

2. ANALYSE PLANGEBIED

STERKTE/ZWAKTE ANALYSE OP THEMA

GROEN &
CULTUUR

GROEN

In dit hoofdstuk wordt het plangebied bestudeerd aan de hand van de onderwerpen groen, bebouwing en mobiliteit. In de sterke zwakte analyse wordt zichtbaar hoe 'rood', 'groen' en 'zwart' uiteen te rafelen zijn in een breed scala van aspecten die elk iets vertellen over de kwaliteiten van het gebied. In het onderwerp 'groen' worden de thema's groen en cultuur, ecologie en duurzaamheid aangehaald. In het onderwerp 'bebouwing' gaat het over de monumenten, korrel, functie van de bebouwing, woonmilieu en economie.

De thema's verkeer en parkeren, fietsnetwerk wandelen en recreëren en openbaar vervoer vullen het laatste onderwerp 'mobiliteit'. Tot slot zal er in dit hoofdstuk een integrale samenhang tussen de thema's worden beschreven.



Historische wegen

- engelse landschapstijl
- middeleeuwse weg

Groene structuur

- vooruimtes
- landschappelijke structuur
- pleinen, parken, plantsoenen

STERKTES



- Doorlopende groene structuren met ruime diversiteit aan beplanting.

ZWAKTES



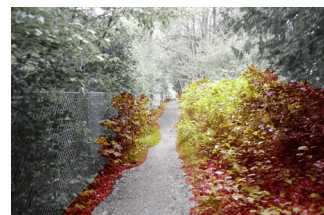
- Barrières in het groen.
- Erfafscheidingen doorsnijden ervaring van doorlopende groene structuur.

KANSEN



- Balans tussen open en gesloten.
- Opschonen van onderbegroeiing, met doorzichten naar open plekken.

BEDREIGINGEN



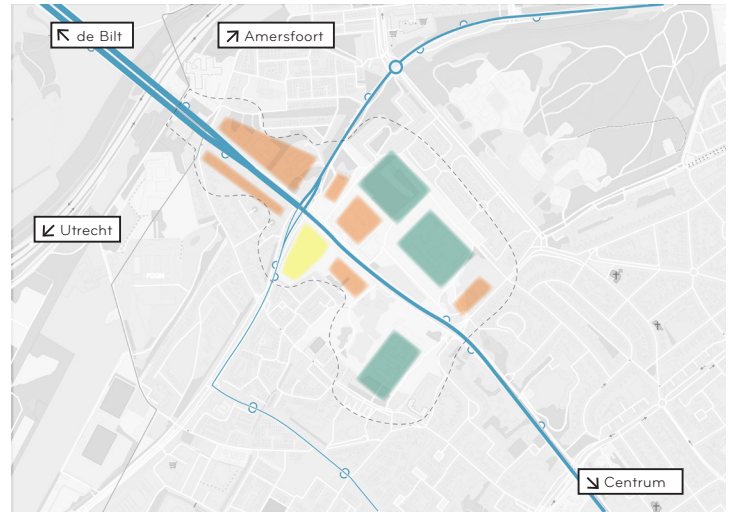
- ruige natuur wordt niet altijd als positief ervaren.

ECOLOGIE

DUURZAAM-HEID



- █ droge ecologische route
- █ natte ecologische route
- █ droog bos
- █ brongebieden (parken)
- █ oppervlakte water



- Mogelijkheid tot verduurzamen bebouwing/ infrastructuur
- █ zeer geschikt; nieuw
 - █ ongeschikt; bestaand
 - █ geschikt; bestaand
 - █ te verbeteren e-routes

STERKTES



- aaneengesloten natuur met vergelijkbare omstandigheden en kleinere eenheden met grote diversiteit.

ZWAKTES



- Groen doorsneden door infrastructuur.
- mobiliteitsdruk van noord entree Zeist bemoeilijkt ecologische verbinding.

STERKTES

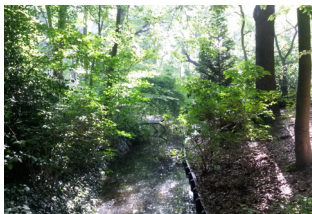


- Hoog percentage groenoppervlak in plangebied ruimte voor waterberging.

ZWAKTES

- Ontbreken van doorvertaling hoge doelstelling in beleid.

KANSEN



- Overgangszone 2 landschapstypen.
- Hoog en droog en nat en laag goed met elkaar verbinden door 'robuuste groenstructuur'!
- Verhogen van biodiversiteit/ natuurwaarden

BEDREIGINGEN



- Stedenbouwkundige / infrastructurele ontwikkeling met te weinig aandacht door ecologische dooradering.

KANSEN



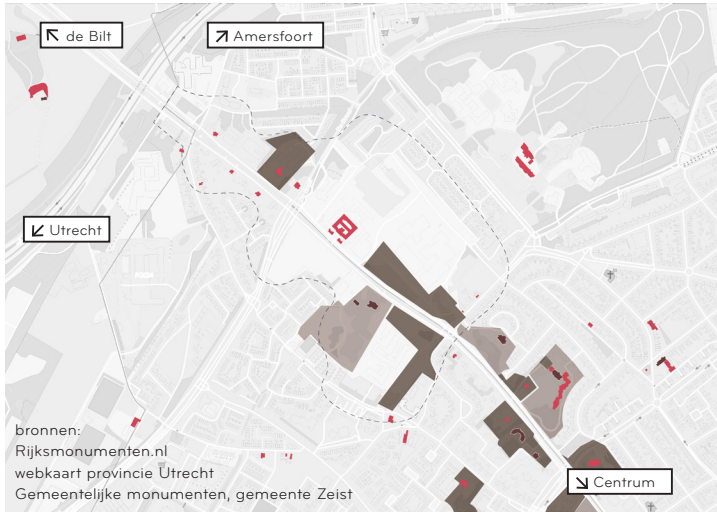
- Verduurzaming optimaliseren binnen verschillende thema's (Vgl. met Energieplein Kerkebosch).

BEDREIGINGEN

- Conflicterende belangen in beleid.

BEBOUWING

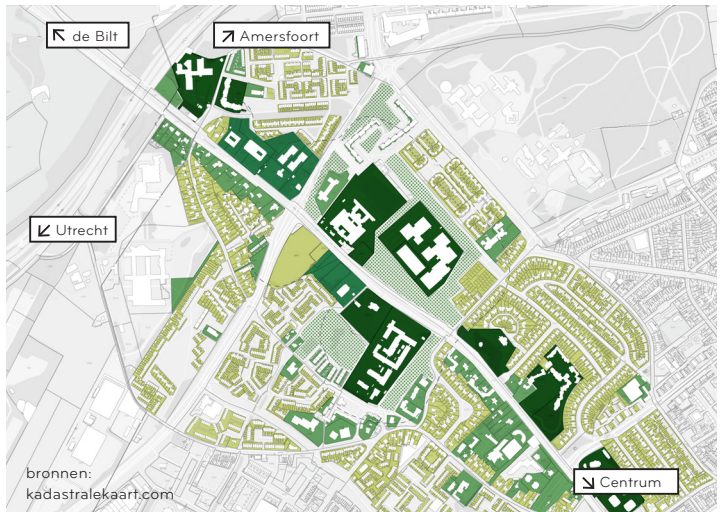
MONUMENTEN



bronnen:
Rijksmonumenten.nl
webkaart provincie Utrecht
Gemeentelijke monumenten, gemeente Zeist

- rijksmonument gebied
- gemeentelijk monument
- monumentale structuur
- rijksmonument

KORREL



bronnen:
kadastralekaart.com

- groot perceel met groot volume
- kavel met woningbouw
- ruim perceel met medium volume
- ruime kavel met groot volume

STERKTES



- Aaneenschakeling van buitenplaatsen.
- Sceneriek decor van buitenplaatsen.

ZWAKTES



- Restricties voor veranderingen.
- Restricties in onderhoud en ontwikkelingsmogelijkheden.

STERKTES



- Heldere onderverdeling
- Grote monumentale korrel gelegen aan hoofdroutes, kleine korrel in de tweede lijne ('achtergebied')

ZWAKTES



- Continuïteit en eenduidigheid doorgaande structuren niet altijd uniform in (historische) identiteit.

KANSEN



- Buitenplaatsen als gebiedsidentiteit.
- Ontwikkelingen kunnen bijdragen aan sterk beeldmerk.

BEDREIGINGEN



- Afwijken van historische uitgangspunten.
- Het afwijken van maat, schaal en zichtlijnen die aansluiten op het beeld van de Stichtse Lustwarande.

KANSEN



- Ontwikkeling als meerwaarde van gebiedsidentiteit.
- Schaal en oriëntatie baseren op 'deelgebied' en positie binnen stedelijk weefsel.

BEDREIGINGEN



- Oriëntatie percelen niet altijd georiënteerd op hoofdstructuur.

FUNCTIE VD
BEBOUWING



- wonen
- werken
- zorg
- Maatschappelijk

STERKTES



- Balans tussen wonen, werken en recreëren.
- Werken aan hoofdstructuur, wonen in 'tweede lijn'.

ZWAKTES



- Lage dichtheid aan voorzieningen.

KANSEN



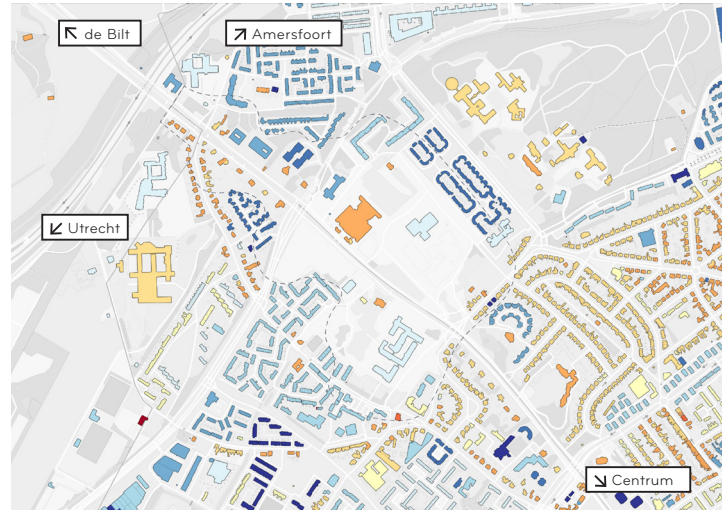
- Meer aanwezigheid aan de Utrechtseweg.
- Mogelijkheid voor verschillende kleinere bedrijven.

BEDREIGINGEN



- Functies snel ingevuld door marktwerking.
- Mogelijke aantasting van de kwaliteiten die van belang worden geacht voor de Stichtse lustwarande.

WOONMILIEU



- | | |
|--|--|
| < 1800 | 1960 - 1975 |
| 1800 - 1850 | 1975 - 1985 |
| 1850 - 1900 | 1985 - 1995 |
| 1900 - 1930 | 1995 - 2005 |
| 1930 - 1945 | > 2005 |
| 1945 - 1960 | |

STERKTES



- Meeprofiteren van groene woonomgeving.

ZWAKTES



- Buurtopbouw sterk auto geïntendeerd.

KANSEN



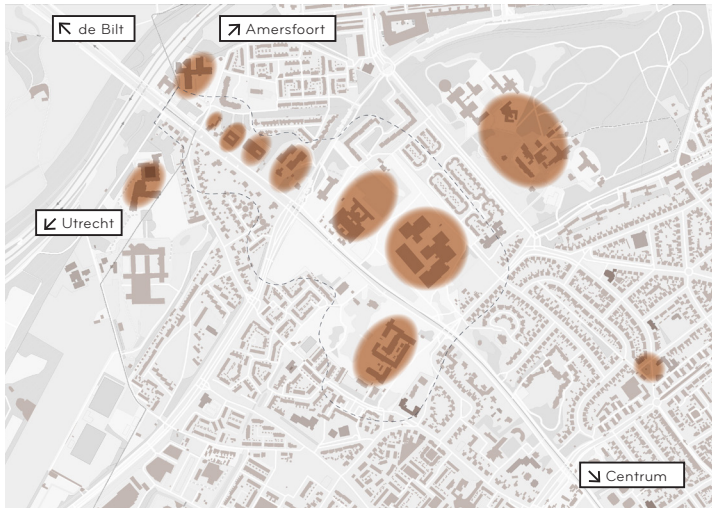
- Clusteren van nieuwe ontwikkelingen.
- Het ontwikkelen naar bestaande en omliggende identiteit zorgt voor een eigen buurt en woonmilieu.

BEDREIGINGEN



- Incidenteel bouwen.
- Nieuwe ontwikkelingen die zich niet voegen naar bestaande identiteit.

ECONOMIE



Werkgelegenheid

STERKTES



- Utrechtseweg als geheel gemengd woon en werkgebied; gelegen in een sterke economische regio.
- Functies van herbestemming zijn nog te bepalen (wonen/werken/recreëren/sociaal-maatschappelijk).
- Goede bereikbaarheid ten opzichte van snelwegen en ten opzichte van Utrecht.
- Zeist biedt aantrekkelijke woonomgeving voor kenniswerkers.
- Gunstige ligging ten opzichte van USP en Utrecht.

KANSEN



- Opname kantoren stijgt licht bij een leegstand ongeveer op landelijk gemiddelde (16%).
- Landelijke trend ontwikkeling nieuwe woon-zorg concepten.
- Regionale samenwerking is goed te organiseren: er is een U10 verband.
- Goed wonen is vanuit economisch perspectief kwalitatief belangrijk in verder verstedelijkende regio.
- Zowel grotere terreinen als kleine locaties komen beschikbaar voor herbestemming.

ZWAKTES



- Grote spelers langs Utrechtseweg verdwijnen (TNO, Rabo Datacenter);
- In geheel Zeist verdwijnt werkgelegenheid in met name de zorg en financiële en zakelijke diensten;
- Aantal banen laag opgeleiden blijft achter in vergelijking tot omliggende gemeenten;

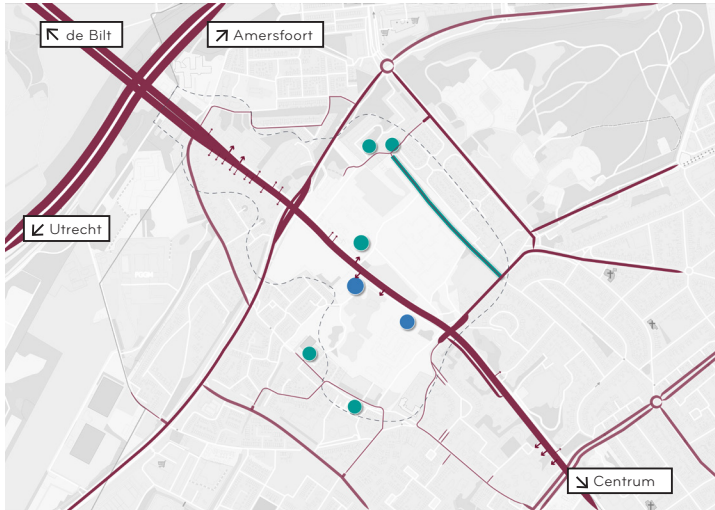
BEDREIGINGEN



- Locaties door marktwerking op dit moment interessanter als woongebied dan als puur werkgebied, dit is een bedreiging voor de lokale economie en de werkgelegenheid.
- Flexibiliteit tot functieverandering kan in de toekomst onder druk komen bij bepaalde typen bebouwing.
- Momenteel geen ruimte voor nieuwe kantoorontwikkelingen op andere locaties in Zeist.
- Aanbod kantoorruimte in Zeist neemt af.
- Vanuit het USP is op korte termijn geen behoefte aan het huisvesten van R&D activiteiten op een nieuwe satellietlocatie aan de Utrechtseweg Noord in Zeist.

MOBILITEIT

VERKEER & PARKEREN



- hoofdwegen
- wijkontsluitingswegen
- buurtstraat
- toegangsweg naar collectieve P
- toegangsweg naar privaat P
- te optimaliseren P
- passende inrichting P
- huidige parkeersituatie: langsparkeren aan twee wegzijden

ONTSluitING

STERKTES



- Heldere hoofdstructuur.
- Utrechtseweg als doorgaande route.
- Verkeersafwikkeling van wijken via zijwegen Utrechtseweg.

ZWAKTES



- Verkeersafwikkeling.
- Doorstroming vormt een knelpunt door hoeveelheid op en afritten direct aan Utrechtseweg.

KANSEN



- Ventweg.
- hoofdvolumes adres aan Utrechtseweg, nieuwe woningbouw ontsloten via zijwegen.

BEDREIGINGEN



- Mogelijk onwenselijke verkeerssituatie.
- Door nieuwe ontwikkelingen kan verkeersdruk toenemen. Mogelijk onveilige situaties door afwikkeling op Utrechtseweg / opstoppingen.

PARKEREN

STERKTES



- Parkeervoorzieningen ingepast in het groen.

ZWAKTES



- Auto's aan voorzijde geparkeerd in het zicht.

KANSEN



- Groene parkeervoorziening.
- Onttrekken van auto's aan het zicht door vergroende parkeervoorziening.

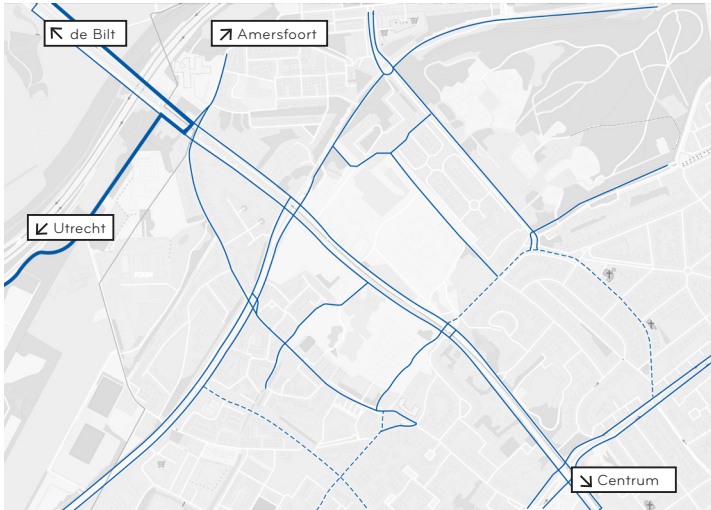
BEDREIGINGEN



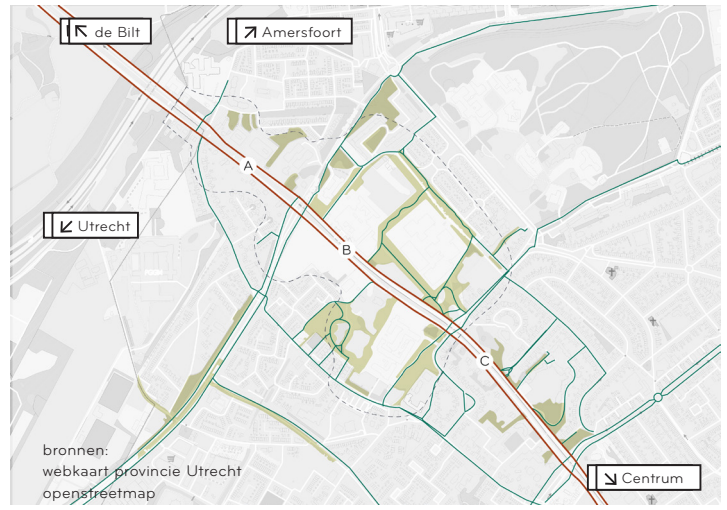
- Mogelijk toenemende parkeerdruk.
- bij onvoldoende nieuwe parkeervoorzieningen.

FIETSNETWERK

WANDELEN & RECREËREN



- vrijliggend fietspad
- fietsknooppunt route
- - - fietspad op weg



- bronnen:
webkaart provincie Utrecht
openstreetmap
- Utrechtseweg
 - recreatieve routes
 - groene corridors
 - Ⓐ afstand tussen oversteekplaats 330 mtr.
 - Ⓑ afstand tussen oversteekplaats 560 mtr.
 - Ⓒ afstand tussen oversteekplaats 510 mtr.

STERKTES



- Doorgaande routes via vrijliggende fietspaden.

ZWAKTES



- Slechte balans functionele versus recreatieve fietsroutes.
- Veel fietspaden langs auto hoofdroutes, uitvoering / onderhoud.

STERKTES



- Routes door het groene raamwerk.

ZWAKTES



- Langzaamverkeersroutes langs autowegen.

KANSEN



- Optimaliseren van netwerk en verbindingen relatie met Utrecht, Science Park, populaire routes en kans voor uitbreiding recreatieve functies.

BEDREIGINGEN



- Fietsveiligheid en doorstroombaarheid.

KANSEN



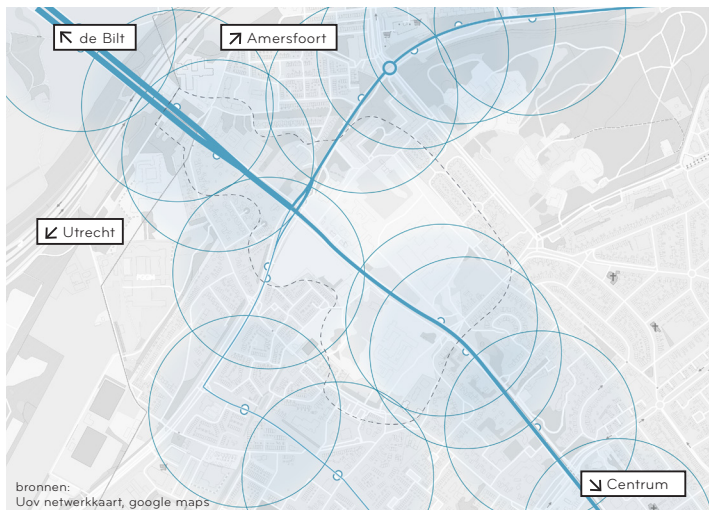
- Openstelling van terreinen in zijn algemeenheid.

BEDREIGINGEN



- Maat en massa van het groen soms niet voldoende voor wandelpaden.

OPENBAAR VERVOER



- busroute (7+ lijnen)
- busroute (2 tot 7 lijnen)
- busroute (1 lijn)
- bushalte
- loop radius 5 min.

STERKTES



- Goede busvoorzieningen via hoofdroutes.
- Hoge frequentie en grote hoeveelheid buslijnen, op regelmatige afstand langs Utrechtseweg en De Dreef / Kromme-Rijnlaan.

ZWAKTES



- Woonwijken in 'achtergebied'.
- Langere loopafstanden, met fiets naar bushalte.

KANSEN



- Wandel en fietsnetwerk naar bushalte optimaliseren.
- Adres gericht vervoer.
- Informatie en andere voorzieningen optimaliseren.
- Aandacht voor reizigerscomfort.

BEDREIGINGEN



- afzetmarkt voor op adres gericht vervoer is niet groot genoeg.

HOOFDZAKEN STERKTES EN ZWAKTES

De ontwikkeling van het gebied Utrechtseweg Noord staat in het teken van de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande. Deze focus op de Stichtse Lustwarande staat centraal voor de transformatie in de komende tijd. De kern van de opgave is nieuwe ontwikkelingen te laten bijdragen aan 'gezonde stedelijke ontwikkeling', waarin economische, sociaal-culturele en ecologische aspecten van duurzaamheid worden geborgd.

Eén van de grootste kansen ligt in het verder uitbouwen van het vele aanwezige groen in het gebied tot een hechte Ecologische Hoofdstructuur Zeist en te zorgen dat de bereikbaarheid in het gebied via diverse vormen van vervoer op een goede manier gegarandeerd wordt. Dat biedt ruimte om in het gebied te zoeken naar een optimale mix van wonen, werken en recreëren.

In deze samenvatting zoeken wij de intragale sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van deze twaalf thema's. Uit de analyse komen vier overkoepelende thema's boven de twaalf beschreven thema's. Daarom worden in de komende tekst ingegaan op de vier overkoepelende thema's: Stichtse Lustwarande, Gezonde stad, Groenstructuur, Infrastructuur en Locaties in het gebied

Sterktes

STICHTSE LUSTWARANDE

De kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande zijn verankerd in de loop van de tijd. Juist doordat het gebied een eeuwenlange geleidelijke ontwikkeling heeft doorgemaakt is er een grote rijkdom aan geschiedenis, die direct zichtbaar is, maar zelfs nog meer wordt blootgelegd voor degene die er goed naar kijkt. De verschijning van de Utrechtseweg met zijn forse bomen beplante weg zelf met de aanliggende villa's en landgoederen is onmiskenbaar als één van de grote kwaliteiten in het gebied.

GEZONDE STAD

In het door ontwikkelen naar goede kwaliteit van leefomgeving is de aanwezige mix van functies langs de Utrechtseweg sterk. Economisch gezien oefent het groene gebied met kwalitatief hoogwaardige panden een grote aantrekkingskracht uit in de regio, zowel voor wonen als voor werken in het groen. Dit wordt nog versterkt door de goede bereikbaarheid van het gebied per auto en openbaar vervoer en de gunstige ligging t.o.v. het Utrecht en het Utrecht Science Park.

GROENSTRUCTUUR EN INFRASTRUCTUUR

Doorlopende groene structuren vormen een belangrijke kwaliteit in het gebied. Ze geven niet alleen een ruimtelijk kader, maar bieden tevens een mogelijkheid voor een duurzaam stedelijk klimaat in de vorm van recreatieve kwaliteit door de hier gesitueerde wandelpaden. In de Zeister infrastructuur vormt de Utrechtseweg een hoofdentree. Er is een behoorlijk netwerk van fiets- en wandelroutes aanwezig. Busvoorzieningen zijn goed.

LOCATIES IN HET GEBIED

In het gebied zelf komen zowel grotere terreinen als kleine locaties beschikbaar voor herbestemming. Een aaneenschakeling van grote monumentale percelen aan de Utrechtseweg (met momenteel overwegend werkfuncties) met een duidelijk onderscheid in de kleinere korrel in de tweede linie (met momenteel overwegend wonen als functie).



Zwaktes

STICHTSE LUSTWARANDE

Op sommige plekken ontbreekt bij nieuwere panden de voorname uitstraling, die de meeste locaties langs de Utrechtseweg kenmerkt.

DUURZAAMHEID: DE GEZONDE STAD

Het groen is alom aanwezig, maar duurzaam is het huidige gebied niet te noemen. De sociale cohesie is vooral aanwezig in de woonwijken net achter de Utrechtseweg. De grotere locaties onttrekken zich op dit moment aan de omgeving. Ze zijn voor een groot deel ontwikkeld voor een specifieke functie, wat herbestemming van gebouwen moeilijk of onmogelijk maakt. De gebouwen van Rabo Facet zijn niet bruikbaar voor herbestemming. Van de TNO locatie en Eikenstein (afgezien van de latere uitbreiding) zijn de voorgebouwen te transformeren. Wat betreft de mix aan functies zijn er veranderingen: het huidige werken dreigt op de grootste locaties te verdwijnen.

GROENSTRUCTUUR EN INFRASTRUCTUUR

Veel gebieden worden met hekken en parkeerplaatsen omgrensd, dit verstoort de recreatieve en ecologische functie van het groene raamwerk en het beeld van de Stichtse Lustwarande.

De buurtopbouw is sterk auto geïntendeerd. De hoge verkeersdruk op de Utrechtseweg belemmert de mogelijkheid voor voetgangers en fietsers om het gebied te doorkruisen. De moeilijke overstekbaarheid van de Utrechtseweg voor langzaam verkeer is een zwakte, dit komt door de rol als ontsluitingsweg voor Zeist en belang van de doorstroom van verkeer. Er zijn anoniem ogende en met name 's avonds onveilige sociale situaties langs verschillende wegen. Bijvoorbeeld de Laan van Eikenstein. Het donkere en sombere beeld wordt vooral veroorzaakt door de dichte beplanting aan de zuidzijde gecombineerd met (tijdelijk) parkeren.

LOCATIES IN HET GEBIED

De grootste locaties detoneren voor wat betreft schaal van de gebouwen en hun afgeslotenheid ten opzichte van de omgeving. Het is niet mogelijk om Eikenstein, de Rabo Facet locatie of het TNO terrein als passant zomaar te doorkruisen: ze zijn alleen bedoeld voor mensen die er moeten zijn. Voor een later stadium moet er rekening gehouden worden met dichtheden van de functies; bijvoorbeeld de hoeveelheid scholen in relatie tot huidige ontwikkelingen.



Kansen

STICHTSE LUSTWARANDE

Er liggen kansen om de drie cultuurhistorische belangrijke wegen, die al eeuwenlang betekenis hebben in Zeist een (nog) prominentere rol te geven in het gebied. Het gaat om de benedenweg (Utrechtseweg), de bovenweg (Oude Arnhemseweg) en de Kroostweg. Kleine relictten, zoals de witte brug op de Kroostweg, tonen nog die kwaliteit. Het versterken van continuïteit langs de oude lijnen volgens historische uitgangspunten (landschapsparken met houtopstanden, open en gesloten gebieden en zichtlijnen) vormt een kans voor de identiteit van het gebied om het groen te versterken.

GEZONDE STAD

Met de nieuwe ontwikkelingen ligt er de kans om een hedendaagse standaard op het gebied van duurzaamheid te introduceren binnen verschillende thema's (functies, energie, wateropslag bij overlast tijdens pieken, wonen en mobiliteit).

Transformatie van de terreinen biedt de mogelijkheid de gebieden te openen, aansluiting te vinden bij omliggende wijken van Zeist, zowel in fysieke zin als in sociale zin en om wonen en werken op een goede manier te combineren in het gebied. Beschikbaarheid van voldoende passende ruimte voor bedrijven is immers essentieel voor de economische ontwikkeling van Zeist. De gunstige ligging van het gebied t.o.v. het Utrecht Science Park en Utrecht biedt zowel voor wonen als werken kansen. Er is ook de kans om verbinding te maken met het groene raamwerk en de groenbeleving te vergroten door het introduceren van groen op de locaties zelf, de integrale benadering is een grote kans

GROENSTRUCTUUR EN INFRASTRUCTUUR

De kans ligt er om de groenstructuur nog verder te versterken en hechter te maken. Het vergroten van de gebruikskwaliteit van de groene scheggen door deze onderdeel te laten worden van een padennetwerk voor voetgangers en ruimtes aan het groene raamwerk te schakelen en het parkeren een groene uitstraling te geven is goed mogelijk.

Wanneer de plannen van verbreding van de Utrechtseweg aan de westkant tot aan de Dreef en de fietstunnel ter hoogte van de kruising Utrechtseweg-Dreef doorgezet worden, kan de infrastructuur verder geoptimaliseerd worden via doorontwikkeling van goede verbindingen tussen Utrecht, Zeist, USP en snelwegen, en goede fietsfaciliteiten: zowel wat betreft het netwerk, als voor stalling en oplaadpunten in de buurt van OV haltes.

LOCATIES IN HET GEBIED

Doordat op zowel grotere als kleinere locaties ruimte voor nieuwe ontwikkelingen vrijkomt is het mogelijk om een divers pallet aan (woon- en werk-) functies voor verschillende doelgroepen (starters tot senioren en kleine tot regionale functies) te krijgen. Marktwerking zou hierbij als kans in plaats van een bedreiging kunnen worden gezien. Het faciliteren en voorrang geven aan lange termijnontwikkelingen in de markt ten aanzien van functies is hierbij een must.



Bedreigingen

STICHTSE LUSTWARANDE

Langs de Utrechtseweg zelf is de kwaliteit van uitstraling van nieuwe ontwikkelingen kritisch. Versterking van de kwaliteit van de Stichtse Lustwarande vraagt erom dat monumenten gerespecteerd worden en dat nieuwe ontwikkelingen zich voegen naar bestaande identiteit. Bij te snel anticiperen op mogelijke kansen vanuit de markt op ontwikkelingen bestaat het risico dat de zorgvuldigheid niet genoeg in acht wordt genomen om nieuwe ontwikkelingen te laten passen bij de Stichtse Lustwarande. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen van deze wegen vraagt aandacht. Zeker als geen actie wordt ondernomen op de verloren kwaliteit langs de historische lijnen, waardoor gebieden zich hier als 'achtergebied' (blijven) presenteren. Geleidelijk aan is de kwaliteit van de historische wegen aan de achterzijde van de locaties aan de Utrechtseweg, zoals de Kroostweg en de Laan van Eikenstein, aangetast. Zonder actie met betrekking tot de verloren kwaliteit zal de openbare ruimte daar zich te veel als 'achtergebied' van de Utrechtseweg presenteren.

GEZONDE STAD

Voor het gebied is vooral de mogelijkheid om te kunnen veranderen in de loop van de tijd van belang. Daar liggen risico's wanneer nu niet voldoende flexibiliteit wordt ingebouwd in de ontwikkeling van bebouwing en herbestemming van panden.

GROENSTRUCTUUR EN INFRASTRUCTUUR

Naast de kansen voor de groenstructuur om steviger te worden, ligt er de bedreiging van achterblijvend onderhoud. Het Pestersbosje is er een voorbeeld van. Daarnaast geeft het toevoegen van een groot aantal woningen / werkgelegenheid druk op ecologische en historische waarden zoals in het Pestersbosje en de groene scheggen.

Op het gebied van de infrastructuur is de verkeersafwikkeling van de Utrechtseweg naar wijken en aangrenzende ontwikkellocaties tijdens spitsuren kritisch. Mogelijke bedreigingen zijn de mogelijke belemmering van de verkeersdoorstroom, de ontwikkeling van sluiproutes en/of parkeersituaties (zowel in kwantiteit als kwaliteit) en de onveilige situaties met betrekking tot de oversteekbaarheid voor mens en ecologie.

LOCATIES IN HET GEBIED

Het toevoegen van een groot aantal woningen tegenover het verdwijnen van een groot aantal arbeidsplaatsen tast de economische kwaliteit van Zeist aan, temeer omdat er geen andere locaties beschikbaar zijn om ruimte voor economische activiteiten uit te breiden.

Voor een diversiteit in mix van functies is het relevant dat er in het gebied van de Utrechtseweg Noord ook gewerkt wordt. Er dreigt door het verdwijnen van de huidige werkfuncties in het gebied een achteruitgang in werkgelegenheid in Zeist.

