

# B1. BELEID

## INLEIDING

Voor de Utrechtseweg en omgeving is een scan gemaakt van provinciaal en gemeentelijk beleid, dat van toepassing is op het gebied. Op provinciaal niveau is met name de doorvertaling van de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande relevant. Op gemeentelijk niveau zijn kaders te ontlenen aan bestemmingsplan, structuurvisie, groenstructuurplan, woonvisie, welstandsnota, gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en de parkeerbeleidsnota.

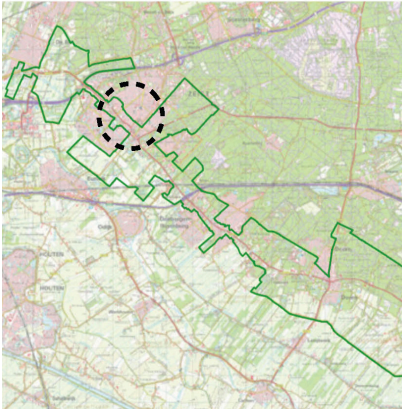
### Provincie Utrecht

1. Uitvoeringsagenda historische buitenplaatsen 2012-2015 | september 2011
2. De Utrechtse buitenplaatsen biotoop | 14 oktober 2014
3. Identiteitsonderzoek Stichtse Lustwarande | 25 december 2003
4. Visie Stichtse Lustwarande | juli 2005
5. Provinciaal milieubeleidsplan 2009-2011 |
6. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie | 12 december 2016
7. Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK) 2016-2027

### Gemeente Zeist

8. Brede milieuvisie Zeist | oktober 2016
9. Bestemmingsplan Zeist West-Utrechtseweg | 6 december 2011
10. Structuurvisie 2020, Zeist schrijf je met een Q | 1 maart 2011
11. Groenstructuurplan 2011-2021
12. Woonvisie 2016-2020 | april 2016
13. Welstandsnota Zeist 2010 | september 2010
14. Parkeerbeleidsnota 2004 | 3 mei 2004
15. Versnellingsprogramma huisvesting voor speciale groepen (2017-2022):
16. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2014-2023 | maart 2013
17. Motie Werkgelegenheid | juli 2017
18. Bouwvisie 2020
19. Monumentenlijst Zeist (Kaart Cultuur Historische Structuren)
20. Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijn + | Juli 2010
21. GVVP Zeist 2014-2023

## 1 | UITVOERINGSAGENDA HISTORISCHE BUITENPLAATSEN 2012-2015 | SEPTEMBER 2011

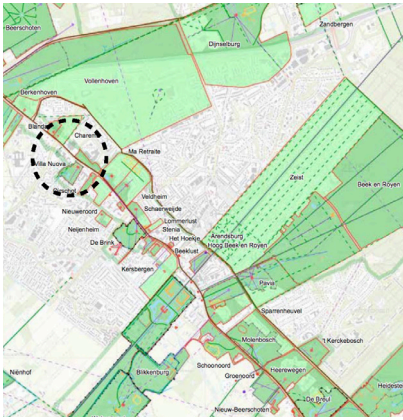


Kern | De uitvoeringsagenda geeft een overzicht van de activiteiten die de provincie Utrecht de afgelopen jaren samen met haar partners heeft ontwikkeld om aandacht te vragen voor het behouden en versterken van de historische buitenplaatsen en buitenplaatszones, samenwerkingen tot stand te brengen en kennisontwikkeling. Binnen de provincie Utrecht zijn acht buitenplaatszones te onderscheiden die elk hun eigen karakter en ontwikkelopgaven kennen.

In de uitvoeringsagenda wordt voor het deelgebied De Stichtse Lustwarande een aantal karakteristieken benoemd:

- Ruimtelijk kenmerkend voor de Stichtse Lustwarande is het 'kantwerk' van open (weiden, overplaatsen) en gesloten (parken/bossen) delen, waarbij nauwelijks sprake meer is van grotere doorzichten. Dit kantwerk wordt gearticuleerd door een fijnmazig patroon van dwars op de hoofdroute gerichte zichtlijnen, laanstelsel, wegen en paden.
- Langs de weg zijn grote verschillen in gaafheid (uitgeklede buitenplaats restanten binnen bebouwde kommen), karakteristiek (parken en huizen) en korrelgrootte (kleine en grote buitens, boszone).
- In de lagere kleizone is gebruik gemaakt van de bestaande verkavelingen, op de hogere zandgronden werden de schaarse veedriften ten behoeve van nieuwe lanenstelsels rechtgetrokken en is de kale heide bebost met park- en jachtbossen, eind 19de eeuw gevolgd door productiebossen.
- Tussen 1900 en 1940 zijn vele buitenplaatsen verkaveld als villapark en bezet door instellingen. Na 1950 werden de overgebleven parken verder uitgenut voor kantoorbebouwing.
- Sinds een aantal jaren is een nieuwe vervangingsgolf gaande.
- Begin 19de eeuw promoveerde de benedenweg tot hoofdroute die vanaf omstreeks 1930 verbreed en op enkele plaatsen van tracé gewijzigd werd (N237-225).
- Niet alleen door de verschillen tussen de buitenplaatsen zelf (stijkenmerken en omvang) en het reliëf/bodemgesteldheid, maar ook door de hoge transformatiedynamiek tijdens de laatste eeuw toont de Stichtse Lustwarande zich als een sterk gelaagde buitenplaatsengordel met grote tijdsdiepte!

## 2 | DE UTRECHTSE BUITENPLAATSEN BIOTOOP | 14 OKTOBER 2014

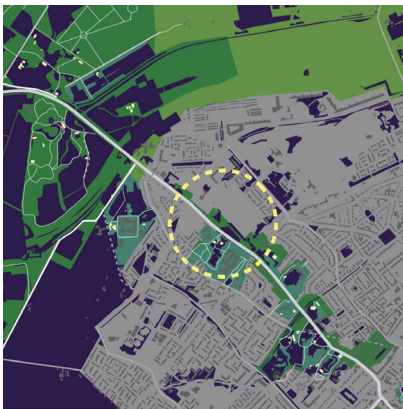


Kern | Zoals beoogd in de Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen 2012-2015 is voor o.a. De Stichtse Lustwarande een buitenplaats biotoop opgesteld om de aanwezige kwaliteiten te behouden en te versterken. In deze buitenplaats biotoop zijn de ruimtelijke kenmerken van de Stichtse Lustwarande én van de afzonderlijke historische buitenplaatsen binnen de zone in kaart gebracht.

Ambities voor de Stichtse Lustwarande als zone:

- Verbeter de zichtbaarheid van de buitenplaatsen vanaf de hoofdweg
- Behoud en versterk de aanwezige zichtrelatie dwars op en over de weg, tussen buitenplaatsen onderling of anderszins.
- Articuleer het contrast en de fijnmazige
- afwisseling tussen open en gesloten terreindelen, scheidingen en dwarslanen tussen de buitenplaatsen onderling
- Behoud het contrast en de diversiteit van buitenplaatsen; van grote ontginningslandgoederen tot kleine (jonge).

## 3 | IDENTITEITSONDERZOEK STICHTSE LUSTWARANDE | 25 DECEMBER 2003



Kern | In het kader van het project Agenda 2010 is een onderzoek verricht naar de landschappelijke identiteit van de Stichtse Lustwarande. In het document wordt uiteengezet wat de Stichtse Lustwarande in essentie maakt tot het gewaardeerde landschap dat het nu is. Tevens worden vanuit die kennis randvoorwaarden geformuleerd die richting gegeven aan nieuwe ontwikkelingen zodat die een positieve bijdrage zullen leveren aan de bestaande identiteit.

Identiteitsdragers Stichtse Lustwarande:

- De Stichtse Lustwarande is opgebouwd uit zeer verschillende 'korrels' (= samenhangend geheel tussen gebouw(en) en bijbehorende buitenruimte).
- Elke korrel heeft zijn eigen identiteit en is daarmee onderscheidend ten opzichte van de andere korrels.
- Elke korrel kent een sterke interne ruimtelijke samenhang tussen gebouwen en bijbehorende buitenruimte (= groene voet).
- Elke korrel behoort een voorruimte en geen bos aan de straatweg te presenteren. Bebouwing en ruimte moeten worden gekoppeld.
- Open ruimtes zijn duidelijk begrensd en hebben of groene herkenbare randen of bebouwde randen.
- Indien mogelijk dwarslijnen toevoegen. Deze dwarslijnen verrijken het kantwerk van de Stichtse Lustwarande en koppelen de korrels aan elkaar. Tevens zorgen de dwarslijnen ervoor dat naast de 'voorkanten' ook de zijkanen, bovenkanen en onderkanen van de korrels zichtbaar worden.
- Indien mogelijke lange zichtlijnen creëren. Voorkomen dat de Lustwarande een hele smalle strook wordt rond de Utrechtseweg.

## 4 | VISIE STICHTSE LUSTWARANDE | JULI 2005



Kern | De visie biedt een handreiking om, zonder het gebied op slot te gooien, iets van de oorspronkelijke structuur van de Stichtse Lustwarande te herstellen. De gedachte hierachter is dat het niet erg is om nieuw te bouwen mits dit gebeurt volgens de 'Stichtse' principes. In deze visie worden deze principes uiteengezet.

'Stichtse' principes deelgebied Landgoederen en Buitenplaatsen:

- Nieuwe ontwikkelingen hebben een landschappelijke onderlegger.
- Principe van korrelbouw in acht nemen | De Stichtse Lustwarande is een opeenvolging van korrels langs de oorspronkelijke straatweg (Utrechtseweg). Korrels zijn eenheden van gebouwen en objecten (follies, bruggen, hekwerken etc.) samen met de bijbehorende buitenruimte (tuin, park, bos, weilanden).
- Noord-Zuid relaties versterken door herstel van zichtlijnen en lanenstelsels en restauratie van sprengsystemen
- Landschappelijke lijnen zowel in langsrichting (boven- en benedenweg) als in dwarsrichting (zichtassen, waterlopen, schaapsdriften, lanen) als leidraad nemen.

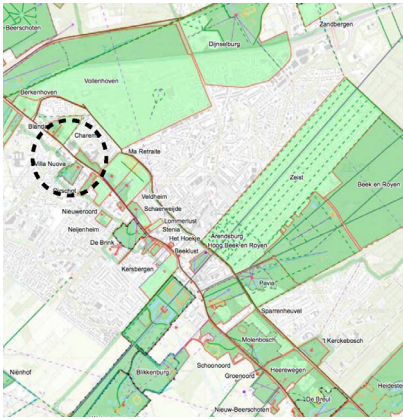
---

## 5. PROVINCIAAL MILIEUBELEIDSPLAN 2009-2011 |

Kern | Dit beleidsplan omschrijft kaders waarbinnen er nagedacht moet worden over het milieu. Het document sluit daarmee aan op de opkomende trend van invloeden van milieubeleid, klimaatveranderingen en duurzaamheidsbeleid, met de focus op het cluster duurzaamheid-klimaat-energie.

- rekening houden met een gezond en veilig leefmilieu. waarbij de thema's Luchtkwaliteit, bodem- en water kwaliteit, (geur-, licht-, geluids-)hinder en Externe veiligheid centraal staan.
- Rekening houden met de toekomstbestendigheid van nieuwe duurzame ontwikkelingen. de thema's afname in energie verbruik, klimaat op orde, duurzaamheid en nuttige toepassing van afval zijn hierbij belangrijk.
- Een integrale aanpak tussen de verschillende eerder benoemde thema's. Hierbij is gebiedsgerichte aanpak, kennis en verbinding belangrijk. Verder wordt de leefomgeving beschermd doormiddel van het verlenen van vergunningen en handhaving.

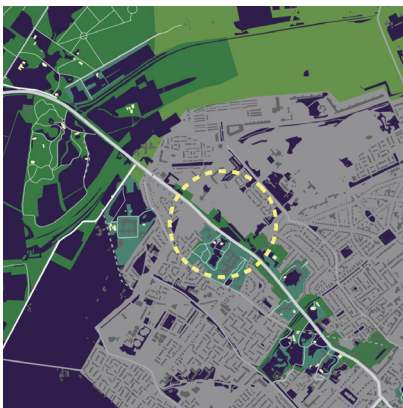
## 6 | PROVINCIALE RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE | 12 DECEMBER 2016



Kern | Behouden van de kwaliteit van de Cultuur Historische Structuur CHS) en streven naar een betere beleefbaarheid ervan, zie verder pagina 43 en 44.

- Regulerende rol: Gemeenten houden in bestemmingsplannen en bij planontwikkeling rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden van historische buitenplaatszones.
- Stimulerende rol: achtergrondinformatie staat in de "Cultuurhistorische Atlas" van de provincie Utrecht (De CHAT, beschikbaar als digitale kaart);
- Kenmerken van de Stichtse Lustwarande: "Visie Stichtse Lustwarande" en de "Utrechtse Buitenplaatsbiotoop".

## 7 | THEMATISCHE STRUCTUURVISIE KANTOREN (TSK) 2016-2027



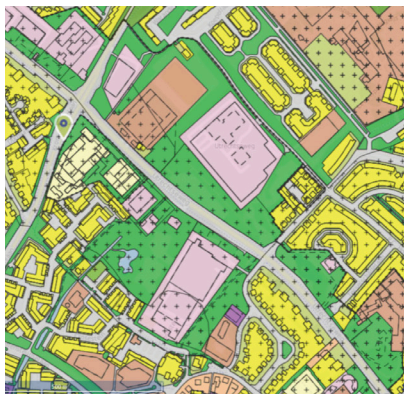
Als aanvulling op de PRV zal door middel van een provinciaal inpassingsplan de overcapaciteit uit de bestemmingsplannen worden weggenomen. Op basis van het Kantorenmarktonderzoek 2015 wordt in de TSK per locatie beschreven wat de omvang van de planreductie zal zijn. Voorrang hebben kantoren op knooppunten, in/bij Zeist het Station Driebergen-Zeist.

## 8 | BREDE MILIEUVISIE ZEIST | OKTOBER 2016

Kern. De visie zet in op 4 pijlers: klimaat en energie, circulaire economie, levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie en gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven. 'Notitie duurzaam bouwen' is een uitwerking van deze visie.

- Klimaat en energie: energie duurzame gebouwen en woningen.
- Circulaire economie: hergebruik bouwwerken en bouwelementen.
- Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: natuurinclusief ontwerpen, afkoppelen afvoer regenwater (Afkoppelplan Zeist); houden aan het groenstructuurplan en de Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ) en rekening houden met de kenmerken van de Stichtse Lustwarande e.a.; rekening houden met de van oorsprong gelegen oude 'eng'.
- Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: houden aan milieu grenswaarden EU en streven naar het houden aan de normen van de WHO; (consequentie voor deze visie: dan geen houtkachels in de woningen toestaan).
- Klimaat en energie. De ambitie is dat Zeist in 2030 energieneutraal is.
- Circulaire economie. Handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats van uit bezit.
- Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
- Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: inzetten voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

## 9 | BESTEMMINGSPLAN ZEIST WEST-UTRECHTSEWEG EN UTRECHTSEWEG-NOORD | 6 DECEMBER 2011

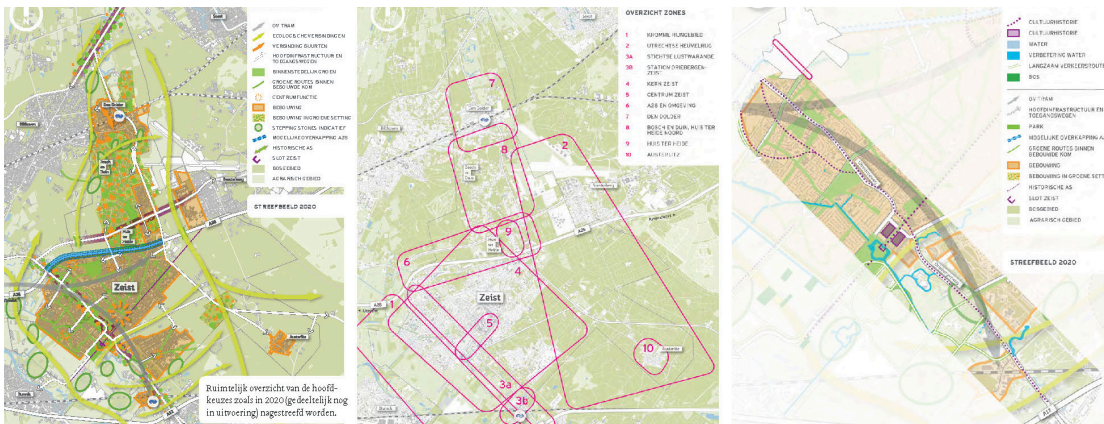


Kern | Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord vastgesteld d.d. 6 december 2011. Het visiegebied ligt in deelgebied Crosestein. De plangebieden Eikenstein, Rabofacet & TNO hebben respectievelijk een maatschappelijke- en kantoorbestemming. Aangezien deze samenvatting wordt beschreven vanuit de gedachte de locaties te herontwikkelen worden de bestemmingsregels niet verder besproken.

- Functioneel gezien is het plangebied heel divers. Naast woningen komen ook grootschalige kantoorcomplexen voor. De Utrechtseweg valt daarbij functioneel gezien het meest op. Tussen de noordzijde van de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein is naast enkele kantoorcomplexen de penitentiaire inrichting Eikenstein gelegen. Dit complex met de dienstwoningen in een karakteristieke 'chaletstijl' is een gemeentelijk monument. Aan de zuidzijde van de Utrechtseweg ligt naast enkele grote kantoorcomplexen het onderzoeksinstituut TNO en twee kleinere monumentale kantoorvilla's.
- In het visiegebied komen drie monumentale structuren (rijksmonument en attentiegebied) voor. Het betreft de buitenplaats Villa Nuova, de voormalige buitenplaats Oirschot en de overtuin hiervan.
- Een deel van de locatie heeft een dubbelbestemming zoals Waarde-Archeologie-2 (deel Eikenstein), Waarde-Cultuurhistorie-1 (deel ABN-locatie) en 2 (Oirschot en overtuin) en Groen-Landschapswaarde.
- Veranderingen dienen te corresponderen met de vastgestelde beleidskaders.



## 10 | STRUCTUURVISIE 2020, ZEIST SCHRIJF JE MET EEN Q | 1 MAART 2011



Kern | De structuurvisie geeft aan waar de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn tot 2020 en bouwt voort op het eerdere Ontwikkelperspectief 2030. Voor de Utrechtseweg zijn uit de Structuurvisie de zones 3a - Stichtse Lustwarande en 4 - Kern Zeist van belang. In de Structuurvisie worden 10 hoofdkeuzes gemaakt.

## Hoofdkeuzes:

1. Groen versterken | Verbeteren van natuur en landschap en groen binnen de bebouwde kom.
2. Verleden zichtbaar maken. Zowel geschiedenis als cultuurhistorie.
3. Ervaren en gebruiken. Onder andere aanleg van (regionale) fiets- en wandelroutes.
4. Kracht van buurten, wijken en kernen | Eigenheid van de kern Zeist.
5. Leefomgeving en milieu. Niet specifiek voor deze opgave.
6. Beter bereikbaar. Mogelijke aanleg van een tramlijn tussen de Uithof en Station Driebergen Zeist. Oplossen van knelpunten qua auto-bereikbaarheid met name de Utrechtseweg. Fietsnetwerk waar nodig verbeteren.
7. Bouwen en wonen. Nieuwbouw/transformatie vanuit omgevingskwaliteiten en op doorstroming gericht.
8. Centrum aantrekkelijk. (Niet specifiek voor deze opgave).
9. Economisch gezond en duurzaam. Gemengde economische structuur met kantoren en zorg geïntegreerd.
10. Van visie naar uitvoering. Gebiedsvisies en ruimtelijke kaders met sturende of faciliterende gemeente. De gemeente heeft een Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds met middelen uit overeenkomsten met grondeigenaren en door verevening uit opbrengsten en tekorten uit projecten op basis van WRO. Burgers en maatschappelijke organisaties worden vroegtijdig betrokken.
11. Woningbouw: kwaliteit is leidend, niet de aantallen.

12. Zorgzaamheid: ruimte creëren voor levensloopbestendige en zorgwoningen. Voorzieningen: meer woningen vergt ook meer voorzieningen op het gebied van onderwijs, groen, speelgelegenheid (Jantje betonnorm), recreatie (doorlopende fiets- en wandelpaden).
13. Stichtse Lustwarande: versterking en bewaking van de beeldkwaliteit; "Gemeente Zeist wil de vitaliteit en de samenhangende identiteit van de Lustwarande herstellen en de achteruitgang actief tegengaan. Zij wil de identiteit en beeldkwaliteit versterken, net als het landschappelijk en natuurlijk raamwerk."

Thema's en sectoren (waar relevant en nog niet expliciet in hoofdkeuzes gemeld):

- Openbare ruimte. Niet gedomineerd door auto's. Speelplekken voor kleine kinderen en voorzieningen voor jongvolwassenen.
- Groen. Landschappelijke structuren lopen door in de directe woonomgeving met gebruikswaarde.
- Toeristisch en recreatief. Kwaliteit van Stichtse Lustwarande door o.a. recreatieve functies.
- Wonen. Kwaliteit boven aantallen. Uitrust van rood en groen is een optie.
- Economie en zorg. Faciliteren van zorg, toerisme/sport en (hoofd-)kantoren voor (boven) lokaal.

## 11 | GROENSTRUCTUURPLAN 2011-2021



Kern | Het Groenstructuurplan heeft als centraal doel de rijkdom aan cultuurhistorische structuren van Zeist te bewaren, te koesteren en voor de toekomstige beleving van Zeist zowel veilig te stellen als ook verder te ontwikkelen. De Stichtse Lustwarande is één van de deelsystemen van het groene cultuurhistorische raamwerk.

De volgende punten zijn relevant voor de herontwikkeling van de onderhavige plangebieden en het opstellen van de gebiedsvisie. Op onderdelen zijn er aanvullende punten, die impact hebben op de gebiedsvisie. In de uitwerking is het raadzaam om nader te specificeren.

Structuurkenmerken Stichtse Lustwarande binnen visiegebied:

- Tijdlagen van Zeist als leidraad te nemen voor de karakterisering van gebieden en van lineaire groenstructuren.
- De historische buitenplaatsen werden aangelegd op de overgang van hoog/droog/zand naar laag/nat/klei. De Utrechtseweg vormt de scheiding. Het landhuis kwam te liggen op het hogere deel, tussen de Utrechtseweg en Oude Arnhemseweg.
- De haaks op de Utrechtseweg gelegen oude wegen en (schaaps)dreven werden benut als scheiding tussen de buitenplaatsen. Zo ontstonden rechthoekige of vierkante percelen, waarop de daadwerkelijke parkaanleg plaatsvond.
- Een ecologisch raamwerk is gedefinieerd, waarbij de verbindingen haaks op de Utrechtseweg relaties leggen met structuren, die belangrijk zijn op een hoger schaalniveau.
- De gronden aan de lage zijde van de N225 (o.a. Utrechtseweg) fungeerden als overplaats: uitzicht op weide of bouwland ter verheerlijking van het buitenleven.
- De buitenplaatsen reageren met korte zichtlijnen op elkaar. Ze worden vaak gescheiden door een opgaande beplanting die loodrecht op de N225 (o.a. Utrechtseweg) is gericht. Van begin af aan

- ontwikkelde iedere buitenplaats op zich naar smaak en voorkeur van de eigenaar. Dit maakt deel uit van de fascinatie en kracht van deze ketting van bijzondere parken.

Doelstellingen Stichtse Lustwarande:

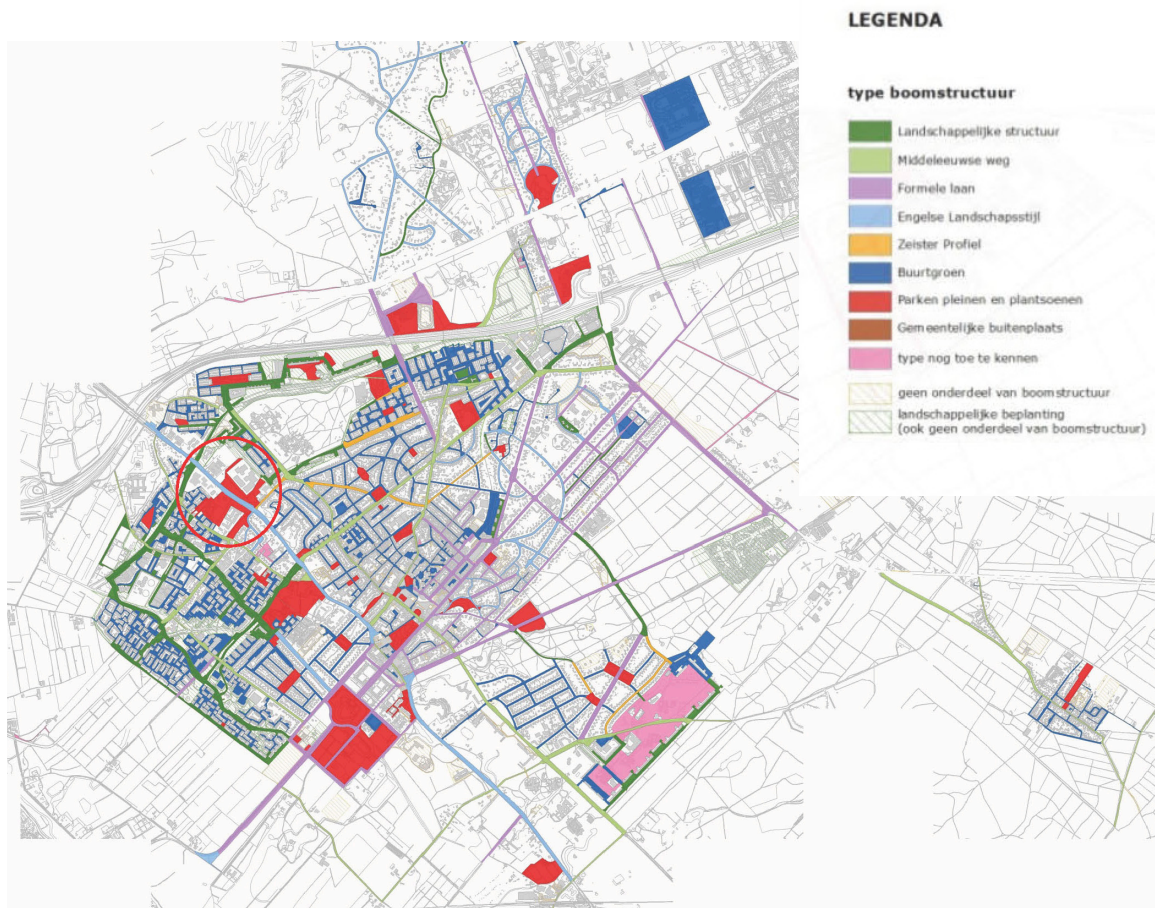
Om de Stichtse Lustwarande als imagodragers van Zeist krachtig in beeld te brengen, is het van essentieel belang om:

- daar waar Zeist-West grenst aan de Stichtse Lustwarande, het karakter van de Stichtse Lustwarande voor te laten gaan en uitgangspunt te laten zijn voor inrichting, soortenkeuze en beheer.
- op inrichtingsniveau de Stichtse Lustwarande duidelijk te onderscheiden van de andere openbare ruimte van Zeist, niet alleen qua beplanting, maar ook qua maaiveldinrichting en straatmeubilair, met de Engelse landschapstijl als referentiekader.
- steeds te kiezen voor de situering van bebouwing, open ruimte, boombeplanting en wegen/padenstructuur in de setting van de Stichtse Lustwarande om de kracht het geheel te waarborgen.
- beplantingsvormen, soortenkeuze, materiaalgebruik en beheer in de sfeer en traditie van de Stichtse Lustwarande te kiezen om de individuele invulling bij te laten dragen aan het geheel.
- in de lijnvoering van de Utrechtseweg/Driebergseweg het cultuurhistorische aspect duidelijk mee te laten wegen en derhalve verder te kijken dan alleen verkeerskundige doelstellingen.





Principeschets ecologische structuur Zeist-West



Lange termijn bomenbeheerplan Zeist 2016-2041, Gemeente Zeist

## 12 | WOONVISIE 2016-2020 | APRIL 2016

Kern | Voor de periode 2016-2020 wordt het wonen in een breed kader geplaatst. Zowel de betaalbaarheid, de aanpasbaarheid van bestaande gebouwen en (eigen) woningen, nieuwe woonproducten als de levendigheid en sociale context van de woonomgeving komen aan de orde.

Belangrijke onderdelen uit de Woonvisie zijn:

- Zeist ligt in een sterke regio met druk op de woningmarkt met Utrecht als trekker.
- Kwaliteit van de (nieuwbouw-)woningen is leidend. Er wordt niet gestuurd op harde aantallen.
- Met de lopende plannen en de verwachte ontwikkelingen denkt de gemeente te kunnen voldoen aan de Provinciale Structuurvisie.
- Vanuit de druk op de woningmarkt verwacht is de focus met name op starters en jonge gezinnen.
- Naast traditionele woningen wil men de (latente) vraag naar innovatieve woningen voor kleine huishoudens invullen. De helft van de woningen in Zeist wordt bewoond door één persoon.
- Eén derde van de huishoudens behoort tot de zogenaamde scheefwoners.
- Het aantal mensen, vaak met minderjarige kinderen, die (Tijdelijke) woonruimte zoeken na een relatiebeëindiging in het bestaande sociale netwerk neemt ook in Zeist toe.
- Het aantal lage inkomens in Zeist zal verder toenemen.
- Vanuit Utrecht en in het bijzonder Utrecht Science Park op de Uithof ziet men kansen om meer jonge, goed opgeleide jongeren naar Zeist toe te trekken.
- Betaalbaarheid boven grootte; bijvoorbeeld (minimaal) 40 m<sup>2</sup> GBO voor (huur) maximaal € 628,= (2016).
- In principe moet ieder nieuwbouwproject voldoen aan de volgende differentiatie:

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur (max. € 710,68) + goedkope koop (max. € 200.000)	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot € 900 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf € 900 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

Werkwijze:

Alle projecten moeten voldoen aan de differentiatie binnen de aangegeven bandbreedtes;

Bij niet voldoen aan de differentiatie, is het aan de initiatiefnemer om met een zorgvuldige onderbouwing te komen waarom wordt afgeweken van de verplichte differentiatie:

1. Bij projecten met minder dan 10 woningen is vrijstelling mogelijk;
2. Bij projecten met minder dan 30 woningen, kan B&W instemmen met afwijken van de verplichte differentiatie (ter kennisname aan de raad);
3. Bij projecten met meer dan 30 woningen, kan de gemeenteraad instemmen met het afwijken van de verplichte differentiatie.

Gewenste woningdifferentiatie mix van bewoners en woningen. Goedkoop 25-35%; middelduur 35-45% en duur 20-30%. Pag. 10: "Binnen de differentiatie is het mogelijk om keuzes te maken, bijvoorbeeld inzet op meer huur- of juist koopwoningen. Flexibiliteit zit ook in de woningtypen: eengezinswoningen of appartementen. Aansluiten op de bestaande omgeving en de woningbehoefte vanuit de wijk is hierbij essentieel. Projecten moeten hierbij positief bijdragen aan de vitaliteit van de wijk."

## 13 | WELSTANDSNOTA ZEIST 2010 | SEPTEMBER 2010



Kern | De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Zeist en dient als toetsingskader voor het verlenen van vergunningen voor bouwen.

In deze welstandsnota zijn voor de Stichtse Voor de Lustwarande worden de volgende specifieke welstandcriteria geformuleerd:

- de bestaande gebouwde en groene omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik
- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.
- het bouwwerk staat op ruime kavels in een groene omgeving (B)
- de massaopbouw is per cluster in onderlinge samenhang;
- ritmiek en variatie in de gevels komen voort uit vormgeving en detaillering van gevels en gevelopeningen;
- de massa bevat expressionistische vormen, het gebouw moet zich 'tonen';
- de gevelindeling is gestileerd en geordend. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten en morfologie.
- detailleringen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties;
- respecteren van de bestaande ornamentiek en detaillering;
- gevels zijn opgetrokken uit baksteen. Wit pleisterwerk is tevens toegestaan;
- het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.
- nieuwbouw moet passen in de omgeving en voldoen aan welstandsnormen. Hoofdstuk 7.3: Stichtse Lustwarande; groene omlijsting/ omgeving van de gebouwen.

## 14 | PARKEERBELEIDSNOTA 2004 | 3 MEI 2004

Kern | De nota geeft o.a. een overzicht van de parkeersituatie in het stedelijk kerngebied/centrumschil. Verder worden de algemene uitgangspunten, betaald parkeren en vergunning verlening beschreven.

## 15 | VERSNELLINGSPROGRAMMA HUISVESTING VOOR SPECIALE GROEPEN (2017-2022):

Extra woningen voor (onder meer) statushouders, starters, herstarters en alleenstaanden, bijvoorbeeld door transformatie van bestaande gebouwen.



## 16 | GEMEENTELIJK VERKEERS- EN VERVOERSPLAN 2014-2023 | MAART 2013

Kern | De gemeente Zeist heeft de ambitie om in 2050 een klimaat neutrale gemeente te zijn en wil daarom 'duurzame stedelijke mobiliteitsontwikkeling'.

Bereikbaarheid OV en goede verbindingen en geen doorgaand verkeer door woonbuurten; (consequentie voor deze visie: geen onnodige autoverbinding Dreef - Laan van Eikenstein en een knip gewenst voor auto's in deze laan ook in verband met de groene zones).

Concrete ambities en maatregelen voor de Utrechtseweg en omgeving zijn:

- Driebergen-Zeist.
- De Utrechtseweg is ook onderdeel van het regionale netwerk voor autoverkeer als stedelijke as of ondersteunende weg.
- In 2023 is bij iedere kruising van 1e en 2e orde wegen een oversteekvoorziening aanwezig, aangevuld met oversteekvoorzieningen op veelgebruikte looproutes die wegen van de 1e en 2e orde kruisen.
- De relatie met Utrecht en in het bijzonder de Uithof per openbaar vervoer en fiets heeft` prioriteit. De Utrechtseweg speelt daarin een rol, ook als verbinding met station

Type en prijssegment	centrum	schil	rest	aandeel bezoekers	opmerkingen
woning duur	1,7	1,8	2,1	0,3 pp per woning	
woning midden	1,5	1,7	1,9	0,3 pp per woning	
woning goedkoop	1,3	1,5	1,7	0,3 pp per woning	
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,6	0,6	0,3 pp per woning	zelfstandige woning met beperkte zorgvoor-zieningen
kamer verhuur	0,6	0,6	0,6	0,2 pp per woning	

## 17 | MOTIE WERKGELEGENHEID | JULI 2017

Kern | De motie heeft als doel om een verdere terugloop van werkgelegenheid tegen te gaan, lokaal aan jongeren, werkzoekenden en mensen met een uitkering perspectief op werk te bieden, en binnen de gemeente economische dynamiek en draagvlak voor voorzieningen te houden, is het van belang om bestaande en nieuwe bedrijven en instellingen zo goed mogelijk te faciliteren en ervoor te zorgen dat sterke sectoren zich kunnen blijven ontwikkelen.

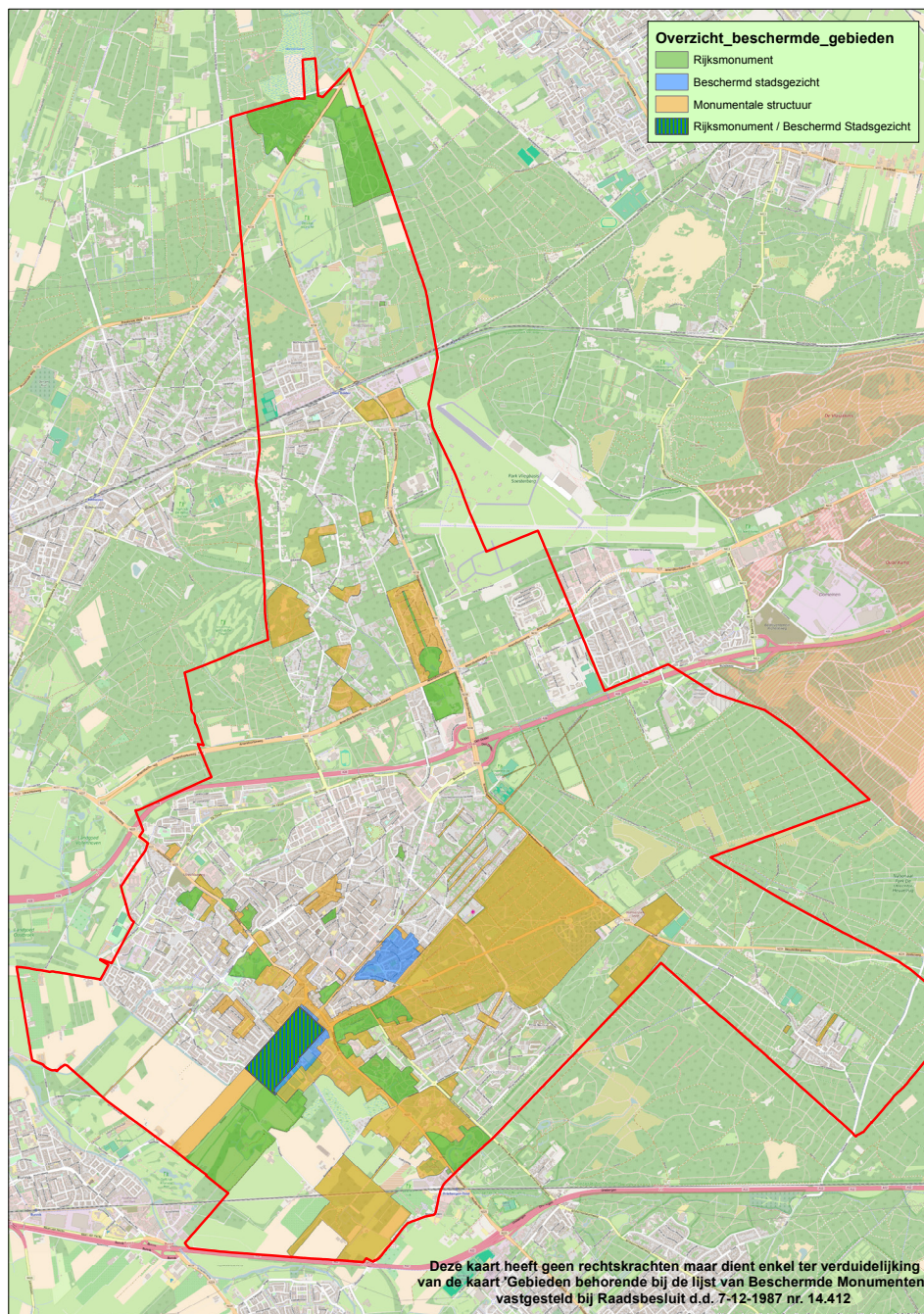
- Inzicht geven waar in Zeist mogelijkheden zijn om de werkgelegenheid te vergroten;
- In beeld brengen van welke specifieke stimuleringsmaatregelen er al zijn op dit gebied en wat de resultaten daarvan zijn;
- Actief op zoek gaan naar nieuwe en concrete mogelijkheden om de werkgelegenheid in Zeist te vergroten;
- Bij de uitwerking van de kaders naast woningbouw ook de focus te leggen op werkgelegenheid.

## 18 | BOUWVISIE 2020

Kern| citaten uit de Bouwvisie zijn "Wij vinden nieuwbouw noodzakelijk, maar wel aansluitend bij de kwaliteit van de omgeving" en "Wij kiezen er uitdrukkelijk voor om nieuwbouw en transformatie te laten aansluiten bij de kwaliteiten van de omgeving. Dat houdt maatwerk in : het aantal woningen volgt op de keuze van de kwaliteit. Aangesloten wordt op de werkwijze met organische gebiedsontwikkeling".

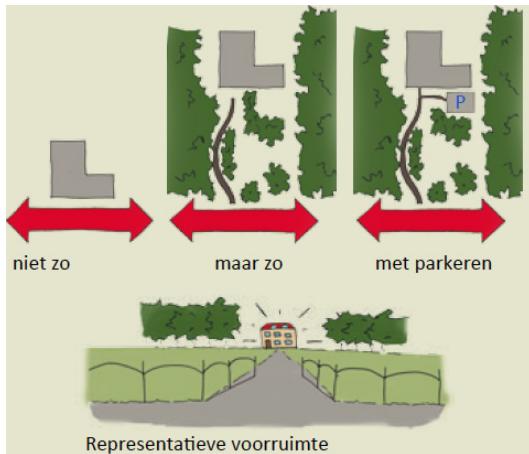
## 19 | MONUMENTENLIJST ZEIST (Kaart Cultuur Historische Structuren)

Kern | Behoud van 'monumenten' en 'cultuurhistorisch waardevolle gebieden'.  
(Kaart Cultuur Historische Structuren)





Kern | Behoud van 'monumenten' en 'cultuurhistorisch waardevolle gebieden'.



Alle hoofdgebouwen zijn van oudsher georiënteerd naar de weg toe om zichzelf te presenteren. Vanuit het hoofdgebouw zijn er verschillende zichtlijnen en zichtrelaties met het omringende landschap. Verschillende laanstructuren versterken de relatie tussen gebouw en landschap. Hoewel de ligging en oriëntatie van de landgoederen en buitenplaatsen gezien kan worden als gelijknamige noemer van de Stichtse Lustwarande wordt zij toch vooral gekenmerkt door individualiteit.

- Elke bouwsteen kent enkele wetmatigheden in haar opbouw: functies, type bebouwing, interne ordening, begrenzing en eenheid, relatie tussen de gebouwen en buitenruimte en welstand.
- Deze individualiteit wordt bepaald door het verschil in architectuur en grootte van de landgoederen onderling. Iedere welgestelde heer/dame had nou eenmaal een andere smaak of wilde zich beter voordoen dan zijn buurman. Daarnaast varieert de grootte van ieder perceel waardoor de plaatsing van bijgebouwen, follies en andere elementen verschilt per landgoed. Hierdoor heeft elk landgoed of buitenplaats een eigen herkenbaar karakter welke de totale Stichtse Lustwarande ten goede komt. De tuinkunst per perceel is ook verschillend. De ene tuin kent een duidelijk geordend geheel met strak geschoren hagen, de andere tuin wordt gekenmerkt door kronkelige paden en een meer natuurlijke uitstraling volgens de Engelse landschapsstijl. De tuinen worden allemaal afgebakend door volwassen bomen, hagen en of hekken. Hierdoor worden de afzonderlijke eenheden versterkt.
- Representatief hoofdgebouw.

- Bijpassende architectuur nevengebouwen.
- Kwalitatief hoogwaardige ruimte tussen 'hoofdweg' en hoofdgebouw.
- Tuinarchitectuur.
- Laanstructuren.
- Zichtlijnen.
- Duidelijke entreepartij.
- Totaal ensemble van gebouw(en) en tuin/park.

Zie voor de richtlijnen paragraaf 3.6.

Ontwikkelingen die het formaat van landgoederen of buitenplaatsen evenaren zoals bedrijven, kantoren, instituten, appartementencomplexen, etc. dienen zo ontwikkeld te worden dat ze de opbouw van landgoederen/ buitenplaatsen respecteren. Dit houdt in:

- Duidelijk onderscheid tussen de gebouwen, het accent ligt op het hoofdgebouw, nevengebouwen zijn en blijven ondergeschikt qua massa en uitstraling.
- Hoofdgebouw en nevengebouwen hebben gelijke architectonische kenmerken.
- Het hoofdgebouw dient een duidelijk representatieve voorzijde te hebben.
- Het hoofdgebouw ligt aan de hoofdweg, maar er is een ruime maat tussen het gebouw en de weg.
- De ruimte tussen entree en gebouw dient het visitekaartje van het totale ensemble te zijn.
- Neveneffecten die met de functieverandering gepaard gaan op de buitenruimte dienen geminimaliseerd te worden.
- De entreeruimte dient representatief te zijn met een groene uitstraling.
- De beplanting in deze ruimte is het belangrijkste beeldkenmerk, geen tuinvreemde objecten zoals bijvoorbeeld geparkeerde auto's.
- Creëren van zichtrelaties met omringende landschap.
- Aansluiten bij opbouw landgoed (ieder landgoed een eigen karakter).
- Nieuwe ontwikkelingen alleen met ruimtelijke kwaliteit.

Kortom: Nieuwe ontwikkelingen dienen de identiteit en de beeldkwaliteit van de landgoederenzone te versterken.

# B2. DROMEN OVERZICHT

THEMA - GROEN & CULTUUR	
Nummer	Droom
1	Dat het parkje Het Pesterbosje behouden blijft of uitgebreid wordt! Niet te veel doen daar graag.... Meer groen binnen evt. nieuwe wijken.
2	Zo veel mogelijk groen - waaronder dus zeker geen veranderingen in het Pesterbosje. (park in het noorden van Crosestein). Eventueel wat meer bewoning en minder bedrijven is ook goed. Maar nooit ten koste van flinke stukken groen.
3	Veel groen + ruimte voor water Behoud van het Pesters Bosje. Bijen, hommels, vogels, etc.
	Heel veel groen, bewoning door gemeente inkomensgroepen en behoud van de Pesters Bos/park
4	Hoge landschappelijke kwaliteit. Het landschap als drager van de bebouwing. Geen interne op zichzelf gerichte woonenclaves.
5	Identiteit van het gebied – groene karakter van de Stichtse Lustwarande – herstellen en versterken!
6	Heel veel groen - park met vijver! En weinig bebouwing. Rabofacet als tegenhanger van de Laan van Vollenhove.
7	Een groene entree voor Zeist, prettig voor fietsers en wandelaars.
8	Een parkachtig groen gebied dat recht doet aan het karakter van de Stichtse Lustwarande.
	Ik zou graag zien dat er in de planvorming elementen terug komen van de oorspronkelijke groene invulling van het TNO terrein. Het was toen een parkachtige omgeving in de Engelse landschapstijl waarin de tuinen van Nuova, Oorschot en Rozenhoeve 1 groen gebied vormde
9	Veel groen natuur Minimaal de huidige groenstructuur aanhouden. Waar vrije fietspaden worden aangelegd. Minder verkeer doordat Rabo dicht gaat > vergroening Laan van Eikenstein.  Lust Warande gevoel, landelijk, veel groen ("eet" bos) en ruimte
10	Ruimte voor natuur, "Allure" vertalen in 'stijl', niet grootte. Dus bouwen kleinschalig en mooi.
11	Belang groen / open structuur
12	Herstel/versterken waarde SLW, inclusief oud eik Herstel - waarde - natuur – inclusief
13	Lommerijke entree, Eén met landschap, Eikenstein als functioneel centrum voor particulieren en zakelijk en kunst events, Bouwstijl van 1920 – 1935 vasthouden i.c.m. modern.
14	Veel groen, behoud Pesters Bos.
15	De ontwikkeling van een park op het TNO terrein uitgaande van de oude plannen om daar het Emmapark te realiseren.
16	Uitbreiding van het De Pestersbosje (achter de ABN Bank) naar het gebied van de huidige TNO gebouwen.
17	Een groen en cultuurhistorisch mooi gebied, duidelijk onderdeel van de Stichtse Lustwarande.
18	Voor de TNO-zijde: het herstellen van de schakel tussen het landgoed van villa Nuova en villa Oirschot. Door de uitbreidingen van het TNO is een groot deel van dit landschap verloren gegaan. Niet alleen de villa's vormen een belangrijke entree naar "De Stichtse Lustwarande" maar ook de destijds onder architectuur gecreëerde landschappen. Voor de overzijde van deze gebieden (Rabo en Eikenstein) zou de af te breken nieuwbouw voorwoningbouw benut kunnen worden. Zonder overigens de overplaats en de historische gebouwen van Eikenstein aan te tasten. Jammer dat ik te laat ben om deel te nemen aan de overleggroep, ik ben helaas te laat geïnformeerd. Het eigenlijk heel slecht voor Zeist dat zoveel werkgelegenheid verloren gaat, dit heeft verregaande consequenties voor het winkel- en voorzieningen. We kunnen wel alles nieuwe kansen noemen maar daarmee bagatelliseer je het grote probleem. Het verlies van V&D voor Zeist is nu al sterk merkbaar.
19	Mijn huis ligt aan de rand van de gebiedsvisie. Ik droom van wonen in groen, rust met oog voor de historische waarde van de Lustwarande

THEMA - ECOLOGIE	
Nummer	Droom
1	Dat de natuur waarden van de ecologische hoofdstructuur hierin terug te vinden zijn. Dat de historische waarden meegenomen zijn, bijv. onder leiding van hoogleraar architect Wessel de Jonge.
2	Overbrug de Utrechtseweg om groen te verbinden.
3	Zodra TNO helemaal leeg is het parkje wat er al ligt zover mogelijk doortrekken richten gebouwen en richting Crosestein. De bestaande vijver uitbreiden met kleine stroompjes en bruggetjes. Een soort indeling als het Walkartpark.
4	Niet minder groen
5	Heel veel groen en behoud van het De Pesters Bos /Park.
6	Boomtoppen-viaduct over als groene verbinding

THEMA - MONUMENTEN	
Nummer	Droom
1	Langs de Utrechtseweg mooie huizen. Denk aan; Brinkhove.
2	Groen houden. Historische gevels behouden. Geen "moderne monumenten" zoals BVG-terrein.
3	Monumentale uitstraling waarborgen.
4	Maximaal in stand houden van de sfeer Stichtse Lustwarande. Bijv. kantoor Schuilenburg vervangen door invulling die hiermee in overeenstemming is.
5	Aandacht voor groen, recreatie met oog voor historie omgeving. Monumentale entree.
6	De ontwikkeling laten aansluiten bij de kwaliteiten van het gebied en die van de Stichtse Lustwarande
7	Behoud van monumentale panden als gebouw TNO, Villa Nuovo van ABNAMRO en Eikensteijn. En het park met groot grasveld voor de Rabogebouwen laten bestaan, waarbij op het terrein achter het te behouden park zichtbaar vanaf de Utrechtseweg een nieuwbouw appartementengebouw (of kantoorgebouw) komt in stijl/uitstraling van een villa als past binnen de Stichtse lustwarande. Dat kan ook op de plaats van het bijgebouw van de Triodosbank met daarachter het bestaande park. De overige ruimte kan worden ingevuld met grondgebonden woningen die vanaf de Utrechtseweg in zicht wegvallen achter groen/parkstructuur.

THEMA - KORREL	
Nummer	Droom
1	Bouwkavels t.b.v. particuliere bouw.
2	Een derde minder panden en groen in de vorm van een park.

**THEMA - FUNCTIE VAN DE BEBOUWING**

Nummer	Droom
1	Dat er ruimte is voor stadslandbouw, waarin mensen zich kunnen verbinden met hun voedsel en leefomgeving.
2	Antenne (GSM mast) weg op Oirschotlaan.
3	Toekomstig bestendig tot mijn dood in de wijk kunnen wonen nodig; - Seniorenwoning + tuin (begane begane grond) - Zorgcentrum om de hoek - Wijkgebouw om mijn buurtgenoten te ontmoeten.
4	Gebouw politie (1e links) weg
5	Woonconcept studenten – ouderen (zsp 1 – 2) Maatjes van 1 student en 1 oudere - Verplichting tot wederzijds mantelzorg en onderhoud van woning/tuin - Daartegen over een lage huur - Beheerder / aanspreekpunt voor aanname 'bewoners'
6	Maak een inspiratieplek voor gemeenschapsvorming, religie, samenwerking.
7	Mogelijkheid tot functiewijziging van kantoorfunctie naar woonfunctie, vanwege leegstand in kantoren.
8	Horeca bestemming Eikenstein
9	Laagbouw, gebruik huidige gebouwen Studentenhuisvesting > TNO
10	Het Montessori Lyceum HermanJordan grenst aan de A28. Nieuwe scholen mogen niet binnen 200 m van de snelweg gebouwd worden. Over 15 jaar komen we voor nieuwbouw in aanmerking. Mijn droom is een plekje iets verder op de Utrechtseweg dan waar we nu zitten.
11	Evenwichtig wonen en werken in een duurzaam groene omgeving zonder dat nieuwe plannen leiden tot overlast van bestaande bewoners.
12	Woonst pal achter Eikenstein, vrouw heeft yogacentrum
13	Het terugdringen van de leegstand in dit gebied.
14	Als functie achter Eikensteijn woningen voor ouderen die met mooie open buitenruimte (minimaal 12 m2) al dan niet gestapeld kunnen wonen, zodat winkelcentrum Vollenhove en de tram naar Uithof en Utrecht Centrum op korte afstand bereikbaar is. Nog mooier zou zijn dat de tram ook naar Amersfoort wordt doorgetrokken via de wijk Vollenhoven en de Amersfoortseweg. Zowel voorleeftijden 60-75 als voor ouderen met behoefte voor zorg. Ook hier weer groen en parkstructuur om de gebouwen. De functies van de grote monumentale gebouwen kan zowel zijn wonen als bedrijfsvoering/kantoren. Het zou mooi zijn als een bepaalde tak van bedrijfsvoering kan worden geconcentreerd (weet dat het lastig is die te interesseren en lokken, maar niet geschoten is altijd mis). Ik denk bijvoorbeeld aan sportbonden, zorginstellingen of pensioenbedrijven. Dat kan Zeist nog beter op de kaart zetten in Nederland.
15	"Ik kom in eerste instantie naar deze bijeenkomst vanuit mijn betrokkenheid als bewoner van de Utrechtseweg. Daarnaast heb ik een bedrijf Laura's Sabor (Ontbijtservice & Huiskamerrestaurant). Ook vanuit dat perspectief vind ik het interessant om de mogelijkheden te bekijken of er een mooie plek te vinden is waar ik met regelmaat mijn gasten kan ontvangen in de vorm van een orangerie met keukenfaciliteiten. Mocht ik deze avond geënthousiasmeerd zijn dan wil ik wel aansluiten bij de participatiegroep."
16	Goede en praktische werk en leefomgeving
17	Buurtshuis
18	School
19	Gezondheidscentrum-plein in een wooncomplex (zie Leusden)

**THEMA - WOONMILIEU**

Nummer	Droom
1	Een stijlvol woonbaar gebied met veel groen en ook ruimte voor starters.
2	Er wonen meer dan gemiddeld baby boomers in Zeist. Landelijk is deze groep al groot en groeit enorm door de bevolking boven de 45 jaar. In Zeist is dat nog erger. Daar moeten met de hoogste prioriteit geschikte woningen voor komen. Niet alleen appartementen, maar ook bungalows.
3	Aandacht voor diversiteit bewonersgroepen gelet op reeds aanwezigheid van Altrecht en flats Laan van Vollenhove.
4	Een groene wijk waarin jong en oud van alle gezinten samen wonen met oog voor zorg, spelen, aandacht voor senioren en starters!
5	Een gebied waar ook ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen. D.w.z. goede bereikbaarheid, voorzieningen zoals winkels. Bijvoorbeeld door kleine busjes naar dichtbij zijn de winkelcentrum.  Dat ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen
6	Moderne woonvormen voor ouderen, zodat zij in hun eigen omgeving (Zeist Noord) kunnen blijven wonen.
7	Dynamische toegankelijke woonwijk / werk / recreatie Dit betekent: - Sociale woningbouw - Verjonging - Recreatie - Groen - Diverse bevolkingsgroepen leeftijd/ras/inkomen - Werk/arbeid - Zorg
8	Betaalbare eengezinswoningen voor starters op de huizenmarkt. Voorrang voor mensen die al inwoner van Zeist zijn en een huurwoning achterlaten.
9	Diverse alternatieve woonvormen voor ouderen. Zeist gaf jaren geleden aan Care-Valley te willen zijn maar intussen zijn er veel verzorgingstehuizen verdwenen of verkleind. Om de ouderen toch hulp te bieden zou het goed zijn om woonvormen voor hen te ontwikkelen waar ze elkaar kunnen steunen en gezamenlijk hulp in kunnen huren. Ik had al een formulier ingevuld maar had deze wens niet geuit. Dit formulier is ter vervanging van het vorige.
10	Studenten en ouderen huisvesting in een! Er is een groot tekort aan huisvesting voor studenten. Daarnaast neemt de vergrijzing toe en de mogelijkheid om "geschut" te wonen neemt af. Veel ouderen hebben behoefte aan zinvolle tijdsbesteding naast het feit dat ze op bepaalde vlakken ook meer hulp nodig hebben. Is dit niet een uitgelezen kans om wat te doen voor een doelgroep die nu in een gat valt?
11	bewoning door gemengde inkomensgroepen
12	Op het terrein van de jeugdvangenis en het gebouw RABO Facet, bebouwing voor senioren, in de vorm van (semi-)bungalows, (géén appartementencomplex!), gecombineerd met starterswoningen en een wijkgezondheidscentrum met een WMO loket, een huisartsenpost, consultatiebureau e.d.
13	De woningen zou ik richten op een mix van doelgroepen. Zoals gezegd een deel heel specifiek gericht op ouderen, maar dan naast woningen voor starters, mensen die moeilijk aan woningen komen (alleenstaanden/statushouders enz) en ook villa's in deze chique en parkachtig ogende omgeving.
14	Een woon/werkcombinatie van starters (jeugdigheid en frisse innovatieve ideeën), senioren (wijsheid en overzicht) en mensen die om wat voor reden dan ook een steuntje of juist duwtje in de rug kunnen gebruiken. Bijvoorbeeld: kinderdagopvang mede door senioren gerund (ervaring en tegengaan eenzaamheid). Of kunst, cultuur en jongeren samenbrengen. Ouderen op digitaal gebied laten helpen door ouderen of andersom: jongeren liefde voor een ambacht of met de handen werken of klussen meegeven. Ideeën genoeg!
15	Dat dit gebied wordt ontwikkeld tot een kwalitatieve hoogwaardige woonomgeving met diversiteit aan types in een parkachtige setting.

**THEMA - VERKEER EN PARKEREN**

Nummer	Droom
1	Rotonde kruising de Dreef – Utrechtseweg
2	Parkeren uitzicht, parkeren bedrijven niet in woonwijk.
3	Ontsluitingsweg Utrechtseweg verkeersluw
4	Ontlasting verkeer Sanatoriumlaan ook i.v.m. toekomstige extra woningen en druk hierdoor met verkeer.
5	Goede verkeersafhandeling op de Utrechtseweg.
6	Een gebied waar het verkeer zo wordt geleid dat het weinig tot geen overlast geeft aan lawaai, drukte en fijnstof. Waar groen een laagbouw de overhand heeft een gebied waar kinderen rustig kunnen spelen.
7	Geen parkeerterreinen zichtbaar vanaf de Utrechtseweg of heel beperkt met parkachtige structuur en veel groen. Zoveel mogelijk parkeren onder de grond.
8	Dank voor uw uitnodiging om deel te nemen aan de Participatiegroep. Eerder heb ik aan dergelijke participatiegroepen ook al deelgenomen en namen jullie beraadslagingen zeer serieus is mijn ervaring. Vanwege een aanstaande verhuizing per 1-9 zal ik helaas niet hieraan deelnemen. Echter wil ik een aantal punten meegeven die mij in de afgelopen 25 jaar zijn opgevallen en die u in uw beraadslagingen voor gebied Utrechtseweg Noord kunt meewegen. 1. In de Sanatoriumlaan is lange tijd autobedrijf Sanato (Audi/VW dealer) en tankstation BP in onze straat gezamenlijk aanwezig geweest op voormalig nummer Sanatoriumlaan 37. Deze bedrijven hadden er belang bij vanwege hun zichtbaarheid dat zoveel mogelijk verkeerspassanten langs hen kwam gereden voor het tanken bij BP dan wel kopen van auto's bij Sanato. Nu deze bedrijven zijn verhuisd naar de autoboulevard en daarmee weg zijn uit de Sanatoriumlaan en daarvoor in de plaats - op moment van schrijven - mooie 2-onder-1 kapvilla's worden gerealiseerd, ligt dat geheel anders en moet weer opnieuw gekeken worden naar een eerlijke verdeling van het verkeersbelasting over de wijk de Dichtersbuurt. Mede vanwege het feit dat nog niet zo lang geleden de Prof. Sproncklaan plotseling eenrichtingsverkeer is geworden, verlaten en komen auto's de wijk in/uit ook steeds meer via de Oud Arnhemseweg dan wel de Sanatoriumlaan. Om het aantal verkeerskilometers door de wijk te verkleinen en de last eerlijker te verdelen over de wijk, is het zaak dat de Sanatoriumlaan minder belast wordt en dat de ontsluitingsweg via de Tesselschadeweg naar de Utrechtseweg weer wordt geopend (nu is dat kunstmatig afgedicht met een sportveldje die door de Tesselschadewoners al te graag in leven wordt gehouden om vooral hun straat autoluw te houden ten koste van andere straten in de wijk. Echter van het sportveldje wordt nauwelijks gebruik gemaakt, anders dan de aanwezigheid van hangjongeren). De hele infrastructuur ligt al gereed voor herleving van de ontsluiting via de Tesselschadelaan. Het woonwijken achter de Tesselschade (Joost van de Vondellaan e.o.) hebben dan ook meteen sneller – via de Tesselschadelaan – een ontsluiting naar de Utrechtseweg. Nu moeten ze met een U-bocht de hele wijk door inclusief de Sanatoriumlaan. Als dat allemaal niet zou lukken dan kan wellicht een verbinding via het voormalig Veldheimerterrein naar de Utrechtseweg worden overwogen. 2. Het verdient aanbeveling de Sanatoriumlaan ook als eenrichtingsverkeer in te richten en/of verder 30km zone maatregelen te treffen (meer drempels en bestaande drempels verhogen: door druk van Sanato zijn bestaande drempels bij kruispunt Sanatoriumlaan/Laan van Eikenstein/PC Hooftlaan lager uitgevoerd destijds dan gepland vanwege door Sanato voorgewende hinder voor auto-opleggers). 3. Het (sluip-/bestemmings-) verkeer zoveel mogelijk vanuit de wijk via de Oud Arnhemseweg (voor Sanatorium langs) te geleiden naar De Dreef en niet meer door de woonwijk heen. 4. Laan van Eikenstein zorgt ook nu voor hinder/overlast van Rabo Facet door verkeers- en parkeerdruk op de Sanatoriumlaan. Mede ook vanwege de toekomstige woonwijk die zal verrijzen door Rabo Vastgoedgroep ook dat verkeer via De Dreef naar Utrechtseweg leiden. Succes met de verdere beraadslagingen en vormgeving de Utrechtseweg Noord!
9	Laan van Eikenstein onderbreken

**THEMA - WANDELEN EN RECREËREN**

Nummer	Droom
1	Speelruimte voor kinderen.
2	Hoofdpaden recht door kronkelend gebied in kader van oriëntatie.
3	De mensen meer laten genieten van het (groene) gebied. (looproute, trim parcoursje, etc.).
4	Dat iedereen het gebied (de Stichtse Lustwarande) kan beleven! De inwoner, de werkende, de recreant.
5	Een klein parkje met bankjes, bomen en struiken! S.v.p. geen speeltoestellen etc.
6	Het terrein moet ontsloten worden via bestaande wegen en de totale ruimte moet een parkachtige, lommerrijke uitstraling krijgen, waarin ruimte is voor wandelaars, (natuurlijke) speelmogelijkheid voor kinderen en hondenbezitters (bv omsloten speelweide voor honden en loslooptroken zonder opruim plicht).
7	Mooi zou zijn als niet alle groene parkachtige structurendoor hekken van grondeigendom worden doorsneden, maar juist openbaar toegankelijk blijven of worden gemaakt, zodat er een mooi wandelgebied komt. Dat verhoogt de (sociale)veiligheid en geeft meer binding binnen het totale gebied. Bewoners en werknemers kunnen door de parken lopen en daar zijn faciliteiten om bij mooi weer te verblijven (denk aan plekken met bankjes of picknick tafels. Op werkdagen te gebruiken tijdens lunch voor kantoorpersoneel (en ook bewoners) en op overige uren door bewoners. Daar kan de buurt elkaar ontmoeten en sporten/spelen.
8	Natuurspeelplaats
9	Hardlooprondje om/door de wijk
10	10.000 stappenpad

**THEMA - FIETSNETWERK**

Nummer	Droom
1	Aandacht voor goede fietsverbinding, geen fietstunnel!!!! Fietspad
2	Extra stimulering en ontsluiting van fietsverkeer.

**THEMA - OPENBAAR VERVOER**

Nummer	Droom
1	Ruim baan voor het OV
2	Een Utrechtseweg met plaats voor een tram (doorgetrokken vanaf de Uithof naar Station Driebergen/Zeist). Gelijktijdig een groene uitstraling met parkachtige structuur als aangezicht over de Utrechtseweg.

**THEMA - DUURZAAMHEID**

Nummer	Droom
1	Een energieleverend gebied, waardoor het gebied klaar is en een goede rol kan spelen in een duurzaam Zeist. Uiteraard betekent dit ook een aardgasvrij gebied.
2	Ruimte voor groen, groene energie
3	Wateropslag

## THEMA - OVERIG

Nummer	Droom
1	<p>Integraal!! (bijv Stenia en Veldheim, enz.). Inclusief samenwerking (bijv. Arcades werkzaam Lustwarande Driebergse kant). Duurzame transitie gebouwen (Wessel de Jonge) Integratie/inclusief wonen, op naar een nieuwe inclusieve samenleving!</p>
2	Gemeente niet in groep advies participatiegroep belangrijk in besluit, niet per definitie gemeente doorslaggevende partij.
3	Start-ups van bedrijfjes stimuleren naar Zeist te komen.
4	<p>Op de informatieavond over de ontwikkeling van gebiedsvisie voor de Utrechtseweg Noord werd gemeld dat er nog kleine correcties mogelijk zijn inzake de grens van het visiegebied. Tegen deze achtergrond verzoek ik u om ons schoolgebouw (Jordanlaan 3) in het visiegebied op te nemen. Op het kaartje is onze conciërgewoning (Jordanlaan 1) wel in het visiegebied opgenomen, maar ons schoolgebouw niet. De achtergrond van mijn verzoek is de wens voor ons schoolgebouw ingediend die ik op de informatieavond via het prikbord heb ingediend.</p>
5	<p>Dat de uitstraling van het gebied Utrechtseweg Noord in de toekomst niet wordt bepaald door de toevallige ligging van de gemeentegrens Zeist – De Bilt. Toelichting: Uit de brochure "Toekomst Utrechtseweg Noord" kan worden geconcludeerd dat de toekomst van het nu leegstaande kantoorgebouw (Berkenhoven) aan de Utrechtseweg 2 De Bilt niet wordt meegenomen in de ontwikkeling van een gebiedsvisie. Dit kantoorgebouw was tot voor kort als opleidingsinstituut jarenlang in gebruik bij de politie en wordt nu aangeboden voor verhuur. Door het grote aantal bezoekers en de beperkte parkeermogelijkheden op eigen terrein parkeerden de bezoekers bijna iedere dag hun auto op de openbare weg (fietspad/ventweg), soms tot aan de Amersfoortsestraatweg. Dat bepaalde de uitstraling van dit gebied in negatieve zin en zou zich bij ongewijzigd beleid in de toekomst kunnen herhalen. Mocht de ligging van het kantoorgebouw de grondgebied van De Bilt de reden zijn dat de toekomstige bestemming niet wordt meegenomen in een gebiedsvisie, dan vind ik dit een verarming van de doelstelling stil te staan bij de vraag hoe we het gebied Utrechtseweg Noord willen inrichten.</p>
6	Verbinding zoeken tussen nieuwe en bestaande bewoners om draagvlak te kweken en te behouden.
7	Droom/wens voor het gebied is in november 2016 uitgebreid besproken op de bijeenkomst die de BBD organiseerde in het bijzijn van wethouders en raadsleden op locatie het Kunstenhuis. BBD vertegenwoordigt 3 wijken (Dichtersbuurt, Parmentiersland en Patijnpark) en wordt ook door 3 bewoners vertegenwoordigd. Vertegenwoordigers zijn: mw Juliet de Barbanson, dhr Wouter Weyers en mw Bettie van Dijk.
8	Dat er meer aspecten meegenomen worden dan waar nu over gesproken wordt.
9	Ik woon in De Bilt tegenover het Montessori Lyceum Herman Jordan. Zoals op het kaartje op uw website (zie hieronder) correct is aangegeven ligt de grens van het studiegebied waar ik woon tussen de gemeenten De Bilt en Zeist in het midden van de Utrechtseweg. Ik kan mij niet voorstellen dat dit betekent dat de belangen van bewoners aan de Zeister kant wel in een gebiedsvisie worden meegenomen en die van bewoners aan de Biltse kant niet. Niettemin ontvang ik graag een uitnodiging voor de startbijeenkomst.
10	<p>Vandaag de uitnodiging voor de startbijeenkomst en participatiegroep ontvangen. Dank u wel.</p> <p>De startbijeenkomst zal ik niet kunnen bijwonen. Voor de participatiegroep acht ik mijzelf niet aangewezen. Niettemin als reactie op uw brief wel een vraag: bij het bekijken van het kaartje waarop de grens van het visiegebied is aangegeven verbaasde het mij dat de hoek Krommerijnlaan/Utrechtseweg buiten het gebied valt. Juist die hoek is van wezenlijk belang voor de indruk die Zeist bij binnenkomst vanuit Utrecht maakt.</p> <p>Ik vermoed dat deze hoek buiten het gebied valt omdat er al plannen voor bestaan. Zijn die plannen zó definitief dat het niet zinvol wordt geacht om ze mee te bekijken in samenhang met de gebiedsvisie? Dat lijkt mij teleurstellend. Ik weet dat er een aantal woningen – appartementen en 'eengezinshuizen' – gepland is op die hoek. Ik hoop dat hoogte en omvang van dit project net in tegenspraak zijn met wat de Stichtse Lustwarande wil uitstralen!</p>



# B3. SAMENVATTING KADERS

## A: SAMENVATTING INHOUDELIJKE KADERS

Met de inhoudelijke kaders wordt de speelruimte bepaald die er is voor ontwikkelingen in het gebied en op het gebied van functies (wonen, werken, recreëren), stedenbouw, verkeer, cultuurhistorische waarden, groenvoorziening en openbare ruimte. Daarnaast geven de inhoudelijke kaders aan met welke kwaliteiten in het gebied en met welk reeds vaststaand gemeentelijk en provinciaal beleid rekening gehouden dient te worden.

### KADER 'CULTUUR EN GROEN'

<p><b>Kader 'Cultuur en Groen'</b>  <b>Cultuurhistorische waarden behouden en versterken (Stichtse Lustwarande), waaronder het gemeentelijk en particulier groen</b></p> <p><b>Toelichting:</b>  Het gebied maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande, een lang lint van landgoederen en vroegere buitenplaatsen met bijbehorende bijgebouwen, parken, overtuinen en bosgebieden, dat slingert langs de provinciale weg van De Bilt tot aan Rhenen.  Zij vormen het raamwerk voor de identiteit van een gebied waarin intensief wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Het volop aanwezige groen in het gebied, zowel op gemeentelijke als particuliere grond, is mede bepalend voor deze identiteit en geeft het gebied een groene en lommerrijke uitstraling. In dit gebied is plek voor nieuwe ontwikkelingen, zolang die de bestaande karakteristiek en kwaliteit respecteren en niet leiden tot een verdere verstedelijking van het gebied.</p> <p><b>Voor dit kader geldt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De Utrechtseweg vertegenwoordigt een unieke cultuurhistorische waarde vanwege de betekenis ervan voor het totaal van de Stichtse Lustwarande. De Stichtse Lustwarande is in Zeist prominent herkenbaar en van belang voor de identiteit van Zeist. Dit historisch DNA van de Stichtse Lustwarande moet gerespecteerd, behouden en waar mogelijk versterkt worden. Kijk daarbij naar de wijze waarop de landgoederen in het landschap zijn gepositioneerd. Dat vraagt soms om de groene omlijsting landgoederen te versterken, maar op andere plekken zichtlijnen op gebouwen maken of behouden. Daarbij kritisch zijn met oog op toekomstige nieuwe bebouwing.</li> <li>De kwaliteit en de breedte van de aanwezige groene scheggen tussen de hoofdhuizen opwaarderen (vergroten van de afwisseling tussen open en gesloten gebied en inbedden van de hoofdhuizen in het groen). In de praktijk komt dit neer op het versterken van opgaande beplanting tussen de percelen en het duidelijker etaleren van hoofdbebouwing langs de Utrechtseweg volgens de ontwerpprincipes van de Engelse Landschapsstijl, met een zorgvuldig vormgegeven groene voorgrond, middengebied en achtergrond.</li> <li>Opwaarderen van de relatie tussen bebouwing en groen (vergroten van afwisseling in open en gesloten gebiedsdelen).</li> <li>Opwaarderen van de groene en recreatieve kwaliteit van de achtergebieden (aan de hoge zijde van de Laan van Eikenstein en aan de lage zijde vanaf de Kroostweg. Daarin moet ook het Pestersbosje (afgesplitst deel van de buitenplaats Villa Nuova) een rol krijgen.</li> <li>De gemeente heeft slechts budget beschikbaar voor onderhoud van haar openbaar gebied en niet voor reconstructie. De kwaliteit van het gebied moet onafhankelijk van ingrepen/reconstructies in het openbaar gebied worden vormgegeven. Voorstellen voor opwaardering van het gemeentelijk gebied zijn welkom, maar er kan op voorhand geen toezegging worden gedaan over de uitvoering hiervan. Dat is de reden dat de kwaliteit van de plannen ook eigenstandig moet bijdragen aan de totale gebiedskwaliteit.</li> <li>Indien er sprake is van nieuwbouw, dient deze nieuwbouw qua situering en ambitie te passen binnen de karakteristiek, zoals die voor deze buitenplaatsenzone is geformuleerd in 'De Utrechtse Buitenplaatsenbiotoop'.</li> </ul> <p><b>Te behouden c.q. te versterken karakteristieken in het gebied</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Karakteristiek zijn de veelal verhoogd gelegen, symmetrisch opgezette blokvormige hoofdhuizen georiënteerd op de weg, op enige afstand daarvan.</li> <li>Er is sprake van ontworpen zichtrelaties vanaf de weg op deze hoofdhuizen en vanuit de huizen op het omringende landschap en soms op een overplaats.</li> <li>Er is sprake van een zorgvuldig vormgegeven voorgrond (tussen bebouwing en weg), middengebied (aankleding en inbedding van de bebouwing in de bebouwingszone) en achtergrond (groene decor van de bebouwing).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Structurele onderdelen van deze zichtrelaties zijn bosschages (open en gesloten ruimten), zichtpunten en zichtlijnen, lanenstelsels, waterpartijen, gazons, hoogteverschillen, etcetera in de ontwerpstijl van de Engelse Landschapsstijl.</li> <li>Er is daarbij een onderscheid in identiteit tussen het hoger gelegen gebied tussen boven- en benedenweg en het lager gelegen gebied richting Kromme Rijn (TNO-complex versus Rabofacet).</li> </ul> <p><b>Te versterken cultuurhistorische aspecten in het gebied</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zichtbaarheid van de hoofdhuizen vanaf de weg vergroten.</li> <li>Zichtrelaties dwars op- en over de weg vergroten.</li> <li>Fijnmazige afwisseling tussen open en gesloten terreinen versterken.</li> <li>Behoud van diversiteit langs de Utrechtseweg (zowel grote als kleine terreinen en hoofdhuizen).</li> <li>Het behouden van de architectonische en monumentale waarden van de panden van TNO en Eikenstein van het Rijksvastgoedbedrijf.</li> </ul> <p><b>Vastgelegd in het volgende beleid/beleidsdocument:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Brede Milieuvisie Zeist 'Samen het milieu in Zeist verbeteren', 4-10-2016</li> <li>Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist', mei 2011</li> <li>Lange Termijn Bomenbeheerplan 2016-2041, mei 2016</li> <li>Bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord, 6-12-2011</li> <li>Structuurvisie Zeist 2020, 'Zeist schrijf je met een Q', 1-3-2011</li> <li>De Utrechtse buitenplaatsen biotoop, 14-10-2014</li> <li>Uitvoeringsagenda historische buitenplaatsen 2012-2015</li> <li>Visie Stichtse Lustwarande, juli 2005</li> <li>Identiteitsonderzoek Stichtse Lustwarande, 25-12-2003</li> <li>Archeologische beleidsadvieskaart en Erfgoedverordening 2010</li> </ul>
---

## KADER 'WONEN, WERKEN EN RECREËREN'

**Kader 'Wonen, werken en recreëren'**

**In het gebied en in het bijzonder op de plangebieden is (een combinatie van) wonen, werken en recreëren mogelijk**

**Toelichting:**

Het visiegebied betreft de karakteristieke entree van Zeist waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Het gebied biedt de kans om Zeist als hoogwaardige woon- én werkgemeente te profileren. Om een verdere terugloop van werkgelegenheid tegen te gaan, lokaal aan jongeren, werkzoekenden en mensen met een uitkering perspectief op werk te bieden, geschikte huisvesting te bieden aan vestigende bedrijven en binnen de gemeente economische dynamiek en draagvlak voor voorzieningen te houden, is het van belang om bestaande en nieuwe bedrijven en instellingen zo goed mogelijk te faciliteren en ervoor te zorgen dat sterke sectoren zich kunnen blijven ontwikkelen. In dat kader is het belangrijk om de werkfunctie voor het gebied Utrechtseweg Noord te behouden. Dit is immers één van de schaarse plekken in Zeist waar ruimte kan worden geboden aan schone, hoogwaardige werkgelegenheid. Vanwege de nabije ligging van het Utrecht Science Park (USP) en de sterke groeiambitie van het USP, kan dit gebied eveneens van betekenis zijn voor en bijdragen aan de groeiambities van het USP. De Stichtse Lustwarande heeft een recreatieve functie, die gemeente overstijgend is. Het versterken van de recreatieve functie van het visiegebied, naast de woon- en werkfunctie is van groot belang om de identiteit en beleving van de Stichtse Lustwarande in een voor een groot deel nieuw te ontwikkelen gebied, voor de toekomst te blijven garanderen. Het is aan de eigenaren van de ontwikkellocaties om met initiatieven te komen die van toepassing zijn op (een van) deze drie functies.

**Voor dit kader geldt:****Wonen**

- Voor woonfuncties is de Woonvisie Zeist 'Tussen flexibiliteit en zekerheid' 2016-2020 (maart 2016) bepalend. Per project is de woningdifferentiatie zoals is bepaald in de Woonvisie 2016-2020 van toepassing.
- De woningdifferentiatie kan ook betrekking hebben op verschillende projecten. Initiatiefnemers van projecten zullen dan in onderling overleg afspraken moeten maken over deze differentiatie.
- Er liggen kansen voor middeldure huurwoningen voor (jonge) starters, zeker gezien de functionele samenhang met het Utrecht Science Park.

**Werken**

- Ruimte voor hoogwaardige, schone werkgelegenheid die zich goed verhoudt tot wonen op zichtlocaties langs de Utrechtseweg;
- Dit betreft ruimte voor starters, door groeiende bestaande ondernemingen en eventuele nieuwvestigings;
- Qua functies wordt onder andere gedacht aan health(cure én care), life sciences, R&D activiteiten, financiële en zakelijke dienstverlening, ICT en voor zover inpasbaar toerisme en recreatie;
- Detailhandel is niet gewenst op deze locatie; horeca is wel mogelijk;
- De nabijheid van het Utrecht Science Park wordt benut;
- Om starters en ZZP'ers te faciliteren moet werken aan huis mogelijk zijn in het visiegebied;

**Recreëren**

De recreatieve functie van het gebied dient te worden versterkt, zodat het unieke karakter van dit gebied, als zijnde onderdeel van de Stichtse Lustwarande, nog beter kan worden ervaren. Daarbij wordt gestreefd naar het verbinden van recreatieve functies tussen openbaar gebied en te ontwikkelen locaties in het gebied. Er is een onderscheid te maken tussen het belang van het gebied voor de directe omgeving (ommetjes) en het belang van het gebied als totaal voor de regio (beleving de Stichtse Lustwarande als entiteit).

Vastgelegd in het volgende beleid/beleidsdocument:

- Woonvisie Zeist 'Tussen flexibiliteit en zekerheid' 2016-2020, maart 2016
- Versnellingsopgave Huisvesting
- Bestemmingsplan Zeist West-Utrechtseweg, 6-12-2011
- Structuurvisie Zeist 2020 'Zeist schrijf je met een Q', 1-3-2011
- Welstandsnota 2010 gemeente Zeist, 7-9-2010

## KADER 'VERSNELDE HUISVESTINGSOPGAVE'

**Kader 'Versnelde huisvestingsopgave'**

**De versnelde huisvestingsopgave maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie**

**Toelichting:**

In Zeist groeit de groep mensen die starten of herstarten op de woningmarkt. Dit zijn met name mensen uit zorginstellingen, jongeren, studenten, gescheiden mensen en statushouders (vergunninghouders). Voor deze laatste groep is bovendien een verplichte (verhoogde) rijkstaakstelling aan de gemeente opgelegd. Dit zorgt voor een extra vraag naar kleine, goedkope (huur-)woningen. Om de druk op de reguliere woningmarkt tijdelijk te verlichten en hiermee ruimte te bieden voor structurele oplossingen worden de komende 5 jaar bestaande huisvestingsprojecten versneld en tijdelijke huisvestingsoplossingen gezocht.

**Voor dit kader geldt:**

- Voor de tijdelijke oplossing voor de huisvesting van de betreffende doelgroepen vindt in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf onderzoek plaats naar de mogelijkheden van de voormalige jeugdgevangenis Eikenstein. De gebiedsvisie heeft betrekking op de permanente situatie en is niet belemmerend voor een tijdelijke oplossing.
- De Woonvisie Zeist 'Tussen flexibiliteit en zekerheid' 2016-2020 (maart 2016) voorziet in een permanente huisvestingsopgave voor de betreffende doelgroepen.

Vastgelegd in het volgende beleid/beleidsdocument:

- Woonvisie Zeist 'Tussen flexibiliteit en zekerheid' 2016-2020, maart 2016
- Versnellingsopgave Huisvesting
- Bestemmingsplan Zeist West-Utrechtseweg
- Structuurvisie Zeist 2020, 'Zeist schrijf je met een Q', 1-3-2011
- Welstandsnota 2010 gemeente Zeist, 7-9-2010
- Afkoppelplan Zeist 'Duurzaam omgaan met regenwater' maart 2011
- Bouwvisie, 18-3-2008
- PVE Openbare Ruimte, mei 2012

## KADER 'DUURZAAMHEID'

**Kader 'Duurzaamheid'**

**Duurzaamheid en Healthy Urban Living zijn integrale thema's in de gebiedsvisie en dienen bij nieuwe ontwikkelingen van locaties in het visiegebied te worden meegenomen**

**Toelichting:**

Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die aansluit op de behoeften van nu zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen (Platform Duurzame Ontwikkeling, 2015). In duurzame ontwikkeling spelen altijd drie aspecten een belangrijke rol: sociale, ecologische en economische duurzaamheid (ook wel bekend als *people, planet, profit*).

Dat betekent dat duurzaamheid niet alleen betrekking heeft op energie en milieu, maar ook betrekking op het creëren van een betere leef- en werkomgeving. Bij Healthy Urban Living ligt de nadruk op het ontwikkelen van gezonde en duurzame leefomgevingen in stedelijke gebieden. In het visiegebied zijn groene kwaliteiten, cultuurhistorische waarden en wonen, werken en recreëren op een bijzondere manier verweven. Door rekening te houden met duurzaamheid en Healthy Urban Living bij de ontwikkeling van het gebied, kunnen we er voor zorgen dat huidige en toekomstige generaties kunnen blijven genieten van een prettig woon- en werk milieu in een uniek gebied met grote cultuurhistorische waarde.

**Voor dit kader geldt:**

- De onderwerpen 'klimaat en energie, circulaire economie, levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie en een gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven', zoals benoemd in de Brede Milieuvisie, 'Samen het milieu in Zeist verbeteren', 4-10-2016
- Een klimaatneutraal Zeist in 2030 en duurzame mobiliteit dienen te worden betrokken bij het komen een visie tot het gebied.
- Transformatie en duurzaam gebruik van leegstaande gebouwen krijgt bijzondere aandacht bij herontwikkeling.
- In het algemeen geldt dat kansen die bijdrage aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en Healthy Urban Living betrokken dienen te worden bij de gebiedsvisie.

**Vastgelegd in het volgende beleid/beleidsdocument:**

- Brede Milieuvisie, 'Samen het milieu in Zeist verbeteren', 4-10-2016

## KADER 'VERKEER EN PARKEREN'

**Kader 'Verkeer en parkeren'**

**Het bevorderen van een goede doorstroming en verkeersveilige situatie op de Utrechtseweg en beperken van zoveel mogelijk verkeers- en parkeeroverlast in het gebied**

**Toelichting:**

Het gemeentelijk beleid over verkeer, vervoer en parkeren is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zeist 2014-2023 (GVVP) en de Parkeerbeleidsnota Zeist 2004. Het GVVP is in 2014 geactualiseerd en geënt op het bijdragen aan duurzame mobiliteit en een gezonde woon-, werk- en leefomgeving in Zeist. Daarmee sluit het beleid aan op en draagt bij aan de duurzaamheidsambities in het gebied.

Vanwege de dominante woon- en werkfunctie in een cultuurhistorisch gebied en het feit dat de Utrechtseweg een van de belangrijkste verkeersaders is van Zeist, is het blijven bevorderen van een goede doorstroming in het gebied en beperken van zoveel mogelijk verkeers- en parkeeroverlast van wezenlijk belang voor de kwaliteit van de leefomgeving.

**Voor dit kader geldt:**

- Huidige door de raad vastgestelde verkeersplannen in het gebied, blijven van kracht.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op doorstroming en verkeersveiligheid van de Utrechtseweg.
- In verband met ontsluitingen en parkeerdruk de functie 'werken' bij voorkeur situeren (fysiek) aan de Utrechtseweg, zodat woonbuurten niet extra worden belast.
- De parkeerdruk – zeker in dit gebied – mag niet afgewenteld worden op de openbare ruimte dan wel het groene karakter/de buitenplaats-uitstraling.
- Parkeren dient te gebeuren op eigen terrein, zo mogelijk ondergronds of uit het zicht. Parkeren niet aan of op voorterreinen aan de Utrechtseweg.
- Houdt bij de functionele invulling van het gebied rekening met een aansluiting van de Laan van Eikenstein op De Dreef.
- De huidige tijdelijke parkeerplaatsen aan de Laan van Eikenstein worden bij herontwikkeling opgeheven en teruggegeven aan de natuur ('vergroend').
- Houdt in verband met duurzaamheidsambities rekening met korting op de parkeernorm bij bijvoorbeeld het gebruik van 'deelauto's en voldoende laadpunten in het gebied.

**Vastgelegd in het volgende beleid/beleidsdocument:**

- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2014-2023, maart 2013
- Parkeerbeleidsnota Zeist, 3-5-2004
- Brede Milieuvisie, 'Samen het milieu in Zeist verbeteren', 4-10-2016

## KADER 'BESTAAND BELEID'

**Kader 'Bestaand beleid'**

**Rekening dient gehouden te worden met bestaand beleid en beleidskaders, vastgelegd in de diverse beleidsdocumenten**

**Provincie Utrecht**

- De Utrechtse buitenplaatsen biotoop, 14-10-2014
- Uitvoeringsagenda historische buitenplaatsen 2012-2015
- Visie Stichtse Lustwarande, juli 2005
- Identiteitsonderzoek Stichtse Lustwarande, 25-12-2003

**Gemeente Zeist**

- Bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord, 6-12-2011
- Structuurvisie Zeist 2020, 'Zeist schrijf je met een Q', 1-3-2011
- Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist', mei 2011
- Woonvisie Zeist 'Tussen flexibiliteit en zekerheid' 2016-2020, maart 2016
- Versnellingsopgave Huisvesting
- Welstandsnota 2010 gemeente Zeist, 7-9-2010
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2014-2023, maart 2013
- Parkeerbeleidsnota Zeist, 3-5-2004
- Brede Milieuvisie Zeist 'Samen het milieu in Zeist verbeteren', 4-10-2016
- Lange Termijn Bomenbeheerplan 2016-2041, mei 2016
- PvE Openbare Ruimte, mei 2012
- Bouwvisie, 18-3-2008
- Archeologische beleidsadvieskaart en Erfgoedverordening 2010
- Afkoppelplan Zeist 'Duurzaam omgaan met regenwater' maart 2011

## B: SAMENVATTING PROCESKADERS

De procesmatige kaders geven aan op welke wijze de gebiedsvisie tot stand komt en welke ruimte er is voor de raad en de samenleving om mee te doen in het proces.

### KADER 'INTERACTIEVE BELEIDSVORMING'

<p><b>Kader 'Interactieve beleidsvorming'</b>  <b>De gebiedsvisie komt op een interactieve wijze tot stand, op basis van gelijkwaardigheid en belang</b></p> <p><b>Toelichting:</b>  De totstandkoming van de gebiedsvisie gebeurt op basis van interactieve beleidsvorming. Dat wil zeggen dat de gemeente burgers, maatschappelijke instellingen, bedrijven en organisaties uitnodigt om mee te denken en te werken aan nog te vormen beleid. De gemeente laat de samenleving dus onderdeel zijn van het te maken beleid en maakt gebruik van externe deskundigheid buiten de eigen gemeentelijke organisatie.  De betrokkenheid van de samenleving gebeurt op basis van gelijkwaardigheid. Dat wil zeggen dat ieder die dat wil de gelegenheid krijgt om mee te denken en mee te werken aan de totstandkoming van de gebiedsvisie.  Gelijkwaardig betekent echter niet dat iedere wens, idee of belang uiteindelijk meegenomen kan worden bij de totstandkoming van de gebiedsvisie. Deze gelijkwaardigheid van inbreng door één ieder, laat onverlet dat belangen van partijen gewogen zullen worden. Belangen zijn namelijk niet per die aan de totstandkoming van de visie ten grondslag liggen.</p> <p><b>Voor dit kader geldt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Burgers, maatschappelijke instellingen, bedrijven en organisaties in Zeist en op uitnodiging van de gemeente buiten Zeist, kunnen indien gewenst, meedenken en werken aan de totstandkoming van de gebiedsvisie. Dit is het principe van gelijkwaardigheid.</li> <li>Bij het maken van keuzes tussen verschillende belangen zijn het bijdragen aan het maatschappelijk belang en de inhoudelijk meegegeven kaders de principes waaraan getoetst wordt.</li> <li>Het betrokken belang van de groepen uit de samenleving bij het gebied is bepalend voor de inhoud van de gebiedsvisie. Aan belangen van bewoners in en nabij het gebied, vastgoedeigenaren en bedrijven in het gebied en maatschappelijke organisaties wordt meer gewicht toegekend.</li> </ul>
--

### KADER 'PROCESBEGELEIDING INTERACTIEVE BELEIDSVORMING'

<p><b>Kader 'Procesbegeleiding interactief proces'</b>  <b>De gemeente is proceseigenaar van het interactieve gebiedsvisietraject</b></p> <p><b>Toelichting:</b>  Dit betekent dat de gemeente het proces begeleidt van het interactieve traject, vanaf de start tot aan de besluitvorming van de gebiedsvisie.</p> <p><b>Voor dit kader geldt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente spant zich in om alle betrokken partijen en belanghebbenden om tafel te krijgen.</li> <li>De gemeente draagt als procesverantwoordelijke de zorg voor een gelijkwaardige inbreng van alle aanwezigen.</li> <li>De gemeente heeft als eigenaar van aangrenzende percelen en openbaar gebied zelf ook een belang en geeft die via ambtelijke inbreng een aparte stem. Als partijen daarom vragen en er zwaarwegende redenen zijn, wordt expertise toegevoegd.</li> <li>Bij het ambtelijke traject (het traject voorafgaand aan de besluitvorming) om tot een visie te komen draagt de gemeente als procesverantwoordelijke de zorg dat de belangen van alle aanwezigen evenredig naar zwaarte van ieders belang, meegenomen worden bij de totstandkoming van de visie.</li> <li>De gemeente is verantwoordelijk voor de bestuurlijke overlegmomenten en de noodzakelijke besluitvorming voorafgaand en tijdens het gebiedsvisietraject en bij vaststelling van de gebiedsvisie.</li> <li>Gedurende het besluitvormingstraject kan de samenleving wederom invloed uitoefenen op de inhoud van de gebiedsvisie.</li> <li>Op het moment waarop de raad de gebiedsvisie vaststelt, is dit interactieve traject van de gebiedsvisie beëindigd.</li> </ul>
---

### KADER 'INBRENG VAN PLANNEN/IDEEËN VAN EIGENAREN/

### INITIATIEFNEMERS IN HET GEBIED, OP TE ONTWIKKELEN PERCELEN'

<p><b>Kader 'Inbreng van plannen/ideeën van eigenaren/initiatiefnemers in het gebied, op te ontwikkelen percelen'</b>  <b>De eigenaren/initiatiefnemers van percelen in het visiegebied kunnen hun (bestaande) ideeën en eventuele plannen inbrengen in het gebiedsvisietraject</b></p> <p><b>Toelichting:</b>  Een groot deel van de gebiedsvisie heeft betrekking op omvangrijke percelen van eigenaren in het gebied, die hebben aangegeven hun vastgoed te willen verkopen. De (toekomstige) eigenaren denken al na over een toekomstig gebruik van hun locatie en vastgoed. BPD, toekomstig eigenaar van het terrein van Rabofacet is al bezig met de ontwikkeling van planideeën voor deze locatie.</p> <p><b>Voor dit kader geldt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Visies en planideeën van (toekomstige) eigenaren worden, voor zover deze eigenaren daar mee instemmen, ingebracht in het visietraject en andere betrokkenen worden uitgenodigd om hun reactie daar op te geven en in gesprek te gaan met de eigenaren.</li> <li>Bij het indienen van plannen en ideeën dienen de (toekomstige) eigenaren rekening te houden met de door de raad vastgestelde kaders.</li> </ul>
--

## KADER 'SAMENWERKINGSAFSPRAKEN'

**Kader 'Samenwerkingsafspraken'**

**Voor zover eigenaren zelf ideeën, visies of plannen willen inbrengen in het visietraject, maken gemeente en eigenaren samenwerkingsafspraken met elkaar over ieders rol, betrokkenheid en verantwoordelijkheid in het visietraject, communicatie, evaluatie en voortgang**

**Toelichting:**

Vastgoedeigenaren in het gebied hebben, los van het visietraject, altijd de mogelijkheid om plannen, ideeën of schetsen voor hun gebied te maken en daarover het gesprek met belanghebbenden te voeren. We stimuleren dat als gemeente. Om verwachtingen tussen gemeenten en eigenaren over het visieproces en het eigen proces van eigenaren zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en daarmee helderheid te bieden voor elkaar en de betrokkenheid bij beide processen, streven we naar het maken van samenwerkingsafspraken.

**Voor dit kader geldt:**

Gemeente en eigenaren die ideeën of plannen hebben voor hun locatie en die aan de samenleving willen voorleggen, maken onderling samenwerkingsafspraken. Deze samenwerkingsafspraken hebben betrekking op de invulling van ieders rol, betrokkenheid en verantwoordelijkheid in het visietraject, communicatie, evaluatie en voortgang. Deze afspraken worden vooraf schriftelijk vastgelegd en kunnen tussentijds als de situatie daar aanleiding toe geeft, na wederzijds goedvinden, worden aangepast.

## KADER 'VERHOUDING GEBIEDSVISIETRAJECT EN GONSTRAJECT'

**Kader 'Verhouding gebiedsvisietraject en GONStraject'**

**GONStrajecten en gebiedsvisietraject zijn aparte trajecten, maar kunnen inhoudelijk niet los worden gezien. Beide trajecten worden daarom door middel van een samenwerkings-overeenkomst waar mogelijk inhoudelijk en procesmatig op elkaar afgestemd**

**Toelichting:**

Mochten partijen een GONStraject willen starten of indien zij al bezig zijn met een GONStraject, dan kunnen deze trajecten gewoon doorgang vinden. Wel zal in nauw overleg met initiatiefnemers inhoud en proces goed op elkaar moeten worden afgestemd. Dat geldt vooral met betrekking tot communicatie, verwachtingsmanagement, regievoering en elkaar wederzijds goed op de hoogte houden. Beide partijen zijn samen verantwoordelijk voor deze inhoudelijke en procesmatige afstemming, niet alleen naar elkaar toe, maar juist ook naar de samenleving. Bij hen kan verwarring op treden over hoe zaken zich tot elkaar verhouden.

**Voor dit kader geldt:**

- De door de raad vastgestelde kaders van de gebiedsvisie Utrechtseweg-Zeist-Noord zijn het inhoudelijk en procesmatige uitgangspunt voor het GONStraject.
- Visietraject en GONStraject hebben hun eigen proces maar worden inhoudelijk en procesmatig wel op elkaar afgestemd.
- De inhoudelijke en procesmatige afstemming vindt plaats door middel van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en betreffende partij. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd en kunnen tussentijds als de situatie daar aanleiding toe geeft, na wederzijds goedvinden, worden aangepast.

## KADER 'BETROKKENHEID VAN DE RAAD'

**Kader 'Betrokkenheid van de raad'**

**De raad geeft de inhoudelijke en procesmatige kaders mee voor het interactieve traject en vervult tijdens het interactieve traject de rol als toehoorder**

**Toelichting:**

De raad is verantwoordelijk voor kaderstelling voorafgaand aan het gebiedsvisie-traject. De raad is van harte welkom tijdens het interactieve traject in de rol van toehoorder. Daarmee wordt geborgd dat de raad in de fase van vaststelling de handen vrij heeft om onafhankelijk standpunten in te kunnen nemen. Uiteraard wordt de raad hoe dan ook tussentijds op de hoogte gehouden van het verloop van het proces.

**Voor dit kader geldt:**

- De raad stelt de inhoudelijke en proceskaders vast voor het visietraject en wordt periodiek over de voortgang van het visieproces schriftelijk geïnformeerd, door middel van rapportages en evaluatiemomenten.
- De raad kan, indien zij daar prijs op stelt, als toehoorder aanwezig zijn bij bijeenkomsten in het interactieve traject.
- De raad stelt de gebiedsvisie vast.

## KADER 'WERKWIJZE VAN GONSTRAJECT'

**Kader 'Werkwijze van het GONStraject'**

**Op individuele GONStrajecten is de GONS-werkwijze van toepassing**

Hiervoor wordt verwezen naar de 'Notitie GONS werkwijze, juli 2015 (zie bijlage 1)





The background is a solid, vibrant green. Overlaid on this are numerous thin, white, wavy lines that flow across the page in a somewhat chaotic but rhythmic pattern, resembling liquid or smoke. These lines are most prominent in the upper and right-hand portions of the image.

OKKRA