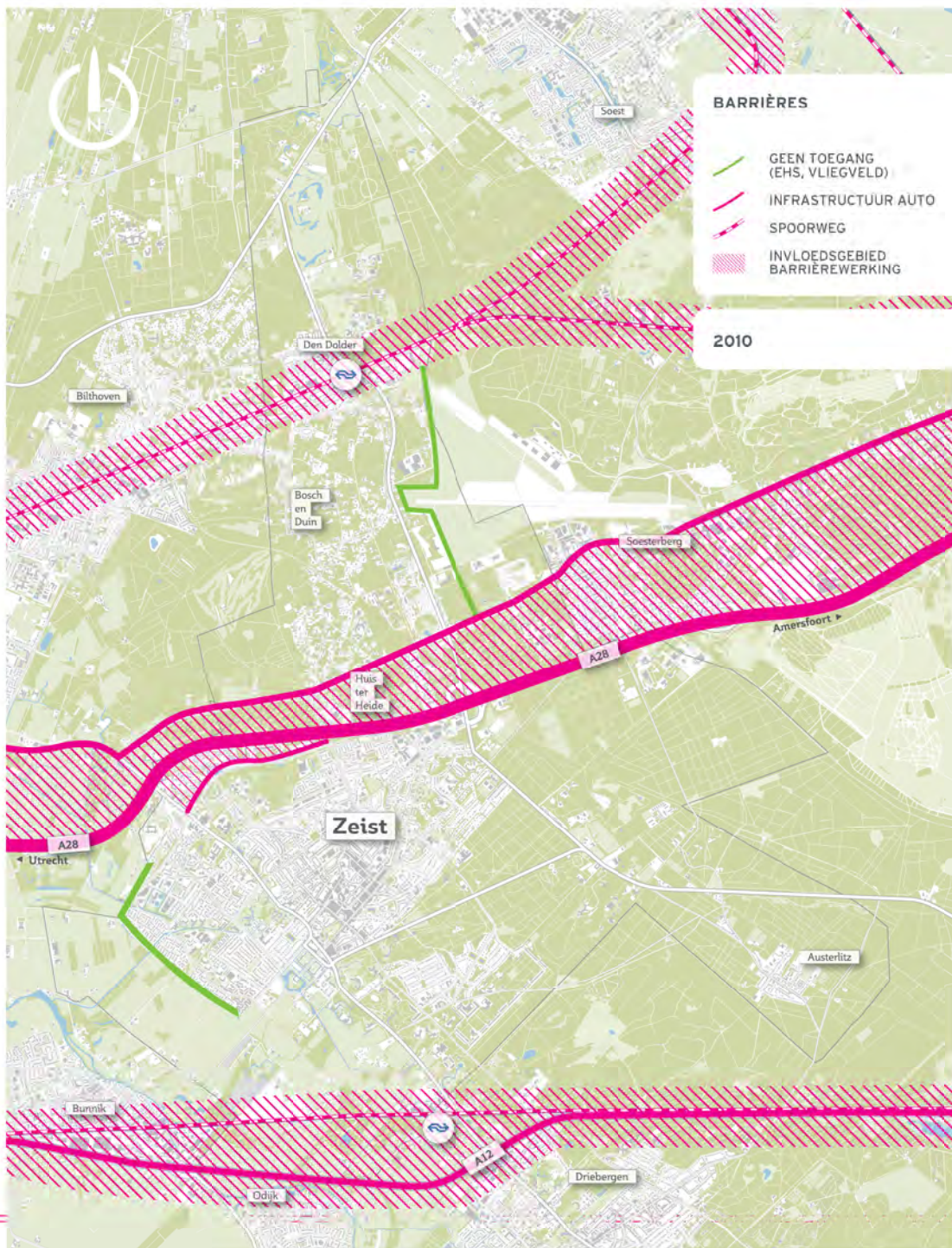
Haaks op deze wegen staat een aantal belangrijke routes van zuidwest naar noordoost. De Boulevard en de nieuwe Krakelingweg en Woudenbergseweg zijn dergelijke routes. Aan de westkant van de gemeente zijn deze verbindingen zwakker. Dit komt onder andere doordat de aansluiting van Zeist-West met de A28 er niet gekomen is en niet komen zal.

Doordat er veel kruisingen van wegen zijn, bestaat er extra veel druk op de doorstroming op wegen binnen de gemeente. Deze situatie bepaalt ook welke oplossingen geschikt zijn.

VLEGVELD SOESTERBERG

De Amerikaanse legerbasis en daarmee het vliegveld zijn grotendeels ontmanteld. De militaire activiteiten blijven in de vorm van kantoren en werkplaatsen nog gedeeltelijk aanwezig. De meeste grond is overgedragen aan de Provincie Utrecht. De ontwikkelingen bieden de mogelijkheid om de ecologische structuur te verbeteren. Daarnaast zal het gebied voor het grootste deel toegankelijk zijn voor recreatie en toerisme. Een klein deel is bestemd voor woningbouw. Het Nationaal Defensie Museum krijgt er ook een plek. Een altijd afgesloten deel van Zeist wordt daarmee open en toegankelijk. De ecologische waarde blijft belangrijk en groot.





2.5 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De maatschappij verandert en dat heeft invloed op sociale, economische en ruimtelijke aspecten van de gemeente Zeist. Deze paragraaf beschrijft een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. Essentieel is op te merken dat deze ontwikkelingen op allerlei manieren met elkaar samenhangen en een lange looptijd hebben. Een gemeente moet vooruitlopen op deze ontwikkelingen, zeker als je tien of twintig jaar vooruit kijkt en deze trends in die periode mogelijk tot volle wasdom zijn gekomen. Er is voor gekozen de trends te benoemen die voor de discussie in Zeist extra van belang zijn. In deze paragraaf staan de algemene trends genoemd op het gebied van demografie, economie en milieu. In hoofdstuk 5 komen ook nog specifieke trends aan de orde. Denk aan de vergroting van de mobiliteit, verkleuring, vergrijzing, meer tijd voor recreatie en groei van (dames)voetbal, hockey, tennis, golf en paardensport.

DEMOGRAFIE

De Nederlandse bevolking zal volgens de prognoses van het CBS tot 2030 blijven groeien. Tussen 2008 en 2030 groeit Nederland van 16,4 naar 17,4 miljoen inwoners. Daarna wordt stabiliteit verwacht. De groei van de afgelopen decennia is voornamelijk opgevangen in de steden.

INDIVIDUALISERING

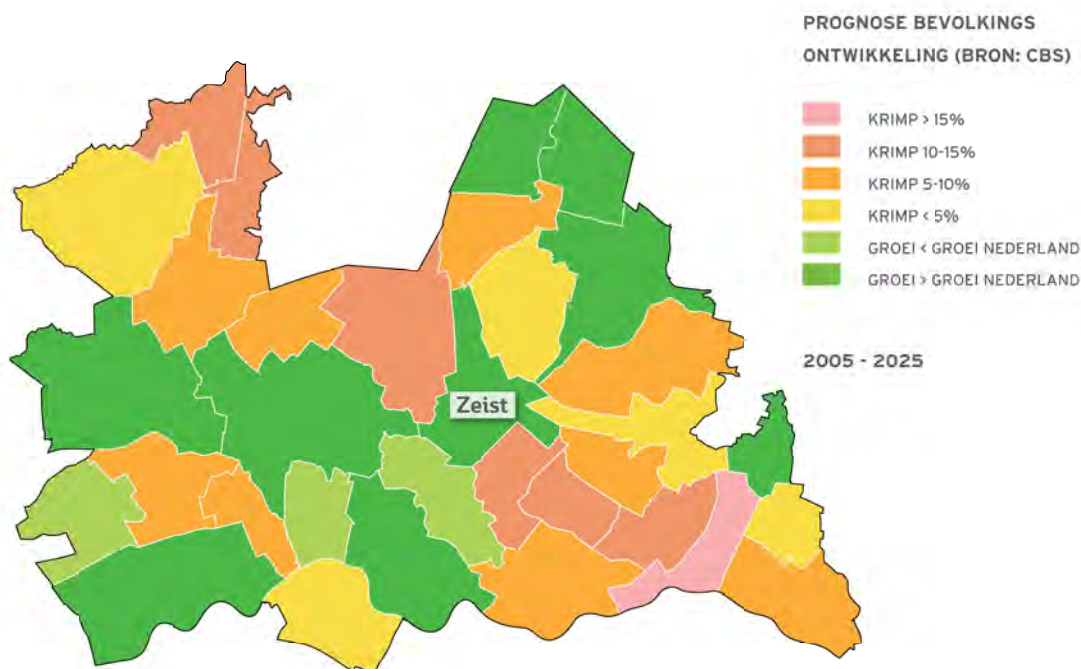
In Nederland zal de trend van individualisering voorlopig niet tot stilstand komen. De invloed hiervan is merkbaar in het ruimtegebruik, zowel in bebouwing (kwalitatief en kwantitatief) als in parkeerbehoefte. Maar bijvoorbeeld ook bij sportbeoefening en cultuurbeleving is een verschuiving naar individualisering zichtbaar. Waar vroeger de sportvereniging centraal stond wordt dat in de toekomst steeds meer de sportschool.

Ook in het bedrijfsleven is het te merken. Het aantal eenmanszaken of zelfstandigen zonder personeel (ZZP'ers) is enorm gegroeid, ook in de gemeente Zeist. De gemeente telt 4.781 kleinere bedrijven (ZZP'ers) en bedrijven met één tot vier medewerkers. De ruimtevraag en de behoefte van eenmanszaken is anders dan die van grote bedrijven. Juist in woonwijken ontwikkelen deze bedrijven zich, vaak in de woning, later eventueel in een bedrijfsverzamelgebouw of kleine loods.

Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. De cijfers van de gemiddelde woningbezetting zijn als volgt, inclusief prognoses tot 2020 en 2030:

1. Prognose uit 2004 (bron: TNO): in 2020 ongeveer 2,30 (landelijk);
2. Prognose uit 2005 (bron: Woonvisie): in 2008 ongeveer 2,25 (Zeist), in 2020 ongeveer 2,20 (landelijk) en 2,10 (Zeist);
3. Feitelijk in 2008 (bron: ABF): 2,11 (regio Utrecht), Zeist zit net iets hoger, ongeveer 2,13.

Voor de Structuurvisie 2020 nemen we aan dat de gemiddelde woningbezetting in 2020 ligt tussen 2,00 en 2,10. Dit is geen wens of een opgave, maar kan als een gegeven worden beschouwd. Deze woningbezetting heeft gevolgen voor het aantal mensen dat in de gemeente Zeist woont of kan wonen bij een bepaald aantal woningen.



KRIMP

De komende dertig jaar krimpt de bevolking van ruim een kwart van de Nederlandse gemeenten met in totaal een kwart miljoen inwoners. Deze krimp doet zich vooral voor buiten de Randstad. Dat is zo becijferd in de Regionale bevolkingsprognose 2009-2040 van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek.

In de Randstad groeit het aantal inwoners de komende drie decennia juist, met ruim 1,25 miljoen. Demografische krimp kent grofweg vier oorzaken: een sociaal-culturele (geboorten), een conjuncturele (vertrouwen in economie), een regionaal-

economische (aantrekkelijk vestigingsklimaat) en een planologische (ruimtelijk beleid). De laatste twee zijn vooral van invloed op regionaal en lokaal schaalniveau.

Onderzoeken tonen aan dat de bevolking en het aantal huishoudens in de Utrechtse regio de komende jaren blijven groeien. (Uit: Eindbalans NV Utrecht). De druk op de gemeente Zeist en de regio Utrecht zal blijven. Dat is uitgangspunt voor de gemeente Zeist, en de andere overheden.

MILIEU EN DUURZAAMHEID

Zelfs de critici zijn het er inmiddels over eens: de gemiddelde temperatuur stijgt, en er is meer aandacht nodig voor het klimaat. Het energieverbruik is over de hele wereld gestegen en zal waarschijnlijk verder stijgen. De kwaliteit van de leefomgeving staat onder druk door toegenomen autogebruik. Dat uit zich onder andere in luchtverontreiniging, geluid-, geur- en fijnstofhinder.

Van 1990 tot 2007 is in Nederland de CO₂ uitstoot door het wegverkeer met meer dan een derde toegenomen van 25.500 miljoen kilo tot 34.500 miljoen kilo, aldus het CBS.

De gemeentelijke organisatie van Zeist moet binnen enkele jaren klimaatneutraal zijn, de gemeente als geheel moet in 2050 klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraal houdt in dat er net zoveel energie wordt verbruikt als opgewekt. De gemeente Zeist scoort daarin nu gemiddeld, ten opzichte van andere gemeenten.

In het milieubeleidsplan van Zeist 'Milieu op de kaart' 2008-2011 staan de milieukwaliteiten die gemeente Zeist nastreeft. Het plan is een concrete invulling van duurzaamheid en leefbaarheid op het niveau van Zeist. Het doel van het milieubeleidsplan is de bestaande milieukwaliteiten in de gemeente te behouden of te verbeteren voor een prettige, gezonde en duurzame leefomgeving.

In de gemeente Zeist bevinden zich diverse (hoofd)kantoren van bedrijven of instellingen die duurzaamheid en/of milieu hoog in het vaandel hebben staan. Deze bedrijven mengen zich landelijk en internationaal in het debat over de bijdrage aan een beter klimaat en/of milieu, en hebben hun voedingsbodem in Zeist. Deze bedrijven kunnen een belangrijke drager worden van een innovatieve duurzame economische sector. Waarschijnlijk is de samenleving in 2030 meer gericht op duurzaamheid en is dat zichtbaar in verkeer en vervoer, bouwen, energiebronnen en ruimtegebruik.



MOBILITEIT

De Nederlander wordt steeds mobieler. Dit komt onder andere tot uiting in het autobezit in Nederland en de automobilititeit. Volgens CBS gegevens is het aantal autobezitters van 1994 tot 2007 toegenomen van 5,5 miljoen naar 7,3 miljoen. Mobiliteitsgroei is in de komende jaren te verwachten door verdere toename van het autobezit (veelal meer auto's per huishouden), het aantal tweeverdieners en de hoeveelheid vrijetijds mobiliteit (incl. de 'mobiele' oudere bevolking), en hernieuwde economische groei. Toename van auto's heeft onder andere tot gevolg dat meer auto's op straat komen te staan. In veel gevallen gaat dit ten koste van speelruimte en groenvoorzieningen.

Naast het autobezit is ook het fietsbezit toegenomen van 12,5 miljoen fietsen in 1994 naar 13,5 miljoen fietsen in 2007 (CBS cijfers). Overigens neemt het fietsen naar het werk de afgelopen jaren niet toe. Sinds het jaar 2000 neemt ongeveer een kwart van de werknemers de fiets en dan voornamelijk voor afstanden tot vier kilometer. Eén op de vijf verplaatsingen voor het werk onder de kilometer wordt met de auto afgelegd. In 2007 werd in Nederland 9 procent van de verplaatsingen naar en van het werk afgelegd met het openbaar vervoer.

Langs en door Zeist lopen twee grote snelwegen. Verbeterplannen van Rijkswaterstaat hebben direct effect op de bereikbaarheid én de leefkwaliteit van Zeist. Verwacht wordt dat de A28 voor 2020 verbreed is en de A12 ook een forse ingreep krijgt. Regio Utrecht is een van de grootste knelpunten van Nederland wat betreft automobilititeit. De ring rond Utrecht heeft het hoogste percentage doorgaand verkeer van Nederland. Daarnaast heeft Ring Utrecht ook een substantiële functie als regionale verdeelring voor de stad. Utrecht is tevens een sterk groeiende regio, waardoor de druk op het verkeerssysteem in de toekomst nog zal toenemen.

De capaciteit, de structuur en de mogelijkheden tot omleiding moeten worden verbeterd. Aanpassingen zijn gepland te starten in 2014. Naast de planstudie voor de ring van Utrecht lopen er ook diverse andere studies naar mobiliteit, onder andere bij Amersfoort. De uitwerkingen van deze planstudies zullen veel gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de regio, en daarmee voor Zeist. Naar verwachting wordt de komende jaren geleidelijk het rekening rijden ingevoerd. Mogelijk heeft dit een effect op de spreiding van het autoverkeer over de dag, en bij gevolg op de filevorming.

Ook in het openbaar vervoer zijn ontwikkelingen gaande die een effect zullen hebben op Zeist in 2020. Het BRU is met Utrecht en de buurgemeentes, waaronder Zeist, een onderzoek gestart naar een mogelijke tramverbinding van Utrecht Centraal Station naar Zeist. In Zeist worden twee vertakkingen onderzocht: één naar station Driebergen-Zeist en één richting Dijnselburg. Momenteel worden studies verricht door het ministerie van V&W om op een groot aantal spoorlijnen in Nederland in een veel grotere frequentie treinen te laten vertrekken. Daarmee wordt het begrip ‘vertrektijd’ minder belangrijk. De capaciteit van de spoorlijn Utrecht-Arnhem wordt aangepast zodat meer treinen kunnen rijden inclusief de ICE naar Duitsland en Randstadspoor. Station Driebergen-Zeist wordt een belangrijk transferpunt voor de Randstad. Dit station is ook onderdeel van het toekomstige netwerk van Randstadspoor (light rail).

INNOVATIE EN ECONOMIE

Innovatie is onbegrensd. In de toekomst zijn toepassingen van gebruik mogelijk die we nu nog niet kunnen bedenken. Zo komen er waarschijnlijk innovatieve parkeeroplossingen, nieuwe openbaar vervoerssystemen, een elektrische fiets, andere (meer duurzame) energiebronnen, andere artikelen voor woongemak, en nieuwe media die een andere kijk geven op wonen, werken

en onderwijs. Activiteiten zijn niet meer afhankelijk van tijd en plaats. Denk aan meervoudig grondgebruik, ondergrondse oplossingen, en digitale ontwikkelingen.

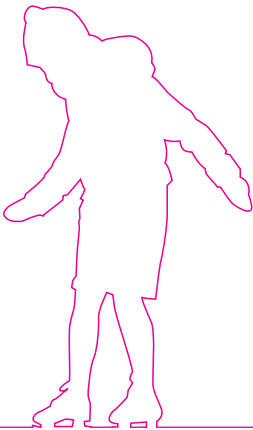
De wereldeconomie zit in een stroomversnelling. Nederland golft mee. Met alle financiële gevolgen voor bedrijven en individuen. De huidige economische crisis zorgt er echter ook voor dat er minder auto's rijden, en er dus minder files zijn. De huizenprijzen dalen, waardoor sommige woningen iets beter 'bereikbaar' zijn voor mensen met een kleinere beurs. De druk op de woning- en kantorenmarkt is minder geworden. Er wordt minder verkocht, dus de ontwikkelaars doen alles een tempo lager. Voor de één een zorg, voor de ander rust. Tegelijkertijd zorgt de crisis ook voor meer innovatie; met innovatieve ideeën maak je meer kans de crisis te overleven.

Voor de structuurvisie van de gemeente Zeist is dit natuurlijk van belang. De overheidsuitgaven zullen deze ontwikkelingen sturen én volgen. Algemeen wordt verwacht dat de economie zich wel zal herstellen, maar het is onbekend op welke termijn. Ook is er een brede discussie over een ander economisch systeem dat meer gericht is op verduurzaming dan groei.



Het is moeilijk in te schatten wat de komende tien jaar het bestedingsgedrag is van bedrijven en personen. De onzekerheid op dit punt is groot. In deze structuurvisie wordt extra aandacht besteed aan een realistisch beeld, ook in mindere economische tijden. Er zijn diverse artikelen geschreven over de te verwachten ontwikkeling van de crisis. Deze geven aan dat de consequentie voor de ruimtelijke ontwikkeling in praktijk eerder een vertraging zal zijn dan een vermindering van de ambitie. Dit geldt voor zowel bouwen (rood) als landschappelijke ontwikkelingen (groen).

De structuurvisie geeft aan waar ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn tot 2020. De economische situatie zal een belangrijke factor zijn in de haalbaarheid ervan. We houden 2020 aan als referentiedatum, maar wellicht dat sommige projecten en programma's door het economische tij in de jaren erna pas zullen worden uitgevoerd. Gezien de algemene lijn van deze structuurvisie ligt het niet voor de hand om het tempo hoog te houden en in te boeten op kwaliteit. De Gemeente zal de kwaliteitsvraag voorop stellen. Dit geeft onzekerheden, maar ook kansen. Er is ruimte om te werken aan nieuwe samenwerkingsverbanden en -vormen. Hierop wordt in de uitvoeringsparagraaf (hoofdstuk 7) verder ingegaan.



2.6 THEMA'S EN SECTORALE VRAAGSTUKKEN

Veel van de thema's en vraagstukken waar de Structuurvisie 2020 een antwoord op geeft, komen uit het maatschappelijk debat van de afgelopen jaren in Zeist en uit de ruimtelijke analyse. Het zijn de zaken die leven in de maatschappij.

De komende tien jaar staan in het teken van toevoegen van kwaliteit op alle gebieden. Omdat er al veel kwaliteit is! Toch zijn er nog verbeteringen mogelijk. Het effect op de kwalitatieve verbetering van de locatie en de omgeving staat daarbij centraal. “Aantallen” van een ontwikkeling in termen van aantallen woningen, hectares groen of vierkante meter bedrijvigheid volgen uit de kwalitatieve uitwerking. Veel van de opgaven in deze structuurvisie zijn daarom kwalitatief benoemd.



Bovenaan in de aanpak staat de vraag hoe de kernwaarden de komende tien jaar versterkt en behouden en op integrale wijze geïmplementeerd kunnen worden. Natuur en landschap vormen één van de kernwaarden voor de gemeente Zeist, zo stelt het ontwikkelingsperspectief. De structuurvisie moet aangeven hoe de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) rond de gemeente Zeist zich moet ontwikkelen, maar ook hoe het groen binnen de kernen verbeterd kan worden. Dit geldt ook voor de waterhuishouding.



De zichtbaarheid van de cultuurhistorie, een andere kernwaarde, kan veel verder worden uitgewerkt. Dat begint bij het Slot en de Stichtse Lustwarande, maar het gaat veel verder. De kernen van de gemeente Zeist hebben alle een rijke geschiedenis (variërend van middeleeuwse, Franse, militaire en industriële tot religieuze elementen) die beter zichtbaar gemaakt kunnen worden.

Zeist is het thuis van vele zorginstellingen en hun bewoners. Sommige van de instellingen zijn aan vernieuwing toe. Bewoners wonen nog in oude zorgcomplexen waar zij vaak kamers moeten delen. Daarnaast is er behoefte aan extramurale zorgwoningen. De structuurvisie maakt duidelijk hoe de gemeente met deze problematiek vanuit onze kernwaarde ‘zorgzaamheid’ ruimtelijk omgaat.

Ruimtelijke ontwikkelingen gaat de gemeente tevens met de ‘duurzame bril’ bekijken en beoordelen. De opgave is om investeringen in de ruimte op een duurzame wijze (bijvoorbeeld duurzaam bouwen) in te vullen.

Ook blijft het nodig om met elkaar te zoeken naar een goede balans tussen bebouwing en landschap. De afgelopen jaren is er in Zeist met veel emotie over dit onderwerp gesproken. De discussie gaat over nut en noodzaak van bouwen (vooral in woningbouw, maar ook voor instellingen, bedrijven en kantoren) en de gevolgen van die bebouwing voor de kwaliteit en identiteit van de woonkernen en omliggende natuur en landschap. Deze structuurvisie stelt die discussie in een ander perspectief. Het gaat op de eerste plaats om kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De structuurvisie doet richtinggevende uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de vormgeving van deze ontwikkeling.

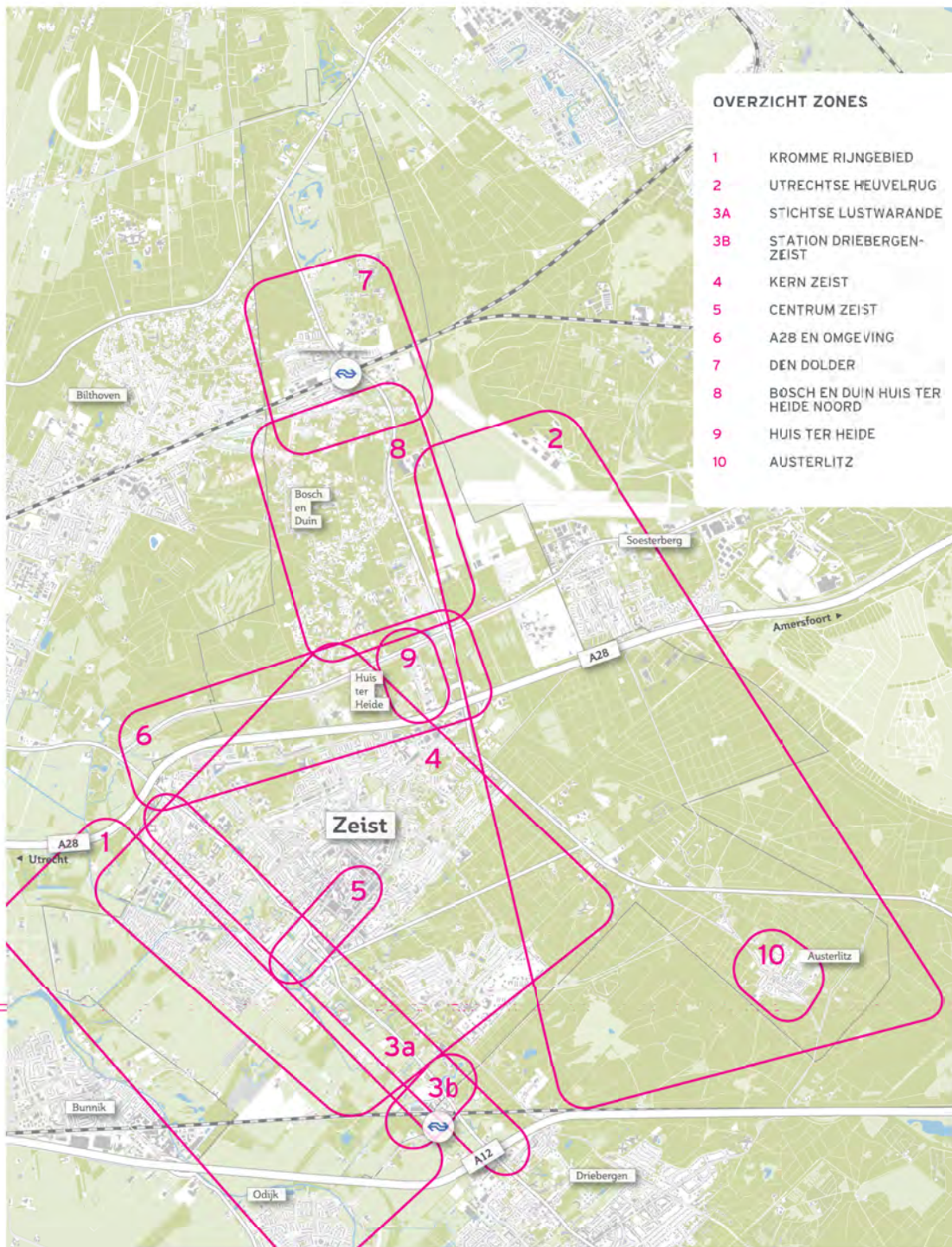
Gekoppeld hieraan is de discussie over de ruimtevraag. In Zeist is de ruimteclaim of ruimtevraag vanuit de verschillende sectoren groot. In eerdere hoofdstukken werd al aangegeven dat er veel verschillende wensen zijn op een klein gebied. Hoe creëer je bijvoorbeeld een vitale gemeente met ruimte voor bijvoorbeeld starters op de woningmarkt, en jonge groeiende bedrijven? De opgave is om een oplossing te vinden voor deze ruimtevraag, door heroriëntering of prioritering.

Een derde opgave is de bereikbaarheid van Zeist. Het grondgebied van Zeist wordt doorsneden door twee snelwegen (A12 en A28) en twee spoorlijnen met twee stations (Den Dolder en Driebergen-Zeist). Toch is de bereikbaarheid matig en scoort Zeist hierop in de peilingen ook zeer slecht. De structuurvisie geeft mogelijke oplossingsrichtingen aan.

Tot slot geeft de Structuurvisie 2020 richting aan mogelijke ontwikkeling van een aantal specifieke gebieden met complexe opgaven, die van strategisch belang zijn en waarbij verschillende problemen spelen. Voor deze gebieden zijn onderzoek en ontwerpstudies nodig, als vervolg op deze structuurvisie. Pas daarna kunnen voor deze gebieden de ontwikkelingen worden benoemd.

De grote gebieden zijn: het centrum van Zeist als regionaal centrum, de zone rondom de A28 als duurzame leefomgeving, Den Dolder als een ongedeeld dorp en station Driebergen-Zeist als vloeiende verbinding voor auto en openbaar vervoer, met ruimte voor versterking van wonen, werken en groen.

Daarnaast zijn er diverse andere gebieden en sectorale opgaven die uitgewerkt zijn en in de hoofdstukken vijf en zes besproken worden.







HOOFDSTUK 3

INBRENG SAMENLEVING

STRUCTUURVISIE 2020

SAMENVATTING

ACHTERGROND

RUIMTELIJK EN
SOCIAAL KADER

INBRENG SAMENLEVING

KEUZES

THEMATISCH

ZONES

VAN VISIE NAAR UITVOERING

BIJLAGEN

1

2

3

4

5

6

7

3.1 BETROKKENHEID IN DE PRAKTIJK

Toen de gemeenteraad het Ontwikkelingsperspectief 2030 vaststelde, besloot zij ook de dialoog met inwoners en belanghebbenden voort te zetten. Zij vond het belangrijk dat de opvattingen van de Zeister samenleving terug te vinden zijn in de lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Om het proces van betrokkenheid te begeleiden stelde de wethouder Ruimtelijke Ordening en Wijkgericht Werken een regiegroep in. De regiegroep bestond uit actieve burgers afkomstig uit diverse geledingen van de Zeister samenleving.

Voor de Structuurvisie 2020 organiseerde de projectgroep in samenspraak met en op advies van de regiegroep in totaal zeventien bijeenkomsten in de periode eind augustus tot begin november 2009. De bijeenkomsten volgden de verschillende stappen die nodig waren om een structuurvisie te maken.



Stap 1: resultaten van onderzoek en informatievergaring

In vier bijeenkomsten zijn de resultaten van onderzoek en informatievergaring gedeeld met deskundige, betrokken burgers en vertegenwoordigers van belangengroepen. Hierbij kwamen wonen, natuur en landschap, verkeer en bereikbaarheid en economie aan de orde. De bijeenkomsten vonden plaats op verzoek van de regiegroep. Zij wilde dat deelnemers aan de dialoog over dezelfde informatie beschikten en dat de informatie niet ter discussie zou komen te staan.

Stap 2: thematische bijeenkomsten

In vier themabijeenkomsten zijn verschillende planologische lagen besproken. Deze lagen waren ‘groen en blauw’ (natuur, landschap en water), ‘rood’ (bebouwing; wonen; bedrijvigheid; zorginstellingen), ‘grijs’ (verkeer) en ‘paars’ (voorzieningen). In elke bijeenkomst werd het huidige en toekomstig gewenste ruimtegebruik voor het betreffende thema besproken. Daarmee werd gezocht naar de beste ontwikkelingsmogelijkheden binnen een thema, zonder direct een compromis met de andere thema’s te hoeven zoeken. De regiegroep drong er succesvol bij de projectgroep op aan om vier in plaats van de oorspronkelijk geplande twee bijeenkomsten te organiseren.

Stap 3: integrale bijeenkomst

In een integrale bijeenkomst werden de ruimtevragen vanuit de verschillende thema’s en belangen ‘op elkaar gelegd’. Hierdoor werden conflicten binnen de samenhang duidelijk. Vervolgens werden mogelijke oplossingsrichtingen aangegeven. Vertrekpunt hiervoor waren de kernwaarden en de ambities uit het Ontwikkelingsperspectief 2030. De woningbouwopgave en ambities van de gemeente bleken een belangrijk discussiepunt te blijven. Daarom drong de regiegroep aan op een extra bijeenkomst over dit onderwerp. Deze is dan ook gehouden.

Stap 4: gebiedsgerichte bijeenkomsten

Het gemeentelijke grondgebied werd in zes gebieden opgedeeld op grond van ruimtelijke criteria. In elk van deze gebieden zijn bijeenkomsten gehouden, vooral over de onderwerpen in die gebieden waar speciale aandacht voor nodig was. Hierin werden de dilemma's en mogelijke oplossingsrichtingen met bewoners en belanghebbenden besproken. Ook werden deze getoetst en aangevuld met nieuwe oplossingen en details.

Stap 5: bijeenkomst woningbouwopgave en ambities

De extra bijeenkomst over wonen werd voorbereid met een aantal belanghebbenden. De projectgroep stelde ter voorbereiding een achtergronddocument samen. Dit document stond voorafgaand aan de bijeenkomst op de website (www.zeist.nl/2030). Tijdens de bijeenkomst werd duidelijkheid gegeven over kwantitatieve trends en ontwikkelingen en ambities van de gemeente. Ook kwamen bestaande woningbouwprojecten en mogelijke scenario's ten aanzien van woningbouw aan bod.

Stap 6: Structuurvisie 2020

Tijdens de slotbijeenkomst op 4 november 2009 presenteerde de projectgroep de grove opzet van de Structuurvisie 2020. Dat gaf tegelijkertijd de mogelijkheid de keuzes in de structuurvisie te toetsen. Voorafgaand aan de bijeenkomst was de presentatie op internet in te zien, zodat bezoekers zich op de bijeenkomst konden voorbereiden. Verder was er voor de bijeenkomst een inloop waarbij bezoekers de plattegrond meer gedetailleerd konden bestuderen.

Stap 7: Formele inspraak

Na vaststelling van de Ontwerp Structuurvisie vond een formele inspraakronde plaats. Alle huishoudens van de gemeente Zeist kregen een structuurvisiekrant. Er zijn vervolgens inloopbijeenkomsten gehouden. De inspraakreacties zijn



verwerkt in een Nota van Beantwoording. Deze nota is vervolgens toegelicht op een inloopbijeenkomst. Daarna konden de sprekers nog reageren bij een 'Ronde Tafel'-bijeenkomst van de gemeenteraad. Uiteindelijk is de Structuurvisie Zeist 2020 met amendementen vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2011.

De bijeenkomsten zijn door ongeveer 350 mensen bezocht. Een groot deel van de bezoekers is naar meer dan één bijeenkomst geweest. Zonder de dubbel telling van aanwezigen hebben bijna 200 personen aan de bijeenkomsten meegedaan. Onder de deelnemers bevonden zich veel vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties. Naast de bijeenkomsten is er bijna wekelijks gecommuniceerd via een aparte pagina in de Nieuwsbode. Ook zijn er flyers verspreid en mailings verzorgd. Verder was er een eigen website met informatie en een blog van de planoloog/ stedenbouwkundige.



3.2 INHOUDELIJKE BETROKKENHEID

Tijdens de bijeenkomsten en andere momenten hebben inwoners en belanghebbenden veel opmerkingen en informatie meegegeven. Bijvoorbeeld een betrokken burger, actief bij een milieuorganisatie, voorzag de projectgroep van een gedetailleerde kaart met wandel- en fietsroutes in het Kromme Rijngebied. De inbreng was vaak van een hoge kwaliteit en zorgde ervoor dat de structuurvisie scherper werd. Daarnaast zijn in de gebiedsgerichte bijeenkomsten details toegevoegd en is de projectgroep in staat geweest de hoofdlijnen van de structuurvisie te toetsen. De opsomming hieronder geeft het brede palet van opmerkingen weer. We pretenderen niet volledig te zijn in deze opsomming. De opmerkingen worden overigens niet gezien als de algemene, representatieve mening van de samenleving, maar wel als een palet van bijdragen uit de Zeister samenleving.

Deze paragraaf geeft de hoofdlijnen van de inbreng weer. De paragraaf is ingedeeld naar de vier kernwaarden uit het Ontwikkelingsperspectief 2030 en naar in het oog springende thema's.

KERNWAARDEN

Natuur en landschap

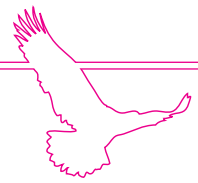
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) die Zeist omsluit moet volgens deelnemers gerespecteerd en op plaatsen versterkt worden, bijvoorbeeld bij Den Dolder (doorgang naar het Noorden), Bosch en Duin ('stepping stones') en bij station Driebergen-Zeist. Boeren in het Kromme Rijngebied zien een nadruk op de Ecologische Hoofdstructuur als een gevaar voor hun huidige bedrijfsvoering. Zij zijn het er ook niet mee eens dat iedere boer zomaar een 'recreatie- of zorgboerderij' gaat beginnen.

De waterhuishouding tussen de droge zandgrond van de Heuvelrug en de natte klei van het Kromme Rijngebied is deels verstoord. De natuurlijke waterhuishouding met kwelwater rond de Stichtse Lustwarande moet zo mogelijk hersteld worden. Daarnaast kan de beleving van het oppervlaktewater, vooral in Zeist-west versterkt worden.

Deelnemers vinden dat de relaties tussen het groen binnen en buiten het bebouwde gebied versterkt moeten worden. Bosgebieden zouden opener gemaakt kunnen worden. Dat moet echter wel in de bredere regionale context bekeken worden. De beleving van het oude landschap en de daar aan gekoppelde cultuurhistorie kan gepromoot worden door middel van recreatieve wandel- en fietsroutes. Dit mag echter niet ten koste gaan van de ecologische waarde, zo vindt men.

Heel concreet werd duidelijk gemaakt dat men geen uitbreiding wil van de golfbaan in Bunnik in het Kromme Rijngebied, omdat dit ten koste van de Ecologische Hoofdstructuur gaat. Ook wensten deelnemers geen verandering in de status van de Koelaan richting Bunnik, om een extra barrière in de Ecologische Hoofdstructuur te voorkomen.





Cultuurhistorie

Aansluitend bij de recreatieve routes kunnen de cultuurhistorische elementen in het landschap en de kernen meer zichtbaar gemaakt worden, bijvoorbeeld in het Kromme Rijngebied. In Den Dolder sprak men bijvoorbeeld van de oude zeepfabriek en in Austerlitz van de overblijfselen uit de Franse tijd. Ook werd gewezen op het zichtbaar maken van de cultuurhistorie van de Amersfoortseweg met zijn eeuwenoude verkavelingspatroon. De oude tramlijn die nu een fietspad is in de richting van Bilthoven werd ook als voorbeeld genoemd.

In de kern Zeist wezen deelnemers op de oude lanenpatronen ('historische assen') die bij Slot Zeist behoorden. Het herstel van de slottuinen van Slot Zeist kwam ook als een mogelijkheid ter sprake. Men vroeg zich daarbij wel af waarheen de sportterreinen dan verplaatst zouden moeten worden. Ook benadrukte men dat de cultuurhistorische elementen aan de Slotlaan versterkt kunnen worden. De versterking en bewaking van de beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande was een ander punt van aandacht.

Ook vond men het belangrijk om de historische dorpsstructuren te bewaren. Oude gebouwen, bijvoorbeeld kerken, moeten behouden blijven en bij leegstand een andere bestemming krijgen, met respect voor cultuurhistorie.

De entrees van de gemeente, bijvoorbeeld bij de A28 en bij Station Driebergen-Zeist, moeten een uitstraling hebben die past bij Zeist.

Duurzaamheid en Zorgzaamheid

Deelnemers aan bijeenkomsten brachten in dat de gemeente bij haar beleid rekening moet houden met duurzame, technologische ontwikkelingen. Bij transformatie van bestaande bebouwing en nieuwbouw moet er vanuit de duurzaamheidsprincipes gekozen worden voor materiaal-, energie- en watergebruik.

De aandacht voor openbaar vervoer en fiets als aangewezen vervoersmiddelen werd gesteund, evenals de verduurzaming en vergroening van bedrijventerreinen zoals bedrijventerrein Dijselsburg en Fornhese.

Deelnemers wezen ook op het belang ruimte te geven aan 'duurzame' instellingen zoals de Triodosbank en het WNF.

De kernwaarde 'zorgzaamheid' kwam ondermeer tot uitdrukking in de wens om ruimte te creëren voor levensloopbestendige en zorgwoningen. Dit gold niet alleen de terreinen van de zorginstellingen maar ook speciale woningen in het centrum. De discussie ging over de noodzaak, de aantallen en de (on)mogelijkheden om zorgwoningen te realiseren via transformatie en nieuwbouw. De benodigde vernieuwing van gebouwen van zorginstellingen, onder andere aan de Arnhemse Bovenweg, werd erkend. Daaraan werd toegevoegd dat hierbij de beeldkwaliteit van Stichtse Lustwarande niet mag worden aangetast. Ook moet er bij de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden worden met mensen met een handicap. Tot slot kwam de zorgzaamheid tot uitdrukking in de erkenning van de noodzaak, aangegeven door Zeister bedrijven en zorginstellingen, om woonruimte te faciliteren voor hun werknemers, bijvoorbeeld voor verplegend personeel.





Vijf kernen eigen identiteit

Duidelijk was dat elke kern een eigen identiteit heeft en wil behouden. In Den Dolder kwam de wens naar voren om één, ongedeeld dorp te zijn waarbij in de toekomst de spoorlijn die het dorp in tweeën deelt onder de grond zou moeten gaan. Verder was er weerstand tegen woningbouw van Leeuwenhorst, een project dat al in de planning zit. Bebouwing van dit gebied gaat ten koste van het groen en men was bovendien bang voor verkeersoverlast. Verder vond men dat de relatie tussen Den Dolder en de groene omgeving versterkt moet worden. Dit kan onder andere door een fietsroute in noordelijke richting over het terrein van Altrecht. Ook benadrukte men het belang van behoud en versterking van goede voorzieningen, bijvoorbeeld voor jongeren.

In Bosch en Duin wees men op de ‘verhekkings’ van de Ecologische Hoofdstructuur en de noodzaak om ‘stepping stones’ te creëren voor de Ecologische Hoofdstructuur, zowel in noordelijke als oostelijke richting. Ook vroeg men om maatregelen om sluipverkeer tegen te gaan.

In Huis ter Heide speelt het woningbouwproject Huis ter Heide West en het ruimtebeslag van de bebouwing. De negatieve milieu effecten van de A28 (fijnstof, geluid) tasten de leefkwaliteit van Huis ter Heide aan, zo vond men.

In Austerlitz bevestigde men de uitkomsten van het eerdere leefbaarheidsonderzoek. Men zag een beperkte groei van de woningbouw, in principe voor de eigen bewoners, in Austerlitz-noord. Ook pleitte men voor een aantal zorgwoningen in het centrum. Men beschouwde een combinatie van wonen en bedrijvigheid een onderdeel van de identiteit van Austerlitz. Ook wenste men maatregelen om sluipverkeer door de kern vanaf de Traayweg tegen te gaan en een verbeterde fietsverbinding naar station Driebergen-Zeist.

In de kern Zeist was de levendigheid van het centrum een veelvuldig terugkerend thema. Die levendigheid zit hem in de winkelfuncties maar ook in horeca en clustering van de muziekschool, bibliotheek en andere sociaal-culturele voorzieningen. Men vroeg om een drastische aanpak van Belcour. In de inrichting van het centrum moet de cultuurhistorie aansluitend bij de oude lanenpatronen zijn plek krijgen. Wonen in het centrum moet ook voor senioren en mensen die zorg behoeven mogelijk zijn. Bij transformatie van gebouwen of verdichting mag er niet te hoog gebouwd worden en moet er voldoende openbare ruimte zijn voor groen en spelen. Bereikbaarheid van het centrum moet gegarandeerd blijven voor de auto, openbaar vervoer en fiets.

Andere delen van de kern Zeist zijn ook besproken. De mogelijke sloop-nieuwbouw van Vollenhove (waarschijnlijk na 2020) die aangegeven werd door de woningcorporaties, vraagt nu al om actie om bewoners te kunnen herhuisvesten. Sommige deelnemers vonden herbouw van hoogbouw van Vollenhove op dezelfde locatie met een prachtig uitzicht over het groen een goed idee, anderen pleitten juist voor laagbouw. De zorginstellingen aan de Arnhemse Bovenweg gaven aan in de komende jaren ruimte nodig te hebben om de verouderde instellingen te kunnen herbouwen. Deelnemers gaven aan dat dit niet ten koste van de beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande mag gaan.



THEMA'S

Bebouwing

Het wel of niet bouwen was een terugkerend thema op de bijeenkomsten. Aan dit onderwerp is daarom een aparte bijeenkomst gewijd. Tijdens de bijeenkomst zijn de beschikbare cijfers besproken over bevolkingstoename, huidige woningbouwprojecten, samenstelling van de woningvoorraad en toekomstscenario's. De bijeenkomst leidde niet tot een eenduidige conclusie over de noodzaak en aantallen te bouwen woningen, maar maakte wel de mogelijke mechanismen om de woningvoorraad te beïnvloeden en specifieke bevolkingsgroepen te bedienen duidelijk. Met bebouwing moet je zeer voorzichtig zijn, was de algemene zienswijze. Veel deelnemers waren tegen bouwen of willen bouwen alleen onder bepaalde voorwaarden toestaan. Die voorwaarden hebben te maken met kwaliteitscriteria, zoals 'bouwhoogte'. Aan de andere kant werd ook aangegeven dat men niet te star moet zijn. Het is nu moeilijk om betaalbare woonruimte te vinden. Die ruimte is ook nodig. Bouw daarom niet te duur zodat woningen bereikbaar zijn voor lagere inkomens. Bij nieuwbouw of transformatie van bestaande bebouwing moet je altijd uitgaan van integrale kwaliteit.

Kwaliteit moet boven kwantiteit gaan. Er werd gewezen op de noodzaak van kwaliteit in architectuur bij transformatie en nieuwbouw. Er werd sterk gepleit voor inspraak per project bij het opstellen van kwaliteitscriteria. Er werd geconstateerd dat het effect van het huidige woningbouwprogramma beperkt is, als het gaat om het bereiken van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het is nodig om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren via een mix van instrumenten, zoals woningbouw voor middeninkomens, Maatschappelijk Gebonden Eigendom van corporatiewoningen (verkoop van woningen door woningcorporaties aan hun huurders onder speciale voorwaarden voor terugkopen) en woningtoewijzing.



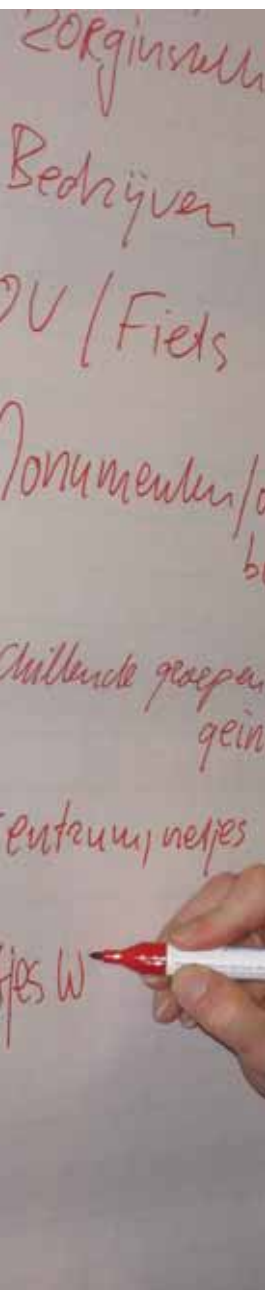
De reactie op de slotbijeenkomst op het deel ‘wonen’ van de structuurvisie was tekenend voor de discussies. De presentatie richtte zich op het voorstel kwaliteit van de ruimte leidend te laten zijn bij nieuwbouw en niet de aantallen. Kijkend naar de ruimtelijke mogelijkheden stelde de projectgroep dat er wel ruimte was binnen het bebouwd gebied voor 200 woningen per jaar. De (felle) reacties gingen vooral over het aantal dat direct als ‘taakstelling’ gezien werd, terwijl dat niet de bedoeling was omdat kwaliteit leidend is en niet aantallen.

Er is veel weerstand tegen bouwen in buitengebied. Het project Leeuwenhorst in Den Dolder gold daarbij vooral als voorbeeld. In Den Dolder ziet men graag minder woningen dan gepland. De transformatie van locaties van de Remia en Overtoom wordt als lange termijn uitdaging gezien.

In Austerlitz gaf men aan dat een beperkte groei van het aantal woningen in Austerlitz-noord en het centrum mogelijk is, maar dan wel gefaseerd.

In de kernen, vooral kern Zeist, dient het centrum verlevendigd te worden met horeca en culturele functies. Het creëren van woningen door transformatie of verdichting is wellicht mogelijk voor oud en jong, onafhankelijk en zorgbehoevend. Daarbij moet aangesloten worden bij de directe omgeving en rekening gehouden worden met kwaliteitscriteria zoals niet te hoog (vooral in het centrum van de kern Zeist) en voldoende openbare ruimte voor groen en spelen. Rabo-facet werd aangeduid als een mogelijke locatie waar in de toekomst ‘transformatie’ zou kunnen optreden. Vernieuwing van de bebouwing van zorginstellingen aan de Arnhemse Bovenweg binnen de eigen ‘footprint’ moet mogelijk zijn, op voorwaarde dat de beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande niet aangetast wordt. Ook de ontwikkeling van zorgvoorzieningen op het Sanatoriumterrein en de Willem Arntsz Hoeve kwam ter sprake waarbij zowel de noodzaak als kritische geluiden over de bebouwing op de (groene) instellingsterreinen te horen waren.





Woningcorporaties brachten in dat naar verwachting op termijn (misschien na 2020) de flats in Vollenhove op de nominatie staan om te verdwijnen. Dit betekent dat voor ongeveer 1100 huishoudens alternatieve woonruimte gevonden moet worden. De discussie in de bijeenkomsten ging over (on)mogelijkheden om woningen terug te bouwen op dezelfde plek langs de A28 in relatie tot de milieuverontreiniging en mogelijke plekken om bewoners elders te huisvesten. De projectgroep vroeg de deelnemers bij dit thema onder andere naar mogelijkheden en voor- en nadelen rond een uitruil tussen 'rood' (flats Vollenhove) en 'groen' (langs de Panweg), bij een overkapping van de A28. Deranden van de bebouwing kunnen 'hard' zijn of juist geleidelijk in het groen overlopen. Een groene verbinding over de A28 en Landgoed Vollenhoven leek een mogelijke verbetering van de woonomgeving maar is tegelijkertijd een potentiële bedreiging voor de rustgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur. Er is in een dergelijke visie bouwontwikkeling denkbaar bij de Panweg rond zwembad en camping, maar ook aan de andere zijde bij Landgoed Vollenhoven. De fasering van de vernieuwing van de flats werd heel belangrijk gevonden.

Bij de ontwikkeling van station Driebergen-Zeist als verkeersknooppunt, maar ook voor andere functies zoals wonen en bedrijvigheid werd aandacht gevraagd voor het respecteren van de Ecologische Hoofdstructuur.

De ontwikkeling rond het KNVB-terrein en Woudschoten wordt mogelijk geacht, maar alleen langs de Woudenbergsesweg en met een parkachtig boskarakter.

Voorzieningen

Vanuit een deel van de georganiseerde sportwereld (hockey, tennis, voetbal en golf) bestaat er vraag naar ruimte voor extra velden. Er bestond weerstand tegen de gevraagde uitbreiding van het golfterrein van Bunnik in de Ecologische Hoofdstructuur van

het Kromme Rijngebied. Naast ruimte voor de georganiseerde sport werd in bijeenkomsten regelmatig aandacht gevraagd voor voldoende speelruimte voor kinderen en plekken voor jongeren in wijken en buurten. Deze ruimte wordt gezien als één van de kwaliteitscriteria bij de inrichting van de openbare ruimte. En daar moet bij nieuwe projecten rekening mee gehouden worden. Ook werd aandacht gevraagd voor sociale veiligheid van de openbare ruimte in woonwijken.

Wat betreft de cultuur- en welzijnsvoorzieningen leefde de vraag naar een mogelijke clustering in de verschillende wijken en kernen. Daarnaast werd de wens geuit om in het centrum van Zeist ruimte te reserveren voor een gezamenlijk gebouw voor bibliotheek, muziekschool, theater en andere sociaal-culturele voorzieningen.

In het centrum van de kern Zeist wilde men meer zorgvoorzieningen hebben. Er werd gevraagd om rekening te houden met de behoefte aan levensloopbestendige woningen en zorgwoningen. Vernieuwing van zorgvoorzieningen aan de Arnhemse Bovenweg is hierbij al genoemd.

Verkeer

De bereikbaarheid van Zeist moet verbeterd worden. Al tijdens de dialoog bijeenkomsten over het Ontwikkelingsperspectief 2030 werd aangegeven dat er ingezet zou moeten worden op openbaar vervoer en fietsverkeer, en scheiden van routes van openbaar vervoer en auto. De afgelopen periode werd duidelijk dat het Bestuur Regio Utrecht (BRU) gaat onderzoeken of een tramverbinding vanuit Utrecht richting station Driebergen-Zeist en richting Dijnselburg een optie is. Tijdens de bijeenkomsten bleek er discussie over nut en noodzaak van de tramverbinding te zijn. Ook mogelijke tracés door Zeist-West of over de Utrechtseweg hebben elk hun voor- en nadelen. Het tracé moet onderzocht worden.





Duidelijk werd dat de openbaar vervoerswijze (tram, bus) en verbinding moet aansluiten bij regionale keuzes. Deelnemers wezen er op dat niet alleen het interlokale openbaar vervoer, maar ook het openbaar vervoer binnen de gemeente zelf de nodige aandacht behoeft, bijvoorbeeld de relatie Zeist-West - ziekenhuis.

Knelpunten in het huidige fietsnet (zoals in Zeist-West) dienen aangepakt te worden. Er zijn voor- en tegenstanders voor een fietsverbinding door de Ecologische Hoofdstructuur van Zeist-West naar de Uithof. Een fietssnelweg tussen Utrecht en Arnhem is volgens deelnemers een wenselijke verbetering van het fietsnet.

Mogelijkheden om de autobereikbaarheid van het centrum, de winkels en bedrijven van Zeist te verbeteren en van het woon-werkverkeer zijn onderzocht en besproken tijdens de bijeenkomsten. Een belangrijke conclusie uit onderzoek en de bijeenkomsten is dat de grootste knelpunten zich op de Utrechtseweg voor doen. Aanpak van deze knelpunten verbetert volgens deelnemers de autobereikbaarheid, bijvoorbeeld bij de Dreef. Een enkele deelnemer pleitte voor een afname van de woon-werkpendel door of te zorgen voor huisvesting van werknemers in Zeist of door minder arbeidsplaatsen te creëren.

De grote verkeersaders door de gemeente zijn beeldbepalend. Vooral de A28 die dwars door het gemeentelijk grondgebied loopt is een belangrijk beeldelement. De milieuoverlast van de A28 is groot en wordt door de geplande verbreding van twee bij twee naar twee bij drie rijstroken wellicht groter, verwachtten deelnemers aan de bijeenkomsten. Op termijn is een herstructurering van de flats in Vollenhove te verwachten. Terugbouwen langs een milieuvervuilende A28 is duur en vrijwel onmogelijk. Daarnaast geeft de A28 overlast aan andere wijken, zoals de Verzetswijk en Huis ter Heide. Tijdens de bijeenkomsten heeft de projectgroep de mogelijke wenselijkheid

van overkapping van de A28 ingebracht en besproken. Veel deelnemers vonden het een mooie ambitie, maar er bestonden ook veel twijfels over het realisme van zo'n ingreep. Opmerkingen die geplaatst werden:

- goed voor duurzaamheid en een verbetering van woon- en leefklimaat (geluid; lucht; groen)
- geeft ruimte voor sport op de overkapping, bebouwing erop is niet wenselijk en duur
- legt een verbinding tussen noord en zuid
- geeft toegang tot natuur, maar kan rustgebieden natuur en Ecologische Hoofdstructuur bedreigen
- vergroot zone langs A28 voor ontwikkeling zonder milieubeperkingen
- alleen als het niet moet worden betaald met meer woningen
- moet niet eerste stap zijn tot bebouwing van landgoed Vollenhoven
- gefaseerde aanpak is goed mogelijk en heeft positieve gevolgen voor omliggende gebieden

Een andere verkeersader is de treinverbinding Utrecht-Arnhem die station Driebergen-Zeist aan doet. Tijdens de bijeenkomsten werd aangegeven dat het op peil houden van het station als intercity station wenselijk is. Ook werd gewezen op een mogelijke concurrentie tussen trein en tram. Veel gehoord was de wens dat nu eindelijk eens de ongelijkvloerse kruising tussen trein en autoverkeer snel gerealiseerd wordt.

Een derde verkeersader is de treinverbinding Utrecht-Amersfoort die dwars door Den Dolder loopt. Bewoners van Den Dolder zien het als een uitdaging op de lange termijn om ondertunneling van het spoor door Den Dolder te realiseren. Zij vroegen dit onderwerp ook op de agenda van de structuurvisie te zetten. De verbinding noord-zuid Den Dolder moet ook op andere manieren worden vormgegeven.





Tijdens de bijeenkomsten zijn er daarnaast opmerkingen gemaakt over mogelijkheden voor het tegengaan van sluip-verkeer door Austerlitz en door Bosch en Duin. Ook als dat betekent dat er licht omgereden moet worden van en naar de eigen woning. In het centrum van de kern Zeist vroegen deelnemers aandacht voor het autovrij maken van de Slotlaan. Ook vroegen zij of het tunneltje bij de Antonlaan en bij de bibliotheek weg kan. Het openbaar vervoer kan er niet doorheen. In Den Dolder wees men op de toename van verkeer door de komst van het militair museum en de noodzaak om goede P+R voorzieningen bij het station te realiseren.

Bedrijvigheid

De ontwikkeling van Zeister bedrijvigheid was een onderwerp van gesprek. Bedrijvigheid begint vaak aan huis. Vervolgens hebben bedrijven meer ruimte nodig. De gemeente zou de groei van Zeister bedrijven aan huis naar grotere bedrijfsruimtes moeten faciliteren. In Zeist mist men ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld een bedrijfshal te realiseren. Dit kan wellicht in de buurt van het huidige zwembad aan de Panweg. Bestaande bedrijventerreinen kunnen verbeterd worden. Het bedrijventerrein in Zeist-West kan op den duur ruimte bieden aan beginnende ondernemingen (bijvoorbeeld woon-werkeenheden). Andere bedrijventerreinen kunnen geïntensiveerd, verduurzaamd of in ieder geval vergroend worden. Dit laatste geldt, vond men, in ieder geval voor de bedrijventerreinen Dijnselburg en Fornhese. Het bedrijventerrein bij station Driebergen-Zeist kan ook een kwaliteitsslag krijgen. Detailhandel zou geen plek moeten krijgen op bedrijventerreinen. Ook ondernemers noemden het groen van Zeist als een belangrijke meerwaarde voor vestiging.

Detailhandel moet zich vooral concentreren in het centrum van de kern Zeist. Om een regionale (winkel-)functie te kunnen invullen zijn een goede (auto)bereikbaarheid, parkeervoorzieningen en promotie belangrijk. De ontwikkeling moet aansluiten bij het huidige project voor het Zeister centrum. Ondernemers gaven aan dat voor autobereikbaarheid van bedrijven vooral de doorstroming via de Utrechtseweg-Dribergseweg op peil gehouden moet worden.

De kantorenmarkt werd als voldoende beoordeeld door de deelnemers. Een geringe uitbreiding voor bestaande bedrijven moet mogelijk zijn, zoals bijvoorbeeld de Triodos bank. In Zeist moet je ook vooral streven naar de vestiging van hoofdkantoren. Wel is er een kwaliteitsslag in kantoorontwikkeling nodig, onder andere door verbetering van oude gebouwen.

Werkwijze

De dialoog over de structuurvisie werd door de deelnemers in de evaluatieformulieren over het algemeen als positief beoordeeld. Echter, regelmatig gaven deelnemers op bijeenkomsten aan dat zij graag ook dialoog wensen bij de vervolgstappen na de structuurvisie, bijvoorbeeld over het opstellen van spelregels bij het maken van ruimtelijke kaders. Ook vonden sommige deelnemers dat de dilemma's, in het bijzonder de woningbouwopgave, niet voldoende bediscussieerd zijn.



3.3 BEOORDELING EN BENUTTING

De inbreng in de bijeenkomsten vormde een onmisbaar onderdeel voor de Structuurvisie 2020. Op de eerste plaats bevestigden de aanwezigen de vier kernwaarden en ambities uit het Ontwikkelingsperspectief 2030. De kernwaarden en ambities zijn de basis voor de keuzes in de structuurvisie. De opmerkingen, hierboven gerangschikt onder de vier kernwaarden, spreken wat dat betreft boekdelen.

Ten tweede verschaften de bijeenkomsten meer detail. Dit stelde de projectgroep in staat om mogelijke oplossingsrichtingen te toetsen, te verfijnen en toe te voegen. Voorbeeld daarvan is onder andere het uitdrukkelijke verzoek vanuit Den Dolder om ondertunneling van het spoor toe te voegen aan het ambitieniveau van de structuurvisie, terwijl men weet dat dit niet direct gerealiseerd kan worden. Het feit dat de ondertunneling genoemd wordt, zet de agenda voor de toekomst. Een ander voorbeeld vormt de ontwikkeling van het centrum van Zeist. Dit betreft de grens aan hoogbouw of de mogelijke ontwikkeling van het centrum richting Walkartpark. Andere voorbeelden zijn de aandacht voor de versterking van de Ecologische Hoofdstructuur bij Den Dolder richting het noorden en een mogelijke ontwikkeling van de KNVB en Woudschoten langs de Woudenbergsesweg en niet verder achter op hun terreinen.

Tot slot hebben de bijeenkomsten bijgedragen aan het bewaken van het realisme in de structuurvisie. Aan de ene kant hebben bewoners en belanghebbenden hun dromen en wensen uitgesproken. Aan de andere kant hebben zij ook aangegeven vooral realistisch te zijn.

De gemeente vindt dat deze structuurvisie niet geschreven had kunnen worden zonder deze hoogwaardige inbreng. Het voortdurend aanscherpen van de ideeën met alle deelnemers was eveneens onmisbaar. In het interactieve proces heeft het samenbrengen van diverse standpunten vanaf het begin een grote rol gespeeld. Dit heeft er toe bijgedragen dat men kennis heeft kunnen nemen van de verschillende meningen binnen de Zeister samenleving en dat er onderling meer begrip is ontstaan. De uiteindelijke keuzes zijn een weerslag van de oplossingen die vanuit de gezamenlijke discussie zijn ontstaan. Bovendien heeft het intensieve interactieve proces er zeer toe bijgedragen dat de vertrouwensrelatie tussen inwoners en gemeente zich enigszins hersteld heeft. Vanuit de Zeister samenleving is nadrukkelijk de wens geuit om ook in de uitwerking van de structuurvisie dit interactieve proces voort te zetten.





HOOFDSTUK 4

KEUZES

STRUCTUURVISIE 2020

SAMENVATTING

ACHTERGROND

RUIMTELIJK EN
SOCIAAL KADER

INBRENG SAMENLEVING

KEUZES

THEMATISCH

ZONES

VAN VISIE NAAR UITVOERING

BIJLAGEN

1

2

3

4

5

6

7

4.1 ZEIST SCHRIJF JE MET EEN Q

KWALITEIT EN SAMENHANG STAAN CENTRAAL

De Structuurvisie Zeist 2020 geeft aan waar 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. Basiskenmerken van de Structuurvisie Zeist 2020 zijn ‘kwaliteit’ en ‘samenhang’.



Kwaliteit, kwaliteit, kwaliteit! Dat is waar de gemeente Zeist voor kiest in deze structuurvisie. Ingrepen moeten bijdragen aan het minimaal in stand houden en liever aan het verbeteren van de kwaliteit. 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 - geven richting aan het vinden van de kwaliteiten bij elke locatie. Natuurlijk zijn er verschillen in weging van die kwaliteiten. Daarvoor moeten spelregels opgesteld worden bij de uitwerking van de structuurvisie. Wat echter overeind blijft staan is dat de kwaliteiten - juist omdat zij verband houden met de kernwaarden - voor een ieder herkenbaar moeten zijn. Kernkwaliteiten zijn immers in de loop der jaren, zo niet eeuwen opgebouwd. In de komende tien jaar gaat Zeist ook de **samenhang** verbeteren. De gemeente gaat ecologische gebieden verbinden, recreatieve routes beter aansluiten, barrières opheffen of verminderen. Maar ook sociaaleconomisch wil de gemeente de samenhang verbeteren. Een wooncarrière moet makkelijker worden door specifieke aanpassingen in het aanbod van de woningen. De gemeente Zeist streeft naar een completere samenleving waar je burens misschien anders (jong/oud; hulpbehoevend/onafhankelijk; wit/zwart; rijk/arm) zijn maar wel je burens waarmee je 'samen' leeft. Sociaal-culturele voorzieningen in wijk of buurt worden samengebracht en leveren een aanbod van diensten op maat waaraan de burger zelf ook kan bijdragen. En de gemeente gaat Zeister bedrijven faciliteren in hun ontwikkeling van 'werken vanuit de zolderkamer', via enkele stappen naar een eigen kantoor.

4.2 STRATEGIE:

Sterke punten versterken...

Zeist is een prima gemeente om te wonen en te werken. In het grootste deel van de gemeente Zeist is behoud en onderhoud van het bestaande voldoende. Dat zijn wijken of buurten die passen bij de kernwaarden groen, cultuurhistorie, duurzaamheid en/of zorg. De Structuurvisie Zeist 2020 geeft voor veel locaties dan ook aan om de bestaande kwaliteiten te behouden of te versterken. Bij ontwikkelingen worden bestaande kwaliteiten van die buurten, wijken en kernen als maatgevend beschouwd. Nieuwe eisen die voortkomen uit veranderingen van de samenleving worden gebruikt om die kwaliteiten te versterken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een veranderde bevolkingssamenstelling met meer ouderen of inwoners oorspronkelijk afkomstig uit andere landen.

...en aan zwakke punten kwaliteit toevoegen...

Maar daarnaast zijn er toch ook enkele zwakke plekken, knelpunten die aangepakt moeten worden. Zo moeten de leefbaarheid rond de A28, de bereikbaarheid van gemeente Zeist als geheel en de uitstraling van het centrum van Zeist verbeteren. Ook het onderwerp wonen heeft nog veel aandacht nodig. Deze punten worden aangepakt door de aanwezige dynamiek te benutten, door investeringen te kanaliseren en door die locaties die dit het hardst nodig hebben als eerste aan te pakken.

...vanuit een integrale afweging

De Structuurvisie Zeist 2020 maakt een afweging voor alle sectoren (bijvoorbeeld groen, water, wonen, kantoor, toerisme, cultuur, sport) samen. Er is dus niet één sector leidend. Bij iedere keuze staat het optimaliseren van de kernwaarden voorop. Vervolgens is van belang dat de gemeente er als geheel beter van wordt. Zo wil de gemeente een win-win situatie bereiken die



Zeist als geheel én de sectorale belangen van bijvoorbeeld groen of wonen optimaal dient. De specifieke punten komen later in dit hoofdstuk nog aan de orde.

Deze structuurvisie toont dat er keuzes te maken zijn die voor Zeist als geheel maar ook voor de sectoren een verbetering betekenen.

4.3 KERNWAARDEN

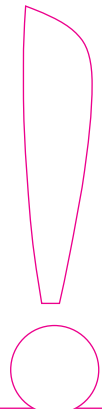
In het Ontwikkelingsperspectief 2030 zijn de onderstaande kernwaarden benoemd. Deze gelden als basis en toets voor de structuurvisie en daaruit volgende ruimtelijke ontwikkelingen.

Natuur en landschap: Bossen, weilanden, water, landgoederen, parken, lanen en de aanwezige flora en fauna vormen een basiskenmerk in de uitstraling van de gemeente Zeist.

Cultuurhistorie: De geschiedenis van de gemeente Zeist is terug te zien in de diverse dorpsstructuren, buitenplaatsen en landgoederen, het landschap en architectuur.

Duurzaam en zorgzaam: In de gemeente Zeist heeft de samenleving haast vanzelfsprekend oog voor duurzaamheid en zorgzaamheid; men gaat respectvol om met mens en natuur in al haar diversiteit. Dit is terug te vinden bij de bevolking, in instellingen en bedrijven.

Vijf kernen met een eigen identiteit: Zeist, Den Dolder, Austerlitz, Bosch en Duin en Huis ter Heide hebben alle een eigen identiteit en uitstraling.



4.4 TIEN HOOFDKEUZES

DE TIEN BELANGRIJKSTE KEUZES ZIJN:

1. Groen versterken

De gemeente Zeist kiest ervoor de natuur en het landschap binnen en buiten de bebouwde kom te verbeteren. Zij gaat de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) robuuster maken en de zwakke schakels bij Den Dolder/Bosch en Duin/De Bilt en bij station Driebergen-Zeist actief aanpakken. In het Kromme Rijngebied wordt de Ecologische Hoofdstructuur robuuster, met respect voor het ondernemerschap van de boeren.

In Zeist is het groen altijd en overal voelbaar en zichtbaar. Binnen de bebouwde kom kiest de gemeente ervoor aandacht te schenken aan buurt- en wijkgroen en de grote groengebieden zoals het Sanatoriumbos, Dijnselburg, Brink en het Walkartpark te versterken. Ze gaat deze aan elkaar en aan kleine parken verbinden, zoals bijvoorbeeld het Wilhelminapark en het Kersbergenplein of het waterwingebied en de lijn van het vroegere spoortracé. De verbinding wordt gelegd door lanen te maken en wandelpaden van natuur-en cultuurhistorische kwaliteit aan te leggen. Ook versterkt de gemeente de kwaliteit en toegankelijkheid van het water, zowel voor de beleving als vanuit ecologisch en waterhuishoudkundig perspectief.

2. Verleden zichtbaar maken

De gemeente Zeist kiest ervoor de cultuurhistorie toegankelijker en zichtbaarder te maken, zowel in bebouwd gebied als in het buitengebied. Daarbij staan Slot Zeist, de Slotlaan en de landgoederen van de Stichtse Lustwarande centraal. Maar ook de oude landschappelijke overblijfselen, zoals paden en kommen, en het meer recente industrieel, militair en religieus erfgoed worden meer naar voren gebracht. De gemeente gaat dat doen door bestaande bebouwing een nieuwe bestemming te geven, en cultuurhistorische (toeristische) routes aan te leggen. De kwaliteit ligt voor het oprapen.

3. Ervaren en gebruiken

De gemeente Zeist kiest ervoor het recreatieve gebruik van het landschap te vergroten. Ook de cultuurhistorisch waardevolle locaties kunnen meer benut worden en het gebruik daarvan gaat de gemeente stimuleren. Daarbij houdt zij rekening met de ecologische waarde van gebieden; deze moet voldoende robuust zijn, voordat recreatie mogelijk is. De gemeente ziet er op toe dat de recreatie de ecologie niet verdringt.

De gemeente gaat recreatieve routes aanleggen in aansluiting op de regionale routes. De Zeister buitengebieden worden waar mogelijk recreatief ontsloten, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van historische paden en lanen. Slot Zeist is een centraal punt in een netwerk van grote cultuurhistorische toeristische elementen zoals Paleis Soestdijk, Amelisweerd en de Piramide. Slot Zeist is centraal gelegen in dit netwerk, en is tevens een schakel tussen de bebouwde en onbebouwde omgeving waardoor er meer recreanten in Zeist komen.

Aandacht voor behoud en beheer van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is een logisch gevolg van de kernwaarde 'cultuurhistorie'. Deze zijn net als de dorpsgezichten en monumentstructuren belangrijk als middel om de uitstraling van de gemeente te versterken, en hebben daarnaast een eigen architectonische waarde.

4. Kracht van buurten, wijken en kernen

De gemeente Zeist kiest ervoor de kwaliteiten en identiteit van buurten, wijken en kernen te behouden en te versterken. Met behulp van wijk- en buurtvisies doet zij uitspraken over de bijzonderheden van onder andere groen van parken en lanen, (dichtheid van) bebouwing, openbare ruimte, speelgelegenheid en eventuele andere voorzieningen. Woonstraten in Zeist hebben veelal de uitstraling van bomenlanen en zijn beeldbepalend.



In sommige buurten gaat de gemeente actief met bewoners contact zoeken, zodat er betere parkeeroplossingen gevonden kunnen worden. Het doel is de openbare ruimte weer terug te winnen en het straatbeeld te verfraaien.

In veel wijken is het ondernemerschap zichtbaar aanwezig. Ook de zorg is steeds prominenter aanwezig. Deze variatie binnen wijken past bij Zeist en voorkomt een monocultuur. Dat wil de gemeente dus zo houden.

De gemeente Zeist koestert ook de kenmerken van de dorpen Den Dolder en Austerlitz, Huis ter Heide en Bosch en Duin, en de diversiteit aan wijken in de kern Zeist. Den Dolder is in de toekomst een ongedeeld dorp, waarbij het spoor en Remia geen barrière meer vormen voor een goede noord-zuidrelatie.



5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping

De gemeente Zeist kiest ervoor de kwaliteit van de leefomgeving langs de A28 te verbeteren. Dit gebied verrommelt, en kenmerkt zich door de term ‘net niet’, zoals te zien is bij de camping, zwembad, restaurant, de aansluiting met de snelweg en de entree van de gemeente.

De gemeente heeft de intentie de snelweg te overkappen en start hiervoor een onderzoek. Door de snelweg te overkappen kan een groot gebied een andere waarde krijgen. De geluid- en luchtkwaliteit verbeteren dan sterk en ook ontstaat er mogelijk meer ruimte voor groen en recreatie. We heffen hier bovendien een zeer belangrijke negatieve kras door de gemeente mee op.

De gemeente ziet vele initiatieven en wensen tot opwaardering in en om dit gebied. Daardoor vindt de gemeente dit ook het moment het onderzoek naar de overkapping snel op te pakken en de mogelijkheden te onderzoeken. Omdat de A28 al lager ligt zijn de kansen hiervoor groter. Voor ontwikkelingen in deze zone is een ‘lange adem’ nodig en zal veel onderzoek en lobbywerk verricht moeten worden.

Ook als de overkapping in fases gerealiseerd wordt, liggen er al veel kansen tot kwaliteitsverbetering voor dit gebied. Er wordt een gebiedsvisie gemaakt voor het gebied tussen A28, Amersfoorsteweg, Panweg en de Zandbergenlaan om diverse ontwikkelingen zoveel mogelijk af te stemmen. Herschikken van rood en groen behoort in dit gebied tot de mogelijkheden. Kwalitatieve versterking van groen en het verminderen van de woningnood zijn daarbij uitgangspunt.

6. Beter bereikbaar

De gemeente Zeist kiest ervoor de bereikbaarheid van Zeist te verbeteren. De slechte bereikbaarheid van Zeist is een doorn in het oog van vele inwoners en ondernemers in Zeist. Het optimaliseren van bereikbaarheid heeft een optelsom van aanpassingen. Aanpassingen voor het openbaar vervoer, de auto en de fiets samen geven een verbeterde bereikbaarheid in 2020. Een deel van deze aanpassingen kan al snel gerealiseerd worden. De gemeente ondersteunt het onderzoek van het Bestuur regio Utrecht (BRU) naar verbetering van het openbaar vervoer (OV) in de vorm van een tramlijn, zowel tussen Utrecht-Uithof en station Driebergen-Zeist, als in de richting van bedrijventerrein Dijnselburg. Daarmee haakt de gemeente aan op toekomstige ontwikkelingen in en om Utrecht, waarbij vooral wordt uitgekeken naar de ‘stille tram’. Voor precieze route(s) van de tram in relatie tot het autoverkeer - waarbij bijvoorbeeld de vraag bestaat of zowel tram als auto beiden van de Utrechtseweg-gebruik kunnen maken - is de structuurvisie niet het juiste document. Onderzoek met het BRU en de buurgemeenten naar de haalbaarheid en wenselijkheid van de stille tram en naar precieze routes is noodzakelijk, ook in relatie tot cultuurhistorie van de landgoederenstructuur. De gemeente heeft voor het onderzoek enkele uitgangspunten geformuleerd. Ten eerste moet de kwaliteit van het overige openbaar vervoer op minimaal het niveau van 2010 blijven. Dit geldt voor de ontsluiting van de wijken, maar ook voor de treinbediening van station Driebergen-Zeist. Ten tweede mag de bereikbaarheid van de auto niet verslechteren en moeten de nadelen voor de ov-gebruiker in een eventuele overgangsperiode beperkt blijven.

Als de gemeente de geplande aanpassingen uit gaat voeren en een beter openbaar vervoersysteem beschikbaar is, zorgt dat voor een verlichting van het autoverkeer. Maar dat is niet voldoende. De autobereikbaarheid kan sterk verbeterd worden door de geplande



aanpassingen rondom de Krakelingweg en de ongelijkvloerse kruising bij station Driebergen-Zeist. Uitgangspunt is en blijft dat kernwaarden niet worden aangetast. Dat betekent dus dat er geen nieuwe ring of aftakking van de A28 aan de westzijde in het buitengebied komt.

Modelonderzoek van adviesbureau Oranjewoud geeft aan dat enige verlichting van de knelpunten op de Utrechtseweg kan worden bereikt door het creëren van parallelroutes zoals via de Griffensteijnselaan. De gemeente kiest hier niet voor vanuit het perspectief van veiligheid in de woonwijk.

De knelpunten op de Utrechtseweg, en in mindere mate de Amersfoortseweg en Dolderseweg gaat de gemeente snel aanpakken. De inrichting van de kruispunten en afstelling van verkeerslichten kan al helpen. Deze maatregelen leiden overigens niet tot verhoging van het sluipverkeer, zo blijkt uit de studies. De verbreding van de snelwegen A12 en A28 helpen daarin positief mee. Doel is om sneller op locatie in Zeist te komen en niet zozeer om het doorgaand verkeer door de gemeente te verbeteren. Ten slotte is een verbetering van het fietsnetwerk goed voor mens, bereikbaarheid en milieu. Een aantal langere doorgaande snelle fietsroutes (noordzuid en oostwest) zou veel verbetering opleveren. De gemeente gaat de mogelijkheid hiervan onderzoeken. Tevens zijn er enkele knelpunten in het bestaande fietsnetwerk, zoals eenrichtingsverkeer en wegversmallingen, waarvoor op eenvoudige wijze oplossingen kunnen komen.

7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop

De gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Getallen zijn niet het uitgangspunt. Bouwen en wonen zijn voor Zeist gevoelige onderwerpen. De discussie is de afgelopen jaren scherp gevoerd. In veel gevallen kan transformatie en woningbouw tot de gewenste doorstroming en het evenwicht op de woningmarkt leiden. Vaak kan het echter ook een aantasting betekenen van de kernwaarden. Dat spanningsveld is op te lossen via maatwerk en locatiespecifieke randvoorwaarden. Kwaliteit staat hierbij centraal, en het aantal woningen volgt pas na de kwaliteit. En de woningen die men bouwt staan vooral ten dienste van de groepen die in Zeist de grootste druk kennen: de middeninkomens, starters en senioren. ‘Maatwerk’ betekent ook dat appartementenbouw op veel locaties waar nu laagbouw domineert, niet wenselijk is, bijvoorbeeld aan de Slotlaan of rondom het Wilhelminapark. Op plekken waar al hoger is gebouwd kan nieuwbouw daar prima bij aansluiten, bijvoorbeeld op de Arnhemse Bovenweg, in het centrum of bij Vollenhove.

8. Centrum aantrekkelijk

De gemeente Zeist kiest ervoor het centrum van Zeist te verbeteren. Het is het visitekaartje van de gemeente en dat wil de gemeente de komende jaren flink van uitstraling laten veranderen, met een keuze voor allure en grandeur. Daar is veel energie en doorzettingsvermogen voor nodig. Cultuur, uitgaan, terrassen, winkelen, markt, evenementen, maar ook wonen zijn daarbij kernwoorden. Bezoekers moeten langer in het centrum verblijven.

Belangrijk is dat in de structuur van blokken en straten weer rust komt, zodat daarbinnen de levendigheid de ruimte krijgt. Kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte met de cultuurhistorie als referentie en de uitstraling van gevels is een belangrijke tweede doelstelling.

Zo wordt de Slotlaan op termijn autoluw en krijgen de openbare ruimte en de bebouwing een verbeterd aanzicht door een nieuw inrichtingsplan en een krachtig reclamebeleid. Rondom Belcour investeren we in een betere loopwinkelroute, zodat het winkelende publiek beter vastgehouden wordt. Op termijn worden ook aan de noordzijde en zuidzijde van Belcour verbeteringen op maat voorgesteld.

9. Economisch gezond en duurzaam

De gemeente Zeist kiest ervoor een duurzaam en zorgzaam profiel uit te bouwen. De zorgsector is de grootste werkgever in de gemeente Zeist (25 procent) en heeft daarmee sociaal en economisch een belangrijke functie. De zorg krijgt ruimte voor verdere ontwikkelingen, in zorgwoningen en voorzieningen in wijken en op instellingenterreinen. Het middenkader van de zorg moet ook voldoende huisvestingskansen in de gemeente Zeist hebben.

De gemeente zet actief in op het stimuleren en faciliteren van duurzame bedrijven. Bedrijven worden verleid tot een actief mobiliteitsmanagement, lokale bedrijven krijgen ontwikkelingskansen. Daarentegen gaat de gemeente



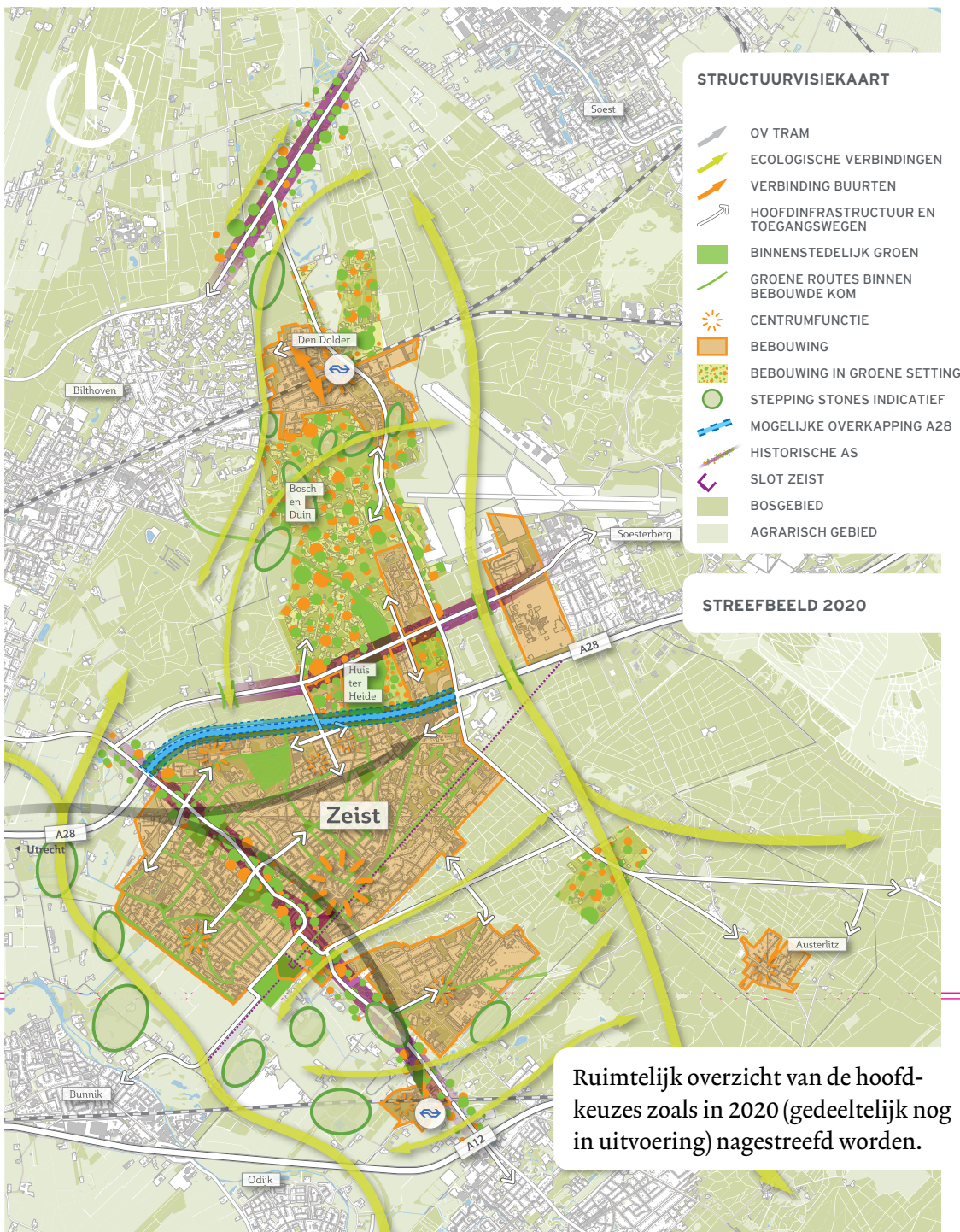
geïsoleerde versnipperde bedrijfslocaties opheffen, zodat de gehele ruimtelijke kwaliteit verbetert. De gemeente wil bedrijventerreinen bundelen en ruimte geven voor lokale bedrijven. In Zeist past het dat kantoren een onderdeel zijn van de gemengde functionele structuur. Voor zakelijk toerisme en detailhandel zijn autobereikbaarheid en parkeren een must.

10. Van visie naar uitvoering

De gemeente Zeist kiest voor een ambitieuze werkwijze met een actieve regie door de gemeente. De werkwijze was vaak onderwerp van discussie, in de bijeenkomsten met de samenleving. Een mooie visie, maar hoe gaan we dit uitvoeren? En hoe zorgen we dat iedereen zich aan de uitgangspunten houdt? In de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie kiest de gemeente voor het actief realiseren van de ambities door een regierol op zich te nemen. Dit betekent niet dat de gemeente alles zelf gaat of kan doen. In situaties dat de gemeente eigenaar van de grond is, kan zij actief sturen; in andere situaties zal zij marktpartijen trachten te ‘verleiden’ en te faciliteren, en daarbij randvoorwaarden opleggen.

De gemeente ontwikkelt gebiedsgerichte visies. Bij uitvoeringsprojecten formuleert zij duidelijk de integrale kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijke kaders. En vervolgens bewaakt zij deze. Actieve betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties bij formulering van beleid, planvorming en planuitvoering vormt een wezenlijk kenmerk van de werkwijze. Ter financiering van de projecten maakt de gemeente gebruik van een actief grondbeleid. Ook vormt zij een Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds (ROF). Het ROF wordt gevuld door bovenplanse verevening en (anterieure) overeenkomsten met marktpartijen (zie voor uitleg hoofdstuk zeven). De uitvoering van de maatregelen voorgesteld in de structuurvisie wordt per collegeperiode eenmaal geëvalueerd en geactualiseerd.



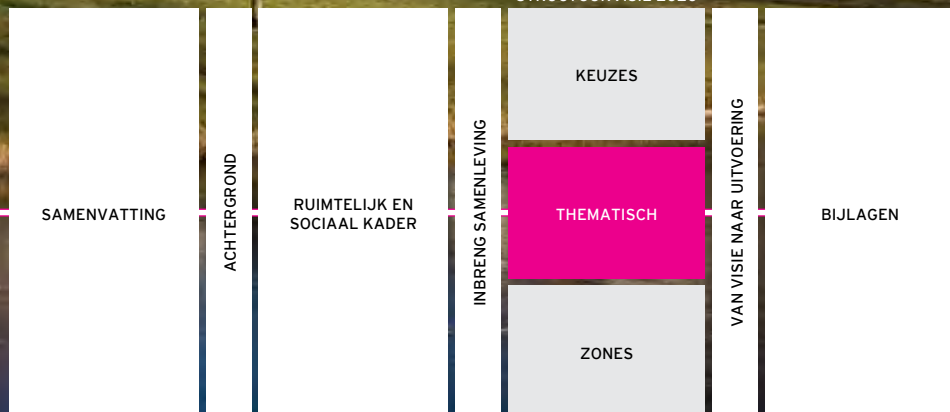




HOOFDSTUK 5

THEMATISCH

STRUCTUURVISIE 2020



1

2

3

4

5

6

7

De Structuurvisie Zeist 2020 is een integrale visie. De belangrijkste integrale keuzes zijn benoemd in het vorige hoofdstuk. In hoofdstuk vijf staat beschreven wat dit betekent voor de verschillende thema's en sectoren.

5.1 SAMENLEVEN

De gemeente Zeist koestert de verscheidenheid van mensen, natuur, wijken en dorpskernen. Tegelijkertijd stimuleert zij de onderlinge samenhang. Daarbij streeft zij naar een evenwichtige, diverse bevolkingssamenstelling. Zij respecteert etnische en culturele achtergronden. Iedereen krijgt gelijke kansen, iedereen hoort erbij. In de nota "Scoren door Samenspel" (Lokaal Sociaal Beleid) staan de ambities omschreven als een leefbare en levendige samenleving, een gemeenschap waar iedereen bij hoort en een gemeenschap waar iedereen kansen krijgt zich te ontwikkelen. De gemeente beoogt 'één - samenhangende - samenleving'. Dit betekent niet automatisch dat groepen in de samenleving zich ruimtelijk gezien moeten mengen. De gemeente versterkt de eenheid in de samenleving door sociaal-maatschappelijke relaties te leggen en activiteiten te bevorderen.

Zorg, welzijn, boodschappen, een praatje met buurtgenoten, dat doe je het liefst dicht bij huis. Niet voor niets werkt de gemeente Zeist met de sociale partners aan wijkcentra waar deze faciliteiten samen komen. Een wijk met een sociaal hart van de wijkteams, en een ruimtelijk hart met voorzieningen. Zo is maatwerk altijd mogelijk. Er wordt blijvend gewerkt aan de ontwikkeling van wijkservicepunten: in Zeist-Noord is deze ontwikkeling het verst gevorderd. Op straat, pleinen en parken maakt de gemeente een openbare ruimte geschikt voor sociale ontmoeting van alle Zeistenaren.



Zeistenaren zijn ondernemend en maatschappelijk betrokken. De gemeente Zeist heeft bijvoorbeeld een groot aantal vrijwilligersorganisaties. Het is een goed georganiseerd veld van lokaal betrokken belangengroepen. Deze ondernemingszin klinkt ook door in de bedrijven, de maatschappelijke instellingen en de voorzieningen van het centrum van Zeist. Zeist koestert deze betrokkenheid.



5.2 DUURZAAM

Het energieverbruik is over de hele wereld gestegen en zal waarschijnlijk verder stijgen. De kwaliteit van de leefomgeving staat onder druk door toegenomen autogebruik. Dat uit zich in luchtverontreiniging, geluids-, geur- en fijnstofhinder. De vraag naar duurzaamheid staat steeds prominenter op de agenda, en moet antwoorden krijgen.

In de gemeente Zeist is duurzaamheid haast vanzelfsprekend. Zeist heeft de juiste papieren om hierin een voortrekkersrol te spelen. De regio is van oudsher het antroposofische centrum van Nederland. Zeist is aantrekkelijk voor duurzaam en zorgzaam ondernemen. In Zeist staan onder andere de hoofdkantoren van het Wereld Natuur Fonds, de Triodos bank, PGGM, de Vogelbescherming en (op de rand) Staatsbosbeheer. Deze duurzame instellingen zijn een onderdeel van de identiteit van de gemeente Zeist, nu en in de toekomst. De uitdaging is om die duurzaamheid verder te verbreden. Gemeente Zeist wil een klimaatneutrale gemeente worden in 2050.

Zeist heeft in 2008 het milieubeleidsplan ‘Milieu op de kaart’ 2008-2011 vastgesteld. Daarin wordt uitgegaan van een gebiedsgerichte benadering. Dit betekent dat de milieukwaliteiten die Zeist nastreeft moeten passen bij de diverse gebieden die Zeist kent. Er is een onderscheid gemaakt in gebiedstypen zoals centrum, woonwijken, bedrijventerreinen of ‘wonen en werken in het groen’.

De milieukwaliteiten langs de drukke verkeersassen van Zeist zijn lager dan in de gebieden daarachter. Dit betekent dat vanuit de milieuoptiek van duurzaamheid de milieudruk geconcentreerd moet blijven langs de interne verkeersassen. Inzetten op gebruik van fiets en openbaar vervoer buiten de assen past in dit beeld.

Het voordeel hiervan is dat de hoge milieukwaliteiten die Zeist nu kent - in bijvoorbeeld de woongebieden - behouden kunnen blijven. De milieudienst heeft een advies geschreven dat is opgenomen op de DVD en als samenvatting staat opgenomen in bijlage 2.3.

De aandacht voor kwaliteit bij nieuwbouw van woningen en transformatie van gebouwen levert kansen op voor duurzaam bouwen en energiebesparing. Het zuinig omgaan met, maar ook het slim hergebruiken van grondstoffen wordt steeds belangrijker. Duurzaam bouwen kan in samenwerking met de corporaties en projectontwikkelaars verder geconcretiseerd worden en in prestatieafspraken vastgelegd. Het zuinig omgaan met energie en het zoeken naar duurzame energiebronnen is een extra opgave die bij het bouwen van nieuwe woningen tot creatieve oplossingen kan leiden en die misschien als randvoorwaarde kan worden meegegeven.

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. Een gezond milieu is een voorwaarde voor een gezonde ecologie, daarnaast kan groen bijdragen aan een schoon milieu.

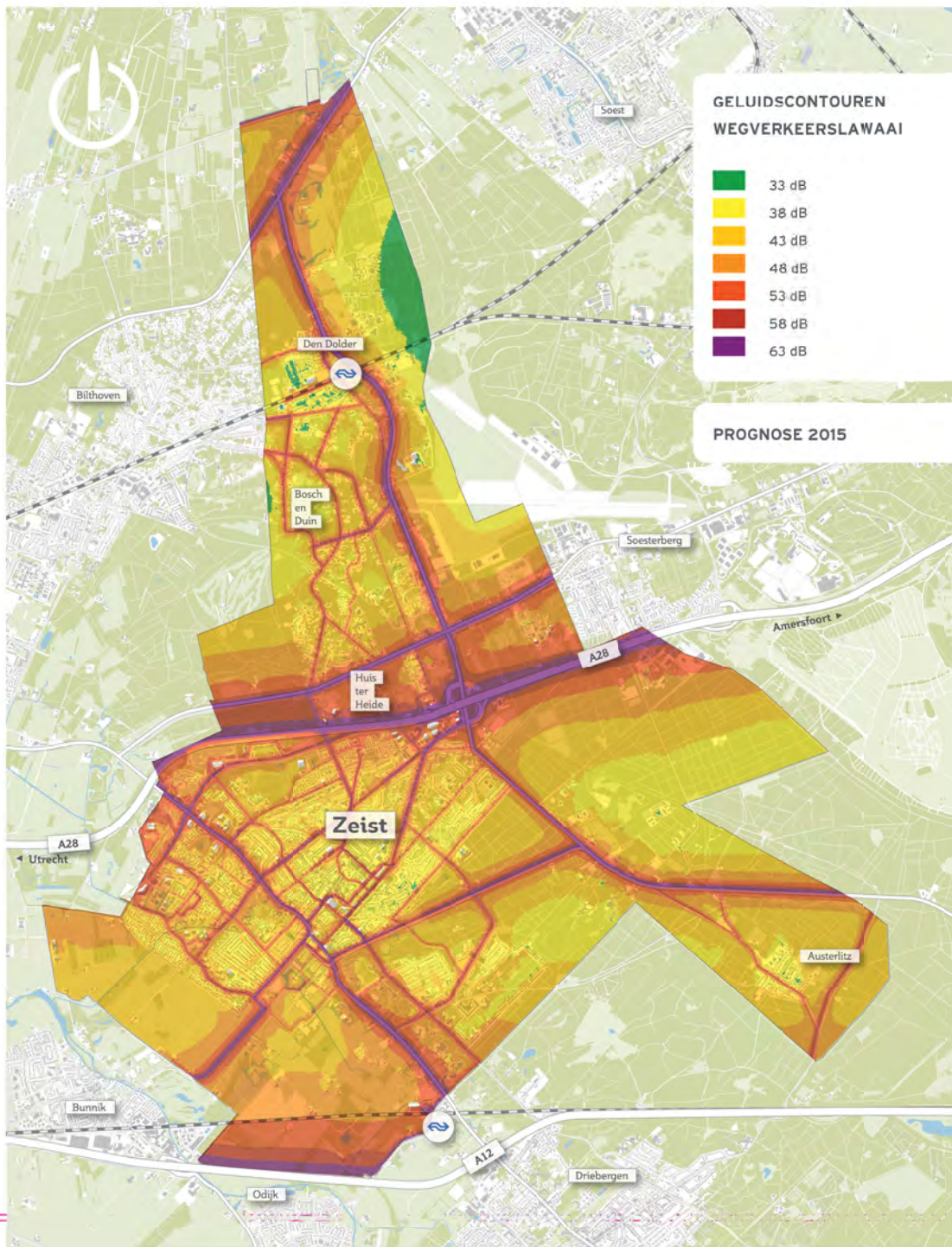


Zeist bouwt in de toekomst haar duurzame profiel verder uit. Er wordt ingezet op milieuvriendelijke aanpassingen van gebouwen (bestaand en nieuw), de bouw van klimaatneutrale of energieopleverende gebouwen, versterking van het duurzaam economisch profiel, beter en meer openbaar vervoer en verbetering van lucht- en geluidskwaliteit.

De luchtverontreiniging van de A28 is schadelijk voor de gezondheid. Misschien bieden technische ontwikkelingen in de toekomst een deel van de oplossing, maar we moeten nu al doen wat in onze macht ligt om de lucht schoner te krijgen. Dit geldt ook voor de geluidsbelasting van grote verkeersaders. Die zal niet verminderen, maar eerder vermeerderen.

Voor opwekken van duurzame energie zijn er verschillende mogelijkheden. De grootste kansen voor de gemeente Zeist liggen in de grootschalige duurzame energievoorzieningen uit bodemenergie (koude-warmteopslag) en warmtewinning uit wegdekken.

Er is sterke behoefte aan een bodemvisie. Daarin beantwoordt de gemeente de vraag welke kenmerken en kwaliteiten van de ondergrond ze wil behouden voor volgende generaties. Dit is belangrijk voor duurzaamheid maar ook voor zaken als archeologie en meervoudig ruimtegebruik.





5.3 VEILIGHEID EN OPENBARE RUIMTE

Zeist heeft veiligheidsproblemen die vergelijkbaar zijn met gemeentes van een vergelijkbare omvang. Het gevoel van onveiligheid schommelt enigszins en is momenteel iets hoger dan gemiddeld (veiligheidsmonitor).

Er valt een tweedeling te maken in veiligheid op straat en veiligheid in huis dan wel op het werk. Over veiligheid in huis dan wel op het werk is weinig op structuurvisieniveau te melden, maar we constateren dat de gemeente Zeist relatief hoog scoort met het aantal woninginbraken.

In grote delen van de gemeente wordt de openbare ruimte steeds meer gedomineerd door geparkeerde auto's. Er is niet altijd plek voor goede speelvoorzieningen of ruimte om te spelen. De Jantje betonnorm moet in Zeist leidend zijn. Voor de kleinste kinderen is een verbeterslag nodig, maar ook voor de jeugd en jongvolwassenen is het voorzieningenniveau beperkt. Er is veel overlast van hanggroepen, vooral in het noordelijk en westelijk deel van de kern Zeist.

Zeist heeft een behoorlijke jeugdproblematiek die vooral opvalt door haar wijde verspreiding en diversiteit. Deze problematiek is zeker niet uniek in Nederland, en vergelijkbaar met gemeenten van een zelfde omvang.

In de preventieve sfeer zouden er meer voorzieningen voor de jeugd en jongeren moeten komen. Gezien het accent van de jeugdproblematiek in Nijenheim (acht- tot tienjarigen) moet hierbij ook aan de jongere categorie beslist aandacht worden gegeven.

Van een andere orde is het uitgaansgebied aan de Tweede Dorpsstraat. De aanleiding is helder: op deze locatie concentreert zich al jaren een specifiek type horeca voor jongeren. Dit geeft relatief veel gevallen van overlast, onveiligheid en rotzooi.

5.4 GROEN

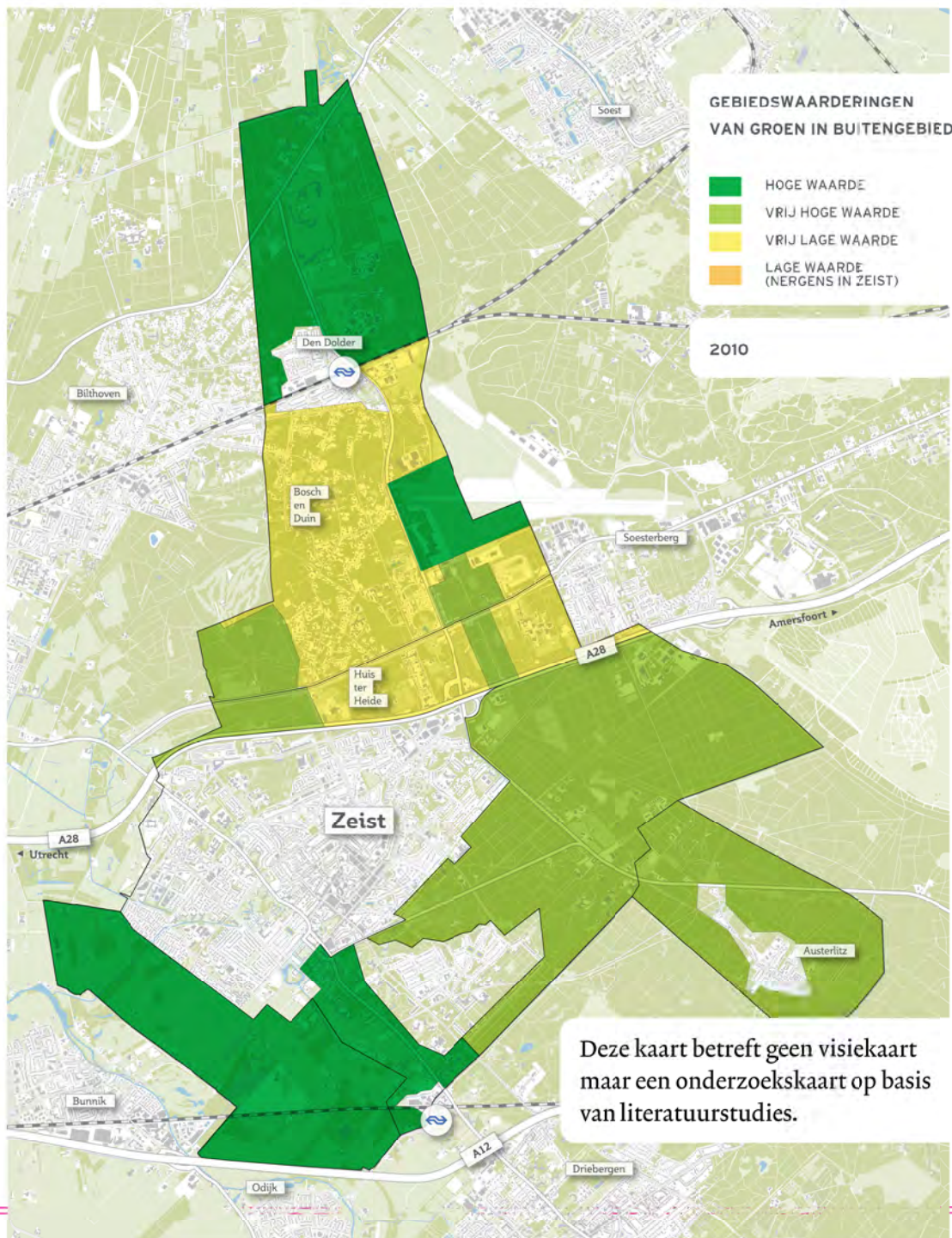
Het groen in Zeist is op te delen in vier delen: Utrechtse Heuvelrug, flanken Utrechtse Heuvelrug/Stichtse Lustwarande, Kromme Rijngebied en het groen binnen bebouwd gebied. Deze indeling wordt ook gebruikt in het Landschaps OntwikkelingsPlan (LOP) en het GroenStructuurPlan (GSP), die in 2011 ter besluitvorming worden voorgelegd. De kernkwaliteiten, algemene doelstellingen en maatregelen voor versterking en beheer van de drie genoemde buitengebieden worden in hoofdstuk zes beschreven.

Bureau Waardenburg (ecologie en landschap) deed eerder een onderzoek naar de ecologische en landschappelijke waarden van de drie buitengebieden.

Voor de bescherming van natuur en landschap is al een aantal wetten en beleidsstukken in het leven geroepen, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de Boswet. Op basis van de bescherming van de gebieden heeft een beoordeling van het groen plaatsgevonden. Ook de bescherming voor alternatief gebruik van gronden is in deze documenten goed vastgelegd.

De beoordeling door Bureau Waardenburg is gebaseerd op literatuurinformatie, rapporten en in mindere mate informatie die van het internet werd betrokken. Er zijn vier ecologische criteria gebruikt: biodiversiteit, vervangbaarheid, natuurlijkheid en ecologische structuur. Daarnaast zijn er twee landschappelijke criteria toegevoegd, namelijk cultuurhistorische waarde en belevingswaarde.





Uit de natuurwaardenstudie van Waardenburg blijkt dat de waarde van het buitengebied van Zeist relatief hoog is. Geen van de gebieden heeft een 'lage' waardering. De studie kent de laagste waardering toe aan een gedeelte van het gebied tussen de Amersfoortseweg en de A28 en Bosch en Duin, en aan het zuidelijk deel van Den Dolder. Vanwege de hoge ecologische en landschappelijke waarde moeten we zeer terughoudend zijn bij het bebouwen van groen in het buitengebied. Het groen moet juist gespaard en hier en daar versterkt worden. In bijlage 2.1 is nog een nadere toelichting over de rapportage van Waardenburg te lezen. Het gehele rapport staat op de bijgevoegde DVD.

De verbinding tussen groen buiten en binnen het bebouwd gebied kan op specifieke locaties verbeterd worden. Landschappelijke structuren lopen door in de directe woonomgeving van mensen. Het cultuurhistorische raamwerk biedt samenhang voor het groen. Bomen en lanen (en wegen) worden ingezet als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist. En in de kwaliteit en beleving van parken en plantsoenen komt meer aandacht voor geschiedenis, beeld en gebruikswaarde. Daarmee bevordert de gemeente de natuurwaarden, natuurontwikkeling en natuurbeleving in de directe woonomgeving zoveel mogelijk.



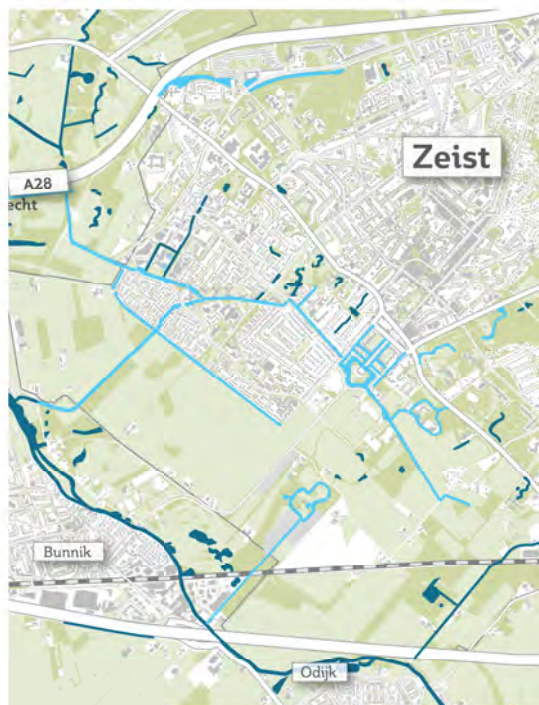
5.5 WATER

Water speelt een belangrijke rol in de beleving van cultuur-historie en in de ecologische kwaliteit. Denk bijvoorbeeld aan het water in het Wilhelminapark of bij landgoederen van de Stichtse Lustwarande. Zeist kent een waardevol en ook kwetsbaar watersysteem.

De Heuvelrug is één van de belangrijkste grondwaterlichamen voor drinkwater. Zeist kent binnen de gemeentegrenzen grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden. Dit zijn in feite ecologische ‘schatten’ waar Zeist ook vanuit de kernwaarden duurzaamheid en groen trots op kan zijn. Een aandachtspunt bij ontwikkelingen is dat er rondom grondwaterwinning bepaalde regels gelden. Bebouwingsdichtheden zijn beperkt, en het gebruik van ondergrondse koude-warmteopslag is niet toegestaan.

Voor heel Zeist geldt, dat een zuinig verbruik van water het grondwatersysteem niet onnodig verstoort. Kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. Door regenwater zoveel mogelijk te infiltreren en kwelwater vast te houden kunnen we verdroging bestrijden en kunnen we de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.

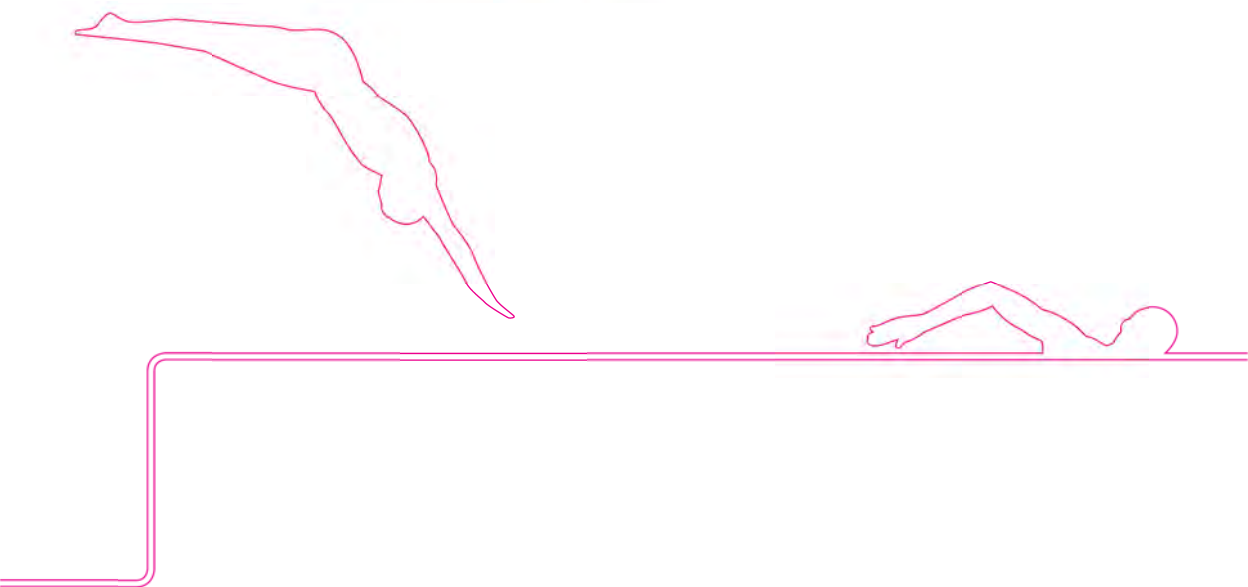
Zeist wil water in de gemeente handhaven. De gemeente Zeist en het waterschap stellen voor het waterplan Zeist een nieuw uitvoeringsprogramma op. Het watersysteem in Zeist wordt kunstmatig op peil gehouden. Het blijft nodig om water van buitenaf aan te vullen en te verversen om waterkwaliteitsproblemen (zoals algenbloei, overmatige kroesgroei en stank) te voorkomen. Dit aanvullende water wordt alleen gebruikt voor bebouwd gebied en agrarische zones.



WATER

- WATER BESTAAND
- VERBETERING WATER

STREEFBEELD 2020



In de natuurgebieden gaan we uit van zelfvoorzienendheid, door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en flexibel peilbeheer in te stellen om water vast te houden. Op specifieke locaties verbeteren we het waterhuishoudkundige systeem, bijvoorbeeld op de Woudenbergseweg /De Koekepan. De gemeente wil zich, samen met het waterschap, inspannen om de waterkwaliteit in de Slotgracht en in de Zeister Grift te optimaliseren, bijvoorbeeld door een betere doorstroming. Daar waar mogelijk kunnen de oevers natuurvriendelijk ingericht worden om ook de ecologie meer kans te geven.

Duurzaam stedelijk waterbeheer verdient blijvend aandacht. Bij toekomstige bouwprojecten is het uitgangspunt dat schoon regenwater gescheiden blijft of wordt van huishoudelijk afvalwater. In een groot deel van de gemeente Zeist kan het regenwater rechtstreeks in de bodem infiltreren. Daar waar dat niet mogelijk is kan het afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Grootschalig afkoppelen van rioolwater in bestaand stedelijk gebied heeft direct invloed op de waterkwaliteit in de Zeister Grift, de Brink en de Hakswetering, en leidt indirect tot een betere waterkwaliteit in het Kromme Rijngebied. Hiervoor zijn soms grootschalige ingrepen nodig. In een groot deel van Zeist kunnen echter met relatief eenvoudige middelen individuele woningen worden afgekoppeld. Het regenwater infiltreert dan via ondergrondse voorzieningen in de bodem. Het is wel van belang dit goed te begeleiden en te zorgen dat voor elke woning maatwerk wordt geleverd.



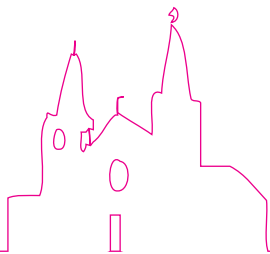
5.6 CULTUURHISTORIE

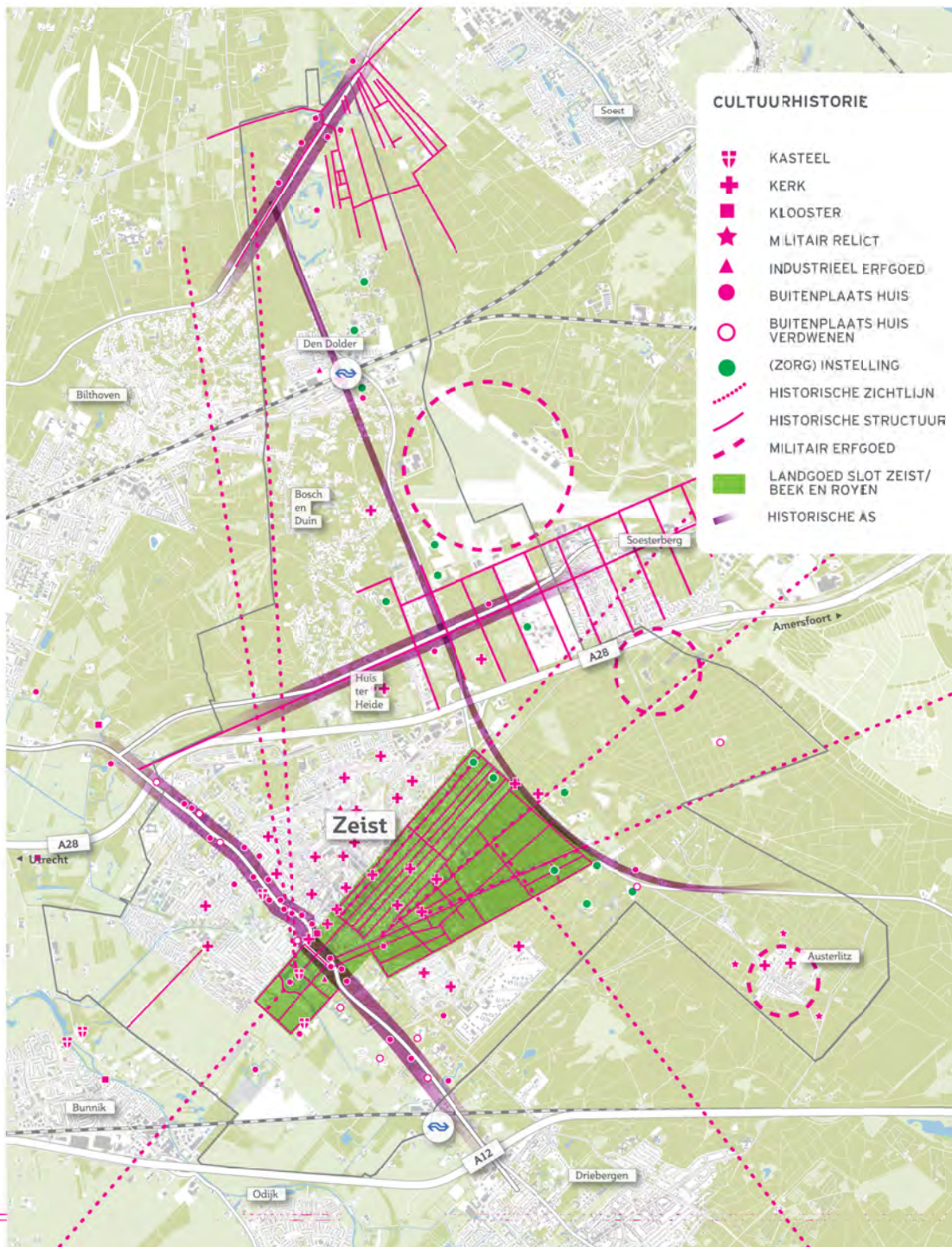
De gemeente Zeist wil de kernwaarde cultuurhistorie breed benutten, dat wil zeggen zichtbaar en beleefbaar maken. Diverse perioden in de geschiedenis zijn van belang, zoals omschreven in hoofdstuk twee. Het zichtbaar en beleefbaar maken gaat daarom verder dan Slot Zeist en de Stichtse Lustwarande.

Oude structuren in het landschap moeten worden behouden, zowel in bossen als in weilanden. Samenhang, inrichting en uitstraling van eeuwenoude paden zoals de Noordweg en Kroostweg worden weer versterkt. Er komen strengere regels en stimuleringsmaatregelen rondom het Slot, Slotlaan en Stichtse Lustwarande. Daarbij gaat het zowel om de bebouwde als de groene kwaliteiten. Die maatregelen gaan om meer dan de oude bebouwing. Ook nieuwbouw moet passen bij de stedenbouwkundige en landschappelijke principes. Terreininrichting en beheer zijn een belangrijk aandachtspunt. Eenvoudige maatregelen hebben soms grote effecten op beleving en zichtbaarheid. Voor recreatief en toeristisch gebruik worden routes en informatieborden ontwikkeld voor overblijfselen van industrie, defensie, zorg en religie.

Dit speelt tevens sterk in de kleinere kernen Austerlitz, Den Dolder en Bosch en Duin. Hier moet de gemeente Zeist ook zorgvuldig omspringen met de historische overblijfselen. Onderhoud, beheer en gebruik gaan daarbij hand in hand. Herbestemming en transformatie van gebouwen met cultuurhistorische waarde zoals kerkgebouwen is mogelijk, op voorwaarde dat er rekening gehouden wordt met de historische waarden.

In de bodemvisie die vanuit milieuoogpunt gevraagd wordt, wordt ook onderzoek meegenomen naar archeologische waarden. Monumentenbeleid (rijk en gemeente, gebouw en structuren) en archeologiebeleid zijn uitgangspunten in toekomstige planvorming bij eventuele transformatie of herstructurering.





5.7 RECREATIE

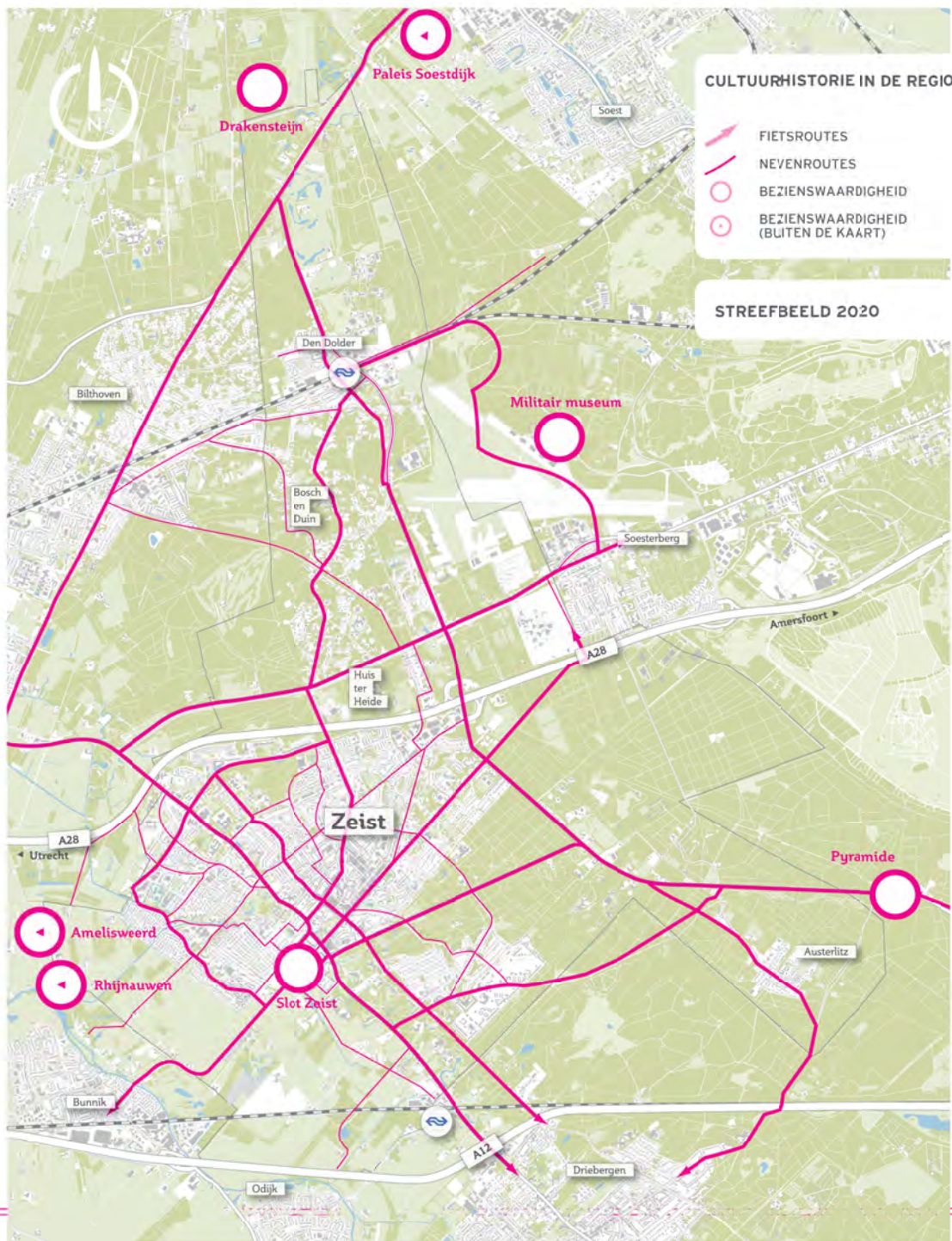
Het grondgebied van Zeist is een toeristisch en recreatief aantrekkelijk gebied. De aantrekkelijkheid van (de omgeving van) het Slot en de Stichtse Lustwarande speelt daarbij een belangrijke rol.

Het Slot heeft een centrale functie in het recreatieve netwerk van stedelijk (onder andere Utrecht) naar landelijk (onder andere de Utrechtse Heuvelrug) gebied. Het ligt ook letterlijk op de grens van bebouwing naar natuur en van nat naar droog, van actief naar uitrusten, van buitenactiviteit naar het centrum en het terras. Voor de toeristen is een goede openbare ruimte en kwalitatief goede horeca belangrijk. De Kerkweg en de Slotlaan kunnen hier een rol in spelen.

Zeist heeft ook in historisch perspectief een centrale positie ten opzichte van Amersfoort, Doorn en de Lage Vuursche. De zichtlijnen en routes komen bij het Slot samen. Zeist kan hiermee in de toekomst de spil worden van het regionale recreatieve netwerk.

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 wordt, bijvoorbeeld door de aantasting van rustgebieden van dieren. Het effect van recreanten op de leefbaarheid van flora en fauna kan groot zijn, waarmee de Ecologische Hoofdstructuur te veel geschaad zou worden. Bij uitwerking van gebiedsvisies van het buitengebied moet daarom een indeling gemaakt worden in intensief, extensief en zeer extensief recreatieve gebieden.

Niet alleen in de gemeente Zeist bespreken we hoe we recreatie in het groen kunnen versterken met respect voor de ecologische waarden. Het Utrechts Landschap heeft eveneens een keuze gemaakt voor ruimte voor recreatie, voorafgegaan door een robuuster maken van de ecologische structuur.







5.8 WONEN

Kwaliteit staat bij wonen voorop, niet de aantallen.

Zeistenaren moeten mooi en goed kunnen wonen. Ze moeten de keus hebben om te wonen in een woning die past bij hun inkomen. Groepen die nu lastig of niet aan een woning komen moeten beter gefaciliteerd worden.

Bouwen is geen doel op zich. Wonen wel. Voor veel senioren, starters en de middeninkomens is er op dit moment te weinig woningaanbod, zo is vastgesteld in het Ontwikkelingsperspectief 2030. Het aantal woningen voor deze groep is veel lager dan de groep groot is, wat een belangrijke verklaring is voor het hoge cijfer van scheefwonen: ruim een derde van de woningen in de sociale huur wordt bewoond door mensen die reguliere huur of koop kunnen betalen. De doorstroming bij huurwoningen is gering en loopt door het economische tij nog verder terug. Lagere en middeninkomens zoals bijvoorbeeld verplegend personeel, brandweerlieden en hotelmedewerkers hebben hier bij uitstek last van. Ze moeten in Zeist kunnen wonen, dicht bij hun werk. Als een gekwalificeerde medewerker in Zeist wil komen werken, is het te hopen dat hij niet afhaakt omdat er te weinig kansen zijn op een woning. Ze zijn op zoek naar een woning in de huursector of in de koopsector tot 250.000 euro (prijspeil 2010) en hebben daarin zeer weinig keus of zeer lange wachttijden. Statistieken bevestigen dat de groep van werkenden van 25 tot 45 jaar in Zeist relatief laag is.

We maken in deze structuurvisie de keuze om deze groepen te faciliteren en daarmee een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking te krijgen. In het Ontwikkelingsperspectief 2030 is aangegeven dat we in eerste instantie kijken naar locaties voor transformatie en inbreiding binnen de bebouwde omgeving.



Uitwisseling van rood en groen is onderwerp van onderzoek om het probleem van woningnood op te lossen, mits een integraal rood-groen plan aantoont dat het gericht is op een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van natuurwaarden. Bestaande bebouwing (woningen, kantoren, overig) kan geheel of gedeeltelijk worden aangepast. Voorbeelden zijn de Clomp en de omgeving van het raadhuis.

Bebouwde locaties met verouderde kantoren of bedrijfshallen kunnen via sloop-nieuwbouw worden getransformeerd. Een voorbeeld is Rabo facet. Ook verdichting van locaties of gebieden is mogelijk mits er rekening wordt gehouden met de kernwaarden. Dit zijn bijvoorbeeld de seniorenflats aan de Arnhemse Bovenweg. Maatwerk staat in deze gevallen centraal. Dat betekent dat we (onder andere) vanuit deze ruimtelijke waarden kijken naar de kwaliteiten van een potentiële transformatielocatie en de directe

omgeving. Maatwerk door onder andere heldere ruimtelijke kwaliteitscriteria is leidend.

Bij nieuwbouwprojecten zijn de woningen die doorstroming bevorderen (senioren huur, starters koop, MGE, midden koop, eengezins sociaal) uitgangspunt. Bij sloop-nieuwbouw is een genuanceerder beeld van de voorraad in de toekomst wenselijk.

Er komen geen nieuwe bouwprojecten in het buitengebied. Er zijn vijf gebieden benoemd waar uitruil tussen rood en groen kan plaatsvinden als het groen daar per saldo verbetert.

Voor de zone Arnhemse Bovenweg is de huidige situatie uitgangspunt. De zorginstellingen liggen formeel buiten de rode contour, maar dit is slechts een theoretische situatie. Binnen de bestaande bebouwde zone van zorginstellingen is transformatie en verdichting mogelijk, mits de beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande en de waarde van natuur en landschap geen verslechtering kennen.

In het stationsgebied Driebergen-Zeist en directe omgeving wordt het eveneens mogelijk om te schuiven met rood en groen, waarbij zowel de bebouwde als de niet-bebouwde kwaliteit omhoog kan gaan. De door de provincie uitgebrachte visie op de Stichtse Lustwarande is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

In het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied rondom de A28 wordt onderzocht in hoeverre een groen/rooduitruil tussen Panweg, Amersfoortseweg, Zandbergenlaan en A28 nodig dan wel mogelijk is. Deze structuurvisie sluit dit niet uit.



Tenslotte, in Austerlitz is de mogelijkheid om de rode contour aan te passen om daarmee rondom locatie houthandel Bos mogelijkheden te creëren om aanpassingen te doen in de rood-groenverhouding. De hoeveelheid groen moet wel gelijk blijven. Aantallen zijn niet leidend. Het gaat om het faciliteren van groepen, en om inpassing in de omgeving. Er wordt in dit document geen streefgetal gegeven. De structuurvisie geeft de ruimtelijke mogelijkheden voor ontwikkelingen aan, en laat daarmee ook kansen zien voor ontwikkeling van bouwen en wonen. In de kaart op pagina 267 is te zien waar deze kansen liggen. Globale rekensommen geven aan dat er binnen de bebouwde

omgeving voldoende ruimte is voor 2500 tot 3500 woningen. Bij deze rekensommen is rekening gehouden met maatwerk door bij de berekeningen de dichtheid van naastgelegen wijken als referentie te gebruiken. In bijlage 2.5 is een samenvatting geschreven van het totale document van wonen dat door Fulco Treffers (12N) is geschreven over wonen en aantallen.

Er is in Zeist geen aanleiding om bang te zijn te bouwen voor leegstand. De druk op de grond en de woningen blijft hier groot. Dit heeft te maken met de centrale ligging, maar ook de vraag van lokale inwoners is nog lang niet uitgeput. Ervaringscijfers geven aan dat bij elke vier vrijkomende sociale huurwoningen er drie verhuurd worden aan een Zeistenaar.

De praktijk van bouwen zal vermoedelijk een lager aantal opleveren dan er ruimtelijk zou kunnen. Door bijvoorbeeld uitstel, te hoge kosten, vertraging bij vrijkomende grond, zullen de potentiële locaties niet allemaal in tien jaar transformeren tot woongebied. De verwachte toename in aantallen komt daarmee lager uit, rond de 1500 tot 2500 woningen. Nogmaals, dit is geen streefgetal, het is een berekening van mogelijkheden binnen de kernwaarden.

De getallen hebben daarmee een andere plek gekregen in de discussie over woningbouw. Niet leidend, maar als kwaliteitskenmerk. Voorafgaand aan bouwprojecten zal onderzoek gedaan moeten worden wat binnen een locatie de mogelijkheden voor massa en ruimte zijn. Daarmee wordt de globale berekening van hierboven specifiek gemaakt naar locatie. De aantallen zijn vervolgens een onderdeel van de kaders bij een project. In zo'n kader worden alle kwalitatieve randvoorwaarden, en dus ook de woningen, beschreven. De kwaliteit komt voort uit de ruimtelijke analyse van een gebied, waarin onder andere de kernwaarden worden vertaald naar de locatie.

Tijdens het proces van ontwikkeling naar de structuurvisie gaven de betrokkenen aan dat een gezonde woningmarkt goed is voor Zeist. Hiervoor is een goede en actuele visie op wonen en de woningmarkt nodig.

De volkshuisvestelijke doelstellingen worden niet in detail uitgewerkt in deze structuurvisie. De gemeente ontkomt er ook niet aan om in de praktijk richtlijnen af te spreken met andere overheden en woningcorporaties over hoe, hoeveel, welk type woning je beoogt te bouwen. Jemoethier echter heel voorzichtig in zijn en een gedegen uitwerking van de ruimtelijke kaders hebben. Deze specificering wordt in een nieuwe Woonvisie uitgewerkt. Het is tijd om te werken aan een nieuwe of geactualiseerde woonvisie, waarbij de uitgangspunten uit de structuurvisie als onderlegger zullen dienen.

In een nieuwe of geactualiseerde woonvisie zal opnieuw gekeken worden naar de invulling van de woningbouwdifferentiatie, een verdere uitwerking van doorstromingsmodellen en instrumenten om scheefwonen tegen te gaan. Het Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) is een instrument dat daarin zeker wordt uitgewerkt. MGE is een verzamelnaam voor elke vorm van verkoop door de corporatie (soms met korting), waarbij deze met de koper afsprekt de woning bij (door)verkoop als eerste aan te bieden aan de corporatie. Daarbij wordt de winst of het verlies gedeeld en blijft de woning voor een afgesproken periode beschikbaar voor de gekozen doelgroep. MGE is in Zeist zeer gewild en het is een geschikt instrument om de Zeister woningmarkt mee te sturen en vooral starters te faciliteren.



5.9 ZORG

Zeist onderscheidt zich op het gebied van de zorg. Met een historie van specialistische zorginstellingen en een sterk vergrijzende samenleving wil 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. Veel werknemers, vooral verplegend personeel, komen van buiten Zeist en kunnen moeilijk betaalbare woonruimte vinden.

De groep senioren in Zeist groeit nog door tot na 2030. Deze groep moet worden gefaciliteerd. Een deel van de bestaande woningvoorraad moet en kan worden aangepast tot levensloopbestendige woningen. Een deel zal via nieuwbouw tot stand komen. Dit is onderdeel van de eerder genoemde kwalitatieve opgave voor wonen. Tevens zal door de demografische ontwikkelingen een lichte verdere groei plaatsvinden bij intramurale zorg. De maatschappelijke eisen aan de zorginstellingen veranderen. Het is niet echt meer van deze tijd om cliënten kamers te laten delen. De veranderende vraag en de kwaliteit van de gebouwen vragen om vernieuwing. Op bestaande terreinen krijgen zorginstellingen de ruimte om uit te breiden, bijvoorbeeld aan de Arnhemse Bovenweg en op het Sanatoriumterrein.

	0 TOT 15 JAAR	15 TOT 25 JAAR	25 TOT 45 JAAR	45 TOT 65 JAAR	> 65 JAAR
	%	%	%	%	%
ZEIST 2008	18	12	26	27	18
ZEIST 2020	18	13	25	24	20

Prognose autonome ontwikkeling leeftijden, demografie



5.10 ECONOMIE EN WERKGELEGENHEID

Economische activiteiten in de gemeente Zeist strekken zich vooral uit op de gebieden van zorg, kantoren, detailhandel, semi-overheid, industriële bedrijvigheid en toerisme. In termen van werkgelegenheid is de zorgsector de grootste sector. Bijna 25 procent van de bijna 35.000 arbeidsplaatsen is te vinden in de zorg. Hierna volgen de zakelijke dienstverlening met ongeveer 21 procent en de handel met bijna 16 procent (Provinciale Arbeids Register, 2008). Er zijn volgens de Kamer van Koophandel 5401 bedrijven in Zeist. Daarvan bestaan er meer dan 4700 uit één tot vier personen. Tweeëndertig bedrijven hebben meer dan 100 werknemers. Daaronder is ongeveer de helft gerelateerd aan de zorg. Gemeente Zeist wordt door ondernemers gewaardeerd als vestigingsplaats, maar de afnemende bereikbaarheid is voor de ondernemers een groot probleem.

De Zeister economie blinkt uit in de zorg en bijzondere (hoofd) kantoren van onder andere banken, verzekeringsmaatschappijen en landelijke milieuorganisaties. Deze sectoren worden vanuit de structuurvisie verder gefaciliteerd, net als lokale ondernemers en de toeristische sector.

De zorg wordt gefaciliteerd door op het gebied van specialistische zorg en ouderenzorg zowel intramuraal als extramuraal ruimte te bieden. De toeristische branche krijgt ruimte voor verdere ontwikkeling, onder andere door het bieden van meer vergunningenlocaties in het centrum. De kantoren worden niet gesitueerd in eenzijdige kantorenparken, maar vinden een plaats aan de ruimtelijke 'hoofdassen' van onder andere de Stichtse Lustwarande waaraan landgoederen liggen. Kleinere kantoren kunnen ook in wijken gesitueerd worden. De kantorenmarkt zit in elk geval de eerste jaren in een langdurige dip, dus ontwikkeling van kantoorgebouwen is alleen wenselijk als het iets specifiek toevoegt aan de markt, bijvoorbeeld een kantoor in een monumentaal pand.



Het aandeel werkenden van de bevolking in Zeist is relatief laag ten opzichte van landelijke cijfers, vanwege de grote groep ouderen die in de gemeente woont. Ook de werkloosheid is relatief laag. Het percentage niet werkende werkzoekenden (uitgedrukt als percentage van de beroepsbevolking) bedraagt in de arbeidsmarktregio Utrecht-midden in oktober 2009 4,7 procent. Landelijk was dit percentage 6,6 procent. Hiermee steekt de regio gunstig af bij de rest van Nederland (UWV rapportage Arbeidsmarktontwikkeling Arbeidsmarktregio Utrecht Midden oktober 2009). In Zeist zijn er volgens de UWV ongeveer 4200 werkzoekenden waarvan ongeveer 3000 met een WW-uitkering (oktober 2009)

Ongeveer 20.000 van de bijna 35.000 arbeidsplaatsen in Zeist worden ingevuld door mensen van buiten de gemeente. Daarnaast werkt ongeveer 52 procent van de 26.000 werkzame Zeistenaren buiten het gemeentelijk grondgebied (CBS gegevens). De pendel van in- en uitgaand woon-werkverkeer is groot. De afstemming tussen arbeidsplaatsen en woningtypen is niet optimaal. Dit geldt in het bijzonder voor betaalbare woonruimte voor werknemers behorend tot het midden- en lagere kader, bijvoorbeeld verplegend personeel. De gemeente wil waar mogelijk de afstemming faciliteren om de dagelijkse pendel van woon-werk verkeer te reduceren.



Bereikbaarheid van Zeist, zowel per openbaar vervoer als per auto, is van essentieel belang voor de bedrijvigheid. Bereikbaarheid betreft dan tijd, eventuele overstaptijden en ticketprijs, prijs/aantal/kwaliteit parkeerplaatsen. De gemeente Zeist juicht de huidige ontwikkeling van een mobiliteitsmanagement door ondernemers en overheden toe, vastgelegd in het basisconvenant. Het is aan te bevelen productiebedrijven te groeperen op centrale goed bereikbare, groen en duurzaam ingerichte bedrijventerreinen. Op termijn biedt Zeist minder vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor de grotere bovenlokale bedrijven, zoals Erica, Remia, Overtoom en Connexxion. Deze passen minder bij de ruimtelijke kwaliteitsdoelstelling van de gemeente. Voor één of meer van deze bedrijven kan een verhuizing naar bijvoorbeeld de Richelleweg (Soesterberg) aantrekkelijk zijn als daar ruimte beschikbaar komt.

Lokale ondernemers zoeken ruimte voor starten, groeien en doorgroeien, zowel in de dienstverlenende sector (kantoor) als productie (bedrijfshal). Op de bedrijventerreinen Dijnseburg en Fornhese worden de meer industrieel georiënteerde productiebedrijven geconcentreerd. Op het bedrijventerrein Zeist-West en het stationsgebied Driebergen-Zeist richt de gemeente zich meer op kleinere bedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen en mogelijkheden om wonen en werken te combineren.

De congrescentra en de KNVB zijn organisaties met een bovenlokaal karakter en uitstraling. Aan hen wordt ontwikkelingsruimte geboden, mits ze de kwaliteiten van groen en cultuurhistorie niet schaden.





McGREGOR

5.11 DETAILHANDEL

De detailhandel concentreert zich in de verschillende kernen. Vooral het centrum van Zeist heeft een grote detailhandelsector. In het Koopstromenonderzoek Zuid-Holland - Utrecht (2004) staat Zeist op de zeventiende plaats. Zakelijk Zeist constateert een verslechterend imago bij het winkelend publiek. In de structuurvisie zet gemeente Zeist krachtig in op de vernieuwing van het centrum. Zij ondersteunt de detailhandel in haar ontwikkeling.

Een actueel Zeist-breed detailhandelbeleid ontbreekt. Algemene richtlijnen zijn er echter wel. Detailhandel wordt gestimuleerd in de centra van de wijken en kernen. Dit is gekoppeld aan overige voorzieningen. Voor het centrum van Zeist geldt een regionale functie als ambitie. Daarvoor is voldoende aanbod van een diversiteit aan winkels noodzakelijk met daarbij een aantrekkelijke looproute voor het winkelend publiek. Parkeervoorzieningen moeten kwalitatief versterkt en in prijsstelling concurrerend zijn.

De gemeente Zeist zet zich de komende jaren in om in het winkelgebied een grotere mix te krijgen van horeca, cultuur en wonen, bij voorkeur woningen voor mensen (jong en oud!) die een bruisend karakter aantrekkelijk vinden. Grootschalige winkelformules buiten het centrum worden niet toegestaan. In het centrum van Zeist wil de gemeente werken aan een winkeldifferentiatie van chique specialistisch (Slotlaan, Kerkweg, Eerste Dorpsstraat), algemeen (Belcour en omgeving) en lokaal (Steynlaan en Voorheuvel). De uitstraling van Belcour ondersteunt deze differentiatie niet. De ontwikkeling van het centrumgebied zal doorgaan tot na 2020 en Belcour wordt aangepakt.

5.12 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN, ONDERWIJS EN WELZIJN

Zeist wil een leefbare en levendige samenleving zijn met goede voorzieningen. Goede voorzieningen dienen om de inwoners van Zeist een verzorgd en aangenaam leven te bieden, maar ook om Zeist aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats voor bedrijven en nieuwe bewoners. Burgers van Zeist kunnen over een flink aantal basisvoorzieningen beschikken, vaak in de directe woonomgeving. Daarnaast zijn er op gemeentelijk niveau voorzieningen met een regionale uitstraling zoals een ziekenhuis, een theater en een ruim winkelaanbod.

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. Bij het bouwen van nieuwe voorzieningen gaan we uit van een duurzame oplossing: er is meervoudig ruimtegebruik mogelijk en de plint van een gebouw (begane grond) is waar mogelijk extra hoog om beleving van kwaliteit en multifunctionaliteit te vergroten.

In buurten moeten voldoende speelvoorzieningen zijn voor alle leeftijdscategorieën. De openbare ruimte wordt steeds vaker ingenomen door geparkeerde auto's. Op microniveau zijn veel verbeteringen van inrichting van openbare ruimte en speelvoorzieningen mogelijk en noodzakelijk.

De organisatie-graad van sport- en cultuurverenigingen in Zeist is groot. Door samenwerking en koppeling van de initiatieven van de verenigingen aan welzijnsactiviteiten kunnen maatschappelijke functies beter vervuld worden. Zo kan een clubhuis van een sportclub overdag ruimte bieden aan de kinderopvang. Of de sportvereniging een rol spelen bij maatschappelijke re-integratie.



5.13 CULTUUR EN UITGAAN

Cultuur en uitgaan zijn noodzakelijk voor een levendig en aantrekkelijk centrum van de kern Zeist, zowel voor eigen inwoners als voor mensen van buiten. Daarbij zijn aanbod en sfeer gedifferentieerd. Het Slotkwartier heeft een museaal historisch karakter. De bibliotheek en muziekschool vormen een educatief en sociaal-cultureel centrum. Het actieve verenigingsleven in Zeist speelt een belangrijke rol in de vrijetijdsbesteding en moet worden gefaciliteerd met accommodatie. Er wordt ruimte gemaakt voor een nieuwe culturele accommodatie zoals een centrum voor expositie, podium en horeca. Dat kan ook een vertaling naar de openbare ruimte hebben.

Uitgaansgelegenheden voor jongeren en volwassenen krijgen verspreid over het centrum meer ruimte. Cafés en terrassen met allure zorgen voor een levendig en bruisend karakter. De overlast moet beperkt blijven en actief worden teruggedrongen op de Tweede Dorpsstraat.







5.14 SPORT

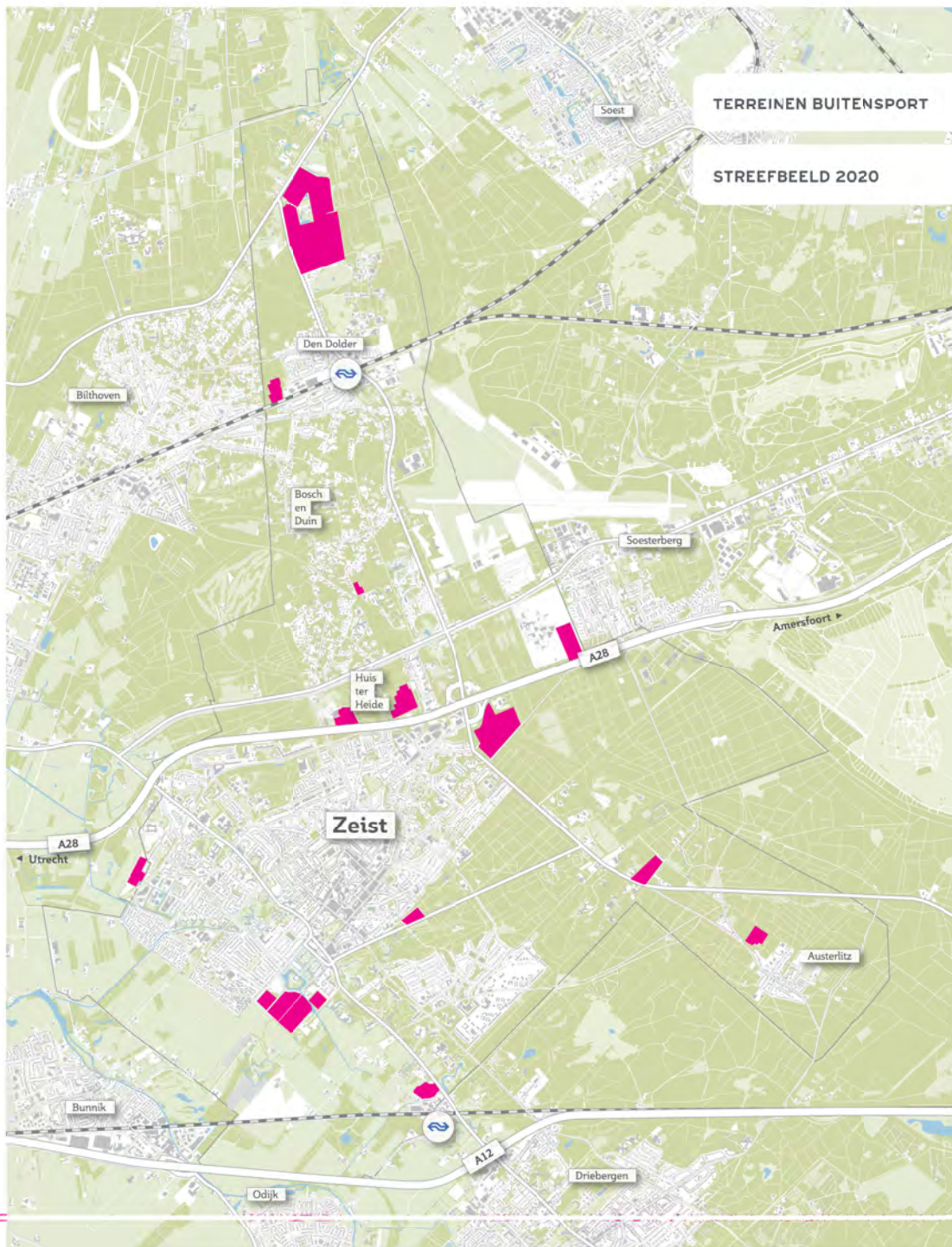
De komende jaren zal er in Zeist flink meer gesport worden. Dat past bij de trend om bewegen te stimuleren (landelijk en lokaal beleid). Bijzonder genoeg speelt de vergrijzing daarbij ook een actieve rol. De groep ouderen die (blijft) sporten neemt toe. De verlengde schooldag zorgt dat sport ook onder kinderen (meer) beoefend wordt. Kinderen maken steeds vaker gebruik van buitenschoolse opvang. In dat kader worden meer activiteiten na schooltijd georganiseerd, zodat ouders de zorg voor de kinderen en werk beter kunnen combineren. Sommige activiteiten van die naschoolse opvang maken gebruik van sportaccommodaties.

Al met al ontstaat er meer druk op de beschikbare capaciteit aan sportaccommodaties. In Zeist zijn vooral tennis-, voetbal- en hockeyverenigingen erg populair en zij hebben ruimtetekort. Wachtlijsten zijn groot en de ruimte is beperkt.

Voor Zeist ligt de oplossing in de combinatie van een aantal maatregelen. Op korte termijn kan met aanleg van kunstgrasvelden en realisatie van veldverlichting nog een eerste groei worden opgevangen. Op langere termijn is dit niet voldoende. Het groeperen van sportverenigingen, zoals in een omnisportvereniging, kan meerwaarde bieden, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van sportvoorzieningen. Geen van de bestaande sportterreinen kan deze vraag aan, behalve mogelijk rond de huidige atletiekbaan.

Golf is een van de snelst groeiende sporten van Nederland. Het ruimtebeslag is in alle Nederlandse gemeenten een bekend probleem. Met twee golfterreinen op Zeister grondgebied en twee direct aangrenzend is de gemeente Zeist van mening dat het ruimtebeslag van de golfsport al heel behoorlijk is. Aanvragen van Golfbaan Bunnik om uit te breiden op de weilanden bij Zeist-West zijn strijdig met het belang van de kernwaarde natuur en landschap en worden niet gehonoreerd.





50 Utrecht CS

conneXXion





5.15 BEREIKBAARHEID

De autobereikbaarheid van Zeist laat te wensen over. De knelpunten laten zich vooral zien tijdens de spitsperiode, wanneer een automobilist meerdere malen moet wachten bij hetzelfde verkeerslicht voordat hij kan doorrijden. De bereikbaarheid met de auto is vooral slecht op de Utrechtseweg/Driebergseweg. Andere knelpunten zijn te vinden bij de Amersfoortseweg en Nieuwe Dolderseweg. Deze regionale verkeersaders hebben veel verkeer te verwerken, waarvan het grootste deel naar Zeist gaat of uit Zeist komt. Het aandeel doorgaand verkeer is gering en wordt minder door de aanpassingen aan het rijkswegennet, volgens de modelstudies van verkeerskundig bureau Oranjewoud. Uitzondering hierop is de Amersfoortseweg, die in filetijden als overloop voor regionaal verkeer van de A28 geldt, zo is door Rijk en Provincie besloten.

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 de westzijde in het buitengebied komt. Modelonderzoek van Oranjewoud geeft aan dat de knelpunten op de Utrechtseweg enigszins worden verlicht als de Griffensteijnselaan meer wordt benut als alternatief. De gemeente kiest hier niet voor vanuit het perspectief van veiligheid in de woonwijk. Meer informatie over het onderzoek van Oranjewoud is te vinden op de DVD en als samenvatting in bijlage 2.2.

Een serie maatregelen in de wegenstructuur geeft een lichte verbetering van de autobereikbaarheid. Bij de te nemen maatregelen zal eerst het gemeentelijke verkeer- en vervoerplan (GVVP) moeten worden uitgevoerd. Dat houdt in dat de Krakelingweg direct aansluit op de Dolderseweg, en dat er een ongelijkvloerse kruising komt bij het station Driebergen-Zeist. Haast is hier geboden omdat er al lang op wordt gewacht en de effecten relatief groot zullen zijn. Daarnaast worden diverse kruispunten anders ingericht, waardoor de afwikkeling van verkeer gemakkelijker wordt.



Vanuit een integrale afweging in deze structuurvisie geldt dat de Koelaan - wat gemeente Zeist betreft - niet zwaarder (nadeel ecologie) en niet lichter (veel directe verkeersbewegingen tussen Bunnik en Zeist) moet worden belast.

Naast het doorzetten van geplande maatregelen voor auto-verkeer is er in het Ontwikkelingsperspectief aangegeven dat we in gaan zetten op een flinke verbetering van het openbaar vervoer. Deze ambitie moet aansluiten bij de nu spelende regionale ontwikkelingen.

Zeist heeft momenteel een station met intercity-status. Rond het station gaan ook de nodige ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden. Deze intercity-status is van belang voor de uitstraling én de bereikbaarheid van vooral het centrum en oostelijk deel van de gemeente Zeist. De gemeente blijft streven naar een vergelijkbare status in de toekomst maar is hierin niet de enige partij om over te beslissen.

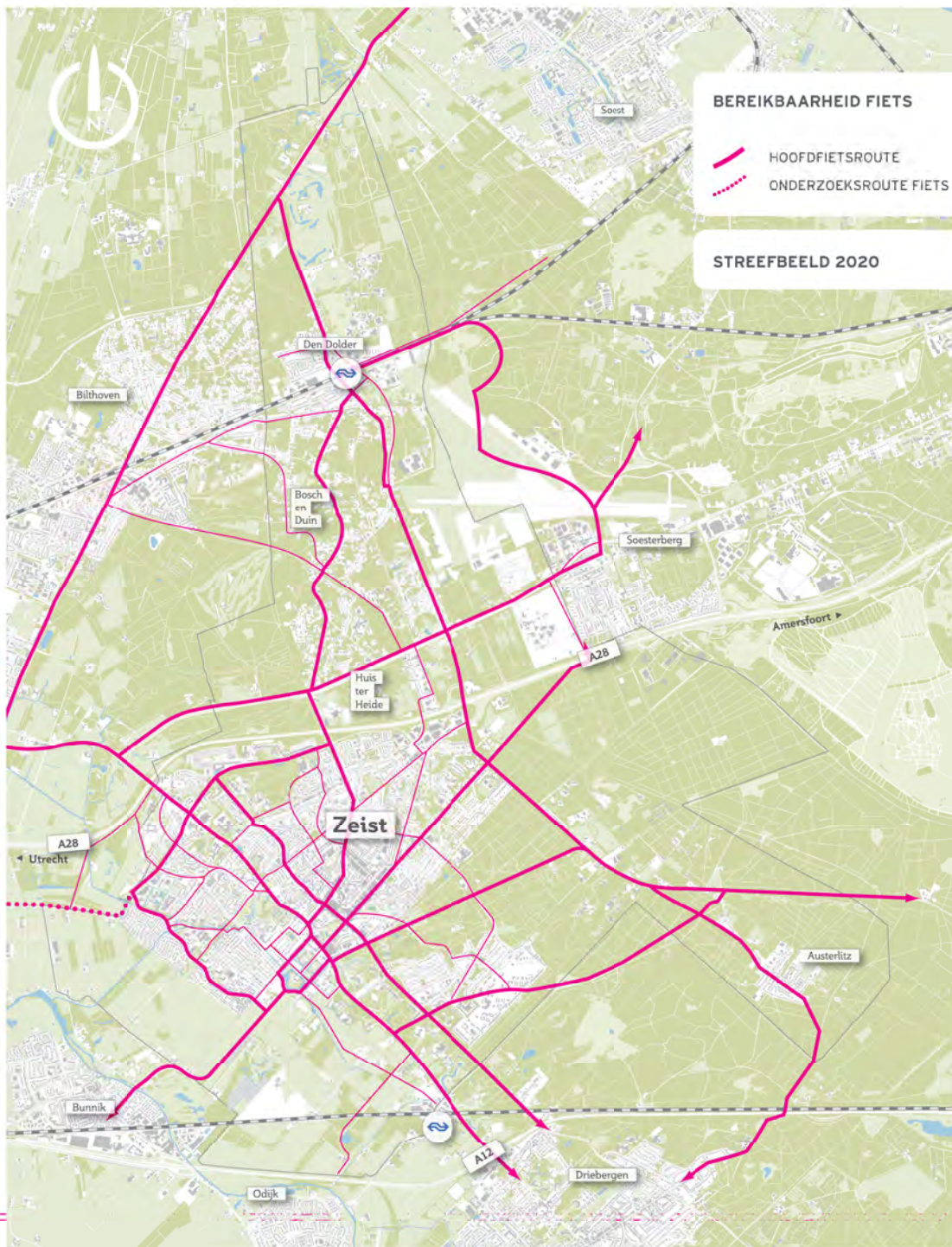
De gemeente Utrecht wil vanwege fijnstofproblemen het openbaar vervoersysteem omzetten naar een nieuw model met stille en compacte trams, gedeeltelijk zonder bovenleiding.



De routes naar de Uithof zijn daarin meegenomen. Voor Zeist betekent dit dat er onderzoek gedaan wordt naar de mogelijkheid voor een dubbele aansluiting van de tram, vanuit Utrecht richting station Driebergen-Zeist, en richting bedrijventerrein Dijnselburg. De exacte ligging van de tracés moet nog onderzocht worden, waarbij de beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande niet mag worden aangestast. De gemeente heeft voor het onderzoek enkele uitgangspunten geformuleerd. Ten eerste moet de kwaliteit van het overige openbaar vervoer op minimaal het niveau van 2010 blijven. Dit geldt voor de ontsluiting van de wijken, maar ook voor de treinbediening van station Driebergen-Zeist. Ten tweede mag de bereikbaarheid van de auto niet verslechteren en moeten de nadelen voor de ov-gebruiker in een eventuele overgangsperiode beperkt blijven. Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) en de Provincie Utrecht zijn verantwoordelijk voor het openbaar vervoersysteem in de regio.

De bereikbaarheid met de auto (toch het belangrijkste interlokale vervoersmiddel) gaat de gemeente verbeteren. Modelstudies geven aan dat dit haalbaar is, zonder dat het veel nieuw autoverkeer aantrekt. Overigens is er ook een verlichting van druk op de autowegen mogelijk wanneer het openbaar vervoer toeneemt en daarmee een deel van de auto's thuis gelaten wordt.

De hoofdfietsroute kan op enkele punten verbeterd worden. Het gaat om specifieke locaties, waar knelpunten (onveiligheid, eenrichting fietsverkeer) aangepakt moeten worden. De fietser mag kwaliteit verwachten. Het meeste effect op de bereikbaarheid per fiets heeft het verminderen van het aantal verkeerslichten bij woonwerk-fietsverkeer. Het GVVP kan een aanzet geven tot het realiseren van een fietssnelweg, onder andere richting Utrecht en Arnhem. Er wordt onderzocht hoe de bestaande fietsroute van Zeist richting Uithof geoptimaliseerd kan worden.





74 D bersen-Zeist
Station

conne>>ion

BV-FD-15

HOOFDSTUK 6

ZONES

STRUCTUURVISIE 2020

SAMENVATTING	ACHTERGROND	RUIMTELIJK EN SOCIAAL KADER	INBRENG SAMENLEVING	KEUZES	VAN VISIE NAAR UITVOERING	BIJLAGEN
				THEMATISCH		
				ZONES		

1

2

3

4

5

6

7

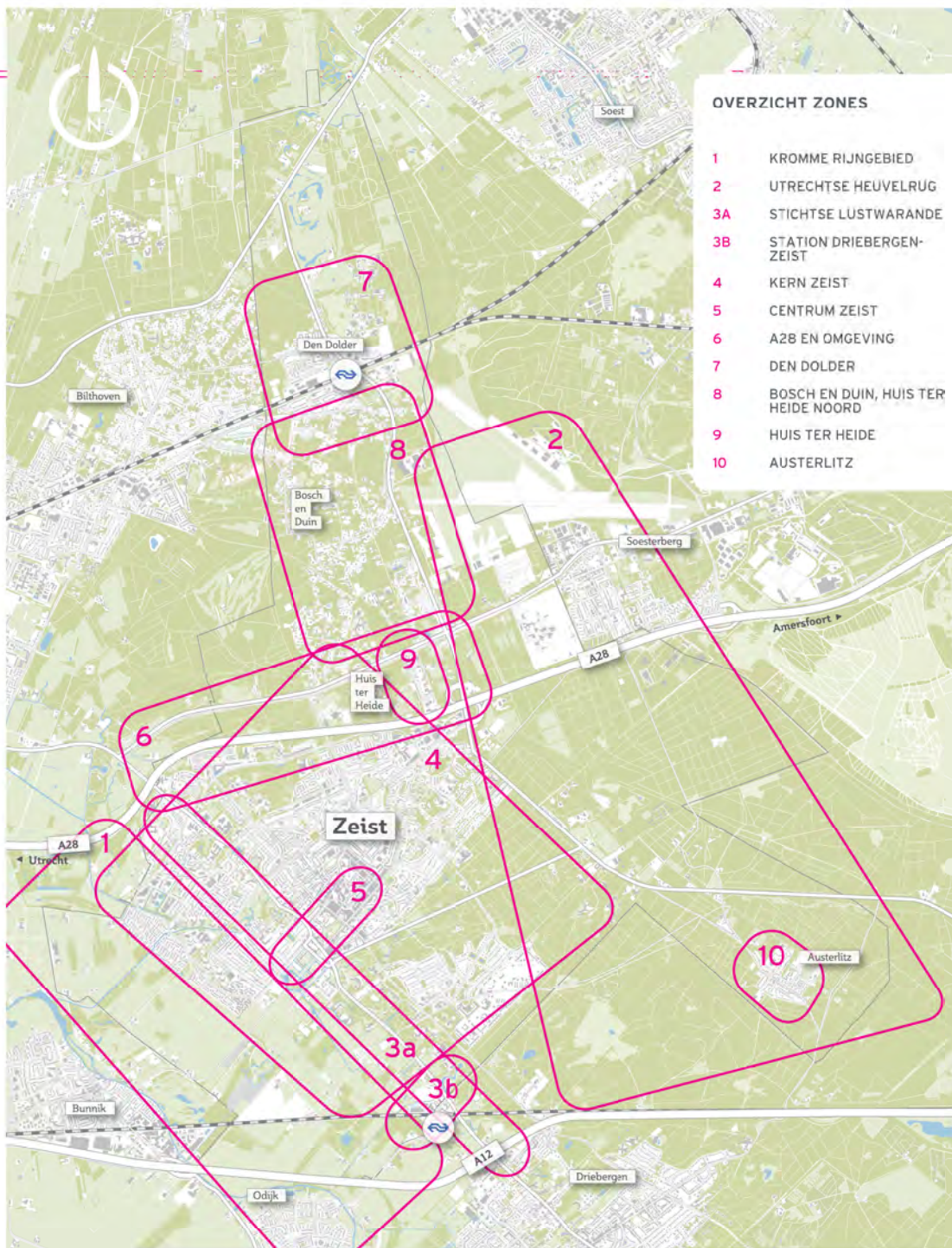


In hoofdstuk vier zijn de integrale keuzes benoemd. Deze keuzes zijn in hoofdstuk vijf per sector uitgewerkt. In dit hoofdstuk zes staan de keuzes specifiek per gebied benoemd. Door de keuzes ook per gebied te bekijken wordt de samenhang van mogelijke ingrepen duidelijk. Daarmee voorkomen we dat er een lappendeken van (kleine) plannen ontstaat, die niet op elkaar aansluiten. Voor specifieke gebieden gaat de gemeente Zeist op basis van de structuurvisie 'onderleggers' (zogenaamde gebiedsvisies) maken. In zo'n gebiedsvisie wordt de samenhang tussen zelfstandige plannen en projecten weergegeven en wordt gesignaleerd wanneer die samenhang onvoldoende aanwezig is.

In dit hoofdstuk is de gemeente Zeist in een aantal zones verdeeld. De indeling is gebaseerd op een logische ruimtelijke samenhang in een gebied. Daarnaast speelt de dynamiek in een gebied een rol. Een voorbeeld is de aandacht en activiteiten van verschillende belanghebbenden in het centrum van de kern Zeist. Hier gebeurt zoveel dat het logisch is het centrum als een specifieke zone te benoemen.

Per zone zijn de belangrijkste ruimtelijke kenmerken, de ruimtelijke doelstellingen en gewenste maatregelen beschreven. Deze beschrijvingen zijn geen wijkvisies en geen onderzoek naar de leefbaarheid. Ze geven houvast voor en richting aan wijkvisies of plannen en projecten in wijken.





6.1 KROMME RIJNGEBIED

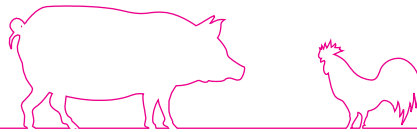
Kenmerken:

Het Kromme Rijngebied kenmerkt zich door de overgang van een zeer besloten bosrijk gebied naar een open karakter met vergezichten en landelijke wegen. De opbouw bestaat uit oeverwallen en kommen, oude stroomgeulen, en elementen die teruggaan tot de laatste ijstijd. Nog altijd zichtbaar zijn elementen uit de tijd van ontginning in de 13e eeuw. De 19e eeuwse landschapstructuur (Wulperhorst, Blikkenburg en Niënhof) en het 17e eeuwse landgoed Rijnwijck zijn eveneens cultuurhistorisch van belang.

Het gebied is plaatselijk onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur met bijvoorbeeld een belangrijke faunapassage onder de A28. Er is momenteel relatief veel landbouw. Die landbouw staat (landelijk) onder economische druk, maar is te behouden door landbouw te koppelen aan andere functies zoals natuurbeheer en recreatie. Er is een redelijk netwerk van recreatieve wandel- en fietsroutes dat nog iets uitgebreid kan worden. Het gebied is niet heel goed bereikbaar.

Doel:

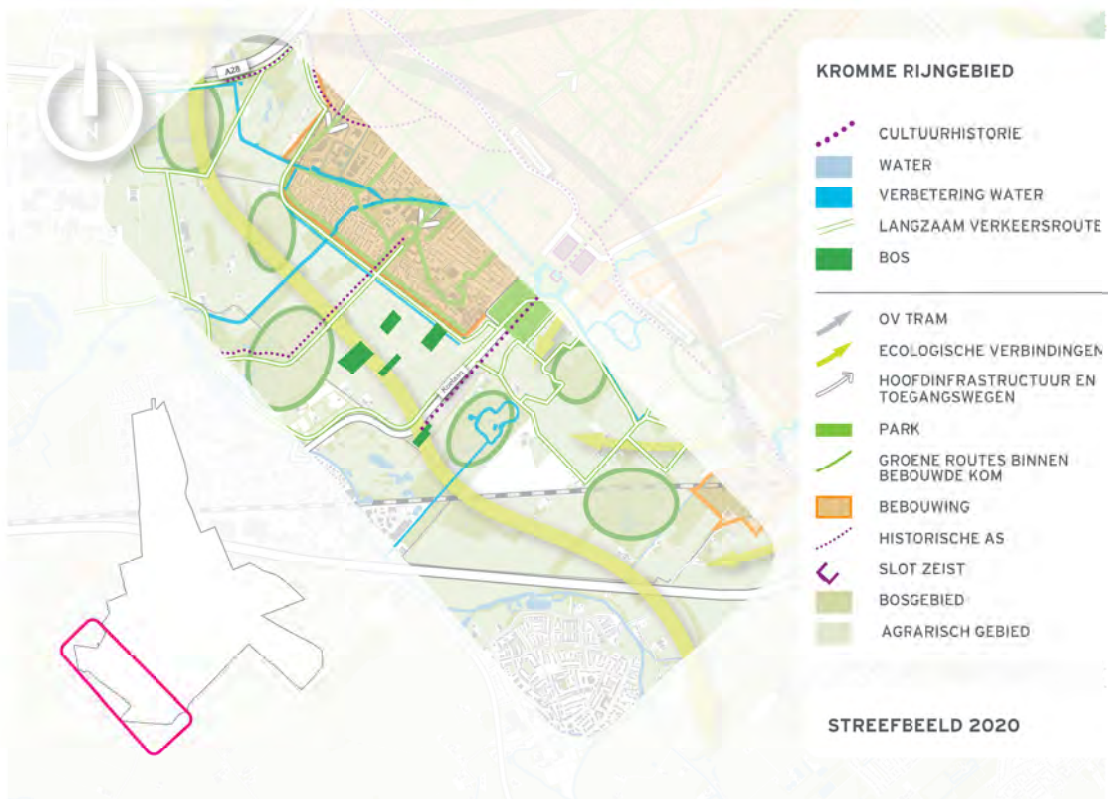
De gemeente stelt zich tot doel een ecologische structuur te verkrijgen die robuust is. Dat wil zeggen een diversiteit aan flora en fauna en een ecologische structuur van voldoende omvang. Daarna vindt waar mogelijk behoud van cultuurhistorische kenmerken en versterking van recreatieve waarden plaats. Mochten landbouwgronden een andere bestemming krijgen, dan staat ecologische ontwikkeling van die gronden voorop.





Voorgestelde maatregelen:

- De gemeente stimuleert het behouden en creëren van uitzicht en ‘groene kamers’ (percelen omsloten door bomenrijen);
- De gemeente ondersteunt transformatie van de huidige landbouw naar ecologische functies; zij stimuleert ecologische inrichtingsverbeteringen en dwingt ze niet af;
- De gemeente werkt oplossingen uit voor verbetering en terugbrengen van sprengen en kwelwater op de oorspronkelijke natuurlijke locaties;
- De gemeente zoekt naar alternatieven voor de toename van hekken in en rondom gebieden in de ecologische zone;
- De gemeente versterkt het recreatieve netwerk van paden door gebruik te maken van de oude doorgaande oost-west gerichte wegen op de stroomruggen, en over én tussen landgoederen, bijvoorbeeld rondom Wulperhorst. Zij versterkt de routes met een afwisselende groenstructuur. Daarvoor worden de hoogstamboomgaarden behouden en wordt toegezien op duidelijke perceelgrenzen met beplanting. In dit kader wordt de kwaliteit van de openbare ruimte en de wandelroute langs de bebouwing van Zeist-West, van Slot Zeist tot Saestum, verbeterd;
- Op termijn is recreatie mogelijk in een sterke ecologische zone tussen Zeist-West en Niënhof mits de ecologische zone voldoende robuust is;
- Uitbreiding van de golfbaan op Zeister grondgebied past niet in dit beeld. Tijdens het opstellen van de structuurvisie heeft hierover parallel een onderzoek plaatsgevonden dat dit standpunt heeft ondersteund. De gemeenteraad heeft hier op 9 november 2010 een besluit over genomen. Versterking van natuurwaarden staat voorop in deze zone;
- Grootschalige bouwontwikkeling op de locatie Saestum is niet aan de orde;



- De gemeente herstelt zoveel mogelijk de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen, zonder dat dit de spreiding van sportvoorzieningen verslechtert.
- De gemeente kiest ervoor de Koelaan verkeerskundig hetzelfde te houden. Vanuit een integrale afweging in deze structuurvisie geldt dat de Koelaan - wat gemeente Zeist betreft - niet zwaarder (nadeel ecologie) en niet lichter (veel directe verkeersbewegingen tussen Bunnik en Zeist) moet worden belast;
- De gemeente zet zich in voor behoud van historische elementen.



6.2 UTRECHTSE HEUVELRUG

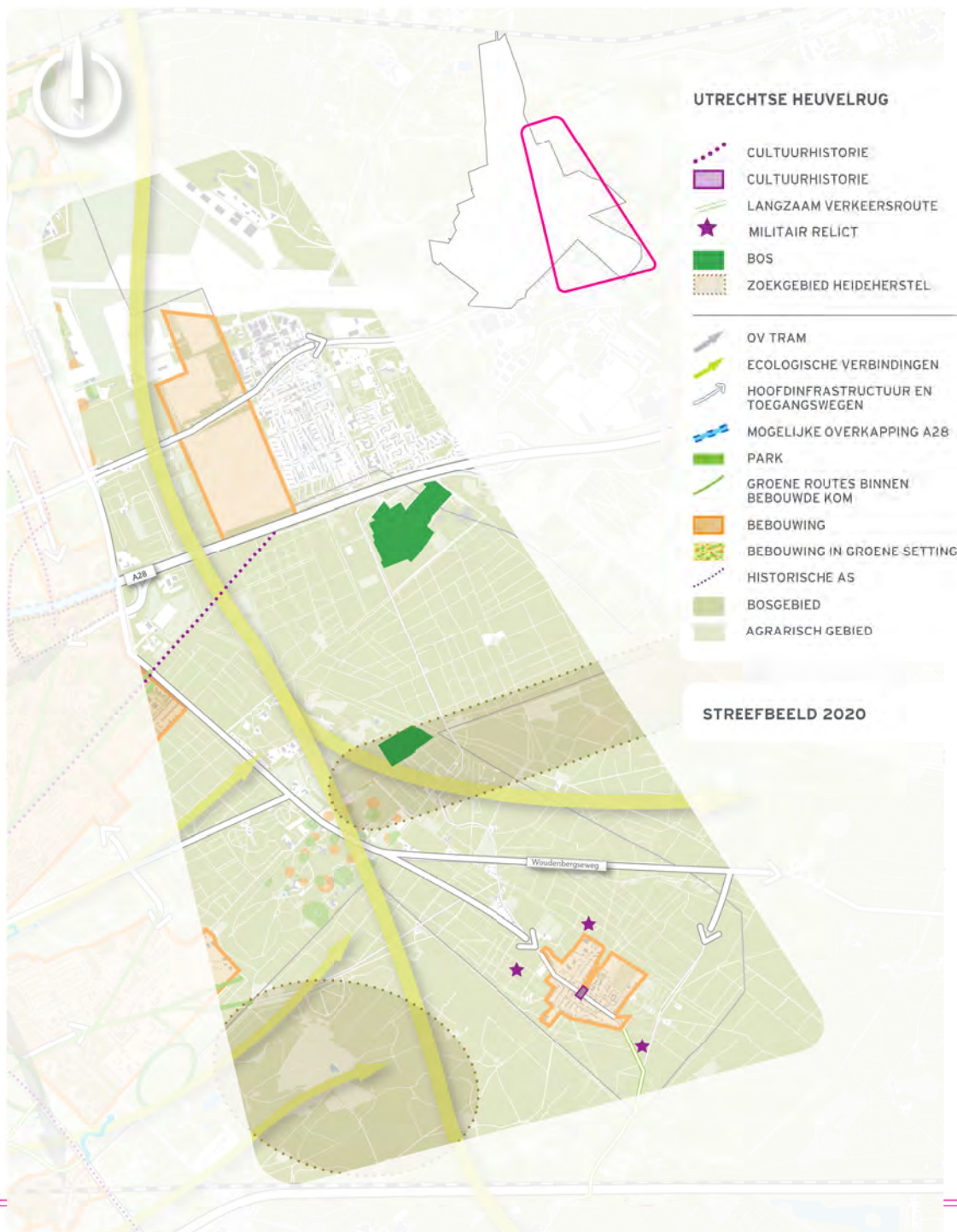
Kenmerken:

De Utrechtse Heuvelrug is een aaneengesloten bos- en natuurgebied met reliëf en hoge ecologische waarde. Het is een kerngebied van de Ecologische Hoofdstructuur. Er wordt vrij intensief gerecreëerd, onder andere fietsen, wandelen, paardrijden. Het gebied omsluit Austerlitz.

Aan de noordzijde van de A28 krijgt het vliegveld een nieuw karakter, met cultuur, woningen en vooral veel ruimte voor natuurontwikkeling.

Doel:

De gemeente stelt zich tot doel een robuuste ecologische structuur te verkrijgen van voldoende omvang en diversiteit in flora en fauna. Zij versterkt de boskernen en andere biotopen. Aanpassingen worden gedaan met inachtneming van de cultuurhistorische waarden. Zo wordt tegenwicht geboden aan het intensieve gebruik van het gebied.



Voorgestelde maatregelen:

- De gemeente ondersteunt eigenaren van de Heuvelrug in het toepassen van een ecologische zonering. De middenzone en een deel van de noordzone zijn ecologische rustgebieden. Recreatief gebruik buiten deze rustgebieden wordt ondersteund met routes en infopanelen;
- De gemeente stimuleert toevoeging van ‘open heide’ in het bosgebied zodat de natuurlijke omgeving zich kan versterken. Daarbij houdt zij rekening met ontwikkeling van open heide in buurgemeenten;
- De gemeente maakt de ontwikkeling op de terreinen van de KNVB en Woudschoten beperkt mogelijk. Dat houdt in dat alleen ontwikkelingen nabij en langs de Woudenbergseweg kunnen plaatsvinden. Een parkachtige setting en goede oplossingen voor parkeren zijn daarbij het uitgangspunt;
- De gemeente zet in op uitbreiding van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug in westelijke richting over de A12 en tot de A28, mits de ontwikkeling van de aanwezige functies en van Austerlitz niet onmogelijk wordt gemaakt;
- De gemeente zet in op versterking van de landschappelijke kwaliteiten van de vliegbasis, en tevens op het versterken van het woonklimaat bij Beukbergen en Sterrenberg. Het ruimtelijk plan voor de Vliegbasis Soesterberg is daarbij uitgangspunt.



6.3 AUSTERLITZ

Kenmerken:

Austerlitz is een klein dorp met een hechte gemeenschap. Het is op een unieke manier gelegen in een beschermd groengebied van de Heuvelrug. In de omgeving zijn er recreatiemogelijkheden voor wandelaars, fietsers en ruiters. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar net voldoende. Zeist en Driebergen zorgen voor aanvullende voorzieningen. Er is behoefte aan zorgvoorzieningen (woningen) voor de eigen dorpsgenoten. Austerlitz is een toeristisch dorp, en heeft met de piramide in de nabijheid en het karakter van het dorpsplein ook iets te bieden. Sluipverkeer van auto's en veiligheid van fietsverkeer naar Driebergen zijn knelpunten.

Voor Austerlitz is een leefbaarheidsonderzoek gedaan waarin doelen en maatregelen zijn geformuleerd, welke in hoofdlijnen zijn opgenomen in deze visie.

Doelen:

De gemeente stelt zich ten doel het dorpse 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 zij verder benutten, met natuur en cultuurhistorie als basis.

Maatregelen:

- De gemeente geeft ruimte voor een lichte groei van het aantal woningen, onder andere beschermd wonen en zorgwoningen. De gemeente onderzoekt in overleg met de gemeenschap hoe de woningbouw in Austerlitz noord en (zorg)woningen in het centrum in fases kunnen plaatsvinden;
- De gemeente wil het centrale plein versterken, evenals de omliggende voorzieningen. De gemeente wil het centrale 'dorpsplein' een dominantere uitstraling geven dan de weg: de



auto is te gast op 't plein. Een multifunctioneel centrum vindt er zijn plek (met daarin de dorpshuisfunctie, een brede school en diverse andere maatschappelijke functies);

- De gemeente wil de cultuurhistorie wat betreft het militair verleden zichtbaar maken. Vooral in de vorm van het tonen van de overblijfselen in het boslandschap, als ook de structuur en het ontstaan van het dorp. Het oudste huisje de Keienberg wordt hierin meegenomen;
- De gemeente zet zich in voor het op peil houden van de huidige kwaliteit en frequentie van het openbaar vervoer;
- De gemeente zet zich in bij de provincie voor verbreding van de fietsroute naar Driebergen;
- De gemeente zet in op maatregelen om het sluipverkeer door Austerlitz tegen te gaan. Zij wil dat doen door een alternatieve inrichting van de verkeerssituatie in overleg met de provincie.



6.4 STICHTSE LUSTWARANDE EN STATION DRIEBERGEN-ZEIST

Kenmerken:

Het hoofdkenmerk van de flanken van de Heuvelrug (bij de Stichtse Lustwarande) is het verloop van hoog naar laag en van droog naar nat. Er zijn uitzichten op het groen van de omgeving. Zij vormen de dwarsrelaties met de lager gelegen gebieden en bestaan in het geval van Zeist uit buitenplaatsen (Stichtse Lustwarande). Landschap en natuur zijn de identiteit en bepalen de beeldkwaliteit van het gebied.

De Stichtse Lustwarande is één van de visitekaartjes van Zeist. Het is voor velen de entree en eerste kennismaking met de gemeente. Het station als goed geolied verkeersknooppunt geldt als ‘poort’, waarbij de combinatie van landschap en bebouwing centraal staat.



Doel:

Het doel van de gemeente Zeist is om de beeldkwaliteit en de samenhangende historische identiteit van de Lustwarande te herstellen. Daarmee wil zij de achteruitgang actief tegengaan. Daarnaast stelt zij zich tot doel het recreatief wandel- en fietsgebruik van de warande te bevorderen.

Tot slot komt er een uniek gebied rond station Driebergen-Zeist, waar kwaliteit van wonen, werken, natuur en landschap samenkomen. Het station zelf blijft een regionaal openbaar vervoersknooppunt voor zowel trein, bus als tram.

Voorgestelde maatregelen:

- De gemeente onderzoekt of zij de Ecologische Hoofdstructuur rond het station kan versterken;
- De gemeente bewaakt de cultuurhistorische waarden van de Stichtse Lustwarande;
- De gemeente staat een mix van functies toe, zoals groen, wonen, kantoren, zorg, ook op vrijkomende locaties;

- Als er ontwikkeling of transformatie plaats gaat vinden, zorgt de gemeente ervoor dat de kenmerken van de historische landgoederenstructuur gerespecteerd blijven. Dat wil zeggen dat gebouwen moeten passen bij de omgeving, er een goede relatie moet zijn tussen het gebouw en het groen, voldoende afstand tot de weg en een goede parkeeroplossing. Binnen en buiten de bebouwde kom kan dit een andere verschijningsvorm aannemen. De door de provincie uitgebrachte visie op de Stichtse Lustwarande is uitgangspunt voor de uitwerking binnen het grondgebied van Zeist;
- De gemeente voert overleg met landeigenaren over versterken en aanpassen van de inrichting en beheer van hun omliggende groengebieden;
- De gemeente voert regie op het behoud van groene en cultuurhistorische waarden bij station Driebergen-Zeist, het Slot en Austerlitz. Tevens versterkt zij de entrees met deze waarden.
- De gemeente stimuleert de aanleg van wandel- en fietsroutes vanuit station Driebergen-Zeist naar het Slot, parallel aan de Dribergseweg;
- De gemeente streeft naar behoud van de openbaar vervoerstatus van het station als regionaal openbaar vervoerknooppunt;
- De gemeente maakt haast met onderhandelingen waardoor er een ongelijkvloerse kruising bij station Driebergen-Zeist kan komen;
- De gemeente faciliteert en stimuleert de ontwikkeling van een mix van wonen, kantoren, landschap, ecologie en water bij het station;
- De gemeente brengt rust in de uitstraling en inrichting van de openbare ruimte aan de Utrechtseweg. Zij stimuleert grondeigenaren om de inrichting en het beheer van hun terreinen te verbeteren;
- De gemeente verbetert de kwaliteit en gebruikswaarde van de openbare ruimte van de Slotlaan en de Eerste en Tweede Dorpsstraat.





6.5 KERN ZEIST

Kenmerken:

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.

Er is een mix van wonen, zorg, werken en winkelen in de verschillende wijken. De breedte van het voorzieningenniveau en de menging van functies is groot. De eerder genoemde historische structuren van de Stichtse Lustwarande en de Slotlaan zijn de ruimtelijke dragers van kern Zeist. De Slotlaan kan in het bijzonder fungeren als drager voor gebiedsontwikkeling vooral voor Slot Zeist en Belcour. Deze lanen en hun directe omgeving hebben veel kwaliteit, maar kennen een grote druk wat betreft dynamiek, bouwaanvragen, en verkeer.

De bebouwing van Zeist bestaat uit een mix van bouwhoogtes en dichtheden. De bouwhoogte van de flats in Vollenhove is anders dan de bebouwing in het centrum. De wijde opzet van bebouwing van Kerckebosch verschilt van de dichtheid en structuur van Brugakker. Die verschillen zijn ook aanwezig in grootte en prijsklassen van woningen. Sociale problematiek in Zeist is vergelijkbaar met gemeenten van een zelfde omvang. Vooral enkele buurten in Zeist-West, Zeist-Noord en Kerckebosch kennen problemen. In deze buurten verhuist men veel. Er wonen betrekkelijk veel mensen van een niet-Nederlandse afkomst en in de buurten is het werkloosheidspercentage relatief hoog. De woningcorporaties hebben de technische en woonkwaliteit van de grote flats van Vollenhove onderzocht. De technische, sociale en ruimtelijke factoren laten te wensen over. Bewoners ervaren het uitzicht wel als fantastisch. De kwaliteit van de openbare ruimte is wisselend. De groenstructuur is sterk maar kent 'gaten'. Het aantal groene verblijfslocaties (parken) in het centrum is aan de noordzijde gering.



Doel:

De gemeente stelt zich tot doel de huidige structuur en kwaliteit van de woonwijken wat betreft bebouwing, openbare ruimte en groen te behouden en te versterken op basis van maatwerk. De gemeente heeft niet tot doel de woonwijken een grootstedelijk karakter te geven, maar bij nieuwe woondoelen wordt gekeken naar mogelijkheden binnen de bebouwde kom, om het buitengebied te sparen. In de meeste wijken zijn geen redenen om deze ruimtelijk of sociaal aan te passen. Verandering in de bebouwing sluit aan bij de identiteit en kwaliteiten van de wijken, met voldoende ruimte voor groen en spelen. Afhankelijk van de verschillende buurten geeft dit variatie in bouwhoogte, -dichtheid en -intensiteit. Daarom komt er geen hoogbouw op de Slotlaan, maar kunnen in Vollenhove, als dit aan de orde komt, wel hogere appartementencomplexen met behoud van uitzicht worden teruggebouwd. Om aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van de kern Zeist te faciliteren zet de gemeente in op ondergrondse parkeervoorzieningen, een verbeterd fietsnetwerk, en betere bereikbaarheid per auto door aanpak van de knelpunten op de Utrechtseweg en een openbaar vervoerverbinding met een tram.



Voorgestelde maatregelen:

- Bij verdichting en transformatie van bestaande bebouwing - in en rond het centrum - zorgt de gemeente voor behoud van de historisch karakteristieke kwaliteiten;
- De gemeente versterkt de kwaliteit van de openbare ruimte, vooral in Zeist-West met meer aandacht voor de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten dan in het verleden;
- De gemeente sluit aan bij de uitkomsten uit lopende onderzoeken, ontwerpstudies en visies voor Vogelwijk, De Clomp en Kerckebosch;
- De gemeente sluit aan bij de resultaten van onderzoek naar de technische kwaliteit en woonkwaliteit van de flats in Vollenhove dat de woningcorporaties uitvoeren. De gemeente werkt aan een gezonde leefbaarheid van de wijk Vollenhove.
- De gemeente faciliteert herstructurering en mogelijk toevoegen van intramurale (zorg binnen een instelling) en extramurale zorgvoorzieningen (zorg buiten een instelling). Dit heeft ook betrekking op het levensloopbestendig maken van ouderenwoningen;
- De gemeente faciliteert transformatie en verdichting binnen de bestaande bebouwde zone van zorginstellingen aan de Arnhemse Bovenweg (voorwaarde: behoud beeldkwaliteit van Stichtse Lustwarande) en op het Sanatoriumterrein (voorwaarde: niet in het bos);
- De gemeente versterkt de interne groenstructuur, en dan vooral de kwaliteit en toegankelijkheid van de parken (met als grootste parken: Park Dijnselburg, Sanatoriumpark, De Brink en Walkartpark), het oude spoortracé in relatie tot het waterwingebied en de verbinding met Park Dijnselburg. De groenstructuur wordt binnen de bebouwde kom 'aan elkaar geknoopt': in het noordelijk deel van het centrum wordt dit groene netwerk aangevuld met bomenlanen op cultuurhistorische assen;

- De gemeente groepeerde sociale, culturele, welzijns- en onderwijsvoorzieningen in het hart van de wijken, bijvoorbeeld in multi-functionele accommodaties.
- De gemeente zoekt naar mogelijkheden om ‘water’ te benutten voor de kwaliteitsbeleving bij woningen, bijvoorbeeld als er transformatie en nieuwbouw plaatsvindt;
- De gemeente onderzoekt of zij bedrijventerreinen kan groeperen. Vervolgens intensificeert, herstructureert en verduurzamt de gemeente bedrijventerreinen zoals Dijnseburg en Fornhese;
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van de combinatie van wonen en werken op het bedrijventerrein Zeist-West. De gemeente wil (deels bestaande) kleine bedrijven van Zeister ondernemers ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden geven;
- De gemeente voegt (een) bedrijfsverzamelgebouw(en) toe, evenals woonwerklocaties;
- Gemeente maakt in samenspraak met belanghebbenden een gebiedsvisie voor Wallenburg waarbij onderzocht wordt om van het gebied Wallenburg met behoud van de groene bestemming een aantrekkelijke poort te maken waarmee het groene en duurzame karakter van Zeist wordt versterkt;
- De gemeente lost specifieke knelpunten in het fietsnetwerk op en onderzoekt de aanleg van een fietssnelweg;
- De gemeente pakt verkeersknelpunten aan op de Utrechtseweg als onderdeel van het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP);
- De gemeente sluit actief aan bij onderzoek en realisatie van een tramverbinding met Utrecht;
- De gemeente stimuleert zo mogelijk de aanleg van ondergrondse parkeervoorzieningen;

6.6 CENTRUM ZEIST

Kenmerken:

Het centrumgebied van Zeist 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 ketting die de verschillende parels aan elkaar rijgt. De Slotlaan is en blijft de identiteitsdrager voor Zeist en moet in die rol ook versterkt worden. De vier genoemde gebieden hebben elk een eigen kwaliteit en identiteit, die gezamenlijk het centrum vormen.

Het historisch kwartier is de traditionele drager van deze zone. De forum-zone achter en rond het raadhuis verandert de komende jaren. Er komt een aanbouw aan het raadhuis en er komen woningen. Het Walkartpark is de groene kern vol rust en luwte. En het winkelgebied is de zone met de meeste activiteit, maar die kwalitatief het verst achter ligt. Het centrum met Belcour is onduidelijk in opzet en heeft een geringe uitstraling. Met uitzondering van de noordzijde is het centrum omgeven door parken en groene buurten. Voor de aanpak van het centrum wordt nu een Masterplan Centrum opgesteld. Het beschermd dorpsgezicht dat momenteel in een deel van het centrum geldt blijft uitgangspunt.





Doel:

De gemeente 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 oude historische structuur is de onderlegger voor ontwikkelingen. Binnen het winkelgebied komt er meer rust in de openbare ruimte, de blokken- en de wegenstructuur.



Voorgestelde maatregelen:

- De gemeente maakt aansluitend op de huidige activiteiten een ontwikkelingsanalyse om vervolgens het gebied in fases verder te versterken. Om de regionale positie als winkelgebied te behouden, worden onderdelen van het centrum versterkt.
In de eerste fase wordt vooral de omgeving van Belcour, de Slotlaan en het Forum aangepakt. Dit sluit aan bij het Masterplan Centrum. Daarna wordt onderzoek gedaan naar het gebied ten noorden van Belcour. Hier wordt de historische structuur gebruikt als basis voor mogelijke veranderingen. Ook kunnen in een latere fase de toegankelijkheid van het Walkartpark en de functies in de directe omgeving van het park worden versterkt.
- De gemeente deelt het centrum in zones in en trekt per zone specifieke branches aan. De kenmerken zijn als volgt:
 - Slotlaan: flaneren, winkels met ‘allure’, krachtig reclame-beleid, verbeterde inrichting openbare ruimte, passende architectuur, cultuur;
 - Belcour: shoppen, grote landelijke ketens, horend bij een regionaal centrum;
 - Kerkweg: daghoreca, wonen en gerichte detailhandel: lichte transformatie naar cultuur, design, horeca rondom het meer open Walkartpark;
 - Steynlaan, Verlengde Voorheuvel: boodschappen;
 - Uitlopers winkelgebied: specifieke lokale winkeliers;
 - Eerste en Tweede Dorpsstraat: avondhoreca minder intensief, maar meer verspreiden over centrum.
- De gemeente verbetert de parkeervoorzieningen om te concurreren met gemeenten in de regio op aantal, kwaliteit en prijs;
- De gemeente versterkt de openbare ruimte in het centrum door de structuur en de aanwezige uitstraling van de cultuurhistorie te benutten;



- In het historisch kwartier versterkt de gemeente kunst en cultuur. De gemeente creëert een museumkwartier bij het Slot, slottuinen en de Broedergemeente;
- De Slotlaan en Dorpsstraat worden autoluw, waarbij de openbare ruimte en het wandelgebied verbeteren. Hiervoor treedt de gemeente in overleg met de Broedergemeente;
- De gemeente gaat een streng reclamebeleid voeren op de Slotlaan, Eerste en Tweede Dorpsstraat en de Kerkweg;
- De gemeente gaat het Walkartpark transparanter maken door bossages selectief te verwijderen waarbij de oude waarden behouden worden;



DE ROTTWEILER



6.7 A28 EN DIRECTE OMGEVING

Kenmerken:

De zone heeft historisch gezien een zeer hoge kwaliteit. Kenmerkend is de verkaveling van de Amersfoortseweg en de grote landgoederen Vollenhoven, Dijnselburg en Oud Zandbergen. De hinder van geluid en fijnstof van de A28 is groot. Die hinder is er ook van de Amersfoortseweg, maar lang niet zo intens. De leefbaarheid in het gebied direct ten noorden en zuiden van de A28 is laag.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) loopt van zuidwest naar noordoost. Landgoed Vollenhoven neemt hierin een belangrijke plaats in. Landgoed Dijnselburg en Huis ter Heide-West vallen buiten de Ecologische Hoofdstructuur. In het gebied liggen sportvoorzieningen zoals een zwembad en een atletiekbaan. Ook bevindt zich bij Dijnselburg een camping.

De kwaliteit van de wijk Vollenhove is laag. De grote flats (L-flat en Gero-flat) worden nu opgeknapt. Voor de lange termijn is vervangende nieuwbouw noodzakelijk. De technische, sociale en ruimtelijke factoren laten te wensen over. Wel ervaren veel bewoners van de flats het uitzicht als fantastisch.

In het gebied is een grote ontwikkelingsdynamiek: alle partijen die een grote grondpositie hebben in het gebied willen op een of andere manier transformeren, aanpassen en veranderen. De aanleiding kan verschillend zijn, maar de wens tot verandering en kwaliteitsverbetering is aanwezig. Dat is bijzonder en daardoor een natuurlijk moment om als gemeente op in te springen.

Doel:

De gemeente stelt zich ten doel de kwaliteit in de totale zone te verbeteren. De leefbaarheid van de buurten direct aan de A28 is zwak en wil zij verbeteren. Doel is om de fragmentatie van de ontwikkelingen en projecten tegen te gaan en op integrale wijze



de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten noorden van de A28 en ten oosten van de Panweg te verbeteren. De structuur en kwaliteiten van oude landgoederen (van onder andere Zandbergen en Dijnselburg) zijn uitgangspunt. Recreatieve waarden en de langzaamverkeers-relatie tussen bebouwd gebied en buitengebied dient te worden versterkt. De buurten Vollenhove en de Verzetswijk, en ook Huis ter Heide krijgen tevens extra aandacht.



Voorgestelde maatregelen:

- De gemeente gaat zich inzetten voor onderzoek naar een kap over de verdiept liggende A28;
- De gemeente stelt een integrale gebiedsvisie op voor het gebied tussen de Panweg, Amersfoortseweg, Zandbergenlaan en de A28. Daartoe wordt op interactieve wijze een aantal studies gedaan, waaronder een omgevingsanalyse.
- De gemeente zet daartoe op korte termijn een projectorganisatie op waarbij zij strategische partners bij het onderzoek betreft. De projectorganisatie moet voorkomen dat kleine projectplannen en individuele ontwikkelingen leiden tot een fragmentarisch geheel. Doel is om een plan te ontwikkelen dat gefaseerd wordt uitgevoerd;



- De gemeente start actief een lobby bij overheidspartners zoals Rijkswaterstaat, Europese Unie en de Provincie Utrecht en maakt hen deelgenoot en medeverantwoordelijk voor de situatie, de problemen, de kansen en oplossingen;
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bebouwing en het groen rond de wijk Vollenhove te herschikken. Dat doet zij om een eventuele herstructurering mogelijk te maken en een alternatieve huisvestingslocatie voor te bereiden voor de 1100 huishoudens in de flat.
- De gemeente zorgt ervoor dat Park Dijnselburg toegankelijker en gebruikersvriendelijker wordt;
- De gemeente herstelt de inrichtingskenmerken van het traditionele 'gridpatroon' (rasterpatroon) van verkaveling van de Amersfoortseweg;
- De gemeente gaat onderzoeken om te zien hoe we deze maatregelen gefaseerd kunnen uitvoeren.



6.8 DEN DOLDER

Kenmerken:

Den Dolder is een dorp waar het prettig wonen is, waar alle kenmerken van een zelfstandig dorp aanwezig zijn: een centrum met winkels, een station, woonwijken, werkgelegenheid in industrie en zorg, scholen, een bloeiend verenigingsleven. Het dorp heeft een diverse bevolking die alle leeftijdsgroepen en alle sociale klassen omvat.

Het spoor doorsnijdt het dorp. Den Dolder is aan zowel de noord- als de zuidzijde van het spoor ontwikkeld. Het woningbestand in Den Dolder-Noord kent betaalbare huurwoningen in laagbouw, enkele appartementsgebouwen voor ouderen, en koopwoningen. In het noorden zijn de school en sportvoorzieningen te vinden en wellicht in de toekomst ook het dorpshuis waarover nu gesproken wordt. Door de smalle straten is er een parkeerprobleem, en een veiligheidsprobleem voor fietsers naar de school en sportvelden.

Tevens is er een veiligheidsprobleem rondom het spoor. In Den Dolder-Zuid is veel laagbouw met relatief veel middeldure koopwoningen en villa's. Er is meer ruimte dan in noord. Hier bevindt zich ook het winkelgebied. Den Dolder ligt in het bos, aan de noord- en oostzijde is het landschap opener. De openbare ruimte in het centrum heeft een betrekkelijk lage kwaliteit. Dat komt mede door de afstand tot het spoor en de parkeeroplossingen. Instellingen en buitenplaatsen liggen buiten de bebouwde kom. Bijzonder aan Den Dolder is het grote aantal projecten op het gebied van wonen en infrastructuur die op dit moment actueel zijn.

Doel:

De gemeente stelt zich ten doel om de relatie tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Den Dolder (noord-zuidverbinding) te versterken. Dat geldt ook voor de relatie van Den Dolder met de groene omgeving. De aanwezige cultuurhistorische elementen maakt de gemeente beter zichtbaar.





Voorgestelde Maatregelen:

- De gemeente zet zich in voor verbetering van de noord-zuidrelatie door routes, bebouwing, groen en functies (centrum). Ook kunnen er ongelijkvloerse kruisingen aangelegd worden.
- Vanuit de verbetering van de leefbaarheid heeft het ondertunnelen van de spoorlijn door Den Dolder de voorkeur. Vroegere pogingen tot ondertunneling hebben geleerd dat de financiën moeilijk te verwerven zijn. Hoewel lastig, ondertunneling blijft een punt op de agenda voor de lange termijn en wordt als er zich mogelijkheden voor doen opgepakt en onderzocht;
- Grootschalige uitbreiding van Remia buiten de huidige bedrijfsvestiging is niet wenselijk. Aanpassingen op het huidige terrein, passend binnen de huidige ruimtelijke kaders, blijven wel mogelijk. Het bedrijf moet zich verder kunnen ontwikkelen, de historische verbondenheid met Den Dolder is groot.



Gezien de ruimtelijke structuur van Den Dolder wordt door de gemeente de intentie uitgesproken om de buffer die Remia en het spoor vormen tussen het noordelijk en zuidelijke deel van Den Dolder, op lange termijn te beslechten.

- De gemeente maakt samen met diverse eigenaren een cultuurhistorische fiets- en wandelroute langs de oude zeepfabriek, Willem Arntszhoeve en noordelijker naar de Laagte Van Pijnenburg;
- De gemeente gaat ook inzetten op het op termijn verhuizen van Overtoom; eveneens niet door actief te onteigenen, maar door verdere ontwikkeling niet te ondersteunen;
- De gemeente behoudt Fornhese als bedrijventerrein voor productiebedrijven, maar past deze in een groene buffer in.
- De gemeente versterkt de huidige zeer zwakke schakel in de Ecologische Hoofdstructuur tussen Den Dolder en De Bilt. Hiertoe verwerft de gemeente enkele kavels en panden ‘passief’, dat wil zeggen als er zich mogelijkheden voordoen, om daarmee de Ecologische Hoofdstructuur te versterken.
- De gemeente spant zich actief in om het voorzieningenniveau van Den Dolder op peil te houden, onder andere door een nieuw dorpshuis te realiseren. Zij spant zich over een aantal jaar in voor een sterker centrum door de openbare ruimte te verbeteren. Jongeren hebben en houden een eigen plek;
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om de verkeers-veiligheid rondom het spoor en station en van en naar het nieuwe terrein van DOSC te verbeteren.
- De gemeente verbetert de relatie tussen de oost- en westzijde van de provinciale weg, mogelijk door extra oversteekpunten voor langzaam verkeer, in overleg met de provincie.



Opmerkingen

In Den Dolder speelt de discussie over woningbouw, en vooral de bebouwing van de noord-oostzijde van het dorp ('Leeuwenhorst'). Bewoners zijn tegen bebouwing of tegen bebouwing in grote dichtheden op deze plek. Het lopende project vierde kwadrant als onderdeel van Hart van de Heuvelrug stelt voor om op deze plek ongeveer 250 woningen en zorgwoningen te bouwen. De structuurvisie heeft geen invloed op afspraken van lopende projecten.

Er wordt een feitenonderzoek uitgevoerd naar een verkenning op eventuele heroriëntatie voor het Vierde Kwadrant.



6.9 BOSCH EN DUIN EN HUIS TER HEIDE-NOORD

Kenmerken:

Bosch en Duin is een geïsoleerd gelegen, in hoofdzaak zeer extensief bebouwde woonwijk met vaak op ruime afstand van elkaar gelegen woningen. Dit zijn villa's en bungalows, maar ook gebouwen op grote tot zeer grote kavels, meestal in gebruik bij instellingen met een maatschappelijk, medisch en religieus karakter. Het gebied is gelegen tussen de dichtere bebouwing van Zeist en Den Dolder. Huis ter Heide-Noord (ten noorden van Amersfoortseweg; Blooker Park en omstreken) wordt in deze paragraaf met Bosch en Duin samengevoegd, gezien het karakter van de omgeving. Huis ter Heide-Noord heeft een wat dichtere bebouwingsstructuur.

Buurtvoorzieningen zoals winkels en scholen ontbreken in Bosch en Duin. Bewoners van het gebied zijn aangewezen op voorzieningen in Zeist, Den Dolder en Bilthoven. Karakteristiek in dit gebied zijn omvangrijke, onbebouwde, veelal bosrijke terreinen. Ze liggen verspreid en zijn vanuit landschappelijk oogpunt waardevol. De terreinen dienen als 'stepping stones' voor de Ecologische Hoofdstructuur.

Het Kamp Wallart Sacré is een niet-toegankelijk terrein in Bosch en Duin. Het is een verouderd defensie terrein met lage architectonische kwaliteit, en momenteel een lichte gebruiksfunctie. Van buitenaf gezien zijn het hek en de slagboom herkenbaar als ingang van het Kamp Wallart Sacré.

Bosch en Duin heeft te maken met een groeiende hoeveelheid sluipverkeer dat de Amersfoortseweg en de Dolderseweg probeert te omzeilen. Dat is een onwenselijke situatie, die ook nog onveilig is door het bochtige stratenpatroon.

Doel:

De gemeente stelt zich ten doel om het karakter van Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord te behouden en te versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De gemeente versterkt de ecologische waarde en gaat negatieve ontwikkelingen van sluipverkeer tegen.

Voorgestelde maatregelen:

- De gemeente blijft zich inzetten om het Kamp Wallart Sacré over te nemen van Defensie, zodat het terrein een kwaliteitsimpuls gegeven kan worden. De gemeente wil op het terrein bebouwing, die past in de omgeving en met een passende hoeveelheid groen. Eventueel is hier ruimte voor seniorenwoningen;
- De gemeente stelt een onderzoek in naar precieze locaties en waarden van de 'stepping stones' van de Ecologische Hoofdstructuur van west naar oost;
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om actief aan de slag te gaan met verbetering van ecologische structuur en het boskarakter met particulier bezit. Extra zorgvuldigheid is geboden bij omheiningen, tuinaanleg en kleine aanpassingen aan bebouwing;
- De gemeente onderzoekt en maakt een ontwerpstudie voor een alternatief verkeerscirculatieplan. Het aantal aansluitingen van Bosch en Duin op de Amersfoortseweg kan wellicht verminderen, zodat er minder overlast is van sluipverkeer;
- De gemeente wil de bestaande fietsroute over de cultuurhistorische spoorlijn versterken en promoten om zo het cultuurhistorisch netwerk te benutten en zichtbaar te maken;
- De gemeente faciliteert de provincie met het kwalitatief versterken van de fietsroute vanaf Utrecht, met een parallelpad aan de Amersfoortseweg door het groen.





6.10 HUIS TER HEIDE

Kenmerken:

Huis ter Heide is van oudsher een overzichtelijke leefgemeenschap met een dorps karakter. Er bestaan sterke sociale banden tussen de inwoners. Het dorp ligt in een bosrijke en rustige omgeving met gevarieerd groen van monumentale bomen, bermen, tuinen en open ruimten. De rijke historie is nog steeds herkenbaar in de wijze van verkaveling en in de omliggende landgoederen, met monumentale bebouwing.

Er is verkeershinder van sluipverkeer door de kern, en geluid- en luchtverontreiniging door fijnstof van de twee grote verkeersaders langs de wijk, namelijk de A28 en de Amersfoortseweg. Ten westen van Huis ter Heide is een nieuwe woonbuurt gepland.

Doel:

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.

Voorgestelde maatregelen:

- De gemeente zet in op overkapping van de A28 om de leefbaarheid te bevorderen;
- De gemeente versterkt de relatie tussen Huis ter Heide en de groenkwaliteit van park Dijnselburg;
- De gemeente vergroot de verkeersveiligheid en zet in op sociale veiligheid;
- De gemeente realiseert bebouwing aan westzijde van Huis ter Heide mits passend bij bestaande bebouwing en structuur van het gebied, en aansluitend bij het Programma van Eisen dat op interactieve wijze met de bewoners is opgesteld.







HOOFDSTUK 7

VAN VISIE NAAR UITVOERING

STRUCTUURVISIE 2020

SAMENVATTING	1	ACHTERGROND	2	RUIMTELIJK EN SOCIAAL KADER	3	INBRENG SAMENLEVING	4	KEUZES	5	THEMATISCH	6	ZONES	7	VAN VISIE NAAR UITVOERING	8	BIJLAGEN	9
--------------	---	-------------	---	-----------------------------	---	---------------------	---	--------	---	------------	---	-------	---	---------------------------	---	----------	---

7.1 ALGEMEEN

De Structuurvisie 2020 geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling 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, ontwikkelingsgerichte werkwijze van de gemeentelijke overheid. Tevens vragen de 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. Bewoners en maatschappelijke organisaties geven aan dat de manier waarop de gemeente de structuurvisie denkt te realiseren, een kritische succesfactor is.

7.2 ORGANISATIE EN WERKWIJZE

De ambities van de Structuurvisie 2020 kan de gemeentelijke overheid alleen maar realiseren als zij zelf actief optreedt. Dit betekent dat de gemeente de regierol moet oppakken. Dat geldt niet alleen voor gebieden of sectoren waar de gemeente grondeigenaar is of een natuurlijke voortrekkersrol heeft. Ook in andere situaties moet de gemeente actief marktpartijen erbij betrekken. Slechts weinig van de voorgestelde maatregelen gaan marktpartijen ‘spontaan’ realiseren. Zij kosten immers geld.

Op een aantal onderdelen zal de gemeentelijke organisatie en haar werkwijze aangescherpt moeten worden om de regierol te kunnen spelen. Die onderdelen zijn:

- Ontwikkeling van *integrale ruimtelijke kaders* (zie uitwerking op pagina 227) voor gebieds- en projectontwikkeling gebaseerd op de Structuurvisie 2020 en eventueel in samenspraak met een aan te stellen ‘gemeentestedenbouwkundige’ of ‘gemeenteplanoloog’ in een vrije rol. De kernwaarden en de keuzes in de structuurvisie zijn cruciaal in deze integrale afweging. Op pagina 227 is beschreven hoe de kernwaarden te gebruiken zijn in een integrale afweging, hetgeen in feite een gebiedsgerichte uitwerking is van de structuurvisie. De integrale kaders die hieruit voortkomen worden door de gemeenteraad vastgesteld. Ook toetst zij ontwikkelingen aan de kaders. Uiteindelijk wordt de structuurvisie vertaald in bestemmingsplannen.
- Instellen en verbreden van *gebiedsgericht werken*. Dit geldt voor specifieke zones met veel dynamiek, zoals de zone A28, Station Driebergen-Zeist, Centrum Zeist, Den Dolder en Austerlitz. Vanuit de structuurvisie wordt voorgesteld om voor deze gebieden een gebiedsmanager aan te stellen. De

gebiedsmanager krijgt het mandaat om – binnen de kaders - de ontwikkeling en uitvoering van projecten actief te sturen, als het gebiedsbelang groter is dan een sectoraal belang. Om effectief gebiedsgericht te kunnen werken is het noodzakelijk dat er steeds eerst een gebiedsvisie wordt opgesteld.

- Toepassen van *actief grondbeleid*. Actief grondbeleid stelt de gemeente in staat zelf sturend op te treden, projecten te ontwikkelen, uit te voeren en te faciliteren. Dit helpt de gemeente de ambities van de structuurvisie realiseren.
- Aangaan van *samenwerkingsverbanden en overeenkomsten* met marktpartijen, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en burgerorganisaties voor co-financiering van ambities. Daarnaast moet de gemeente actief samenwerken met provincie, regio en rijk.

Hoe kernwaarden te gebruiken in een integrale afweging?

We onderscheiden twee aanvliegroutes waarop een afweging gemaakt kan worden bij ruimtelijke projecten. Ten eerste zijn er gebiedsvisies die door de gemeente vastgesteld worden. Ten tweede zijn er particuliere initiatieven.

1. Uitwerking van gebiedsvisies en gebiedsontwikkelingsplannen

Voor de zones of nauwkeuriger gedefinieerde specifieke gebieden maakt de gemeente gebiedsvisies waarvoor de structuurvisie en de sectorale beleidsdocumenten de kaders vormen. Een gebiedsvisie omvat naast de beschrijving van een toekomstbeeld, een programma van eisen waaraan gebiedsontwikkeling moet voldoen. Voor (een aantal) gebieden neemt de gemeente het initiatief om gebiedsontwikkelingsplannen op te stellen. In deze gebieden betreft de gemeente zo mogelijk actief bewoners, maatschappelijke organisaties en marktpartijen om gezamenlijk de visie te realiseren. In de gebiedsontwikkelingsplannen wordt het plan van aanpak van de te realiseren visie beschreven. Zonodig worden bestemmingsplannen aangepast om mogelijke ontwikkelingen juridisch te borgen.

2. Particuliere initiatieven

In gevallen dat de gemeente (nog) geen gebiedsvisies en/of gebiedsontwikkelingsplannen opgesteld heeft en particulier initiatiefontwikkelingen ter hand wil nemen, toetst de gemeente een nota van uitgangspunten van de initiatiefnemer aan de kaders van de structuurvisie en bestaande bestemmingsplannen. Zij stimuleert actieve betrokkenheid van de omgeving door de initiatiefnemers. Formele inspraakmogelijkheden bij bestemmingsplanwijzigingen worden uiteraard gevolgd.

Integrale afweging: optimalisering van kernwaarden

In de gebiedsvisies worden kernwaarden volgens de lijnen van de structuurvisie nader uitgewerkt. Het gaat in gebiedsvisies om een integrale en niet om een sectorale ruimtelijke aanpak. Dit betekent dat de kernwaarden middels een locatie-analyse locatie-specifiek ‘vertaald’ worden en ten opzichte van elkaar locatie-specifiek afgewogen moeten worden. **Het gaat dus niet om maximaliseren van één specifieke kernwaarde maar om een optimalisering van de verschillende kernwaarden in een bepaald gebied.** Concreet: de kernwaarde ‘groen’ betekent niet dat in het centrum van Zeist de (cultuur-historische) bebouwing zou moeten verdwijnen. Kortom, een belangenconflict tussen verschillende kernwaarden is niet ondenkbaar.

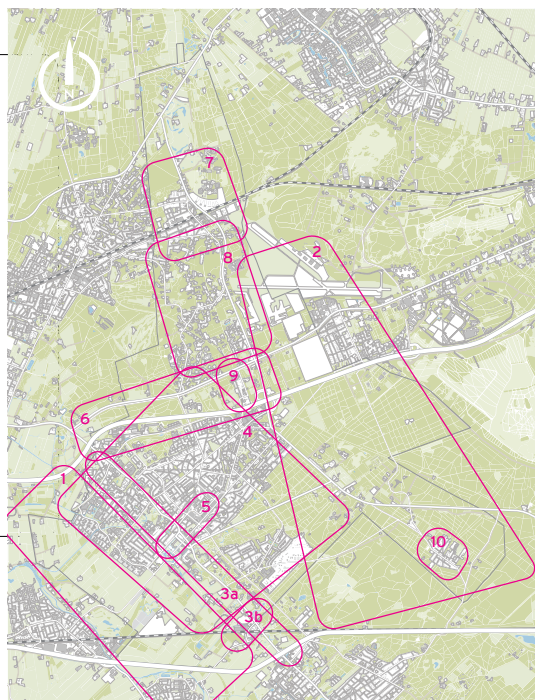
Het voert te ver om binnen de structuurvisie nu al de locatie-analyses toe te voegen. Dit vereist verder onderzoek en maatschappelijke participatie.

De uiteindelijke toetsende rol ligt formeel bij de overheid. De planologische uitgangspunten en gebiedsvisies komen interactief tot stand, ofwel met participatie van burgers en maatschappelijke organisaties. Bij concrete bouwplannen van particulieren is het aan de initiatiefnemers in welke mate de interactiviteit ingevuld wordt. De gemeente heeft hier geen regierol, maar geeft advies aan de particulieren. Initiatieven en plannen worden getoetst aan zowel de integrale structuurvisie als ook aan sectorale beleidsdocumenten.



OVERZICHT ZONES

- 1 KROMME RIJNGEBIED
- 2 UTRECHTSE HEUVELRUG
- 3A STICHTSE LUSTWARANDE
- 3B STATION DRIEBERGEN-
ZEIST
- 4 KERN ZEIST
- 5 CENTRUM ZEIST
- 6 A28 EN OMGEVING
- 7 DEN DOLDER
- 8 BOSCH EN DUIN HUIS TER
HEIDE NOORD
- 9 HUIS TER HEIDE
- 10 AUSTERLITZ



7.3 INSTRUMENTEN VOOR FINANCIERING

Voor de financiering van de plannen heeft de gemeente een aantal instrumenten tot haar beschikking. Zij kan eigen middelen inzetten, subsidies van andere overheden proberen te krijgen of private partijen vragen een bijdrage te leveren aan de ambities. Die bijdrage kan zij bedingen met hulp van de Wro en de koppeling aan de grondexploitatiewet. Om de ambities van de structuurvisie te realiseren moeten alle instrumenten benut worden.

Ten eerste kan de gemeente door uitgifte van grond de winst op de grond gebruiken om publieke doelen te financieren, zoals de aanleg van openbare ruimte. De gemeente Zeist is slechts in enkele gevallen eigenaar van de grond. In sommige gevallen kan de gemeente ook zelf grond verwerven om ambities te verwezenlijken, zoals versterking van de Ecologische Hoofdstructuur. Ook kan de gemeente Publiek-Private Samenwerkingsovereenkomsten (PPS) aangaan.

Ten tweede kan de gemeente subsidies of bijdragen actief zoeken bij andere overheden. Dit kunnen rijks- of provinciale subsidies zijn, bijvoorbeeld voor projecten die een groter belang dienen dan het Zeister belang. Dat geldt ondermeer voor ambitieuze projecten als overkapping van de A28 of de aanleg van een tramtracé.

Het derde instrument is het vragen van een bijdrage van private partijen voor kosten en plannen van de gemeente. Dit instrument heeft enige toelichting nodig. De Wro verplicht de overheid (een aantal) kosten te verhalen bij particulieren die een bouwplan indienen (bijvoorbeeld voor bouwrijp maken, aanleg van wegen en rioleringen) en stelt de overheid in staat hierbij locatie-eisen te stellen. Bijvoorbeeld dat er sociale woningbouw moet komen.

Maar de gemeente kan volgens deze wet ook een bijdrage bedingen op basis van ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ buiten het plangebied. Deze zogenoemde ‘bovenplanse of bovenwijkse voorziening’ moet dan wel een relatie met het plan hebben. Dat kan bijvoorbeeld gaan om de ontwikkeling van een nabijgelegen groengebied.

Er zijn twee manieren om kosten te verhalen en een bijdrage van particulieren te bedingen. In beide gevallen moet er een aantoonbare relatie tussen de structuurvisie en het plan zijn. Dit kan de gemeente doen met een privaatrechtelijke en een publiekrechtelijke variant, afhankelijk van de situatie. In de privaatrechtelijke variant (Wro artikel 6.24 lid 1) draagt de marktpartij financieel bij aan een bovenplanse ontwikkeling zoals natuur, recreatie en infrastructuur (dit heet een ‘anterieure overeenkomst’). Dit kan alleen als de relatie met de bovenplanse ontwikkeling benoemd is in de structuurvisie. In de publiekrechtelijke variant stelt de gemeente zelf een exploitatieplan voor een gebied op (Wro artikel 6.13 lid 7). Hierin kan zij de kosten voor bovenplanse voorzieningen opnemen, naast de verplichte kosten. De bovenplanse voorzieningen zijn aan meerdere plangebieden toe te rekenen. Ieder plangebied levert dan een bijdrage aan de voorziening. Deze bijdragen moeten in een fonds gestort worden. In Zeist wordt dit het Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds (ROF). In de structuurvisie moeten zowel de plangebieden die geacht worden bij te dragen aan het fonds, als de doeleinden van het fonds aangegeven worden. De bijdrage van ‘overschotprojecten’ aan projecten waar een verlies op te verwachten valt, wordt ‘bovenplanse verevening’ genoemd. Om dit principe te kunnen toepassen moet de samenhang tussen ‘overschotprojecten’ en ‘verliesprojecten’ in de structuurvisie worden benoemd.

De bijdrage vanuit een overschotproject wordt beoordeeld aan de hand van drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid. Een Nota Bovenwijkse of Bovenplanse Voorzieningen is het instrument om de bovenplanse kosten te beschrijven, transparant toe te delen naar diverse overschotprojecten en te bewaken. Op grond van de nota kunnen de kosten worden opgenomen in de overeenkomsten en exploitatieplannen voor de specifieke projecten. De gemeente gaat deze nota jaarlijks opstellen en samen met de grondexploitaties actualiseren.



7.4 UITVOERING

De tien hoofdkeuzes van de structuurvisie zijn uitgewerkt in maatregelen die gebiedsgericht benoemd zijn. Sommige van deze maatregelen zijn te vertalen in concrete projecten, andere moeten uitgewerkt of onderzocht worden. De gemeente gaat de beschikbare instrumenten actief inzetten, om zo de structuurvisie te kunnen realiseren.

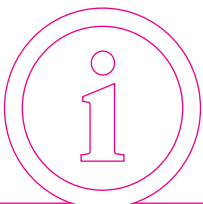
Om bovenplans te kunnen verevenen tussen overschotlocaties enerzijds en tekortlocaties en openbare voorzieningen anderzijds, moet er samenhang bestaan tussen deze locaties of voorzieningen binnen de aangegeven gebieden, naburige gebieden, of zij moeten belangrijk zijn voor de gehele gemeente. In deze paragraaf wordt die samenhang aangegeven. Naast verevening wordt voor financiering van onderdelen geput uit bestaande programma's en projecten, zoals projectfinanciering voor het groeperen van wijk- en sociaal-culturele voorzieningen.

In de tabellen op de volgende pagina's wordt schematisch weergegeven welke prioriteiten er gesteld worden bij de uitvoering van de structuurvisie. In deze structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen prioriteit in termijn waarop de gemeente actie moet ondernemen, en prioriteit in aandacht en capaciteit voor de gemeentelijke organisatie uit strategische overwegingen. Bij deze indeling wordt ook rekening gehouden met nieuwe maatschappelijke en financieel-economische ontwikkelingen.

Projecten die al in de uitvoeringsfase verkeren staan niet in dit schema. Voor de projecten uit het programma Hart van de Heuvelrug staan in de tabel alleen projecten die nog niet in uitvoering zijn.

UITVOERING STRUCTUURVISIE 2020

NR	PROJECT	INHOUD
1	Kromme Rijngebied	Natuurontwikkeling, Versterken natuurlijk watersysteem, Ontwikkeling cultuurhistorie, Recreatieve wandel- en fietsroutes verbeteren, Onderzoek optimaliseren bestaande fietsroute Uithof.
2	Utrechtse Heuvelrug	Recreatieve wandel-, paardrij- en fietsroutes versterken, EHS gericht versterken en ontbossen open gebied/heide, Ontwikkeling KNVB/ Woudschoten, Onderzoek Nationaal Park tot aan A28, Herinrichten Vliegbasis-Beukbergen-Kamp van Zeist .
3a	Stichtse Lustwarande	Landgoederenstructuur versterken (ook bij transformatie / nieuwbouw), EHS versterken, fiets- en wandelroutes versterken.
3b	Station Driebergen-Zeist	Verkeersknoop herstructureren, Zorgen voor mix van groen, wonen, kantoren, bedrijven, zorg en infra (OV), Versterken entree van Zeist: Groene Poort, functioneel en transferium.
4	Kern Zeist	Herstructurering zorgvoorzieningen intra- en extramuraal, Transformatie Arnhemse Bovenweg en Sanatoriumterrein (niet in bos), Voortzetten herstructurering Kerckebosch, Groenstructuren verbinden, Verbeteren 'waterbeleving', verbeteren kwaliteit openbare ruimte incl. speelgelegenheid, Herstructureren en intensiveren bedrijventerrein Dijnseburg en van Renesselaan, Idem bedrijventerrein Zeist-West (o.a. met kleinere bedrijvigheid en combi van wonen-werken), Fietsstructuur verbeteren, Wijkvoorzieningen clusteren, verbeteren kwaliteit groen en openbare ruimte, Gebiedsvisie Wallenburg



BETROKKEN PARTIJEN O.A.	PRIORITEIT	
	TERMIJN	STRATEGISCHE INZET
Utrechts Landschap, Staatsbosbeheer, Pachters/landeigenaren, Buurgemeenten, Provincie, Gemeente Zeist, Waterschap	2	3
Staatsbosbeheer, KNVB, Woudschoten, Gemeente Zeist, Provincie, Buur- gemeenten, Hart van de Heuvelrug	3	3
Prorail, Utrechts Landschap, Buurgemeente, Private partijen, Provincie/BRU, Gemeente Zeist	3	2
Prorail, Provincie/BRU, Buurgemeente, Gemeente Zeist, Private partijen, Waterschap, Utrechts Landschap, Woningcorporaties	1	1
Gemeente Zeist, Private partijen, Zorginstellingen, woningcorporaties, Provincie, Waterschap	2	2

UITVOERING STRUCTUURVISIE 2020 (VERVOLG)

NR	PROJECT	INHOUD
5	Centrum Zeist	Zonering/branchering verbeteren detailhandel /horeca, Ontwikkelen en verdichten woningbouw, Parkeergelegenheid verbeteren, Versterken cultuurvoorzieningen, Versterken cultuurhistorie, Ontwikkeling Museumkwartier, Verbeteren openbare ruimte.
6	A28 E.O.	Integrale visie ontwikkelen en studies uitvoeren, Overkapping A28 onderzoeken, Omgevingsanalyse, Landgoederenstructuur handhaven, Verbinden Sanatoriumbos met Landgoed Vollenhoven, Studie vervangende nieuwbouw huishoudens Vollenhove-flats op termijn, Versterken ecologie en parken.
7	Den Dolder	EHS tussen Den Dolder en de Bilt versterken, noord-zuid verbinding onderzoeken, incl. ondertunneling spoor onderzoeken, cultuurhistorische route creëren, bedrijventerrein Fornhese inpakken in groene buffer.
8	Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord	EHS versterken, Fietsroutes versterken (cultuurhistorisch), Wallart Sacré terrein overnemen tbv villa bebouwing en evt. senioren, Onderzoek verkeerscirculatie.
9	Huis ter Heide	Versterken relatie met park Dijnseburg, Onderzoek bebouwing Huis ter Heide irt ontwikkeling / overkapping A28 en passend in omgeving, Bebouwing deel park Dijnseburg onderzoeken.
10	Austerlitz	Onderzoek woningbouw Austerlitz Noord (onderzoek fasering) en centrum, Ontwikkelen / beter benutten cultuurhistorie (militair), Uitstraling dorpsplein verbeteren, Tegengaan sluipverkeer, Verbeteren fietsroute Driebergen.

BETROKKEN PARTIJEN O.A.	PRIORITEIT	
	TERMIJN	STRATEGISCHE INZET
Gemeente Zeist, Private partijen, Winkeliersvereniging, woningcorporaties	1	1
Gemeente Zeist, Provincie, RWS/Rijk/EU, Landgoedeigenaar, Private partijen, Woningcorporaties	2	1
Gemeente Zeist, Prorail, Zorginstelling Altrecht, Provincie, Private partijen, Hart van de Heuvelrug	1	2
Gemeente Zeist, Ministerie van Defensie, Provincie, Private partijen, Hart van de Heuvelrug,	3	3
Gemeente Zeist, Landgoedeigenaar, Private partijen, RWS/Rijk/EU	1	3
Gemeente Zeist, Private partijen, Provincie, Staatsbosbeheer, woningcorporaties	2	1

Hieronder staat in korte bewoordingen welke ingrepen nodig zijn.

a. Centrum Zeist

Centrum Zeist vraagt om investeringen in de openbare ruimte die aansluiten bij cultuurhistorische patronen en potentiële kwaliteitseisen. Dat betekent dat zones ontwikkeld moeten worden met eigen identiteit. Winkelbranchering en groeperen van culturele voorzieningen met regionale uitstraling. Scheppen van voldoende (bebouwde) parkeervoorzieningen. Creëren van een museumkwartier. De investeringen in het centrum worden gezien als een bovenplanse voorziening. Ontwikkelingen binnen en buiten het plangebied met een positieve exploitatie worden gevraagd een bijdrage te leveren aan de verbetering van het centrum, vooral parkeervoorzieningen. Zo mogelijk worden andere beschikbare budgetten ingezet. Het huidige project Centrumgebied Zeist wordt gezien als fase één van de verandering van het centrum. De aanpak van het noordelijk deel van het centrum wordt gezien als fase twee.

b. A28 en omgeving

Het gebied kent veel kansen, en een grote dynamiek, en er is voor de gemeente alle reden om goed op het gebied te studeren en sturen om te voorkomen dat er een al te gefragmenteerde ontwikkeling plaats zal vinden. De intentie is om de A28 te overkappen, aangezien het een grote kwaliteitsverbetering zal opleveren. Er zal nader onderzoek plaatsvinden in overleg met de belanghebbenden in dit gebied naar de mogelijkheden om de leefomgeving te verbeteren. Doel van het onderzoek is het verdiepen van de problematiek en een oplossingsrichting zoeken waarin de problematiek in een samenhangend perspectief wordt aangepakt. Onderzoek vindt plaats naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied rondom de A28, waarbij de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit het doel zijn,

en een integrale niet-gefragmenteerde visie wordt gemaakt. Hierbij wordt onderzocht in hoeverre een groen/rooduitruil ten oosten van de Panweg nodig dan wel mogelijk is. Versterken van ecologie, parken en landgoederen. Bouwprojecten met een positieve exploitatie binnen het gebied leveren een bijdrage aan ecologie, groen en sportontwikkeling die van belang zijn voor het gebied en een bovenplanse status hebben voor geheel Zeist. Bij dit onderzoek worden met nadruk belanghebbenden betrokken.

c. Den Dolder

Verbinden van 'Noord' en 'Zuid' door routes en idem voor 'Oost' en 'West'. Openbare ruimte verbeteren. Recreatieve wandel- en fietsroutes in de omgeving verbeteren. Ecologische Hoofdstructuur en cultuurhistorie versterken. Oversteken provinciale weg verbeteren. Mogelijkheid van ondertunneling van het spoor op agenda houden. Bedrijventerrein Fornhese omsluiten door 'groen'. De voorgestelde maatregelen van wandel- en fietsroutes, versterken Ecologische Hoofdstructuur en cultuurhistorie, vergroenen bedrijventerrein hebben een bovenplans, gemeentelijk belang. Andere onderdelen hebben een gebiedsgericht belang. Mogelijke opbrengsten uit nieuwe projecten binnen het gebied worden geïnvesteerd binnen het gebied, vooral de openbare ruimte en verbindingen. Projecten van het programma Hart van de Heuvelrug en rond de vliegbasis hebben hun eigen financieringsafspraken.



d. Station Driebergen-Zeist

Ongelijkvloerse kruising auto-trein. Integrale gebiedsontwikkeling met mix van wonen, bedrijven, kantoren, zorg, verkeer, alsmede verbetering ecologie, cultuurhistorie en watersysteem. Versterken groene entrees bij station Driebergen-Zeist. De kosten tussen overschot- en tekortlocaties worden verevend binnen het plangebied. Totale exploitatieplan moet neutraal zijn. Dit is exclusief de kosten van de ongelijkvloerse spoorkruising, deze ingreep is van bovenplans / gemeentelijk belang. Realiseren van ongelijkvloerse kruising moet in eerste fase uitgewerkt worden evenals de integrale gebiedsontwikkeling.

e. Kromme Rijngebied

Inzetten in het Kromme Rijn gebied op ontwikkeling van natuur en water. Cultuurhistorische elementen worden versterkt. Recreatieve fiets- en wandelroutes worden verbeterd. Een optimalisatie van de bestaande fietsroute tussen Zeist-West en de Uithof wordt onderzocht. De ontwikkelingen in dit gebied zullen een financieel tekort opleveren en zijn bovenplans, algemeen gemeentelijk belang. In de fasering komt natuurontwikkeling vóór nieuwe recreatiemogelijkheden.

f. Stichtse Lustwarande

De Ecologische Hoofdstructuur versterken. Recreatieve wandel- en fietsroutes verbeteren. Landgoederenstructuur versterken (ook bij transformatie / nieuwbouw wonen en kantoren). Entree van Zeist met groen en cultuurhistorie benadrukken. De interventies zijn van bovenplans belang op gemeentelijk niveau. Mogelijke opbrengsten uit nieuwe projecten binnen het gebied worden geïnvesteerd binnen het gebied, vooral de openbare ruimte en verbindingen. In de fasering komt natuurontwikkeling, cultuurhistorie en ‘verleiden’ van eigenaren van landgoederen voor nieuwe recreatiemogelijkheden.

g. Kern Zeist

Transformatie en verdichting aansluitend bij omgeving. Versterken groen- en waterstructuur en openbare ruimte. Herstructureren en intensiveren bedrijventerrein Zeist-West (woon-werk) en idem bedrijventerrein Dijnselburg. Herstructurering van de zorgvoorzieningen aan de Arnhemse Bovenweg en bebouwd terrein mogelijk verdichten. Fietsknelpunten aanpakken. Wijkvoorzieningen groeperen. Rioolwater zuiveringsinstallatie (RWZI) op den duur verplaatsen. Wallenburg gebiedsvisie met behoud van groen karakter. Projecten met een positieve exploitatie leveren een bijdrage aan niet-rendabele investeringen in dit gebied zoals versterken van groenstructuur en de openbare ruimte. Ook leveren zij een bijdrage aan tekortlocaties voor wonen en bedrijventerreinen. Beschikbare fondsen uit andere bronnen worden gebruikt voor bijvoorbeeld groeperen van voorzieningen en aanpak van fietsknelpunten.



h. Huis ter Heide

Versterken groenrelatie Huis ter Heide met park Dijnselburg. Bebouwing bij Huis ter Heide-West laten passen bij de omgeving. Onderzoek bebouwing deel of rand van park Dijnselburg als onderdeel van gebiedsvisie A28 e.o. De overkapping is een algemeen gemeentelijk en regionale bovenplans belang. De overschotlocaties worden geacht een bijdrage te leveren aan de versterking met de relatie tussen Huis ter Heide en park Dijnselburg.

i. Utrechtse Heuvelrug

Onderzoek uitbreiding Nationaal Park tot aan A28. Recreatieve wandel-, fiets- en paardrijroutes. Deze ontwikkelingen hebben een bovenplans belang. Mogelijke investeringen worden budgettair neutraal opgelost door uitbreiding van het Nationaal Park en fondsen die daarvoor beschikbaar komen. EHS versterken en ontbossen open gebied / heideherstel is van bovenplans belang. Doorontwikkeling terreinen KNVB en Woudschoten langs Woudenbergseweg.

j. Austerlitz

Woningbouw Austerlitz, onderzoek fasering. Cultuurhistorie versterken. Openbare ruimte verbeteren. Fietsroute naar Driebergen verbeteren en sluipverkeer tegengaan. De cultuurhistorie versterken en versterking van uitstraling van het centrumplein is van bovenplans belang. Mogelijke opbrengsten worden gebruikt om de cultuurhistorie te versterken en voor tekorten bij herstructurering van woningen en transformatie van gebouwen elders in de gemeente, gezien het bovenplanse belang van de woningopgave.

k. Bosch en Duin/Huis ter Heide-noord

Versterken Ecologische Hoofdstructuur. Bebouwing in villa-achtige setting (evt. voor senioren) op het Wallart-Sacré terrein. Onderzoek verkeerscirculatie. Cultuurhistorische elementen aan de recreatieve fietsroute (oude spoorlijn) zichtbaar maken. Versterken van Ecologische Hoofdstructuur en recreatieve route zijn van bovenplans belang. Mogelijke opbrengsten van woningbouw worden gebruikt voor tekorten bij herstructurering van woningen en transformatie van gebouwen elders in de gemeente, gezien het bovenplanse belang van de woningopgave.

7.5 RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSFONDS

De gemeente Zeist beschikt momenteel over een aantal fondsen en voorzieningen. Dit zijn het Vastgoedfonds, Revolving Fund Sociale Woningbouw en Voorziening Sociale Woningbouw. Met de nieuwe Wro heeft de gemeente de mogelijkheid om serieus werk te maken van kostenverhaal en verevening. De bestaande fondsen bieden daarvoor niet voldoende basis. Het opstellen van de structuurvisie en de daarbij horende uitvoeringsparagraaf is hét moment en dé kans om kostenverhaal en verevening goed te organiseren.

Ter bekostiging van de ambities in de structuurvisie wordt voorgesteld om een nieuw fonds, het Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds (ROF), in te stellen en het huidige Vastgoedfonds om te vormen en in het ROF onder te brengen. Het huidige Revolving Fund en de voorziening voor Sociale Woningbouw blijven gewoon bestaan. Het ROF is hierop aanvullend. Het ROF kan tegelijkertijd met het opstellen van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen worden ingesteld.

Het Vastgoedfonds is oorspronkelijk bestemd ter financiering van het actieve grondbeleid. Dit actieve grondbeleid wordt mogelijk gemaakt door de structuurvisie en daarom is omvorming naar het Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds verdedigbaar. Het Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds wordt aangevuld door verkopen van gemeentelijk vastgoedbezit (analoog aan de nota actief grondbeleid en het Vastgoedfonds) en de positieve resultaten van vastgoedontwikkelingen. Hiermee ontstaat financiële ruimte voor uitvoering van een deel van de ambities van de structuurvisie.

Het ROF is er op gericht de kosten behorende bij de in het fonds beoogde voorzieningen geheel of gedeeltelijk te dekken.



Bij de betreffende voorzieningen is aangegeven wat de samenhang is tussen het fonds en de betreffende ontwikkellocaties. De overschotten van ontwikkellocaties zijn bronnen van financiering van het Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds door verevening en (anterieure) overeenkomsten.

Doelen Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds

Doel van het ROF is om de ruimtelijke kwaliteiten van Zeist door ruimtelijke ontwikkelingen te verbeteren. Naast deze algemene doelstelling wordt een aantal subdoelen onderscheiden:

- Natuur, landschap, ecologie en cultuurhistorie: versterken kwaliteiten van natuur, landschap, ecologie en cultuurhistorie binnen en buiten de bebouwde omgeving;
- Duurzaamheid: investeringen om een klimaatneutrale gemeente te worden;
- Herstructurering: opvangen van tekorten die ontstaan bij herstructurering van bestaande woningbouwlocaties en bedrijventerreinen;
- Infrastructuur: het realiseren van infrastructurele werken (inclusief parkeren) met bovenplans belang.

Toekomstige opbrengsten uit locatieontwikkelingen vloeien naar dit fonds terug en tekorten worden uit dit fonds betaald. Daarnaast wordt actief gezocht naar provinciale en rijkssubsidies die ook naar het ROF toevloeien en geldstromen uit de verkoop van gemeentelijk vastgoed. Het ROF moet de komende tijd worden uitgewerkt. Op dat moment wordt bekeken hoe het Vastgoedfonds wordt omgevormd en opgenomen in het ROF.

7.6 UITWERKING

In dit hoofdstuk zijn zaken genoemd die we gaan uitwerken in een plan van aanpak. Het gaat om de volgende zaken:

- Actualiseren (en opstellen nieuwe) beleidsnota's: de gemeente houdt bestaand beleid tegen het licht en past dit waar nodig aan binnen de (kwalitatieve) kaders van de structuurvisie. Concreet kan gedacht worden aan onder andere het Woonbeleid, Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan, programma Duurzaamheid, Nota Grondbeleid met daarbij een Nota Bovenwijkse voorzieningen;
- Uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds (ROF) en de relatie met het Vastgoedfonds, Revolving Fund Sociale Woningbouw en Voorziening Sociale Woningbouw;
- Opstellen gebiedsontwikkelingsvisies voor gebieden o.a. zone A28/Amersfoortseweg, Stationsgebied Driebergen-Zeist, Masterplan Centrum Zeist, gebiedsvisie Wallenburg;
- Stellen van prioriteiten en uitwerken van de projecten binnen de gebieden en aanscherping van ruimtelijke kaders van bestaande projecten of beleidsinitiatieven en financiering daarvan;
- Herijken van bestaande afspraken met andere overheden (onder andere met het Bestuur Regio Utrecht en de Provincie Utrecht);

- Nadere uitwerking van interne werkwijze (kaderstellend; integraal; van beleid naar uitvoering), samenwerking met externe marktpartijen, en interactief werken met bewoners en maatschappelijke organisaties bij beleidsformulering, planvorming en uitvoering.

7.7 EVALUATIE

Evaluatie van de structuurvisie is een cyclisch proces. De volgende cyclus wordt voorgesteld: Ambities en doelen van de structuurvisie worden in principe om de tien jaar geëvalueerd. De concrete uitwerking van de structuurvisie heeft een kortere looptijd en moet vaker tegen het licht worden gehouden op prioriteiten. Halverwege iedere raadsperiode wordt een evaluatie van de uitvoeringsaspecten van de structuurvisie gehouden, waarbij steeds een periode van vier jaar verder wordt gekeken. Tot slot moet een aantal zaken jaarlijks worden geactualiseerd, zoals sommige financiële nota's en exploitaties. Bijstelling van de uitvoeringsparagraaf wordt gekoppeld aan de cyclus van afdelingsplannen en de (meerjaren)begroting.





STRUCTUURVISIE 2020

SAMENVATTING	1	ACHTERGROND	2	RUIMTELIJK EN SOCIAAL KADER	3	INBRENG SAMENLEVING	4	KEUZES	5	THEMATISCH	6	ZONES	7	VAN VISIE NAAR UITVOERING	8	BIJLAGEN
--------------	---	-------------	---	-----------------------------	---	---------------------	---	--------	---	------------	---	-------	---	---------------------------	---	----------

BIJLAGEN

1. Samenstelling regiegroep
2. Advisering externe partijen

BIJLAGEN OP DVD

1. Structuurvisie Zeist 2020
 2. Overzichtskaart Structuurvisie Zeist 2020
 3. Overige kaarten Structuurvisie Zeist 2020
 4. Historische kaarten
 - 4.1 Flash animatie: door de geschiedenis ‘klikken’
 - 4.2 Historische kaarten
 5. Onderzoeken Structuurvisie Zeist 2020
 - 5.1 Natuur- en Landschapswaardering buiten-gebied Zeist, door bureau Waardenburg
 - 5.2 Verkeer en mobiliteit, door Oranjewoud
 - 5.3 Milieu en Duurzaamheid, door Milieudienst Zuidoost Utrecht
 - 5.4 Wonen en aantallen, door Fulco Treffers, 12N
 6. Ontwikkelingsperspectief 2030, inclusief erratum en aanpassingen vaststelling raad
-

BIJLAGE 1: SAMENSTELLING REGIEGROEP

Rein Bijkerk, onafhankelijk voorzitter

Willem de Bruin

Koos van Gemeren

Rahma el Hannoufi

Moniek van Jaarsveld

Joke Leenders

Ernest Schuler

Hans Snel

Henk Vermeulen

Annemiek Verstappen

Hans Voorberg

Frans Werter, procesmanager structuurvisie

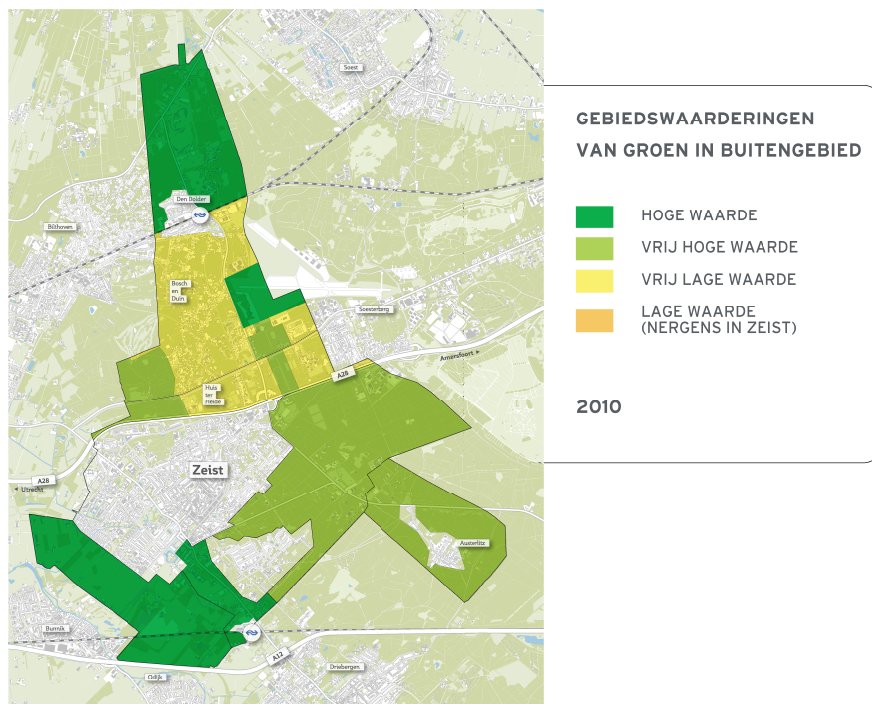
Ingrid Appels, projectmedewerker structuurvisie

BIJLAGE 2. ADVISERING EXTERNE PARTIJEN

2.1 WAARDENBURG: NATUUR- EN LANDSCHAPS- WAARDERING BUITENGEBIED ZEIST

Voor het opstellen van een nieuwe structuurvisie voor de gemeente Zeist, is het groen in het buitengebied van Zeist beoordeeld op de ecologische en landschappelijke waarde. Voor de beoordeling is een methode opgesteld, die is gebaseerd op de Amsterdamse methode van de Natuurwaardenkaart Amsterdam. Deze methode is aangepast aan de Zeister situatie en er zijn criteria voor landschappelijke waarde aan toegevoegd. Er zijn vier ecologische criteria, te weten biodiversiteit, vervangbaarheid, natuurlijkheid en ecologische structuur. Daarnaast zijn er twee landschappelijke criteria, namelijk cultuurhistorische waarde en belevingswaarde. Voor al deze criteria worden punten toegekend, die tot een totaalscore leidt die varieert van 'lage waarde' tot 'hoge waarde'.

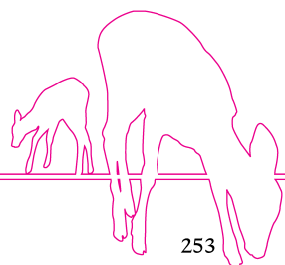
Uit de gebiedswaarderingen blijkt dat de waarde van het buitengebied van Zeist relatief hoog is. Geen van de gebieden is als 'laag' gewaardeerd. De waardering in dit rapport kent de laagste waardering toe aan een gedeelte van het gebied tussen de Amersfoortseweg en een gedeelte van het gebied Den Dolder - Bosch en Duin (uitgezonderd het Panbos, de vliegbasis en de landgoederenzone langs de Amersfoortseweg). Het was niet mogelijk dit onderzoek op te delen naar kleine gebieden, omdat de basisgegevens niet gedetailleerd zijn. Wat dat betreft is dit onderzoek een eerste 'vingeroefening' voor een waarderingsstelsel voor de natuurlijke en landschappelijke waarde. De informatie die in literatuur voorhanden is, geeft echter wel voldoende houvast om op dit schaalniveau een degelijk advies over de ecologische en landschappelijke waarde te geven. De beoordeling door Waardenburg is gedaan over de huidige



situatie. De studie is gedaan op basis van literatuuronderzoek, wat ook de reden is dat niet het volledige gebied buiten de rode contour is onderzocht: niet over alles was materiaal voorhanden. Dezelfde beoordelingsmethodiek is vervolgens gebruikt voor een waardering van de toekomstige situatie in geval van uitvoering van de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk zes.

We concluderen dat de uiteindelijke balans van deze structuurvisie voor het aspect groen en landschap positief uitvalt. Dat baseren we op:

- autonome ontwikkelingen (onder andere de uitvoering van maatregelen uit Groenraven-Oost en het Landschapsontwikkelingsplan, de uitbreiding van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug);



- aanvullende voorstellen uit deze structuurvisie (onder andere gebiedsgerichte aanpak per zone, het overkappen A28, het centraal stellen van groen, natuur en cultuurhistorie, de aanzet tot het realiseren van de Slottuinen; inzetten op verbeteren van het watersysteem; het verstevigen van de ecologische verbinding Zeist-West-Niënhof; het verbeteren van de ecologische verbindingzones rond Bosch en Duin en Den Dolder);
- het duidelijk stelling nemen tegen ingezette ontwikkelingen (onder andere geen grote bouwontwikkeling bij Saestum, geen golfbaan, geen verzwaring van de functie van de Koelaan).

De voorstellen die ten koste gaan van groen, natuur en landschap zijn in de minderheid, zoals een mogelijk fietspad naar de Uithof en de ontwikkelingen rond de Krakelingweg. Deze ingrepen doen - binnen de gemeente als geheel gezien - geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van kenmerkende soorten. Plaatselijk vinden misschien verschuivingen plaats, elders worden mogelijkheden gecreëerd en/of ruimte geboden. Voor de fietsroute naar de Uithof is onderzoek noodzakelijk om een zo zorgvuldig mogelijke invulling te realiseren.

2.2 ORANJEWOUD: BEREIKBAARHEID

Het verkeersonderzoek van Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud is input voor vraagstukken in de Structuurvisie Zeist 2020. In het najaar 2009 is de evaluatie van het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP) gestart. Het verkeersonderzoek voor de structuurvisie richt zich op de knelpunten van de bereikbaarheid per auto. Daarmee is het gericht op de hoofdwegenstructuur binnen de gemeentegrenzen. De structuurvisie neemt deze aanbevelingen mee in de algehele afweging en werkt met de aanbevelingen op hoofdlijnen. De structuurvisie is geen nieuw verkeers- en vervoerplan.



Het Ontwikkelingsperspectief 2030 geeft aan dat de Gemeente Zeist prioriteit geeft aan fiets en openbaar vervoer. Er komt een actief mobiliteitsmanagement in samenwerking met het bedrijfsleven. Belangrijke verkeersstromen van auto en openbaar vervoer worden zoveel mogelijk gescheiden. Er is daarnaast ruim aandacht voor de bereikbaarheid van bedrijven per auto.

Oranjewoud heeft onderzoek verricht naar bestaande kengetallen van autoverkeer, in relatie tot het openbaar vervoer en de fiets. Daarbij is gekeken naar de belangrijkste ontwikkelingen van verkeersstromen, nu en in 2020. Er is een analyse gemaakt van de knelpunten en een aantal mogelijke maatregelen onderzocht op effectiviteit (zie bijgaande kaart voor berekende knelpunten in de ochtendspits van 2020).

De conclusie van Oranjewoud is als volgt samen te vatten:

Het uitvoeren van de geplande maatregelen uit het bestaande GVVP geeft een verbetering van de autobereikbaarheid. Het betreft hier de aanpassing aan de Krakelingweg en de inrichting van enkele kruispunten.

De knelpunten voor autoverkeer in de gemeente Zeist nemen af als het openbaar vervoer optimaal is. Een aantrekkelijker en sneller openbaar vervoer zorgt er gedeeltelijk voor dat een deel van de automobilisten overstapt naar de bus, tram en trein. Dit is een verhoging van het openbaar vervoergebruik, én levert een lichte verbetering op voor de bereikbaarheid per auto.

Een verbetering van de bereikbaarheid met de fiets door snellere fietsverbindingen met de omliggende gemeentes, levert een vermindering van de druk op de autoroutes op. Daarmee wordt de bereikbaarheid met de auto als totaal ook licht verbeterd.

Een eventuele toevoeging van het aantal woningen in Zeist heeft geen groot effect op de knelpunten in Zeist volgens het bestaande woningbouwprogramma in 2020. De door het rijk geplande verbreding van de A28 en A12 hebben een gunstig effect op de bereikbaarheid van Zeist.

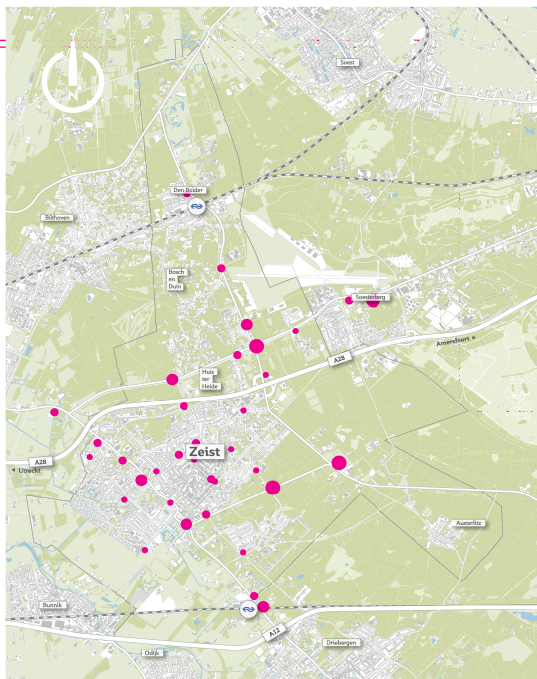
Er zijn minder files naar en van Zeist, en het sluipverkeer door Zeist neemt ook af, door verbeterde doorstroming via de rijkswegen. Deze combinatie van maatregelen hebben een gunstig effect op de bereikbaarheid, zowel met de auto, het openbaar vervoer als met de fiets. Een verbetering van bereikbaarheid per auto is eveneens te bereiken door extra wegen, met name aan de westzijde van Zeist. Een dergelijke keuze kan verkeerstechnisch wellicht gunstig zijn, maar is vanuit andere belangen niet wenselijk en haalbaar.

Het aanleggen van een stevigere autoroute aan de westzijde van de Utrechtseweg is een manier om een soort binnenring te realiseren. Een dergelijke ring aan de Weteringlaan of eventueel buiten de bebouwde kom heeft geen effect op de bereikbaarheid. Een versterking van de Griffensteijnselaan heeft wel enig effect op de knelpunten aan de Utrechtseweg.

2.3 MILIEUDIENST UTRECHT ZUIDOOST: MILIEU EN DUURZAAMHEID

De milieudienst is gevraagd om de globale visie en ideeën in het Ontwikkelingsperspectief te beoordelen, en tevens aanbevelingen te doen tijdens het proces van de totstandkoming van de structuurvisie.

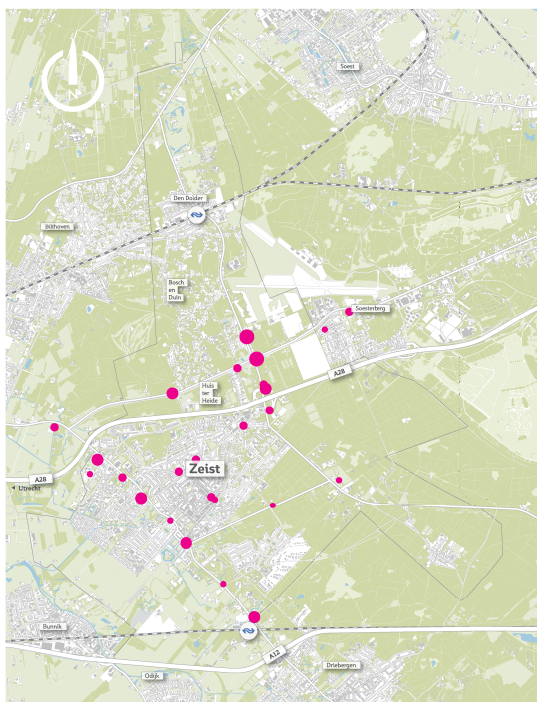
Om duurzaamheid te realiseren en milieudoelen te bereiken moet milieu een duidelijke plaats krijgen in de ruimtelijke ordening. Daarom is in het milieubeleidsplan een proces beschreven hoe dit te doen. Centraal is de gedachte dat milieuknelpunten niet achteraf in de planvorming opgelost moeten worden met extra maatregelen, maar dat milieuoverwegingen juist vanuit de duurzaamheidsgedachte al vroeg sturend meegenomen moeten worden in het planvormingsproces. Pas dan kunnen duurzame oplossingen en creativiteit ontstaan. Dit betekent dat al vroeg in de planvorming de milieusituatie in kaart gebracht moet worden. Deze manier van werken is in de structuurvisie gebruikt.



VERKEERSKNELPUNTEN

- LICHT
- GEMIDDELD
- ZWAAR
- ZEER ZWAAR

2007



VERKEERSKNELPUNTEN

- LICHT
- GEMIDDELD
- ZWAAR
- ZEER ZWAAR

PROGNOSE 2020

(ZONDER VERBETERINGEN
GENOEMD IN DEZE
STRUCTUURVISIE)

De milieudienst adviseert te werken vanuit een gebiedsgerichte benadering en het benutten van de kaart van milieutypen die onderdeel is van het milieubeleidsplan.

De milieudienst geeft aanbevelingen over bodem, energie, lucht, geluid en water. Met name het maken van een goede bodemvisie is voor Zeist, bij een verdere verdichting en overkapping van de A28, van belang.

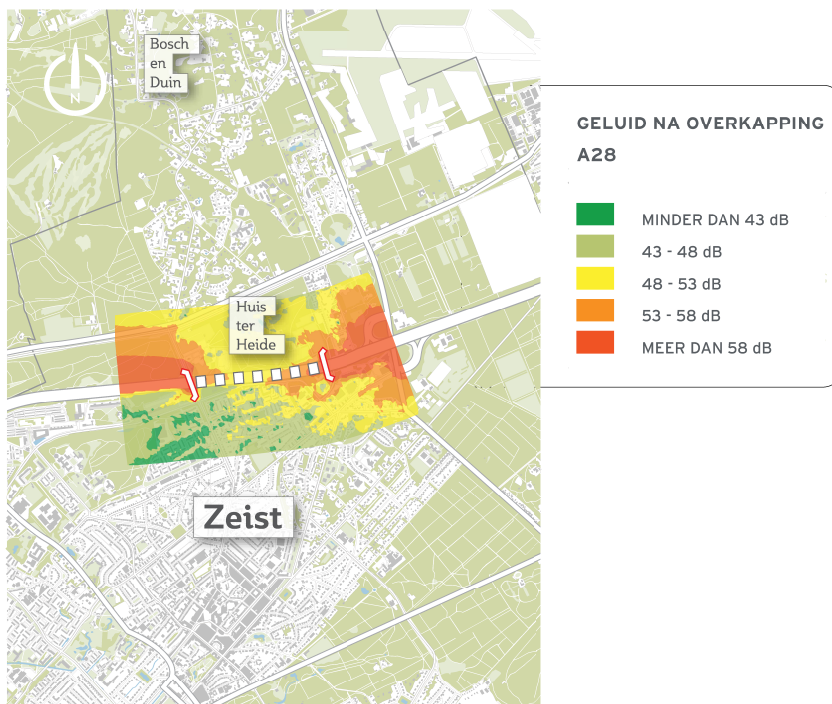
De geluidskwaliteit rondom de A28 is een groot (milieu-) probleem in Zeist. Een overkapping zou een uitkomst zijn. Bij andere aanpassingen op het gebied van verkeer (bijvoorbeeld een tramlijn) moet ook rekening gehouden worden met de effecten van geluid.

2.4 REKENRUIMTE: UITVOERINGS-PARAGRAAF

Bureau Rekenruimte is door Gemeente Zeist gevraagd om advies te geven over de uitvoeringsparagraaf (hoofdstuk 7 van deze structuurvisie). Rekenruimte geeft antwoord op de vraag op welke wijze de projecten in de structuurvisie gerealiseerd kunnen worden en welke mechanismen van financiering daarbij mogelijk en wenselijk zijn.

In de structuurvisie zijn de projecten benoemd die de Gemeente Zeist de komende tien jaar tot uitvoering wil brengen. De projecten zijn te onderscheiden in projecten op gemeentelijk grondeigendom en projecten op grond van derden. Sommige projecten kunnen worden gezien als ‘voorzieningen’ die ook aan andere gebieden ten goede kunnen komen.

De meeste voorzieningen kosten in eerste instantie geld. Andere projecten kunnen echter geld gaan opleveren om de voorzieningen te financieren. Voor een mogelijk kostenverhaal is een structuurvisie nodig. Bureau Rekenruimte adviseert om in de structuurvisie een beschrijving en schema op te nemen van voorzieningen en op basis van de criteria profijt,



toerekenbaarheid en evenredigheid een onderbouwing te geven van de toerekenbaarheid en samenhang van de benoemde kosten aan andere projecten of gebieden.

In de structuurvisie is ook de basis te leggen voor het zogenaamd bovenplans verevenen. Bovenplanse kosten kunnen aan meerdere gebieden toegerekend worden en middels een fondsbijdrage verevend. De structuurvisie zal moeten aangeven wat de ruimtelijke en functionele samenhang is tussen de locaties waar verevening op van toepassing is.

Voorwaarde voor het bovenplans verevenen is het hebben van een structuurvisie waarin de bestedingen die ten laste van het fonds komen zijn omschreven, als mede het hebben van een fonds zelf. De criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid gelden ook voor bovenplanse kosten. De bovenplanse kosten kunnen

opgenomen worden in een exploitatieplan of een overeenkomst. Bovenplanse kosten kunnen bijdragen zijn aan een ruimtelijke ontwikkeling die uitstijgen boven het belang van een individueel project. In de structuurvisie moet de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd worden vastgelegd. Ook een relatie en samenhang tussen de projecten/gebieden en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd moet worden vastgelegd.

Het totaal aan kosten die gemoeid gaan met de optelsom van projecten is groot. Voor de meest kostbare projecten is het reëel om financiële partners te zoeken bij de projecten. Enkele grote projecten zoals de A28, de tram en station Driebergen-Zeist kennen in andere overheden (buurgemeentes, provincie, rijk) logische medefinanciers. De doelstellingen zijn ambitieus, de plannen groot. In de structuurvisie wordt in ieder geval een basis gelegd voor een mogelijk kostenverhaal. Het daadwerkelijke kostenverhaal zal na vaststelling van de structuurvisie verder uitgewerkt moeten worden.

2.5 FULCO TREFFERS, 12N: WONEN EN AANTALLEN

Eind oktober is een bijeenkomst gehouden waarbij de cijfermatige achtergrond van wonen aan de orde kwam. Voor deze bijeenkomst is een stuk geschreven met als titel ‘werkdokument wonen aantallen’ waarin stedenbouwkundige Fulco Treffers alle cijfermatige onderleggers (bronnen, statistieken) heeft toegelicht. Dit stuk is voor een belangrijk deel een bijdrage aan een toekomstige woonvisie (de huidige loopt tot en met 2010). Maar ook voor de structuurvisie geven de cijfers inzicht in de ruimtelijke knelpunten en kansen. Het is integraal opgenomen op de bijgevoegde DVD. De eerste hoofdstukken (één tot en met drie) van dit stuk geven de context aan: historie van de discussie over het woningbouw aantal, de huidige situatie van wonen in



Zeist, inbreng van de samenleving tijdens het interactieve proces van het ontwikkelingsperspectief en de structuurvisie.

Daarnaast (hoofdstuk vier en vijf) is een schets gemaakt van de keuzes en ambities, zoals deze voor wonen zijn beschreven in het ontwikkelingsperspectief, ofwel de wens naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Daar zijn diverse rekenvoorbeelden bij gegeven. Vervolgens (hoofdstuk zes) is dit afgezet tegen de actuele lijst van bestaande projecten en de mate van uitwerking, en de prognoses op woningbezitting, krimp, economie en demografie (hoofdstuk zeven). Ten slotte komen de mogelijke sociale, fysieke en algemene beleidsinstrumenten aan de orde (hoofdstuk acht).

Concluderend heeft de gemeente Zeist:

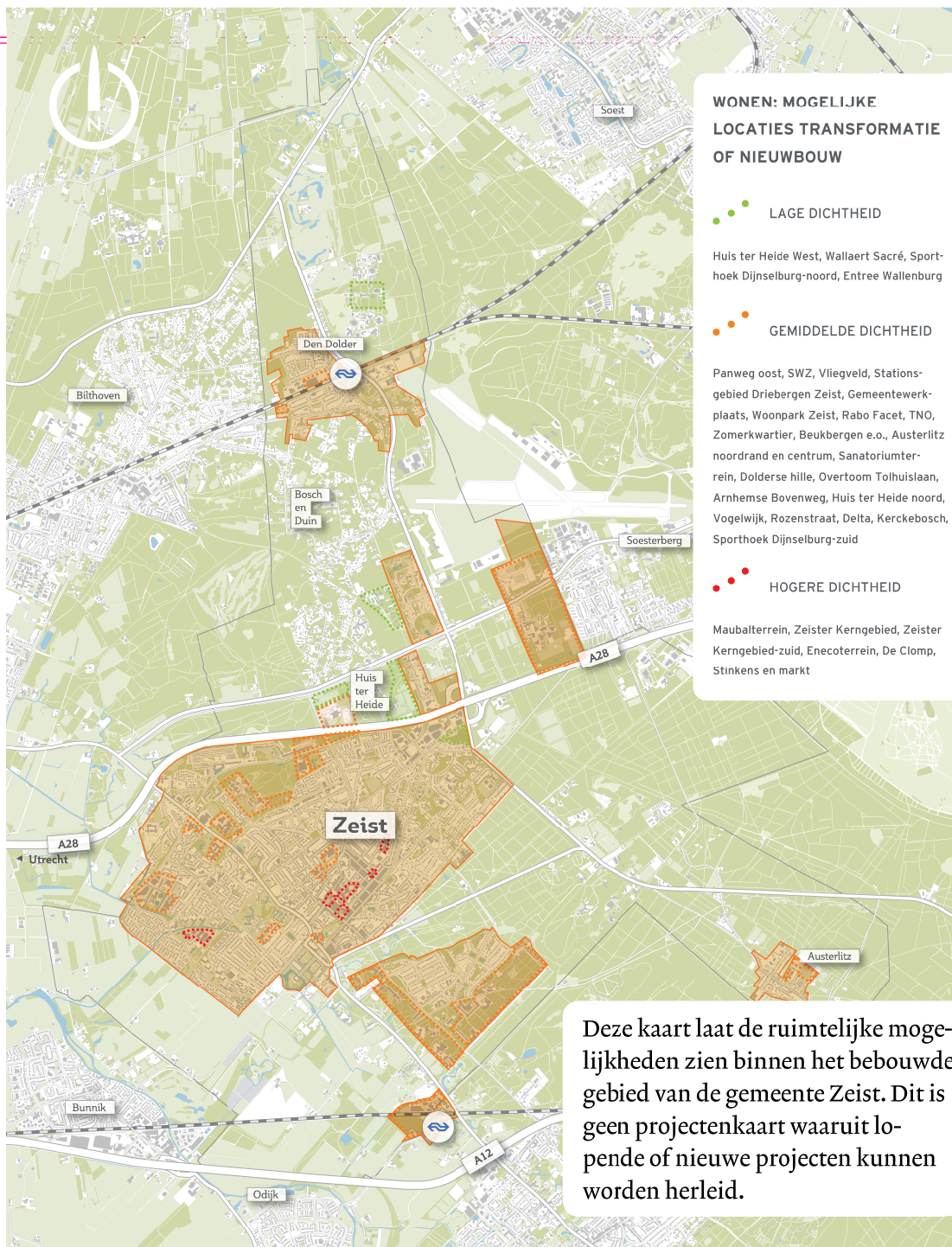
- minder dan gemiddeld inwoners van 25 tot 45 jaar;
- meer dan gemiddeld inwoners boven 65 jaar;
- minder dan gemiddeld lage inkomens;
- meer dan gemiddeld hoge inkomens;
- veel sociale huurwoningen, meer dan de doelgroep;
- veel (ongeveer 50 procent) scheefwoners in sociale huurwoningen;
- meer dan landelijk gemiddelde dure woningen;
- een lage gemiddelde woningbezetting, en deze wordt nog lager;
- een grote in- en uitgaande pendel van woon-werkverkeer.

Een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking kan gerealiseerd worden met beleidsinstrumenten en fysieke aanpassingen op de woningvoorraad. Er is een effect van doorstroming te krijgen door meer woningen te bouwen voor middeninkomensgroepen. Daardoor komen sociale woningen vrij en vermindert enigszins de woon-werkpendel.

Tevens zal het aanbod kwalitatief moeten worden aangepast op starters en senioren. Regelingen zoals Maatschappelijk Gebonden Eigendom zijn een uitstekend middel om deze woningen ook

in dit marktsegment te houden. Bij ‘niets doen’ zetten trends door, en wordt scheefgroei, onevenwichtigheid naar senioren en duurdere woningen sterker.

In hoofdstuk vijf van deze structuurvisie wordt melding gemaakt van mogelijke ruimte binnen de bebouwde omgeving. Deze ruimte is schematisch weergegeven op onderstaande onderzoekskaart. De locatielijst is een combinatie van lopende projecten en door de structuurvisie nieuw aangewezen locaties voor mogelijke transformatie of verdichting. Bij deze locaties is een referentiedichtheid aangegeven, passend bij de directe omgeving om daarmee een overzicht te krijgen van de ruimtelijke mogelijkheden binnen bebouwd gebied. Deze locaties bieden ruimte aan 2500 tot 3500 woningen.



GERAADPLEEGDE BRONNEN:

Landschapsonwikkelingsplan (LOP) en beeldkwaliteitplan Kromme Rijn,
Brons & partners i.o.v. gemeentes van Kromme Rijngebied, 2009

Groen Structuur Plan Zeist, gemeente Zeist, concept 2009

Samen verkeren: gemeentelijk verkeer- en vervoersplan, gemeente Zeist, 2009

Woonvisie 2006-2010, gemeente Zeist, 2007

Op grond van Zeist: nota grondbeleid, gemeente Zeist, 2008

Cultuurnota, gemeente Zeist 2008-2012, 2008

Nota Onderwijs Achterstanden Beleid 2006-2010, gemeente Zeist, 2006

Welstandsnota, gemeente Zeist, 2008

Waterplan Zeist, gemeente Zeist, 2004

Bouwvisie, een visie op hoger bouwen (vastgesteld deel), gemeente Zeist, 2008

Milieubeleidsplan 2008-2011, gemeente Zeist, 2005

Scoren door Samenspel, gemeente Zeist, 2005

Wisselspoor: beleidsnota WMO, gemeente Zeist, 2007

Nota Sportaccommodaties, gemeente Zeist, 2004

Economische beleidsagenda (concept), gemeente Zeist, 2009

Buiten zijn, ja leuk: nota speelruimte, gemeente Zeist, 2008

Leefbaarheidonderzoek Austerlitz, gemeente Zeist, 2008

Leefbaarheidonderzoek Den Dolder, Huis ter Heide en Bosch en Duin, 2008

Wijkvisies Zeist Noord, Wijkvisie Huis ter Heide, Bosch en Duin, Den Dolder

Haalbaarheidsonderzoek maatschappelijke voorzieningen Den Dolder,
BMC i.o.v. gemeente Zeist, 2009

Programma van Eisen Huis ter Heide West, Kopgroep Huis ter Heide West, 2009

Ideëeninventarisatie Kerngebied Centrum Zeist, gemeente Zeist, 2007

Nota van uitgangspunten Masterplan Zeister Kern gebied, gemeente Zeist, 2009

Kerckebosch in beweging, gemeente Zeist, gemeente Zeist, 2008

Uitgangspunten vernieuwing wijkcentrum De Clomp, gemeente Zeist, 2009

De canon van Zeist (concept), gemeente Zeist, 2009

Nota archeologie monumentenzorg gemeente Zeist, 2009

Meerjarenplanning woningbouwprojecten, gemeente Zeist, 2009

Visie Museumkwartier Slot Zeist (concept), gemeente Zeist, 2009

Buurt wijkvergelijking, gemeente Zeist, 2009

Structuurplan Zeist 2001-2010, gemeente Zeist, 2001

Zeist, Vandaag over morgen, gemeente Zeist, 2004
 Streekplan 2005-2015, Provincie Utrecht, 2004
 Provinciale Verordening, Provincie Utrecht, 2009
 Regionaal Structuurplan, Bestuur Regio Utrecht (BRU), 2007
 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030, Provincie Utrecht BRU et al, 2009
 Regionale Woningmarktmonitor BRU, 2009
 Regionale Woonvisie 2030, BRU, 2009
 Gebiedsvisie en raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug,
 Platform Hart van de Heuvelrug, 2003
 Ruimtelijk plan Vliegbasis Soesterberg, Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2009
 Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug, Provincie en partners Heel de Heuvelrug, 2009
 Visie Stichtse Lustwarande, Provincie Utrecht, 2008
 Gebiedsvisie Zuid-Oost Utrecht, Samenwerkingsverband Zuid Oost Utrecht, 2008
 Tastbare Tijd, Cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht, 2007
 Startnotitie Planstudie Ring Utrecht en A28 Wegverbreding, Bureau VERDER, 2008
 Provinciaal Arbeidsplaatsen Register, 2008
 Centraal Bureau voor Statistiek
 De tuinen van Utrecht, Utrechts Landschap, 2009
 Samen op weg naar een bereikbare regio Zeist, Zakelijk Zeist/Rabobank, 2009
 Zeist economisch in kaart gebracht, Zakelijk Zeist, 2009
 Rapport Natuur- en landschapswaardering Buitengebied Zeist, Bureau Waardenburg, 2009
 Centrum Management, Stichting Platform Centrummanagement Zeist, 2009
 Betaalbaar Wonen in Zeist, Quintis, 2009
 Prestatieovereenkomst woningbouw 2005-2008 verlengd in 2009,
 gemeente Zeist en Zeister woningcorporaties, 2009
 Bevolkingsontwikkeling en Woningbehoefte, Ir. Wil Nuijen, Stichting Beter Zeist, 2009
 Advies Uitvoeringsparagraaf, Bureau Rekenruimte i.o.v. gemeente Zeist, 2009
 Onderzoeksresultaten mobiliteit, Oranjewoud, 2009
 Onderzoeksresultaten economie, projectgroep structuurvisie, 2009
 Onderzoeksresultaten wonen, projectgroep structuurvisie, 2009
 Onderzoeksresultaten milieu en duurzaamheid, Milieudienst Zuid-oost Utrecht, 2009
 Werkdocument, woningaantallen Zeist 2020, projectgroep structuurvisie, 2009
 Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030, gemeente Zeist, 2009
 Verslag van de dialoog met de samenleving, gemeente Zeist, 2009
 Verslagen en presentaties bijeenkomsten Structuurvisie 2020,
 augustus - november 2009 (17 verslagen)

COLOFON

De Structuurvisie 2020 is een uitgave van gemeente Zeist. De Structuurvisie is tot stand gekomen in een interactief proces met inwoners, ondernemers, instellingen en belangenorganisaties uit de gemeente Zeist.

Bestuurlijk opdrachtgever:

Jacqueline Verbeek-Nijhof, wethouder bouwen en wonen met behoud van groen, gemeente Zeist

Ambtelijk opdrachtgever:

Arno Schepers, afdelingsmanager Strategie en Beleid gemeente Zeist

Projectgroep:

Frans Werter, procesmanager, Tr3um Advies,
Fulco Treffers, planoloog/stedenbouwkundige, 12N Stedenbouw
Ingrid Appels, projectmedewerker, De Appelboom
Martha den Ouden Harssema, afdeling Strategie en Beleid, gemeente Zeist
Dick Wijen, afdeling Strategie en Beleid, gemeente Zeist
Jan Peter Gulmans, afdeling Strategie en Beleid, gemeente Zeist
Paul Ketelaars, afdeling Strategie en Beleid, gemeente Zeist
Björn Hählen, communicatieadviseur, gemeente Zeist

Fotografie

Gemeente Zeist (pagina 36 & 82 t/m 99)
12N / Bestwerk (pagina 38, 70, 114, 164, 168, 179, 194,
207, 208, 210, 211, 213, 214, 217, 218, 226 en 243)
Hetty van Oijen (alle overige foto's)

Ontwerp en kaarten

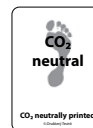
12N / Bestwerk

Drukwerk

Tesink, Zutphen



Gedrukt met Bio-inkt
© Drukwerk Special



Gemeente Zeist
Postbus 513
3700 AM Zeist

 14030

 zeist@zeist.nl

 www.zeist.nl

RAADSBESLUIT

VOORBLAD RAADSVORSTEL

Gemeente Zeist



11RAAD0019 (was 10RAAD0382)

GEWIJZIGD

Ronde Tafel : 04 november 2011
Debat : 08 februari 2011
Raadsvergadering : 01 maart 2011
Gewijzigd voorstel : 17 februari 2011
Organisatieonderdeel: strategie & beleid
Telefoon : 030 - 6987634
Datum : 01 oktober 2010
Onderwerp : Vaststellen Structuurvisie 2020

VOORSTEL

1. Kennis nemen van de Nota van Beantwoording
2. De Structuurvisie Zeist 2020 vaststellen.

BESLUIT RAAD

1 maart 2011

Geamandeerd vastgesteld (verweert in besluit) en tevens 6 moties aangenomen (bijgevoegd). De fracties van de Groene Democraten Zeist en ProZeist worden geacht tegen te hebben gestemd. De SP fractie is tegen de tram en de overkapping A20. Seyd. nu is tegen de tram.

11RAAD0019

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opstellen: D. Wijen

ONDERWERP

Structuurvisie Zeist 2020

VOORSTEL

1. Kennis nemen van de Nota van Beantwoording
2. de Structuurvisie Zeist 2020 vaststellen.

INLEIDING

Op 16 februari 2010 heeft uw raad op hoofdlijnen ingestemd met de ontwerp Structuurvisie Zeist 2020 en besloten deze vrij te geven voor inspraak. Al eerder heeft uw raad het Ontwikkelingsperspectief 2030 vastgesteld.

Vanaf 11 maart tot 1 juni 2010 is er inspraak mogelijk geweest op de ontwerp-structuurvisie Zeist 2020. De periode is met enkele weken verlengd door problemen met de gemeentelijke website. Tijdens de inspraakperiode is een aantal inloop- en doelgroepbijeenkomsten gehouden. Tevens is er gemeentebreed een samenvatting in de vorm van een huis-aan-huiskrant verspreid. Er zijn ruim 500 reacties binnengekomen waarvan enkele honderden 'unieke' reacties zijn. Een deel van de reacties hebben betrekking op zaken die niet tot het abstractieniveau van een structuurvisie behoren. Deze issues worden aan de desbetreffende gemeentelijke afdelingen doorgegeven. Veel insprekers zijn ook lovend over de wijze waarop de ontwerp-structuurvisie tot stand is gekomen, d.w.z. met veel maatschappelijke inbreng. De inspraakreacties zijn vervolgens samengevat en verwerkt in bijgaande Nota van Beantwoording. De inspraak heeft geleid tot diverse aanpassingen van de ontwerp Structuurvisie 2020. De wijzigingen zijn opgenomen in de "Lijst met aanpassingen". Het onderzoeksrapport (met zienswijze) m.b.t. de golfbaan Kromme Rijnlaan worden als bijlage bij de Structuurvisie Zeist 2020 toegevoegd.

Doel van het voorstel

Kennis nemen van de Nota van Beantwoording en de Structuurvisie Zeist 2020 vaststellen.

ARGUMENTEN**1.1 De Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt een gemeentelijke structuurvisie verplicht.**

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking trad, verplicht elke overheidslag een of meerdere structuurvisie(s) op te stellen voor haar grondgebied. De Structuurvisie bevat niet alleen de hoofdlijnen / kaders van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en beleid, maar geeft ook aan hoe de gemeente deze visie gaat realiseren. De Structuurvisie is "zelfbindend", wat betekent dat de gemeente zichzelf daaraan te houden heeft.

1.2 Structuurvisie kiest voor kwaliteit.

In het Ontwikkelingsperspectief 2030 (raad 26 mei 2009) staat kwaliteit voorop met de kernwaarden: Natuur en Landschap, Cultuurhistorie, Duurzaamheid en Zorgzaamheid en vijf kernen met eigen identiteit. Deze keuze is ook in de definitieve versie van de Structuurvisie Zeist 2020 verwerkt. De kaders in de Structuurvisie Zeist 2020 zijn samen te vatten in tien keuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. Deze keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit

altijd centraal staat. De tien keuzes zijn:

1. Groen versterken;
2. Verleden zichtbaar maken;
3. Ervaren en gebruiken;
4. Kracht van buurten, wijken en kernen;
5. Leefomgeving en milieu: zone A 28 onderzoek overkappen;
6. Beter bereikbaar;
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop;
8. Centrum aantrekkelijk;
9. Economische gezond en duurzaam;
10. Van visie naar uitvoering.

1.3 De Structuurvisie Zeist 2020 is opgesteld door middel van een interactief proces / dialoog.

Over de ontwerp Structuurvisie is een uitgebreide dialoog gevoerd met inwoners, belanghebbenden en andere overheden. Voor het gehele proces zijn ongeveer 30 bijeenkomsten georganiseerd. De inbreng in de bijeenkomsten vormde een onmisbaar onderdeel van de Structuurvisie. Met het gevoerde interactieve proces is bruikbare ervaring opgedaan met interactief werken. De "regiegroep" heeft een beoordeling van het gevoerde interactieve proces gegeven. Zij is van mening dat proces binnen de grenzen van het project redelijk tot goed is verlopen en er voldoende mogelijkheden voor dialoog, meningsvorming en discussie zijn geweest. Wel constateert zij een zekere scepsis in de samenleving omtrent de intenties van de gemeente. Zij acht het daarom van belang zorgvuldigheid te betrachten in de opgebouwde relaties met burgers en te laten zien dat de intenties terecht zijn.

1.4 Inpraakreacties

Er zijn ruim 500 reacties binnengekomen uit alle delen van de samenleving en een behoorlijk aantal instanties. Deze zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Zes onderwerpen leverde een bovengemiddeld aantal reacties op:

- **verkeerssituatie Lindenlaan:** alleen het eerste gedeelte van de Lindenlaan is een toegangsweg. Dit is op de plankaart gewijzigd;
- **bebouwing Wallenburg:** bewoners geven aan geen bebouwing te willen op het groengebied rondom het tankstation. De Structuurvisie houdt vast aan de gedachte om op deze plek bebouwing toe te staan vanwege de keuze niet te bouwen in het buitengebied. Echter het groene karakter van het gebied blijft voorop staan;
- **fietspad Utrecht Uithof / Zeist-West:** inwoners van Brugakker zijn tegen het voornemen om een onderzoek te doen naar de aanleg van een fietspad van de Uithof naar Zeist. Er wordt gevreesd voor toename van brommers en fietsers in hun buurt. De Structuurvisie houdt vast aan het onderzoek naar het fietspad, de eventuele gevolgen voor Brugakker moeten worden meegenomen in het verdere onderzoek;
- **hoogbouw centrum:** veel inwoners hebben aangegeven tegen hoogbouw in het centrum te zijn. De Structuurvisie kiest voor verdichting door maatwerk en passendheid bij de omgeving. De suggestie dat hoogbouw in het centrum wordt voorgesteld is onjuist. Hoogbouw bij Vollenhove en Arnhemse Bovenweg is wel denkbaar;
- **verkeerssituatie Waterigeweg:** een groep bewoners geeft aan dat de verkeersoverlast op deze weg groot is. Het college erkent dit probleem. In de integrale afweging van belangen ziet het college geen alternatieven die een algemene verbetering opleveren. Het is niet de intentie van de Structuurvisie om de verkeersfunctie van de Waterigeweg te verzwaken. In het nieuwe GVP zal dit knelpunt opnieuw aan de orde komen;
- **buitengebied tussen Bunnik en Zeist:** Diverse sprekers zijn niet gehuldigd met de tekenwijze van het gebied tussen Zeist en Bunnik. Ons college is van oordeel dat de visie van de sprekers niet afwijkt van datgene dat in de Structuurvisie staat. De Structuurvisie geeft op een abstracte manier en in hoofdlijnen aan welke relaties er te vinden zijn.

- * Naar aanleiding van de Ronde Tafel van 4 november jl. zijn diverse toezeggingen gedaan aan de sprekers en de Raad. Deze aanpassingen, met enkele correcties in de tekst van de Structuurvisie en kaarten, zijn in een bijlage bij dit voorstel gevoegd (bijlage 6).

1.5 Majeure thema's

Bij de inspraakreacties springt een aantal thema's eruit:

A28

Rondom de A28 is een combinatie van maatregelen voorgesteld: het tegengaan van versnippering van plannen, de realisering van een overkapping tegen geluid- en fijnstofproblematiek, clustering van sportvoorzieningen, rood/groenruil ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het Sanatoriumbos en de herstructurering van Vollenhove, en de mogelijke ontwikkelingen op het gebied van camping Dijnseburg en het zwembad. Vertegenwoordigers van Landgoed Vollenhoven stellen zich terughoudend op ten aanzien van deze plannen. Sportverenigingen stellen zich veelal op het standpunt dat spreiding van verenigingen en relatie met buurten belangrijker is dan clustering en ruimte. Tevens zijn sportverenigingen bang dat een zeer onzekere lange termijn oplossing het oplossen van actuele problemen zal tegenhouden. Landgoed Dijnseburg komt met eigen bebouwingsplannen. En de woningcorporaties hebben laten weten dat de flats in Vollenhove nog een opknappbeurt krijgen en herstructurering voor 2020 niet te verwachten valt.

Reactie:

Het college stelt voor om de oplossingsrichting minder absoluut te omschrijven, en het woord 'onderzoek' nog nadrukkelijker te benoemen. Bij het onderzoek staat de problematiek centraal, de oplossing van de overkapping wordt meer als suggestie benoemd. De diversiteit van reacties en de concrete voorstellen en trajecten rondom een serie locaties (Huis ter Heide West, Dijnseburg, camping, etc.) geven ook de noodzaak voor een integrale ontwikkeling aan. Doel van het onderzoek is het verdiepen van de problematiek en een oplossingsrichting te zoeken waarin de problematiek in een samenhangend perspectief wordt aangepakt. Met name een alternatief voor rood/groenruil zal nu nog bestudeerd moeten worden. Bij dit onderzoek worden met nadruk belanghebbenden betrokken. De overzichtkaart van de structuurvisie wordt op dit punt aangepast wat betreft tekenwijze en legenda.

Verkeer

Veel reacties zijn binnen gekomen over verkeersaspecten. Wat betreft het openbaar vervoer zijn er zowel voor- als tegenstanders te vinden voor de mogelijke aanleg van een tramtracé tussen Driebergen-Zeist en Utrecht centraal. Wat betreft autoverkeer wordt op diverse knelpunten gewezen. Diverse keren wordt de angst verwoord dat autoverkeer op de Griffesteijnselaan wordt afgewenteld. Ook wordt gewezen op diverse bestaande of juist mogelijk nieuwe fietsroutes.

Reactie:

De bereikbaarheid is een belangrijk punt in de structuurvisie, maar ook al in het Ontwikkelingsperspectief. Optimaliseren van openbaar vervoer is het uitgangspunt, zonder dat de autobereikbaarheid hierdoor terug loopt. De oplossing bestaat uit een combinatie van maatregelen op macro- en microniveau. De belangrijkste nieuwe activiteit is het onderzoek naar OV-tram-verbinding vanuit Utrecht Centraal / De Uithof. Zeist is enthousiast over deze ontwikkeling omdat het op lange termijn een verbetering van het openbaar vervoer betekent. Echter, op korte termijn bestaat de kans dat de ov-bereikbaarheid slechter wordt: een tramverbinding wordt gefaseerd aangelegd. In de eerste fase van aanleg van een tramverbinding zullen Zeistenaren op weg naar Utrecht een overstap moeten maken omdat buslijnen mogelijk worden geknipt. Zeist zal dan ook bij de besprekingen met BRU over de haalbaarheid van een tramlijn inzetten op flankerende maatregelen om ook in de overgangperiode (die wellicht wel 10 jaar kan duren) toch een goed ov-netwerk te behouden. Daarbij moet gedacht worden aan het zo veel mogelijk handhaven van bestaande doorgaande buslijnen. Daarnaast worden ook effecten verwacht van de onderdoorgang bij het station Driebergen-Zeist en door de verbetering van de Krakelingweg.

Bouwen, wonen en verdichting

Insprekers reageren op concrete woningbouwprojecten, m.n. het zogenaamde vierde kwadrant (Leeuwenhorst) in Den Dolder, en willen graag dat deze woningbouwprojecten geschrapt worden. Diverse opmerkingen gaan over de balans tussen rood en groen, vraagtekens bij de noodzaak om te groeien of vragen om concrete woningbouw aantallen, mogelijke locaties, de behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen of de noodzaak tot specificatie van kwaliteitscriteria.

Reactie:

In de structuurvisie is als uitgangspunt gekozen voor nieuwbouwlocaties vooral te kijken naar oplossingen binnen de bebouwde omgeving in de vorm van verdichting. Dit is zo benoemd maar er is niet precies aangewezen waar dat dan moet. Diverse inwoners wijzen hier ook op bij de inloopbijeenkomsten en de inspraakreacties. Voor verdichting is bewust gekozen om het buitengebied te sparen. Een structuurvisie geeft visie op de ruimtelijke structuur van de gemeente en moet geen projectenlijst worden. Een structuurvisie geeft dan ook niet aan of een specifiek project wel of niet door moet gaan. Echter, de situatie in Zeist geeft natuurlijk aanleiding om wel wat verder in te zoomen op gevolgen van de visie. Een aantal uitgangspunten hiervoor wordt opgenomen in hoofdstuk zeven, de uitvoeringsparagraaf, van de structuurvisie.

Rode contour

Sommige insprekers pleitten voor strikte weergave op de kaarten van de rode contour zoals ook aangegeven in het streekplan (nu: Provinciale ruimtelijke verordening) van de provincie. Tevens wensen zij handhaving van de rode contour in de structuurvisie. Dat geldt bijv. voor het gebied rond het station Driebergen-Zeist of de Arnhemse Bovenweg.

Reactie

De gemeente Zeist kiest in de structuurvisie voor optimalisering van de kernwaarden. Dit doet zij door op een aantal plekken te schuiven met rood en groen waardoor er aanpassingen kunnen optreden in de loop van de rode/groene contour. Voor alle duidelijkheid: het gaat om de zone Arnhemse Bovenweg, stationsgebied Driebergen-Zeist, de zone rond de A28, Den Dolder en Austerlitz. Voor de zone Arnhemse Bovenweg betekent dit dat de feitelijke situatie uitgangspunt is. Binnen de bestaande bebouwde zone van zorginstellingen is transformatie en verdichting mogelijk, waarbij de beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande en ecologische waarden niet mogen worden aangetast en waar mogelijk kunnen worden versterkt. Voor het stationsgebied Driebergen-Zeist en directe omgeving wordt het eveneens mogelijk om te schuiven met rood en groen. De door de provincie uitgebrachte visie op de Stichtse Lustwarande is hierbij o.a. uitgangspunt. Tenslotte zal in het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied rondom de A28 onderzocht worden in hoeverre een groen/rooduitruil ten oosten de Panweg nodig dan wel mogelijk is. In de definitieve structuurvisie wordt in de onderzoekopgave voor deze zone deze mogelijke uitruil duidelijker opgenomen. In Den Dolder wordt ook een aanpassing voorgesteld. Het betreft het gebied in het zuidoostelijk deel van Den Dolder dat reeds bebouwd is en een vergelijkbare dichtheid kent als de omgeving die wel binnen de rode contour valt. In Austerlitz is de rode contour aangepast vanwege een fout in het kaartbeeld. Rondom de locatie houthandel Bos zijn mogelijkheden om aanpassingen te doen in de rood-groen verhouding.

Schamierfunctie

Verder is in een aantal hoofdstukken de tekst aangepast om met name de schamierfunctie die Zeist vervult tussen het stedelijk gebied van de stad Utrecht (sterke rode functies) en de Heuvelrug (sterke groene functies) te verduidelijken. Het karakter van Zeist en de keuzes die in deze Structuurvisie worden gemaakt worden hiermee duidelijker.

1.6 Van Visie naar uitvoering.

Hoe worden de kernwaarden gebruikt bij de ontwikkeling en beoordeling van projecten? Diverse insprekers hebben hierop gewezen. Een structuurvisie is een algemeen beleidsdocument, dat richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkelingen, in dit geval van de gemeente Zeist. Het college begrijpt de wens van bewoners om concreetheid, maar is van mening dat het niet bij de aard van het document past om

op te veel details in te gaan. Daarvoor zijn gebiedsvisies en in een latere fase bestemmingsplannen bedoeld.

Hoe kernwaarden te gebruiken in een integrale afweging?

We onderscheiden twee aanlegroutes waarop een afweging gemaakt kan worden bij ruimtelijke projecten. Ten eerste zijn er gebiedsvisies die door de gemeente vastgesteld worden. Ten tweede zijn er particuliere initiatieven.

1. Uitwerking van gebiedsvisies en gebiedsontwikkelingsplannen

Voor de zones of nauwkeuriger gedefinieerde specifieke gebieden maakt de gemeente gebiedsvisies waarvoor de structuurvisie en de sectorale beleidsdocumenten de kaders vormen. Een gebiedsvisie omvat naast de beschrijving van een toekomstbeeld, een programma van eisen waaraan gebiedsontwikkeling moet voldoen. Voor (een aantal) gebieden neemt de gemeente het initiatief om gebiedsontwikkelingsplannen op te stellen. In deze gebieden betreft de gemeente zo mogelijk actief maatschappelijke organisaties en marktpartijen om gezamenlijk de visie te realiseren. In de gebiedsontwikkelingsplannen wordt het plan van aanpak van de te realiseren visie beschreven. Zonodig worden bestemmingsplannen aangepast om mogelijke ontwikkelingen juridisch te borgen.

2. Particuliere initiatieven

In gevallen dat de gemeente (nog) geen gebiedsvisies en/of gebiedsontwikkelingsplannen opgesteld heeft en particulier initiatief ontwikkelingen ter hand wil nemen, toetst de gemeente een nota van uitgangspunten van de initiatiefnemer aan de kaders van de structuurvisie en bestaande bestemmingsplannen.

Integrale afweging: optimalisering van kernwaarden

In de gebiedsvisies worden kernwaarden volgens de lijnen van de structuurvisie nader uitgewerkt. Het gaat in gebiedsvisies om een integrale en geen sectorale ruimtelijke aanpak. Dit betekent dat de kernwaarden middels een locatie analyse specifiek 'vertaald' worden en ten opzichte van elkaar locatie-specifiek afgewogen moeten worden. Het gaat dus niet om maximaliseren van één specifieke kernwaarde maar om een optimalisering van de verschillende kernwaarden in een bepaald gebied.

1.7 Prioritering van gebieden

In hoofdstuk 7 van de ontwerp-structuurvisie werd een prioritering aangegeven van gebieden. Deze prioritering had betrekking op de mate waarin ontwikkelingen in een bepaald gebied van belang zijn voor de ruimtelijke structuur van de gemeente Zeist. In deze definitieve versie van de Structuurvisie wordt nu een onderscheid gemaakt tussen prioriteit in termijn waarop de gemeente actie moet ondernemen, en prioriteit in aandacht en capaciteit voor de gemeentelijke organisatie uit strategische overwegingen. Bij deze nieuwe indeling wordt ook rekening gehouden met nieuwe maatschappelijke en financieel-economische ontwikkelingen.

KANTTEKENINGEN

De gevoerde dialoog met de samenleving is geen garantie dat de hele samenleving is bereikt en zich kan vinden in de keuze van ons college. Aan het interactieve proces hebben ongeveer 350 inwoners deelgenomen. Daarnaast zijn ruim 500 inspraakreacties ingediend. Het is belangrijk te constateren dat velen een breder belang vertegenwoordigen, een achterban hebben en daarmee een grotere groep Zeistenaren representeren. Tijdens de bijeenkomsten en andere momenten hebben deelnemers veel opmerkingen en informatie gegeven. De inbreng was van hoge kwaliteit en zorgde er voor dat de Structuurvisie scherper werd. Dit laat echter onverlet dat niet hele samenleving in dit interactieve proces is bereikt. Met name vertegenwoordigers van allochtone groepen, jonge gezinnen en of jongeren hebben minder respons gegeven.

FINANCIËLE TOELICHTING

De Structuurvisie heeft geen directe financiële consequenties. Wel zijn in hoofdstuk 7 ook financiële instrumenten benoemd. Belangrijk is de inrichting van een Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds en de omvorming van het Vastgoedfonds. Voor het instrumentarium is nadere uitwerking noodzakelijk. In het Plan van aanpak Uitvoering Structuurvisie 2020 informeren wij u over de verdere uitwerking.

JURIDISCHE ASPECTEN

Het opstellen van de Structuurvisie is een vereiste in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (WRO). De Structuurvisie is zelfbindend voor de gemeente. Omdat de Structuurvisie geen normatieve werking heeft, is er geen bezwaar en beroep mogelijk. Het bestemmingsplan is wel juridisch bindend voor zowel overheid als burger. Dit betekent dat de definitieve Structuurvisie vertaald moet worden in bestemmingsplannen.

UITVOERING

Na vaststelling van de Structuurvisie Zeist 2020 wordt een Plan van aanpak Uitvoering Structuurvisie 2020 aan u voorgelegd. Hierin zullen wij informeren over de verdere uitvoering van de Structuurvisie.

Planning

De visie heeft een looptijd van 10 jaren, tot 2020, sommige plannen kennen wel een langere looptijd.

Communicatie en Informatie en Automatisering

De vastgestelde Structuurvisie zal in drukvorm beschikbaar komen en ook aan instanties worden toegestuurd. Insprekers kunnen de visie tegen kostprijs aanschaffen. Daarnaast zal een digitale versie op website worden geplaatst.

Bijlagen

1. Nota van Beantwoording
2. (definitieve) Structuurvisie Zeist 2020
3. Lijst met aanpassingen na inspraak
4. Landschappelijk advies (met zienswijzen) over de golfbaan Kromme Rijngebied Zeist
5. Verslag van de regiegroep
- * 6. Lijst met aanpassingen in de Structuurvisie 2020 (d.d. 14 februari 2011).

Evaluatie/controler door de raad

Over de uitvoering van de Structuurvisie zal de raad worden betrokken. In het Plan van aanpak Uitvoering Structuurvisie 2020 zal de werkwijze worden uitgewerkt. Bij evaluatie en wijzigingen van het ruimtelijk beleid wordt de raad uiteraard intensief betrokken.

RAADSVOORSTEL

Blad 8

Burgemeester en wethouders,


W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris


drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 11RAAD0019

Blad 1

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2010

Besluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording.
2. De Structuurvisie Zeist 2020 vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - a) Het onderzoek naar een mogelijke overkapping over de A28 wordt beperkt tot modellen die het onmogelijk maken de overkapping te benutten als 'stepping stone' voor rode ontwikkelingen op de overkapping en de rode ontwikkelingen op landgoed Vollenhove/het overbos, maar wel een kans bieden voor de opwekking van alternatieve duurzame energie.
 - b) Dat de overkapping van de A28 een ontwikkeling is, die t.b.v. de toekomst wel een onderwerp is dat bespreking, bestudering en een op maat gerichte lobby verdient.
 - c) Dat het landgoed Vollenhove geen deel uitmaakt van de gebiedsstudie 'A28 en directe omgeving'. Het uitruilen van rood/groen mag niet leiden tot bebouwing op het Landgoed Vollenhove.
 - d) Dat er door middel van een gebiedsvisie en in samenspraak met belanghebbenden de mogelijkheden worden onderzocht om van het gebied Wallenburg met behoud van de groene bestemming een aantrekkelijke poort te maken waarmee het groene en duurzame karakter van Zeist wordt versterkt.
 - e) Op bladzijde 213 van de Structuurvisie 2020 wordt de volgende tekst geschrapt: "... maar biedt hier wel een kans. Aansluitend op de locatie Leeuwenhorst is de parkachtige setting van Altrecht. Door ook de bebouwing op locatie Leeuwenhorst in een parkachtige omgeving te plaatsen (in paviljoenstructuur) worden beide locaties versterkt. Rust, groen, wandelen en fietsen zijn daarbij de kwaliteiten. Uitdaging is het geplande project aan deze kaders te laten aanpassen, als de mogelijkheid zich voordoet.
 - f) Schrappen van het onderzoek naar een nieuwe fietsverbinding tussen de Uithof en Zeist-West en in plaats daarvan te onderzoeken hoe de huidige fietsverbinding kan worden geoptimaliseerd.
 - g) Niet vastleggen in de Structuurvisie dat de Griffensteijnselaan een mogelijke parallelverbinding kan vormen als verlichting van de knelpunten voor automobilisten op de Utrechtseweg.
 - h) Op pagina 180, bullit 5 de woorden –en fietsroute schrappen.
 - i) Op bladzijde 243 de zin 'In de opstellen Nota Bovenwijkse of Bovenplanse Voorzieningen, het instrument om de bovenplanse kosten te beschrijven, transparant toe te delen naar diverse overschotprojecten en te bewaken zal worden gebaseerd op bovenstaande tafel en dito toelichting op de samenhang' te schrappen.

- j) Op bladzijde 205 de zin 'De hekken rond het Sanatoriumbos en landgoed Vollenhove zijn op termijn overbodig' te schrappen.
 - k) Op bladzijde 206 te schrappen de zinnen 'De gemeente wil maatregelen treffen om te stimuleren dat de hekken rondom het Sanatoriumbos en landgoed Vollenhove weg kunnen en de ecologische en recreatieve verbindingen verbeterd worden. Daarvoor is een ecologische zonering belangrijk zodat rust en mogelijke recreatie elkaar niet bijten'.
 - l) Het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen mag zowel geen afbreuk doen aan de belangen van de sportverenigingen en hun leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van de sportvelden voor de inwoners van Zeist.
3. De besloten tekstwijzigingen in de Structuurvisie 2020 en in de kaarten te verwerken, waar van toepassing.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 maart 2011.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

des J.F.L.M. Janssen, voorzitter

Motie is unaniem aangenomen



ChristenUnie



Motie

Actualisering Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

De Gemeenteraad van Zeist, in vergadering bijeen op 1 maart 2011, behandelend raadsvoorstel 11RAAD0019, Vaststelling Structuurvisie 2020,

Constateernde dat:

- Veel zienswijzen zich richten op de doorstroming van het verkeer of de veiligheid van het Zeister verkeer;
- Het huidige strategische beleidsplan, het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2001, in 2011 afloopt;

Overwegende dat:

- Het passend is om tijdig in te spelen op nieuwe ontwikkelingen in verkeer en doorstroming;
- Verkeersveiligheid een belangrijk politiek item is, waar op korte termijn aandacht aan moet worden besteed;
- Het College in zijn Collegeprogramma 2010-2014 geen concrete planning heeft gegeven voor de actualisatie van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Roept het college op om:

- Op korte termijn, ten laatste ter gelegenheid van de behandeling van de Begroting 2012, een Raadsvoorstel ter behandeling aan te bieden waarin een actualisatie van het GVVP wordt aangekondigd.

En gaat over tot de orde van de dag.

CDA
Marcel Fluitman

Christenunie/SGP
Pieter van Ojen

Motie is met 24 stemmen voor en 5 tegen aangenomen



PvdA



GROENLINKS
ZIJN IN DE TOEGANG
IN ZEIST



Motie Tramverbinding

De gemeenteraad van Zeist, in vergadering bijeen op 1 maart 2011, behandelend het raadsvoorstel Vaststelling Structuurvisie 2020, betrekking hebbend op Beslispunt 2

Overwegende dat:

- o de gemeente aansluit bij het onderzoek naar een tramverbinding met Utrecht
- o daarbij expliciet betrokken moeten worden:
 - de kwaliteit van het overige openbaar vervoer in Zeist op minimaal het huidige niveau blijft (ontsluiting van de wijken en kernen);
 - de bereikbaarheid van Zeist met de auto door de komst van de tram niet mag verslechteren;
 - de exploitatie van de tram verantwoord dient te zijn op basis van reguliere ov-tarieven;
 - een mogelijke tramverbinding niet ten koste mag gaan van de treinbediening van Station Driebergen-Zeist door Randstadspoor en van de Intercitystatus van Driebergen-Zeist;
 - de tram in cultuurhistorische zin en in de beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande inpasbaar moet zijn;
 - de nadelen voor de ov-gebruiker in een overgangperiode (bijv. als de tram slechts tot Zeist gaat rijden) beperkt blijven.

Roept het College op om:

Bovenstaande punten expliciet in de onderzoeksopdracht mee te nemen en/of te geven en zodra betreffend onderzoek is afgerond de Raad van Zeist terstond en volledig over de resultaten van het onderzoek te informeren.

VVD

F. Veenendaal

PvdA

Wil Barten

Groen Links

Ronald Camstra

D66

Marion Huisman

Mode is unaniem aangenomen



Motie Zeist duurzaam

De raad van Zeist, in vergadering bijeen op 1 maart 2011, beraadslagende over de vaststelling van de Structuurvisie 2020,

Constaterend dat:

- Duurzaamheid centraal staat in de Structuurvisie in Zeist;
- Zeist een mooie groene gemeente is, met hoge natuurwaarden die behouden en versterkt dienen te worden;
- Met de Structuurvisie beoogd wordt het duurzame profiel van Zeist verder uit te bouwen.

Overwegende dat:

- Het groene karakter van Zeist een van de belangrijkste “unique selling points” van Zeist is;
- Zeist met haar groene karakter de juiste papieren heeft om een voortrekkersrol te spelen op het gebied van duurzaamheid;
- Versterking van dat duurzame, groene profiel van groot belang is voor Zeist;
- Het belangrijk is een extra impuls te geven aan de versterking van de kwaliteit van Zeist als duurzame gemeente.

Verzoekt het college:

- Bij de uitwerking van de voorstellen in deze Structuurvisie een aantal duurzame voorbeeldprojecten te selecteren en uit te voeren i.s.m. inwoners en maatschappelijke partijen, waarmee de het groene imago en de kwaliteit van Zeist als duurzame gemeente verder versterkt wordt.

En gaat over tot de orde van de dag.

PvdA

D66

Groen Links

VVD

Wil Barten

Marion Huismans

Ronald Camstra

Floris Veenendaal

Motie is unaniem aangenomen



PvdA D66



**GROENLINKS
OM DE TOEKOMST
IN ZEIST**



Motie borging burgerparticipatie

De raad van Zeist, in vergadering bijeen op 1 maart 2011, beraadslagende over de vaststelling van de Structuurvisie 2020

Constateerend dat:

- De sprekers in verschillende brieven aan de raad hebben duidelijk gemaakt dat zij vinden dat er veel meer zaken zouden moeten worden vastgelegd in de Structuurvisie;
- De raad de Structuurvisie ziet als een visie op hoofdlijnen;
- De Structuurvisie de komende periode zal worden uitgewerkt in een plan van aanpak, gebiedsvisies, bestemmingsplannen, woonvisie, bouwvisie, groenstructuurplan etc..

Overwegende dat:

De gemeenteraad het belangrijk vindt om de afspraken te bevestigen dat de uitwerking van de verschillende plannen in participatie met de inwoners van Zeist zal plaatsvinden.

Spreekt uit dat:

- Bewoners bij de uitwerking van de Structuurvisie (zowel het plan van aanpak, als de gebiedsvisies/plannen) zoveel mogelijk via burgerparticipatie betrokken zullen worden.

En gaat over tot de orde van de dag.

PvdA

D66

Groen Links

VVD

Wil Barten

Marion Huismans

Ronald Camstra

Floris Veenendaal

Motie is met 20 stemmen voor en 9 tegen aangenomen



Motie Structuurvisie 2020

De gemeenteraad van Zeist, in vergadering bijeen op 1 maart 2011 ter behandeling van Raadsvoorstel '11Raad0019: Vaststellen Structuurvisie 2020',

overwegende dat

- de Structuurvisie 2020 een stuk is waar de visie van de gemeente Zeist, onder andere op het thema bouwen en wonen, uitgewerkt is;
- de woningnood in Zeist, met name voor starters en senioren, hoog is;
- de woningnood in Zeist, gezien de te verwachten bevolkingstoename en afname van het aantal bewoners per woning, zal toenemen;
- in het kader van het programma 'Hart voor de Heuvelrug' de uitwisseling van rood en groen, mits deze tot versterking van beiden leidt, een geëigend middel is;
- de uitwisseling van rood en groen de natuur kan versterken en tot een (gedeeltelijke) oplossing van het woningprobleem in Zeist kan leiden;
- binnen de gemeentegrenzen van Zeist (op termijn) uitwisseling van rood en groen toegepast wordt,

spreekt uit:

dat bij de in Zeist optredende en op te lossen woningnood de uitwisseling van rood en groen, onder hierboven genoemde condities en constatering, steeds onderwerp van onderzoek blijft.

Pieter van Ojen
Christenunie/SGP

Marcel Fluitman
CDA

Motie is met 24 stemmen voor en 5 tegen aangenomen



GROENLINKS
ZIN IN DE TOEKOMST



Motie Structuurvisie: geen nieuwe bouwprojecten in het buitengebied

De Gemeenteraad van Zeist, bijeen op 1 maart 2011, ter behandeling van het Raadsvoorstel
"Vaststellen Structuurvisie" nummer 11RAAD0019

Constateernde:

- Dat in de structuurvisie op pagina 146 regel 1 staat: "Er komen geen nieuwe bouwprojecten in het buitengebied."
- Dat in het raadsvoorstel op pagina 5 bovenaan eerste zin onder Reactie staat: "In de structuurvisie is als uitgangspunt gekozen voor nieuwbouwlocaties vooral te kijken naar oplossingen binnen de bebouwde omgeving in de vorm van verdichting."

Overwegende:

Dat deze tweede formulering ruimer is van opzet en aanleiding kan zijn tot misverstanden.

Spreekt uit:

Dat de betreffende zin in het raadsvoorstel onnodig aanleiding kan geven tot misverstanden over de intentie van de raad: er komen geen nieuwe bouwprojecten in het buitengebied, en het schuiven tussen groen en rood is alleen toegestaan als het groen daar per saldo door verbetert en alleen op de plekken die expliciet genoemd staan op pagina 5 van het Raadsvoorstel: de zone Arnhemse Bovenweg, stationsgebied Driebergen-Zeist, de zone A28, Den Dolder en Austertlitz.

En gaat over tot de orde van de dag.

GroenLinks	VVD	PvdA	D66
Ronald Camstra	Floris Veenendaal	Wil Barten	Marion Huisman

STRUCTUURVISIE GEMEENTE ZEIST 2020

De Structuurvisie gemeente Zeist 2020 is een samenhangende visie op het ruimtegebruik van de gemeente Zeist voor de komende tien jaar. De visie is ontwikkeld met en gebaseerd op ideeën uit de Zeister samenleving. De structuurvisie is vastgesteld op 1 maart 2011.



Gemeente Zeist



12N Stedenbouw

Tr3um



De Appelboom