

5. VISIE





RUIMTELIJK RAAMWERKKAART

-  Projectgrens
-  Laanstructuur
-  Groene voorruimtes
-  Groene scheggen
-  Ecologische corridors
-  Overgangsgebied voorruimte, ecologische corridor
-  Groene buffer
-  Groene plekken in netwerk
Zoeklocatie binnen projectgebieden
-  Groene routes
Zoeklocatie binnen projectgebieden
-  Bos
-  Water
-  Ontwikkellocatie
-  Monument
-  Representatieve voorgevel
-  Langzaam verkeersnetwerk
-  Mogelijke langzaam-verkeersnetwerk route
-  Ontsluitingsweg
-  Zichtas

Bovenaan staat de visie op de Stichtse Lustwarande. De thematiek van de huidige Lustwarande fungeert als leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen. Aan die kwaliteiten worden andere zaken gespiegeld. Vervolgens wordt de visie op gezonde stad geëtaleerd, waarmee de veranderingsmechanismen kwalitatief worden aangegeven. Het gaat om duurzame economische, sociaalmaatschappelijke en ecologische waarden. Ze worden beschreven vanuit circulair Utrechtseweg Noord, klimaatadaptief, energie neutraal en innovatie.

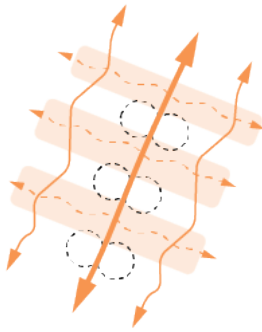
De volgende paragrafen gaan in op de belangrijkste onderdelen in het raamwerk. Om die veranderingen mogelijk te maken is een robuuste groenstructuur nodig. Een goede infrastructuur moet optimale bereikbaarheid garanderen.

Vervolgens volgen de invullingen. Voor de functionele invulling van het gebied worden een aantal items beschreven. Eerst wordt aangegeven hoe een optimale gebruikswaarde mogelijk wordt door flexibiliteit in het programma. Vervolgens komt de programmering van het gebied Utrechtseweg Noord als geheel aan bod. In de visie op de afzonderlijke compartimenten binnen het ruimtelijk raamwerk wordt de rol van individuele locaties geduid, van kleinere locaties en van deelgebieden. Ook wordt kort beschreven wat uitgesloten wordt vanwege negatieve effecten.

Om de visuele kwaliteit te borgen is de beeldkwaliteit beschreven, eerst van het groene raamwerk, dan van de compartimenten en de karakteristieken van de bebouwing en daarna de monumenten. Tot slot wordt de toekomstwaarde van de Stichtse Lustwarande geduid. Het gaat hier om het aangeven hoe bouwen met een flexibele bestemming functieveranderingen in de toekomst mogelijk maakt. Vervolgens wordt het proces van continuering in investeren in de kwaliteit van de Utrechtseweg beschreven.

STICHTSE LUSTWARANDE

In het voorgaande hoofdstuk worden de monumentale laanstructuur, de groene open voorruimtes en de afwisselende (monumentale) bebouwing aan de Utrechtseweg als belangrijke kwaliteit gezien. De thematiek van de huidige Lustwarande fungeert als leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen. De Utrechtseweg is en blijft een kralensnoer van gebieden, soms voormalige buitenplaatsen, soms met een andere achtergrond. De waardevolle cultuurhistorische kwaliteit is te benutten door de verschillende tijdsperiodes in de ruimtelijke verschijningsvorm te tonen. De Zeister identiteit wordt nog beter voelbaar in het nieuwe gebied: de middeleeuwse eng krijgt nieuwe betekenis, latere ontwikkelingen worden veelal naast historische buitenplaatsen geplaatst en er is met deze nieuwe toevoegingen sprake van levend erfgoed. Voor de invulling van de diverse gebieden is de kracht te ontleen aan de identiteit van het desbetreffende gebied. Niet alleen de oorsprong van het gebied, maar ook de ontwikkeling door de jaren heen biedt interessante aanknopingspunten.



Verbinding stad - landschap, identiteit koppelen aan ondersteunende / passende functies v.b. (fiets, jog, wandelaar.)

De kenmerken van de Stichtse Lustwarande zijn essentieel om te behouden en waar mogelijk bij transformatie nog meer voor het voetlicht te brengen. Te noemen zijn zoals de korrelstructuur, plaatsing van het hoofdhuis ten opzichte van de weg, een 'groene voet' en de bouwhoogtes van de villa's en andere gebouwen. Het groene beeld bepaalt voor een groot deel de kwaliteit van het gebied, met doorzichten naar achtergelegen groen.

De Stichtse Lustwarande is een waardige entree tot Zeist. Het groene karakter heeft niet alleen uitstraling op het gebied zelf, maar ook op het grotere geheel. Vier oude wegen in het gebied Utrechtseweg Noord zijn zeer beeldbepalend voor het gebied. Deze wegen worden opgewaardeerd en worden daarmee de cultuurhistorische drager voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. De verschillen in oorsprong en verschijningsvorm geven aanleiding om ze elk qua eigen identiteit te versterken en iets anders te behandelen. De Utrechtseweg wordt gezien als een bijzondere laan, de representatieve as van de Stichtse Lustwarande, waarbij het belangrijk is representatieve voorruimtes van villa's en monumenten te schakelen aan de weg, zoals dat in de geschiedenis van landgoederen en buitenplaatsen gebruikelijk was. De bovenweg wordt gezien als een oude middeleeuwse structuur in Zeist, waar in het kader van deze

studie niet vergaande uitspraken over gedaan worden, omdat ze eigenlijk buiten het plangebied ligt. Om de geschiedenis leesbaar te maken is het interessant om het verschil tussen kleinschaligheid van de bovenweg en grote gebaren langs de benedenweg in de karakteristiek van de bovenweg tot uitdrukking laten komen. Voor de benedenweg, de Utrechtseweg betekent dit dat de korrel van de voormalige landgoederen en buitens leidraad is en blijft voor ontwikkelingen.

De Kroostweg wordt opgevat als een middeleeuwseweg langs de zuidelijke eng, met vrijstaande huizen en verschillende bebouwing erlangs, waarbij de vormgeving van de fietsroute voor continuïteit kan zorgen via een shared space, die afhankelijk van het verkeersregime ter plaatse auto's of voetgangers ook toelaat. Dit vraagt een herinrichting van de weg, die gebaseerd is op historische kenmerken. De korrel is daarbij qua maat anders dan van de Arnhemse Bovenweg. Ook het karakter is anders: hoewel de oorsprong en functie van de weg (begrenzing van de eng) vergelijkbaar is. Van belang is dat de achterkantsituatie bij TNO wordt omgevormd tot een voorkant-situatie. Dit komt de beeldkwaliteit aanzienlijk ten goede.

Eisen:

- De laanbeplanting en groene bermen van de Utrechtseweg in stand houden en de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer optimaliseren.
- De Laan van Eikenstein moet een open, groene en representatieve verbinding vormen, die het welkom biedt aan bewoners en bezoekers.
- De Kroostweg wordt een aantrekkelijke route en krijgt meer samenhang.
- Bebouwing aan Utrechtseweg belangrijkste voor uitstraling; luxueus.
- Achterkanten bebouwing omvormen naar voorkanten.

Maatregelen:

- De Laan van Eikenstein herinrichten en de verblijfskwaliteit verbeteren, zodanig dat auto's er te gast zijn.
- De groene zone langs de Laan van Eikenstein verbeteren. Het groen aan de noordzijde is waardevol, dat aan de zuidzijde openen naar de Rabo Facet locatie door waardevolle bomen te behouden, het opschot aan de Laan van Eikenstein aan de Rabo Facet locatie verwijderen en nieuwe bomen bij te planten.
- Oostzijde Kroostweg herinrichten tot een groene route gekoppeld aan TNO ontwikkeling
- De bebouwing langs de Utrechtseweg qua schaal en uitstraling laten prevaleren boven de achterliggende bebouwing die hier niet mee mag concurreren.

DUURZAAMHEID : DE GEZONDE STAD



Eerder is beschreven dat de bebouwing, voor wonen én werken, flexibel gebouwd dient te worden, zodat hier in de loop der jaren verschillende functies in gehuisvest kunnen worden. Ook de infrastructuur voor langzame mobiliteitsvormen zouden een boost moeten krijgen.

Om een gezonde verstedelijking van de Utrechtseweg Noord te bewerkstelligen wordt in dit deel van de Stichtse Lustwarande ingezet op het maken van een groene leefomgeving, met ruimte voor wonen, werken en recreëren, die past bij de schaal van de buitenplaatsen en wijken langs de Utrechtseweg. Bij herbestemming van gebouwen en het ontwikkelen van locaties worden principes van circulaire economie geïntegreerd, sociale en maatschappelijke structuren gerespecteerd, de culturele identiteit van de Stichtse Lustwarande tot uitdrukking gebracht in nieuwe plannen en worden ecologische structuren gerespecteerd. Kansen voor nieuwe economische ontwikkelingen worden gestimuleerd, zoals woon-zorg concepten en innovatieve kleinschalige bedrijvigheid.

CIRCULAIR UTRECHTSEWEG NOORD

Voor de toekomstbestendigheid is het klimaatadaptief zijn en de gerichtheid op het duurzaam omgaan met energie en grondstoffen ook relevant. In de toekomst zal de ontwikkeling om meer circulair te bouwen voort schrijven. Te bezien is in welke mate bestaande gebouwen en materialen van bestaande gebouwen en infrastructuur hergebruikt kunnen worden. Omdat locaties in de loop van de tijd ontwikkeld worden is het verstandig bij de daadwerkelijke ontwikkeling ervan te bezien welke ambities nagestreefd worden als het gaat om circulariteit en milieubelasting en welke tools hiervoor worden ingezet (BREEAM, GPR, Madaster, etcetera).

Maar ook de omslag van fossiele brandstof en het aanwenden van grondstoffen die na gebruik als afval worden aangewend is nodig. Het recyclen van afvalstromen vraagt om het nagaan in hoeverre investeringen nu later weer hergebruikt kunnen worden en hoe ze om te vormen zijn naar nog optimalere systemen. Afval wordt zoveel mogelijk voorkomen en gescheiden in herbruikbare grondstoffen. Voor het afvalwater wordt een onderscheid gemaakt tussen vuilwaterriool en regenwaterriool; waar mogelijk wordt afgekoppeld. Mogelijk kunnen (op termijn) energie en meststoffen uit het afvalwater worden teruggewonnen.

Regenwater noordelijk van de Utrechtseweg is te benutten voor het voeden van het kwelsysteem Pestersbosje/afwatersysteem richting de Griff, zoals in het verleden via het sprengensysteem het geval was.

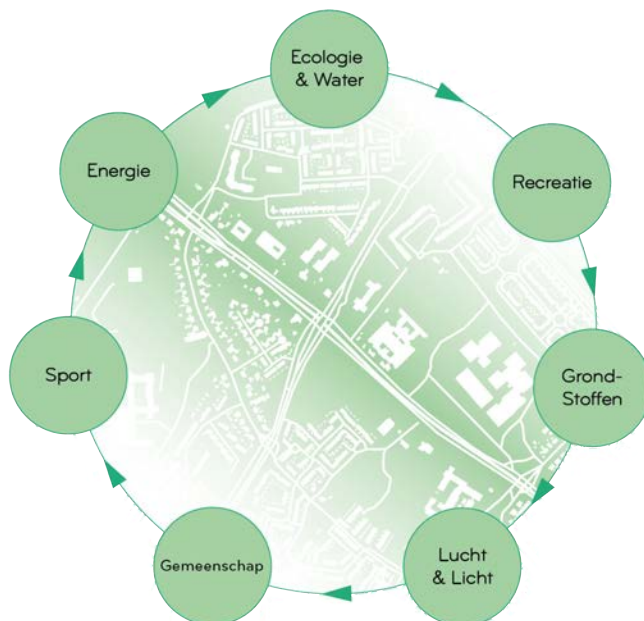
KLIMAATADAPTIEF

Het gebied Utrechtseweg Noord is in de basis een adaptief gebied, dat zich kan aanpassen aan veranderende omstandigheden. Voor wat betreft klimaatadaptatie draagt het groene gebied bij aan het bioklimaat van Zeist, is het hittestressbestendig en is het geschikt om pieken in neerslag te doorstaan. In de toekomst kan dit nog verder verbeterd worden door het integreren van inventieve strategieën voor water en groen.

Voor wat betreft het water wordt uitgegaan van een gelaagde benadering met vier componenten:

- Storm water drainage: zorgen dat bij excessieve regenval overstromingen in het gebied worden voorkomen
- Opvangen van hemelwater in het gebied: zorgen voor voorzieningen met tijdelijke wateropvang in het gebied om gedoseerd in de bodem te infiltreren.
- Zorgen voor waterkwaliteit: filteren en schoonmaken van water voordat het op open water wordt aangesloten.
- Zorgen voor beleefbaar water: zichtbare waterelementen maken, die een rol spelen bij het stedelijk leven.
- Voor het watersysteem liggen er in het bijzonder kansen voor het water van het Pestersbosje, rekening houdend met kwel bij het Pestersbosje. Bij herontwikkeling van het TNO-terrein liggen er kansen om regenwater te benutten voor verbetering van het watersysteem door hemelwaterpieken tijdelijk te bergen, op natuurlijke wijze te filteren en gedoseerd naar het Pestersbosje te brengen.

Zorgvuldig beheer op verschillende schaalniveaus van de inheemse flora en fauna is wenselijk. Niet alleen de grote structuren vragen aandacht, maar ook het microklimaat van flora en fauna. Bij ontwikkeling door de jaren heen is diversiteit van de bomen, struiken en bodembedekkende beplanting in relatie met het ecosysteem van de groengordel van belang. Tevens geeft dit een bijdrage aan de luchtkwaliteit. Met inheemse plantensoorten wordt de lokale fauna tegemoetgekomen. Voor fauna is een spreiding van het voedselaanbod gedurende het jaar gunstig. De soortenvariatie is ook belangrijk voor groene plekken binnen de woon- en werkomgeving, zoals binnenhoven en daken.



ENERGIENEUTRAAL

Zeist heeft recentelijk de ambities om te komen tot energieneutrale ontwikkelingen gepresenteerd. Voor Utrechtseweg Noord geldt dat er geen nieuwe gasleidingen aangelegd worden en zal gekeken worden hoe de bestaande gasinfrastructuur uit gefaseerd kan worden. De ontwikkelingen van de diverse deelgebieden zullen gefaseerd plaatsvinden. De ambitie van energieneutraal is op dit moment naar verwachting haalbaar op gebouwniveau, door een optimale toepassing van isolerende maatregelen en maximale integrale inpassing van zonnepanelen op daken en in gevels, aangevuld met bijvoorbeeld duurzame warmte uit de bodem. Vanwege de voortgaande innovaties op het gebied van duurzame energie is het verstandig om uit te gaan van energieprestaties gekoppeld aan de ontwikkelingen, in plaats van voorgeschreven methodes. Op deze manier kan gebruik gemaakt worden van de 'state of the art' van het moment.

INNOVATIE

Het is interessant om dit gebied te beschouwen als 'wijk van de toekomst' door innovaties te stimuleren en innovaties in de toekomst mogelijk te maken. Daarbij gaat het om innovaties op het gebied van woon- werkconcepten, maar ook sociale innovaties, waarin zorg van bewoners en inwoners voor elkaar en met elkaar centraal staat en wordt gefaciliteerd vanuit innovatie en technologische ontwikkelingen. De ontwikkelingen geven zich rekenschap van de prominente positie en bieden een positieve bijdrage aan het karakter van de Utrechtseweg.

Eisen:

- Nieuwe ontwikkelingen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. Ze worden energieneutraal. Hiervoor worden vooraf geen voorschriften gesteld over de manier waarop, maar geldt dat de prestatie aangetoond moet worden door de partij die de locatie ontwikkeld op het moment van ontwikkeling.
- Voor circulariteit wordt per locatie een prestatie-eis geformuleerd voorafgaand aan de ontwikkeling.
- Het watersysteem voorziet in het voorkomen van overstromingsproblematiek bij hevige regenval en voorziet in het tijdelijk bergen van regenwater.
- Vanuit oogpunt van biodiversiteit is het toepassen van gevarieerde inheemse beplanting op de locaties gewenst.
- Waterberging wordt voor een bui t=10 (neerslagpiek eens in de 10 jaar) gerealiseerd binnen de nieuwe wijken, bij voorkeur op daken of binnenterreinen. In het openbaar gebied is infiltratie gewenst. Indien extra tijdelijke berging noodzakelijk is wordt dit onder de rijbaan of trottoirs gesitueerd.
- Voorkomen moet worden dat het Pestersbosje en bijbehorende waterstructuren dient als berging van water van de hoofdinfrastructuur, zoals de Utrechtseweg

Maatregelen

- Prestatie-eis energieneutraal bouwen vertalen in maatregelenpakket bij ontwikkeling van de bouwlocatie, die aantonen dat de prestatie gehaald wordt.
- Onderzoeken of binnen een van de ontwikkel locaties in de openbare ruimte 'urban farming' te integreren is.
- Prestatie-eis overstromingsrisico opnemen in de voorschriften per bouwlocatie. Ze moet voldoen aan T=10. Dat is een hevige regenbui, die eens per 10 jaar voorkomt, kunnen bergen.
- Prestatie-eis toepassen inheemse beplanting opnemen in de voorschriften per bouwlocatie.
- Stimuleren groene en innovatieve bedrijvigheid bij herbestemmen van panden.
- Duurzame stedenbouw; nieuwe functies gaan aantoonbaar niet ten koste van bestaande.
- Maatschappelijke meerwaarde bij de ontwikkelingen.

ROBUUSTE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR ZEIST



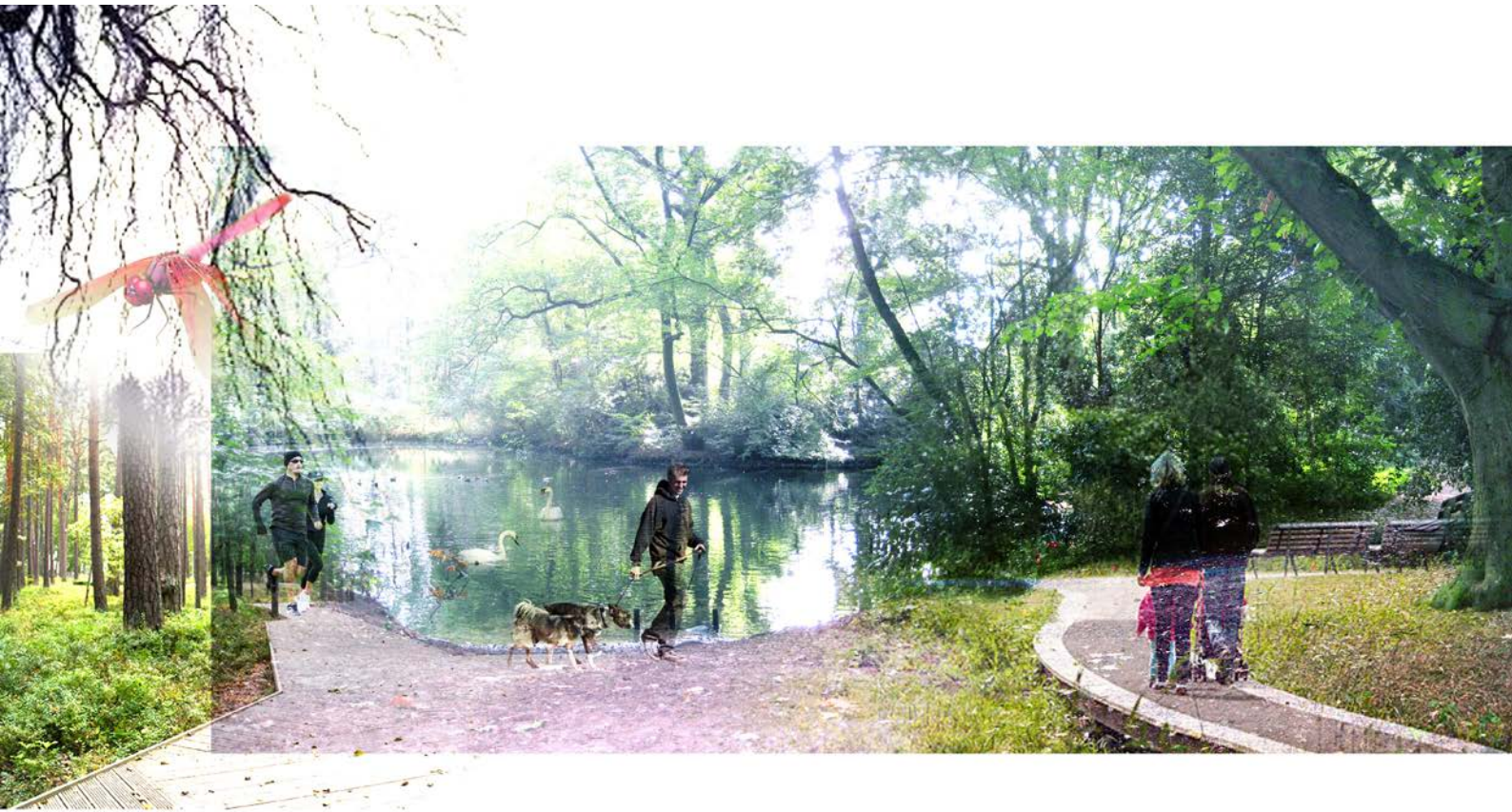
In de pijlers is beschreven dat het van groot belang is dat ontwikkelingen het groene beeld versterkt. Dat het belangrijk is om de variatie aan invullingen en flexibiliteit in functies, die de Stichtse Lustwarande kenmerken, te versterken. Het is een levensloopbestendig gebied, met ruimte voor jong en oud, waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR ZEIST

Om het groene beeld, de variatie aan invullingen en flexibiliteit in functies mogelijk te maken, die de Stichtse Lustwarande kenmerken, is een stevige structuur van groene zones nodig. Wanneer het groen robuust is, zal dat in het imago van de Lustwarande sterk ondersteunen en zijn er mogelijkheden om daarbinnen verschillende invullingen te geven, min of meer analoog aan de geschiedenis van buitenplaats ontwikkeling en -transformatie. Grote bomen zijn beeldbepalend en zeer belangrijk voor het gebied. Zij blijven behouden. Het groen is het belangrijke kader voor de Utrechtseweg Noord en omgeving. Het aanwezige groen wordt versterkt tot een robuust groen raamwerk, waarbinnen de functies zich ontwikkelen.

Het sterke merk 'Utrechtseweg' krijgt in de volgende toekomstige ontwikkelingen een behoorlijke toevoeging vanwege nieuwe ontwikkelingen op een aantal locaties, die de al aanwezige kwaliteiten versterken. De potentie die herontwikkeling van de Utrechtseweg biedt, kan ten volle uitgenut worden met het versterken van de Ecologische Hoofdstructuur Zeist, die de setting vormt voor diverse invullingen. Het cultuurhistorische groene raamwerk van de Stichtse Lustwarande wordt uitgebreid tot een robuust raamwerk met als de Utrechtseweg en haaks erop de groene scheggen, die verbindingen leggen met andere oude structuren en grotere groene gebieden in Zeist. Dit raamwerk bestaat uit de cultuurhistorisch waardevolle wegen (Utrechtseweg, Kroostweg en Laan van Eikenstein) en groene gordels haaks op deze karakteristieke lijnen. De historie van het gebied, de huidige menging van functies en het huidige groene, representatieve karakter van de Utrechtseweg biedt de aanknopingspunten om toekomstige veranderingen op te enten.

In de groene zones komen vleermuizen, groene specht, bosuil, eekhoorns voor. Het raamwerk wordt op een aantal plaatsen verbreed en zodanig ingericht dat ecologie, recreatie en waterbuffering op een goede manier harmoniëren. Voor de ecologische waarden is het interessant om kansen voor schraal bloemrijk grasland te benutten, met name tussen Rabofacet en de Utrechtseweg. De verschillende groengordels worden aan de zijkanen zo behandeld dat woningbouw hier een voorkant kan maken naar het groen. Op strategische plekken wordt de groene zone iets verdikt. Differentiatie van beplanting in het groene raamwerk is gewenst, en past ook bij huidige kenmerkende verschillen tussen het groen van de verschillende onderdelen.



De Utrechtseweg Noord wordt een levendig gebied, met ruimte om elkaar te ontmoeten in een groene en cultuurhistorische omgeving. Hierin is ruimte voor wonen, werken en recreëren. Tevens zorgen nieuwe groene aders op de ontwikkellocaties voor groene structuren binnen de locaties. Ze verbinden groene plekken in nieuw woon- en werkgebied.

Een van de grotere groengebieden is het Pestersbosje. De functionele en de beeldkwaliteit is onder de maat en vraagt om een upgrade. Daarbij moet zorgvuldig gekeken worden naar historische kwaliteiten, ecologische waarden en functies voor de omgeving.

Eisen:

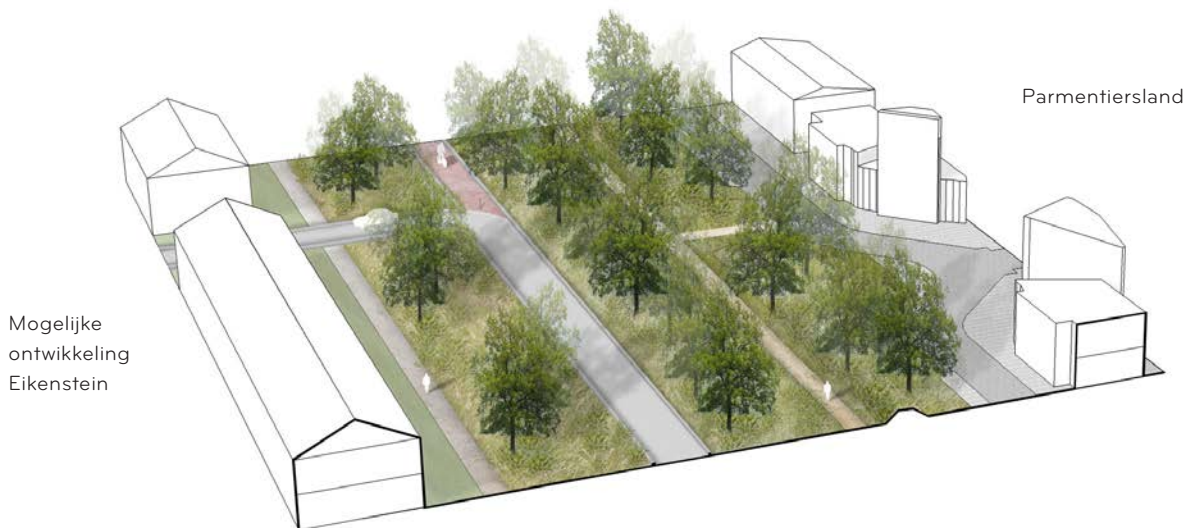
- Robuuste groene zones, die een zodanige breedte hebben dat ecologische waarden niet in het geding komen en de beleving van het lopen door een boszone ook ervaren wordt als er in de toekomst meer mensen gebruik van maken.
- Relatie tussen groene zones en hun directe omgeving (de aanliggende gebieden) verbeteren. Groen in de uit te werken deelgebieden in relatie brengen met groenstructuur van de groene scheggen. Met name van belang voor de Rabo Facetlocatie waar de eng ook vanaf de hoofdgroenstructuur langs de Laan van Eikenstein beleefbaar en zichtbaar gemaakt moet worden.
- Goede routes, om recreatief medegebruik voor voetganger en fietser in het gebied te faciliteren. Om conflict tussen fietser en voetganger te voorkomen bij voorkeur scheiden
- Het Pestersbosje weer haar belangrijke plek in het groene netwerk geven.
- Waardevolle bomen moeten uiteraard behouden blijven. De kwaliteit van het groen moet worden versterkt.

Maatregelen:

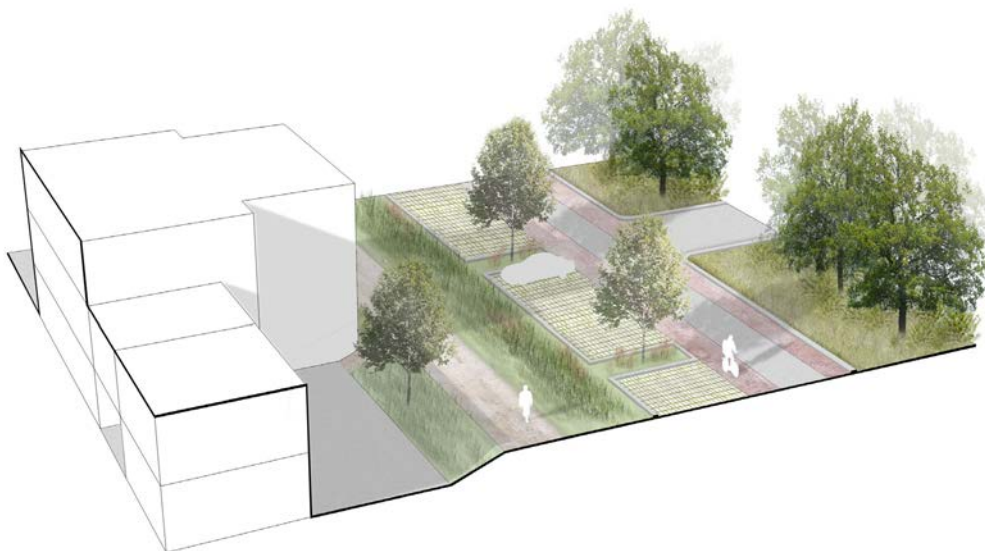
- Verbreding groene zone tussen Eikenstein en RaboFacet locatie
- Handhaven van de smalle bospaden als wandelpaden en aanleg van verharde paden in de randen waar de zone uitgebreid wordt
- Verwijderen hekken in groene zones waar mogelijk
- Het Pestersbosje herstellen door middel van een renovatie en de kwaliteit in stand houden aan de hand van een meerjaren onderhoudsplan
- Een groene plek grenzend aan het Pestersbosje maken, als onderdeel van de TNO ontwikkeling.



Doorsnede A | Verbreding groene zone Laan van Eikenstein ter hoogte van RaboFacet locatie. Het wandelen heeft een plaats in de groene zone tussen Eikenstein en Rabo Facet. Hier komt geen route voor fietsers. Eventuele routes voor fietsers zullen worden gepositioneerd (al dan niet gecombineerd met wandelen) aan de zijkanten van de verbrede groene zone.

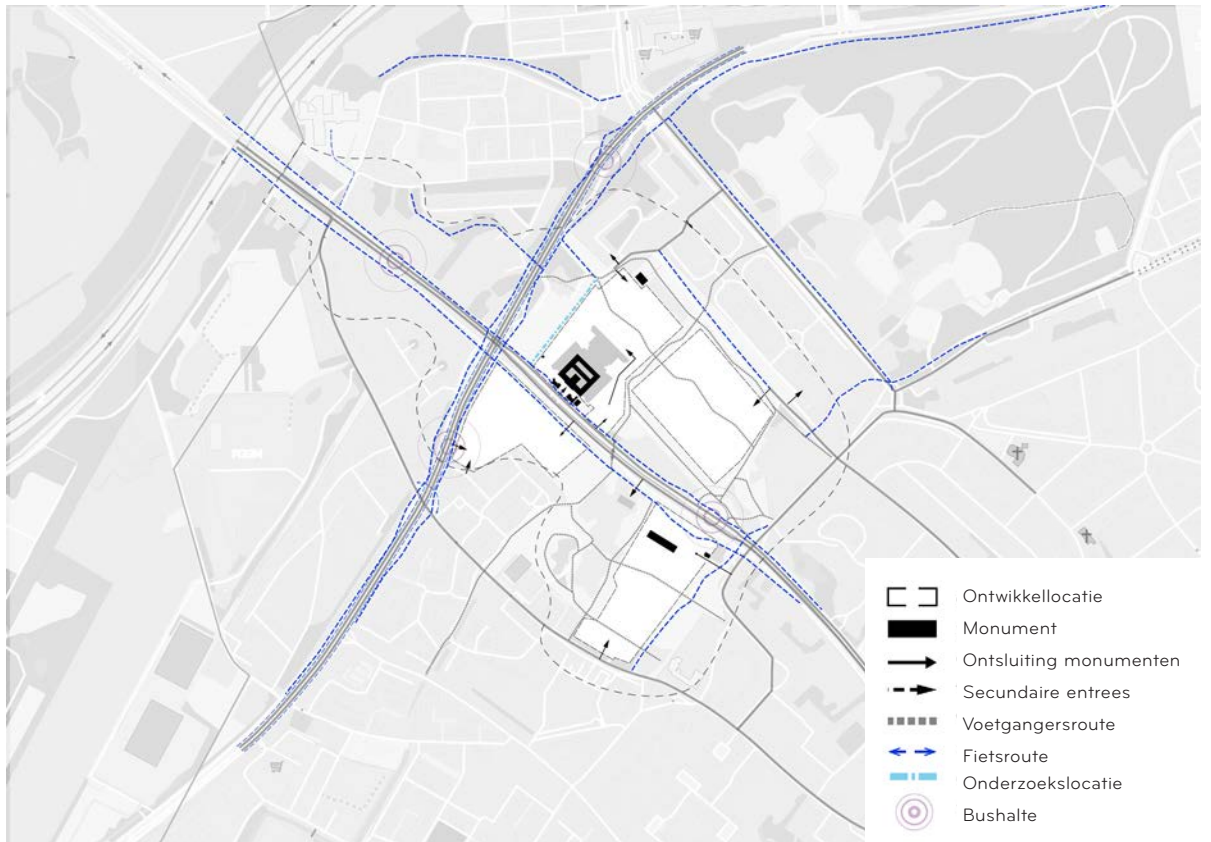


Doorsnede B | Het verwijderen van parkeermogelijkheid en de doorgaande autoverkeeroute bij Laan van Eikenstein.



Doorsnede C | Herinrichting van oostzijde Kroostweg tot een verkeersluwe en groene route gekoppeld aan TNO ontwikkeling.

INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID

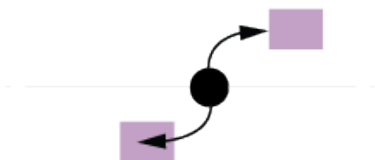


In het voorgaande hoofdstuk is beschreven dat een goede bereikbaarheid belangrijk is, maar dat dit niet ten koste moet gaan van de langzaamverkeer routes. Deze doelgroep krijgen de overhand in de autoluwe gebieden en moet een betere aansluiting krijgen op het openbaar vervoer.

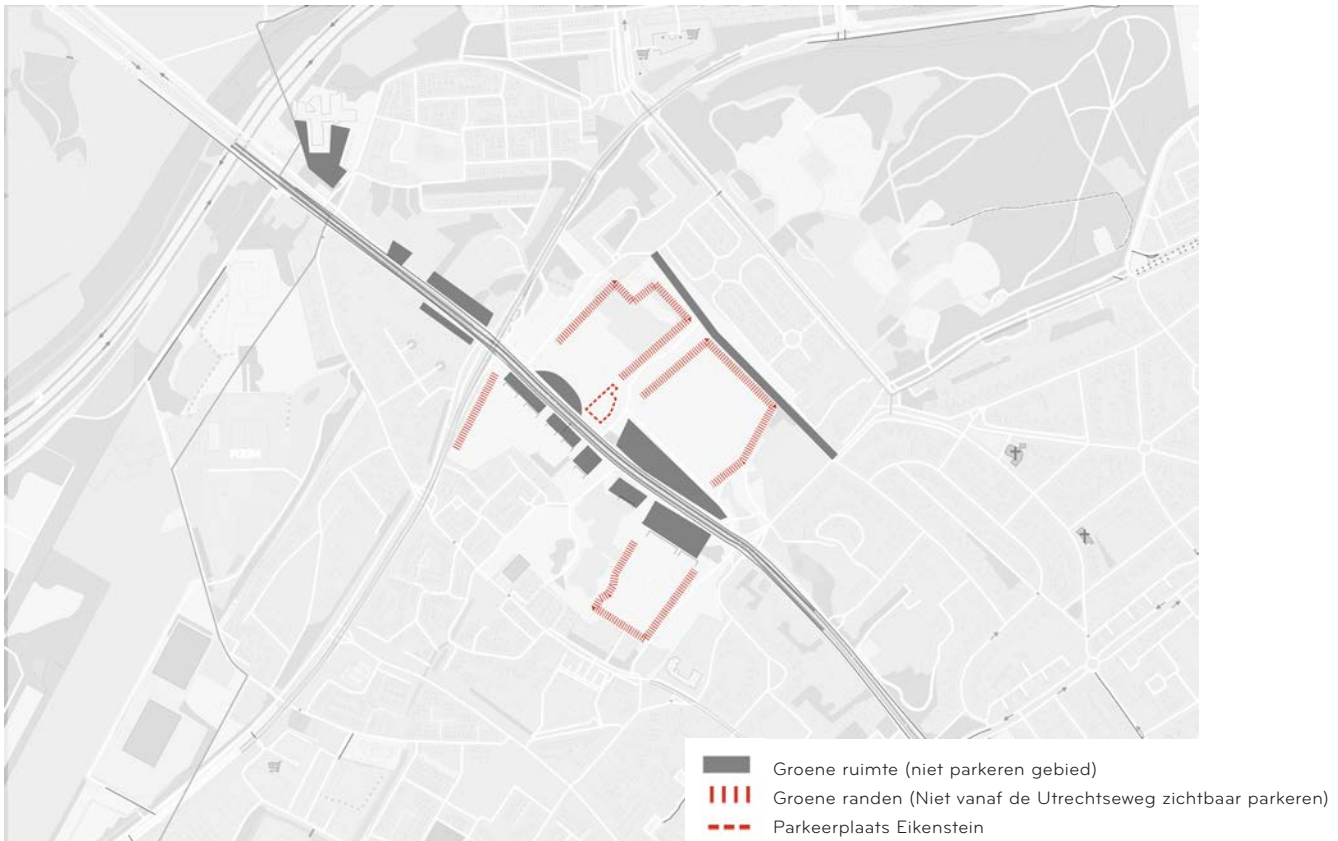
De bereikbaarheid (oa vanaf de stad Utrecht) van het gebied is belangrijk om een duurzame ontwikkeling in de komende jaren te bewerkstelligen. Om een goede bereikbaarheid van het noordelijk deel van Zeist en van het gebied zelf te garanderen is het zaak een goede balans te vinden tussen gemotoriseerd verkeer, OV en fietsverkeer, passend in de groene setting van de Lustwarande. Het infrastructurele netwerk is onderdeel van het groene raamwerk.

De Utrechtseweg en de Dreef vormen de hoofdaders voor gemotoriseerd verkeer, OV en fietsverkeer. In verband met bereikbaarheid van Zeist wordt verbreding van de Utrechtseweg Westzijde tot aan De Dreef en de aanleg van een fietstunnel bij kruispunt De Dreef uitgevoerd (zie Bijlage B3 Samenvatting kaders). Fietsroutes langs de Utrechtseweg zijn belangrijk voor de verbinding tussen Zeist en USP, van en naar het Herman Jordan college en ander dagelijks gebruik. Gezien de kwaliteit van de Utrechtseweg zijn ventwegen niet wenselijk. De goede fietsverbindingen langs de Utrechtseweg moeten op een goede manier in de diverse kruispunten worden opgenomen.

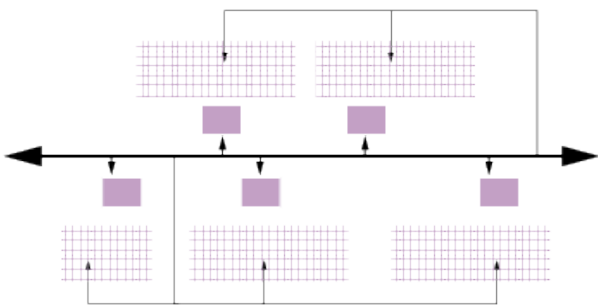
De trends van toename in pluriformiteit in vervoerswijzen, naar schonere vormen van vervoer en naar verschuiven van de balans van automobilititeit naar openbaar vervoer en fietsen, vraagt om het faciliteren van goed openbaar vervoer, fietsen en maatwerk in de vorm van 'mobility as a service'. Nieuwe vormen van mobiliteit, zoals deelauto, elektrische fiets, groepsvervoer, buurttaxi vragen om goede faciliteiten: zoals oplaadpunten (passend in het groene karakter), servicepunten en pakketbezorgpunten in de nabijheid



Goed bereikbare studie- en werklocaties vanaf duurzame OV knoop



van de Utrechtseweg, bij voorkeur dicht bij openbaar vervoer haltes. Overstappen op andere vormen van vervoer wordt aantrekkelijker gemaakt door goede fietsparkeervoorzieningen bij bushaltes, en door het maken van goede oversteekmogelijkheden. Het voorzien van mobiliteit voor mensen die minder goed ter been zijn vraagt extra aandacht. Bestaande voorzieningen worden beter benut en gecombineerd met aanvullende vormen van vervoer.



Ontsluiting:

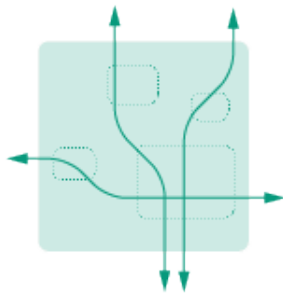
- grotere volumes direct ontsloten via Utrechtseweg
- wijken via ontsluitingsroutes achterkant

Toename van fietsen vraagt om het faciliteren van goede routes en oversteken. Voor langzaam verkeer wordt voorgesteld het netwerk te verbeteren, met name door de recreatieve verbindingen via de groene scheggen op een goede manier aan te laten sluiten op de omgeving. Conflicten, die er op enkele hoofdroutes zijn tussen voetganger en fietser, vragen om aanleg van enkele routes voor de voetganger. Het oversteken over de Utrechtseweg moet voor voetgangers en fietsers verbeterd worden door de introductie van een bescheiden middenberm of middengeleider, analoog aan de manier waarop op andere plekken oversteken over de Utrechtseweg mogelijk zijn.

Wandelpaden zijn al onderdeel van het groene raamwerk in de scheggen. Het aantal paden wordt uitgebreid door de aanleg van cruciale ontbrekende schakels, zodanig dat er een netwerk van wandelpaden ontstaat dat bijdraagt aan het dagelijks recreatief gebruik van het gebied. Het Laantje van Dreesmann is een waardevolle groene verbinding en blijft als zodanig gehandhaafd. Om bereikbaarheid voor allen te garanderen moet rekening gehouden worden met mensen met een beperkte mobiliteit, zonder dat dit ten koste gaat van het informele karakter.

Het recreatieve voetgangersnetwerk wordt verder verfijnd door de introductie van een route langs groene plekken op de terreinen, waarmee het padennetwerk in de groene scheggen een waardevolle aanvulling krijgt. Er ontstaan zo mogelijkheden voor een 'ommetje' voor buurtbewoners.

Aandachtspunt bij het verfijnen van het voetgangersnetwerk is het maken van aantrekkelijke en sociaal veilige routes met veilige oversteken. Hiertoe moet een onderscheid gemaakt worden tussen routes in de groene scheggen, die een informeel karakter hebben en de formele routes langs de hoofdverbindingen. De laatste zijn dan goed verhard en verlicht, de eerste moeten echt onderdeel blijven van de natuur. Buiten de hoofdwegen is sprake van een verkeersluw gebied. De bedoeling is dat het gebied haar ontspannen karakter behoudt en dat ontsluiting op een vanzelfsprekende manier georganiseerd is. Nieuwe ontwikkelingen mogen in principe de druk op de Utrechtseweg niet vergroten en extra afslagen naar locaties zijn niet gewenst. In geval van werklocaties is het wenselijk dat deze zoveel mogelijk gerelateerd aan de Utrechtseweg, zodat de verkeersbelasting in achterliggende woonwijken beperkt blijft. In principe blijven voor zowel de grotere als voor de kleinere ontwikkelingen langs de Utrechtseweg bestaande toegangen gehandhaafd. Voor de grotere locaties betekent dat Eikenstein aan de Utrechtseweg, voor de Rabo Facet-locatie aan de Laan van Eikenstein en voor de TNO-locatie op de hoek Oirschotlaan. Om te zorgen dat deze entrees niet te veel belast worden wordt voorgesteld om voor Eikenstein aanvullende entrees te maken aan de Laan van Eikenstein, en voor TNO de bebouwing grenzend aan de Kroostweg daarlangs te ontsluiten. Uitgaande van een bescheiden programma dat hierlangs ontsloten wordt.



Dooradering van het gebied voor langzaam verkeer d.m.v. verbindingen met groen karakter.

Fietspaden.

Bestaande fietsstraten en fietspaden voldoen in functioneel opzicht. De hoofdfietsstraten zijn Kroostweg, Laan van Eikenstein, Beethovenlaan en Bachlaan. Het gebied is te klein en groenzones te smal om extra fietspaden te maken. De combinatie van wandelpaden en fietsspaden is gevaarlijk als gevolg van snelheidsverschillen. Ook een fietsoversteekplaats ter hoogte van de groenzone Eikenstein-Pestersbosje is te gevaarlijk. Een fietsverbinding tussen de Laan van Eikenstein en de Utrechtseweg is onvermijdelijk wanneer er woningen ipv bedrijven gebouwd worden. Enerzijds omdat de behoefte er is vanuit die bewoners anderszijds om het fietsgebruik te stimuleren.

Voetgangers.

Routes in en langs de ontwikkellocaties zorgen voor verfijning van het voetgangersnetwerk. Om de Utrechtseweg over te steken is ter hoogte van het Pestersbosje een voetgangersoversteekplaats gewenst met een 'vluchtheuvel' (verkeersgeleider) voor de veiligheid, maar zonder voorrang i.v.m. doorstroming Utrechtseweg.

Verlichting.

Verlichting moet zorgen voor voldoende sociale veiligheid en is afhankelijk van de situatie. Het is verstandig om te zorgen voor een basisnetwerk met goed verlichte routes en aanvullend daarop bij wandelgebieden in groen alleen verlichting aanbrengen op centrale plekken zoals een oriëntatiepunt. In de groengebieden tussen de locaties komt zo min mogelijk verlichting.

Parkeren.

Om de uitstraling van de Utrechtseweg beter te maken is het onwenselijk dat parkeren zichtbaar is vanuit de Utrechtseweg. Dat vraagt om een aanpassing van de parkeerplaatsen bij Eikenstein en tussen Dreef en A.28 (Schuilenburg, Rabobank).

Knip voor autoverkeer Laan van Eikenstein.

Voorgesteld wordt om de Laan van Eikenstein voor autoverkeer te knippen en deze knip zodanig breed te maken dat de groenzone in noord-zuid verbinding royaal wordt en de Laan van Eikenstein zelf een verkeersluw karakter krijgt. De knip verhindert tevens het sluipverkeer en verdeelt het verkeersaanbod van de ontwikkellocaties. Om een goede toegankelijkheid van de school aan de Laan van Eikenstein te garanderen wordt maatwerk verricht, zoals een keerlus voor busjes met scholieren. Beide zullen in later onderzoek verder uitgezocht moeten worden.

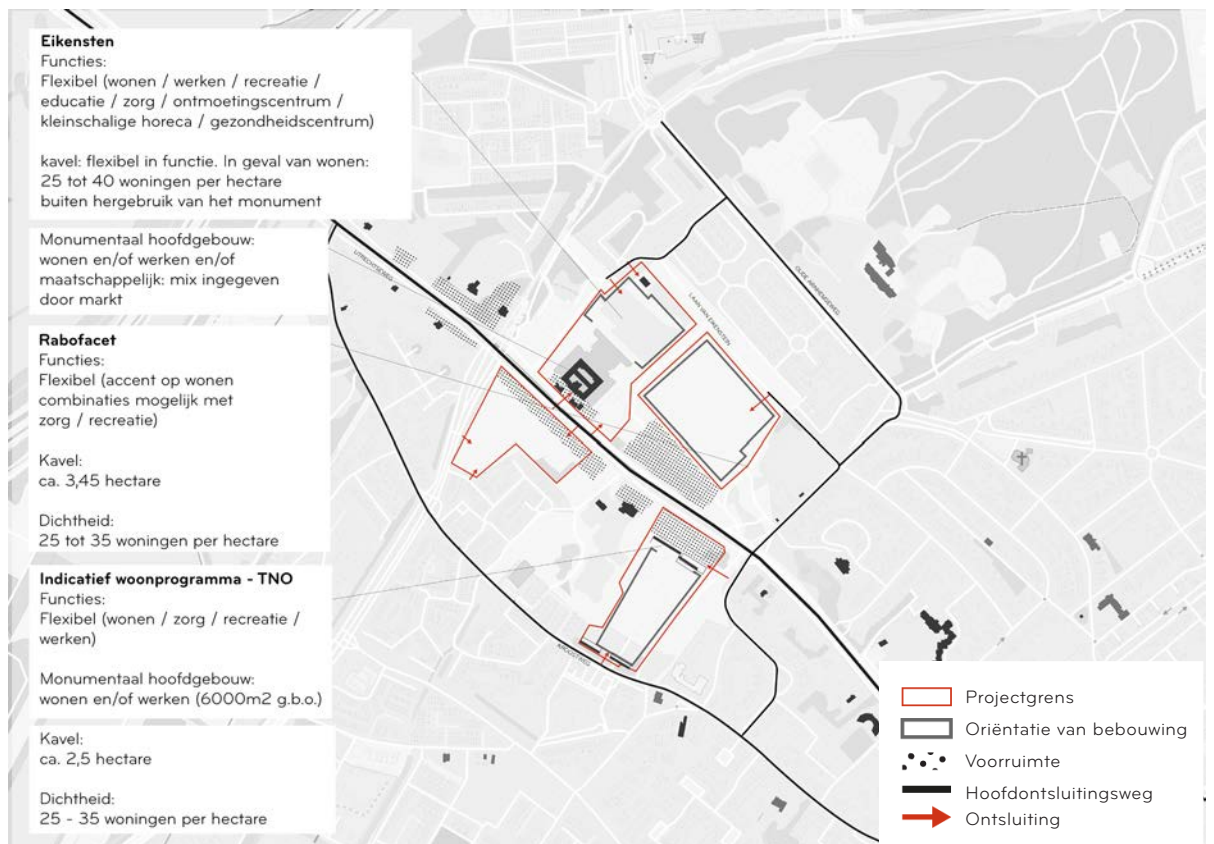
Eisen:

- Doorstroming Utrechtseweg garanderen door er geen extra afslagen naar percelen aan toe te voegen. Huidige afslagen blijven gehandhaafd, maar toekomstige bestemmingen mogen geen extra verkeersbelasting op Utrechtseweg opleveren.
- Inspelen op nieuwe vervoersvormen
- Openbaar vervoer verbeteren en zorgen voor goede aansluiting tussen halte en bestemming.
- Veilige kruisingen voor langzaam verkeer. Conflictpunten voor fietser minimaliseren
- Laan van Eikenstein (deels) verkeersluw maken.
- Parkeren voor functies binnen deelgebieden moet op de desbetreffende locatie afgewikkeld worden en mag geen overlast in de omgeving veroorzaken.
- Parkeren uit het zicht van de Utrechtseweg Overlast voor groen en ecologie door verlichting en drukte langs fietspaden te vermijden.

Maatregelen:

- Middenberm of middenstrook op Utrechtseweg ter hoogte van de kruisende langzaam verkeerroutes net noordelijk van Villa Nuova iets verbreden zodat een rustpunt voor voetgangersoversteek ontstaat.
- Om het OV beter te benutten worden extra fietsparkeerplaatsen bij de OV haltes geplaatst. Er wordt een verhuurpunt of servicepunt nabij OV haltes mogelijk gemaakt. Zorgen voor oplaadvoorzieningen voor E-voertuigen (elektrische auto, - fiets, - scooter)
- Parkeren (tijdelijke zone) op Laan van Eikenstein opheffen en doorgaand verkeer via deze weg midden, door een knip te maken ter hoogte van de noord-zuid groen verbinding tussen Eikenstein en de Rabo-Facet locatie. Toegankelijkheid Eikenstein regelen via onder meer de noordzijde.
- Toegankelijkheid Rabo Facet Locatie regelen via de noordzijde.
- Oostzijde Kroostweg herinrichten tot een verkeersluwe route gekoppeld aan TNO ontwikkeling. In het gebied worden geen nieuwe fietspaden aangelegd, wel bestaande fietspaden verbeterd.

VISIE OP DE FUNCTIONELE INVULLING VAN HET GEBIED



Bij de pijler: ontwikkelingen binnen het raamwerk staat beschreven dat de Utrechtseweg Noord een gevarieerd groen gebied wordt met wonen, werken, recreëren en ontmoeten centraal staan. De reeds aanwezige monumenten zullen hierbij als zogenoemde drager van het gebied worden gebruikt.

OPTIMALE GEBRUIKSWAARDE DOOR FLEXIBILITEIT IN PROGRAMMA

Het gemengde karakter van wonen, werken en recreëren langs de Utrechtseweg en de wisseling in accenten op die functies door de tijd heen, vragen om flexibiliteit in het bestemmen van de onderdelen langs de Utrechtseweg. Het karakter van dit gebied vraagt veeleer het mogelijk maken van toekomstige kwalitatief goede transformaties in de toekomst dan het vastleggen en verankeren van functies op dit moment.

Om te zorgen dat er flexibiliteit in programma ontstaat wordt gesproken over 'gebruikswaarde': hoe het gebied gebruikt wordt: welke functies kunnen mogelijk gemaakt worden en hoe kan menging van functies mogelijk gemaakt worden zonder op voorhand een dusdanige inperking te definiëren dat deze ontwikkelingen blokkeert. Daartoe wordt een beschrijving gegeven van:

- Thematiek van het gebied Utrechtseweg Noord
- De rol van individuele locaties
- Relaties tussen locaties onderling
- Begrenzing van wat kan en wat ongewenst is uitgesloten.

PROGRAMMERING VAN HET GEBIED UTRECHTSEWEG NOORD ALS GEHEEL

Kansen liggen er om in te spelen op de ontwikkeling van gezonde woon- en werkmilieus, waarbij het beleven van de groene omgeving wordt gekoppeld aan sport en recreatie en aan gezondheidszorg en welzijn. Het speelt in op de behoefte aan de combinatie van zorg in de buurt van de woonomgeving, het lang zelfstandig kunnen wonen en werken in een aantrekkelijke woonomgeving.

Het wonen is vooral wonen in het groen, in relatief lage dichtheden. Uitgegaan wordt van een mix aan woningtypen en aan doelgroepen. Woon-werkvormen, zoals werken aan huis of werk- en ontmoetingsruimte voor ZZP'ers in kleine centra worden toegestaan in het hele gebied. Het wonen wordt zodanig georganiseerd dat ruimte uitnodigt om elkaar te ontmoeten. Combinaties van gezamenlijkheid met behoud van zelfstandigheid voor jong en oud, mensen met een beperking en volledig mobiele mensen vormen een verrijking op het programma van de Utrechtseweg Noord.

Slimme combinaties van functiemenging vormen een verrijking op het kwalitatief goed wonen in het gebied Utrechtseweg Noord, aansluitend op wat al in dit gebied aanwezig is en verder ontwikkeld wordt. Te denken valt aan bijvoorbeeld de combinatie ouderenwoningen, huisartsenpost/zorgcentrum, yoga, werk-en ontmoetingsruimte voor ZZP'ers en ruimte voor kleinschalige ondernemingen bijv. op het gebied van zorg, gezondheid, vitaliteit, life sciences etc. Een zorgboerderij biedt mogelijkheden om ook bescheiden vormen van stadslandbouw mogelijk te maken.

Er kan ruimte geboden worden aan kleinschalige ondernemingen op gebied van Healthy Urban Living, gesitueerd rond deze bescheiden centra op gebied van care and cure. Mogelijkheid is om de cultuurhistorische waarde rondom het Pesterbosje te versterken door deze ondernemingen aan te laten sluiten bij bijvoorbeeld de restanten van de oude koetshuis nabij 'de voetbalkooi'. Ook een initiatief rondom het Pesterbosje als bootcamp, joggen of andere buitensporten, waaronder misschien wel yoga kan hierdoor makkelijker een plaats krijgen.



De Koekfabriek Arnhem. Een horecagelegenheid waarbij werknemers een kans krijgen om terug op de arbeidsmarkt te komen.



Buurthuis Deventer. Een Care and Cure centrum waarbij jong en oud van elkaar leert en gezelschap geeft.



Stadslandbouw. bescheiden vorm van stadslandbouw.

In de deelgebieden wordt gezorgd voor bouwen voor wonen en werken van verschillende doelgroepen, zodat er een rijke mix is, waarbij ook aandacht is voor landelijke trend woon-zorgtrajecten. Kleinschalige zorg en maatschappelijk programma wordt op een vanzelfsprekende wijze bij geïntegreerd. Binnen het gevarieerde woon- en werkmilieu passen kleinschalige sociaal maatschappelijk projecten, waarbij mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt opleiding of werktrajecten kunnen volgen.

De recreatieve kwaliteiten van het gebied langs de Utrechtseweg worden breder benut om ook recreatieve functies aan te koppelen. Daarnaast kunnen bestaande gebouwen ingevuld worden met wonen, werken, recreatieve functies of een combinatie daarvan.

Daar waar het werkfuncties betreft gaat het om innovatieve, schone bedrijvigheid in combinatie met wonen mogelijk te maken. Indien de vestigingsvoorwaarden aantrekkelijk zijn kan zich bedrijvigheid vestigen. Het groene milieu wordt vooral een uithangbord voor imago gedreven bedrijven, bijvoorbeeld op het gebied van life sciences, R&D activiteiten, financiële en zakelijke dienstverlening, ICT of andere organisaties. De bedrijven karakteriseren zich meer als lokaal/regionaal dan nationaal: mogelijk Zeister bedrijven die elkaar kunnen vinden. In het gebied is ruimte voor doorgroeiende bestaande ondernemingen en eventuele nieuwvestigers.

Zowel voor de functies van grote monumentale gebouwen kan deze combinatie gezocht worden als voor nieuwe bebouwing. Het inpassen van voorzieningen en sociaal maatschappelijke functies op de juiste plek vraagt om nader onderzoek en overleg.

Het hoofdgebouw van TNO is een locatie langs de Utrechtseweg waar de voorkeur naar werken uitgaat en in ieder geval het wenselijk is om werken mogelijk te maken. De bestemming wordt flexibel, zodat het gebouw niet leegstand krijgt als de functie werken niet binnen afzienbare tijd lukt.

Daarnaast is er de mogelijkheid om ook een of meer andere gebouwen niet te slopen en te herbestemmen.

Eisen:

- Ontwikkeling van gezonde woon- en werkmilieus garanderen.
- Koppeling van groene omgeving met sport, recreatie, gezondheidszorg en welzijn realiseren.
- Mix van woningtypen voor een mix van doelgroepen faciliteren. Slimme combinaties van functiemenging als verrijking voor het gebied laten dienen.
- Innovatieve bedrijvigheid aantrekken.
- Bestaande gebouwen flexibel invullen met wonen, werken, recreatieve functies of combinaties daarvan.

Maatregelen:

- Flexibele invulling van bebouwing mogelijk maken.
- Innovatieve bedrijven aantrekken met voorbeeldontwikkelingen.
- Ontwikkelingen van de afzonderlijke locaties zullen in separate ontwikkelplannen beschreven worden.
- In de deelgebieden wordt onderzocht hoe kleinschalige zorg en maatschappelijk programma wordt op een vanzelfsprekende wijze bij geïntegreerd. Dat kan via woonzorgwoningen of kleinschalige zorgvoorziening (apotheek, arts, fysiotherapeut). Hetzelfde geldt voor kleinschalige sociaal maatschappelijk projecten.

VISIE OP AFZONDERLIJKE COMPARTIMENTEN BINNEN HET RUIMTELIJK RAAMWERK

DE ROL VAN INDIVIDUELE LOCATIES

Voor de ontwikkeling van individuele locaties wordt nieuw programma afgestemd op locatie specifieke kenmerken, zoals de positie ten opzichte van de Utrechtseweg, bestaande te handhaven bebouwing en monumenten. Het vigerend beleid van Gemeente Zeist biedt de kaders voor ontwikkeling.

Voor de TNO-locatie is er een onderscheid te maken in het hoofdgebouw met voorruimte en het achtergebied en een zone bij de Kroostweg. Het monumentale hoofdgebouw wordt herbestemd voor appartementen. Toe te laten is een mix van wonen en werken. De kavel van ca. 2,5 hectare biedt ruimte voor woningbouw, woonwerkvormen of werken in relatief lage dichtheden. Van belang voor de TNO lokatie is dat bij de interne structuur gezocht wordt naar de relatie met het Pestersbosje en een groene verbinding wordt gelegd tussen het Pestersbosje en de groenstrook langs de Oirschotlaan.

Voor Eikenstein is er ook een onderscheid tussen de te handhaven bebouwing, het achter gelegen terrein en een zone aan de Laan van Eikenstein bij de nu aanwezige boerderij. Het monumentaal hoofdgebouw biedt ruimte voor herbestemming met in achtneming van de kwaliteiten van het pand. Voor het terrein daarachter zijn er nog varianten mogelijk, afhankelijk van het al dan niet handhaven van andere delen van de bebouwing. Aan de achterzijde van het terrein biedt de bestaande boerderij aanleiding voor het maken van een goede ruimtelijke aanhechting met de Laan van Eikenstein. Het tussenliggend gebied biedt meer vrijheden voor functionele en ruimtelijke invulling, maar wel zodanig dat de oost-west groene ader en de omringende bebouwing aansluit bij dichtheden op het Rabo Facet terrein. Aan de westkant is ruimte voor wat meer volume, aansluitend bij de bebouwing van de Dreef.

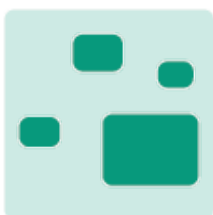
Voor de Rabo Facet-locatie is de kwaliteit van de eng en de aanwezigheid van representatieve of monumentale bebouwing aanknopingspunt voor toekomstige ontwikkeling. De e kavel van ongeveer 3,45 hectare wordt bebouwd met woningen rond een open kern. De positie van deze 'hedendaagse eng' wordt nog nader bepaald.

Voor de kleinere locaties wordt gezocht naar woon- en werkvormen die passen bij de aard van de bebouwing. In geval van werken is dit kleinschalige bedrijvigheid met schone en hoogwaardige werkgelegenheid, onder andere op het gebied van financiële en zakelijke dienstverlening, ICT etc. Daarnaast is werken aan huis mogelijk in het gebied.

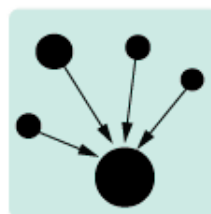
KLEINERE LOCATIES

Naast de grotere locaties zijn er ontwikkelingen op kleinere locaties en komen er mogelijk op termijn nog kleinere locaties vrij. Het is wenselijk dat die locaties meedoen in de mix van functies langs de Utrechtseweg. Omdat deze locaties direct aan de Utrechtseweg gesitueerd zijn en er niet een groter achterliggend gebied is, is het van belang dat de transformatie van de panden passend is bij wat voor de Utrechtseweg beoogd wordt. Langs de Utrechtseweg is de functiemix van wonen, werken, zorg en maatschappelijke functies belangrijk, evenals het door de tijd heen adaptief zijn aan het veranderen van functie. Om die reden is het wenselijk dat panden een flexibele bestemming krijgen. Bij het omvormen van monumenten staat de waarde van het monument voorop. Ook bij de ontwikkeling van en functie met maatschappelijke meerwaarde zal hieraan getoetst worden.

Voor de uitwerkingen wordt grote waarde gehecht aan beeldkwaliteit die recht doet aan de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande. Dit geldt ook voor kleine(re) locaties die in de nabije toekomst of op een later tijdstip mogelijk in ontwikkeling komen. Voor het gebied aan de noordzijde, ten westen van de Dreef is het gewenst dat bij de ontwikkeling ervan een forse kwaliteitsslag gemaakt wordt.



- Het creëren van groene plekken voor ontmoeting.
- Clusterening van functies.
- Toevoegen van een sociaal-ecologisch programma



Het koppelen van gebouwde functies met een divers programma

RELATIES TUSSEN DEELGEBIEDEN

Alhoewel binnen het groene raamwerk ontwikkelingen per deelgebied zullen plaatsvinden is het raadzaam om bij de individuele ontwikkeling te bezien of er kansen ontstaan door functionele relaties te creëren tussen de locatie en de nabije omgeving. Specifiek liggen er bijvoorbeeld kansen voor groene en recreatieve functies tussen nieuwe ontwikkelingen op het TNO terrein en het Pestersbosje vanwege de oude relaties tussen de landgoederen van Villa Nuova en Villa Oirschot en voor wonen en werken op bijvoorbeeld Dreef 2 en omgeving.

UITSLUITEN VAN NEGATIEVE EFFECTEN

Het uitsluiten van negatieve effecten, die afbreuk doen aan de kwaliteit van het gebied is nodig om te zorgen dat flexibele invulling kwaliteitsverbetering van de Utrechtseweg mogelijk maakt.

Een aantal functies wordt uitgesloten: het is niet meer de bedoeling dat het gebied uitsluitend een werkgebied wordt met relatief grote bedrijven, waardoor er een parkeerdruk ontstaat in de omgeving, zoals nu het geval is op de Laan van Eikenstein en de omliggende wijken. Een winkelcentrum of grotere retailfunctie wordt ook uitgesloten.

Voor toekomstige ontwikkelingen wordt parkeren niet aan of op de Utrechtseweg toegestaan. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein, uit het zicht.

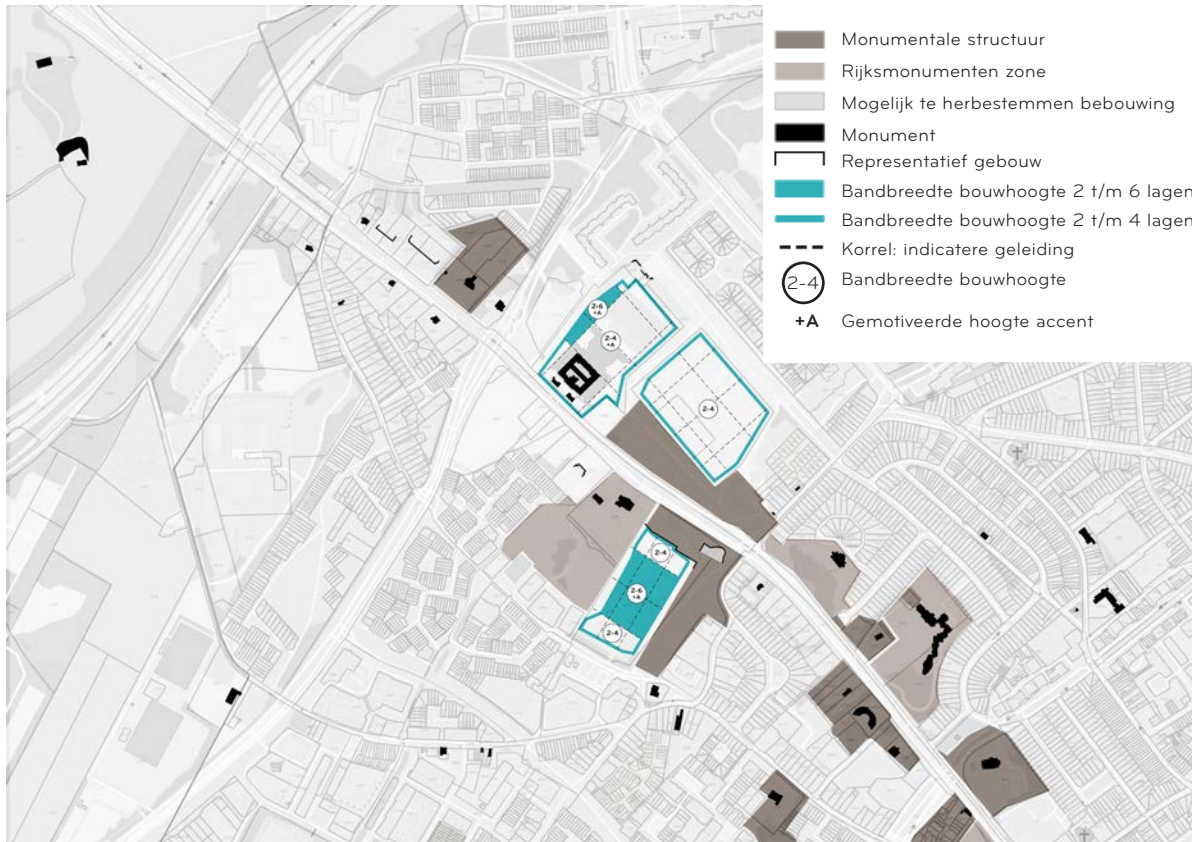
Eisen:

- Niet fixeren van bestemmingen, maar nog flexibiliteit in invulling mogelijk maken.
- Prioriteren van de flexibiliteit in de monumentale panden die herbestemd worden: daar zorgen dat herbestemming van het pand met respect voor het monument niet geblokkeerd wordt door opgelegde functie
- Nader onderzocht moet worden welke voorzieningen zoals school, wijkvoorziening / buurthuis, noodzakelijk zijn, afgestemd op het aantal woningen.
- Voor de grotere locaties een onderscheid maken in Zone Utrechtseweg, Zone aan de zijde van de wijk (Laan van Eikenstein / Kroostweg) en middengebied voor wat betreft invulling van de locatie (zie ook beeldkwaliteit korrel en bouwhoogtes).
- Direct aan de Utrechtseweg wonen enkel mogelijk in bestaande bebouwing/ geschikte monumenten.
- Voor de kleinere locaties (die mogelijk op termijn vrij kunnen komen) programmering relateren aan het diverse karakter van de Utrechtseweg.

Maatregelen:

- Voor de diverse ontwikkelingslocaties per locatie worden ontwikkelingsplannen gemaakt met daarin de op het moment van ontwikkelen beoogde programmatische mix beschreven.
- In de deelgebieden wordt onderzocht hoe kleinschalige zorg en maatschappelijk programma wordt op een vanzelfsprekende wijze bij geïntegreerd. Dat kan via woonzorgwoningen of kleinschalige zorgvoorziening (apotheek, arts, fysiotherapeut). Hetzelfde geldt voor kleinschalige sociaal maatschappelijk projecten.

BEELDKWALITEIT



BEELDKWALITEIT VAN HET GROENE RAAMWERK

Het aantrekkelijke beeld van de Utrechtseweg wordt geregisseerd vanuit 'beeldkwaliteit': hoe iemand de ruimte ziet en ervaart. Voor de groene zones houdt het ook in dat hiermee voor het beheer ervan duidelijk is welk beeld nagestreefd wordt: ruige natuur en verzorgd stedelijk groen.

Voor de beeldkwaliteit is de kwaliteit van Stichtse Lustwarande uitgangspunt. De gebouwen zijn representatief en staan op een groene voet. Voor de bouwhoogte geldt dat deze gerelateerd is aan bestaande bebouwing langs de Utrechtseweg. Verstoring van de prominentie niet gewenst. Achterliggende bebouwing kent beperkingen vanuit de representatieve aanblik vanaf de Utrechtseweg in korrel en in hoogte. Voor de hoogte wordt indicatief een bouwhoogte aangegeven op de kaart, waarbij een enkel hoogte accent mogelijk is, mits zich dat tot de omgeving verhoudt.

De buitenplaatsen en het grote aantal monumenten geven cachet aan de groene omgeving. Voor nieuwe ontwikkelingen is het wel zaak te zorgen dat dichtheid, volume, korrelgrootte, hoogte, beeldkwaliteit passen bij de omgeving.

Voor de uitstraling van de ontwikkelingen is het beeld vanaf de Utrechtseweg bepalend. De gebouwen aan de Utrechtseweg moeten een representatieve gevel hebben en bijdragen aan de kwaliteit van de Stichtse Lustwarande. Met name aan de westkant van het gebied Utrechtseweg Noord is hier bij eventuele herontwikkeling van panden of locaties extra aandacht nodig vanwege de povere kwaliteit van enkele delen. Bebouwing op de achterliggende delen mag het beeld van de representativiteit van de Utrechtseweg niet aantasten. Doordat de afstand tot de Utrechtseweg groter is en het hoofdgebouw zicht afschermt liggen de hoogtes hier minder kritisch, maar wel is het zaak dat het hoofdgebouw ook aan de achterzijde ruimte krijgt, zodat het daadwerkelijk op een groene voet staat en zich zo ook aan de Utrechtseweg presenteert.

Voor BPD – Rabo Facet locatie geldt dat hoogtes bescheiden zijn. Voor Eikenstein geldt dat aan de achterzijde hoogtes in relatie moeten staan met de maat en schaal van de bestaande boerderij. In het middengebied liggen grotere vrijheidsgraden, zij het dat aan de groene ader met het naastgelegen BPD terrein hoogtes wel in verhouding tot die locatie moeten staan.



In de nabijheid van de locatie van de Dreef kunnen hoogte accenten worden toegelaten, vanwege de hogere gebouwen aan de Dreef. Voor de TNO locatie is met name de uitstraling naar buiten relevant: zowel naar het oosten als naar de Kroostweg. Voor wat betreft de hoogtes is er een bandbreedte 2-6 lagen. Incidenteel zijn ook hier accenten toe te laten, bijvoorbeeld wanneer dit nodig om een gewenste specifieke functie op het gebied van werken, zorg of maatschappelijk in het gebied te integreren. Voor de beeldkwaliteit van de Utrechtseweg en omgeving als geheel is een sterk groen raamwerk cruciaal. De verschillende groenzones worden zo ingevuld dat ze bijdragen aan zowel het groene karakter als de leesbaarheid van het gebied. Daarnaast vormen ze ecologische en recreatieve verbinding. De landschappelijke positie van de Utrechtseweg in het oorspronkelijk heuvelachtige landschap met bovenweg en benedenweg biedt aanleiding om de groenzones waar het bos nog min of meer te ervaren is zoveel mogelijk natuurlijk te laten. De groenzones langs de Utrechtseweg, de Laan van Eikenstein en de Kroostweg krijgen elk hun eigen karakter, passend bij de geschiedenis van de weg. Aan de noordkant van de Utrechtseweg vormen haakse groene verbindingen de schakels tussen de 'bovenweg' en de 'benedenweg'. Om die reden wordt de groene zone tussen Eikenstein en de Rabo Facet locatie steviger gemaakt en wordt ze verbonden met het groen net ten noorden ervan.

Aan de zuidkant van de Utrechtseweg vormen de verbindingen met het lagergelegen gebied een kwaliteit, die vraagt om goed waterbeheer van het water in het Pestersbosje en de daarmee verbonden noord-zuid waterlijn.

De oude, cultuurhistorische wegen in het gebied krijgen een verschillende behandeling.

De identiteit van de Utrechtseweg wordt bepaald door het kenmerk van de 'oude steenweg', aan weerszijden royale bermen, de aanwezigheid van grote bomen en de representativiteit van voorterreinen van villa's.

De nieuwe identiteit van de Laan van Eikenstein wordt bepaald door een representatief, groen karakter, verkeersluw, a-symmetrisch, bestaand natuurlijk ogend groen aan de noordzijde, omvorming zuidzijde tot groene strip met groepjes bomen en doorzicht naar de gebieden op de aanliggende locaties.

Langs de Kroostweg is aandacht voor een goede beeldkwaliteit nodig, ondersteund door een herinrichting van het oostelijk deel van de Kroostweg. Deze draagt bij aan een groen karakter. De identiteit van de Kroostweg wordt bepaald door het feit dat het een oude lijn is met behoorlijk wat verschil langs de Kroostweg, overwegend vrijstaande bebouwing, 'shared space', een fietsroute met auto deels te gast en de kwaliteit van overgangen.

COMPARTIMENTEN BINNEN HET RAAMWERK

Voor de invulling binnen het sterk groen raamwerk is het zaak heldere compartimenten te onderscheiden. De grote locaties, TNO-locatie, Rabo Facet-locatie en Eikenstein kennen elk hun eigen karakteristiek. Datzelfde geldt voor kleinere locaties langs de Utrechtseweg. Allereerst is er een onderscheid tussen de noordzijde en de zuidzijde van de Utrechtseweg. Vervolgens is er een verschil in oorsprong en in de identiteit tussen de locaties onderling. De Rabo Facet-locatie was lange tijd het laatste relict van de oorspronkelijke middeleeuwse eng. Eikenstein kenmerkt zich door haar oorsprong als tuchtschool voor meisjes. TNO was oorspronkelijk een landgoed, eigendom van de familie Pesters, omgevormd tot onderzoeksinstituut.

Die verschillen zijn tot uitdrukking te brengen in de manier waarop de ontwikkeling een relatie aangaat met de randen en directe omgeving: voor de TNO-locatie is het belangrijk om de groene scheggen op een goede manier te laten aanhechten en is er een verbinding te maken met een aanliggend landgoedpark. Bij ontwikkeling van het TNO-terrein liggen er kansen om het Pestersbosje beter in de omgeving te integreren door een goede groene verbinding te leggen of het bosje zelfs uit te breiden naar dit terrein.

Voor de Rabo Facet-locatie is het belangrijk om het groene kader zodanig te behandelen dat er een hedendaags beeld in architectuur ontstaat geïnspireerd op de eng. Voor Eikenstein is het belangrijk te zoeken naar een evenwichtige balans tussen voorgebied met monument, onderzoek in hoeverre de aanbouw van betekenis kan zijn en de schakeling te maken naar het achterliggende gebied waar aan de Laan van Eikenstein de nu aanwezige boerderij op een goede manier onderdeel wordt van het geheel.

Op de terreinen zelf is het waardevol een groene ruimte op te nemen, die aansluit op het verbindingen in de omgeving.

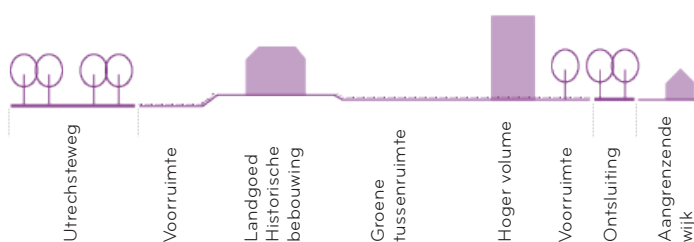
KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEBOUWING

Het aflezen van de verschillende tijdslagen langs de Utrechtseweg is een kwaliteit. Voor nieuwe bebouwing geeft dat vrijheidsgraden omdat elk gebouw en elk gebied in feite een representatie is van de opvattingen over ruimtelijke kwaliteit en architectuur uit de tijd waarin het gemaakt is.

De kwaliteitscriteria betreffen vooral het aspect dat in principe de bebouwing een hoge standaard van die opvattingen vertegenwoordigde. Dat vraagt nu om binnen die vrijheden wel de lat hoog te leggen en de Lustwarande een nieuwe tijdlaag te geven waar de toekomstige generatie trots op is.

Uit oogpunt van sociale veiligheid is het wenselijk dat langs de belangrijke groene zones voorkanten van bebouwing komt, zodat er zicht is op het groen. De bebouwingshoogte van de nieuwe ontwikkelingen is bescheiden en verhoudt zich tot het te handhaven hoofdgebouw.

De huidige korrelmaat langs de Utrechtseweg en de omgeving en de hoogtes van bestaande panden zijn maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen. Een goede verhouding houden tussen maat bebouwing en maat buitenruimte is gewenst.



Positionering hoogbouw in de tweede lijn
Compact bouwen creëert meer groene ruimte

MONUMENTEN

De aanwezige monumenten zijn belangrijk, zeker in hun context. Voor de Utrechtseweg is vooral de schakering aan monumenten uit diverse tijdspannen interessant, inclusief de voorruimtes van de monumenten. Deze maken dat de Utrechtseweg een representatief karakter heeft. Naast de monumenten is er potentieel behoudenswaardige bebouwing. Uit oogpunt van samenhang en uit respect voor de moderne tijdspannen is het wenselijk om panden met een representatief gevelfront aan de Utrechtseweg te behouden en herbestemmen. Deze zullen aan strengere toetsingseisen moeten voldoen.

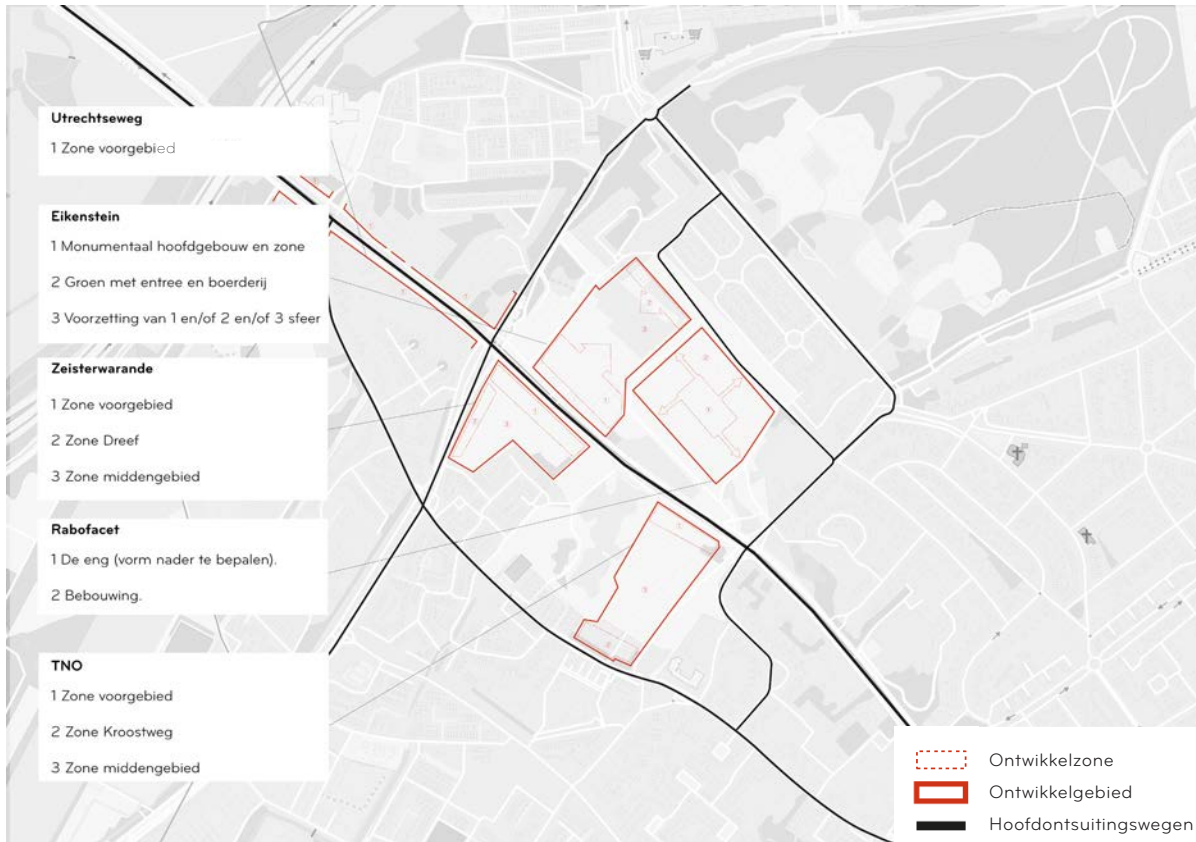
Eisen

- Voor de beeldkwaliteit van het groen worden het bosachtige karakter van de zones versterkt door ze –waar mogelijk – iets op te dikken. Het gaat om de zones langs de hoofdinfrastructuur en de zone van Pestersbosje tot Utrechtseweg + tussen Eikenstein en Rabo Facet Locatie
- De Laan van Eikenstein wordt verkeersluw en krijgt een verschil in beplanting tussen oost en west, waarbij de ontsluiting van Eikenstein aan de westzijde geregeld wordt en die van de Rabo Facet locatie aan de oostzijde.
- De cultuurhistorische achtergrond van de diverse percelen is een drager voor de toekomstige kwaliteiten.
- Voor beeldkwaliteit geldt dat langs de Utrechtseweg sprake moet zijn van representatieve gevels. Architectuur is van deze tijd en beeldbepalend. Maten van de verdiepingen zijn royaal.
- Voor woningbouw geldt dat gezocht moet worden naar het situeren van voorkanten van woningen en/of panden waarin gewerkt wordt aan de representatieve groene gordels. Voor bedrijvigheid is de uitstraling als representatieve branche relevant, wat vraagt om een representatieve plint.
- De korrelgrootte is gerelateerd aan de Utrechtseweg en omgeving. De maximale bebouwingshoogte voor nieuwe bebouwing in het gebied is 6 bouwlagen op beperkte schaal als accent, verder beneden de boomgrens (4 bouwlagen).
- De geduide monumenten blijven uiteraard behouden en onderzocht wordt op welke wijze nieuwe functies op een goede manier in deze gebouwen gerealiseerd kunnen worden.
- Voor gebouwen met een representatief gevelfront ligt er geen strikte eis tot herbestemming, maar is het wenselijk te bezien of er mogelijkheden zijn voor hergebruik in toekomstige uitwerkingsplannen voor het gebied.

Maatregelen

- Welstandseis representatieve gevel langs Utrechtseweg
- In uitwerkingsplannen bebouwingseis opnemen om voorkanten te situeren langs groene gordels
- In uitwerkingsplannen korrelgrootte gerelateerd aan context Utrechtseweg opnemen en maximale bebouwingshoogte definiëren conform eisen.
- Eigenaren enthousiasmeren om de voorruimte langs de Utrechtseweg als representatieve ruimtes in te richten. Zorgen dat parkeren op deze plek afwezig is, of als dat niet mogelijk is uit het zicht van de Utrechtseweg is. Dit kan verder uitgewerkt worden in een beeldkwaliteitsplan.
- Voor de grotere deellocales dient een stedenbouwkundige uitwerkingsslag gemaakt te worden waarin ook beeldkwaliteitsaspecten met betrekking tot groen en bebouwing aan de orde komen. Hierbij moet onder andere worden gelet op de eigenheid van de locatie (in functies, bebouwingsoptzet en beeldkwaliteit) en de verbinding(en) met omliggende locaties.

TOEKOMSTWAARDE



Op de langere termijn moet het gebied van de Utrechtseweg Noord volgende fasen van ontwikkeling door kunnen maken, in lijn van wat de geschiedenis gebracht heeft: geleidelijke ontwikkeling waarbij de diverse veranderingen elk iets toegevoegd hebben. Met name de gebouwen en terreinen direct aan de Utrechtseweg hebben door hun grootte en hun karakter de mogelijkheid om van functie te veranderen.

BOUWEN MET FLEXIBELE BESTEMMING

Voor de langere termijn is het relevant nu ook na te denken over hoe het gebied in de toekomst kan veranderen. Functieverandering en functiemenging kan zich door de tijd heen aanpassen aan de tijd. Het is wenselijk dat er (ook) gebouwen in het gebied komen die makkelijk van functie kunnen wisselen tussen bijvoorbeeld werken, wonen en sociale functies. Daarmee kan op een positieve manier ingespeeld worden aan toekomstige behoeften

Vooraf bij grotere bouwvolumes liggen er kansen. Voor representatieve bebouwing langs de Utrechtseweg en de grotere bouwvolumes is het zaak zodanig te bouwen dat gebouwen (op termijn) eenvoudig van functie kunnen wisselen.

PROCES VAN CONTINUERING IN INVESTEREN KWALITEIT UTRECHTSEWEG-NOORD

De bedoeling is om een hogere omgevingskwaliteit te realiseren, die op haar beurt weer als vliegwiel fungeert voor andere gebiedseigenaren om hen te laten aansluiten bij de ontwikkeling en komende beeldkwaliteit. Wanneer de omgevingskwaliteit vergroot wordt is het wenselijk dat naast het benutten van de kansen voor ruimtelijke kwaliteit op de grotere terreinen ook de beeldkwaliteit van kleinschaliger terreinen en gebouwen vergroot wordt. Concrete kansen zullen zich aandienen wanneer terreinen of gebouwen vrijkomen. Bij herontwikkeling moet alternatieven onderzocht worden die zorgen dat het parkeren niet meer in beeld langs de Utrechtseweg plaatsvindt.

Bij panden, die mogelijk nog niet herontwikkeld worden of verkocht worden, is het wenselijk om met particuliere eigenaren in gesprek te gaan om mee te doen in het verder upgraden van het gebied. Niet uitgesloten is dat zij bij upgrade van het totale gebied in hun eigendommen willen investeren, gelet het belang dat zij hebben bij een kwalitatieve omgeving met een gebouw dat zelf ook kwaliteit heeft.

Eisen:

- Zorgen dat gebouwen in het gebied komen die makkelijk van functie kunnen wisselen tussen bijvoorbeeld werken, wonen en sociale functies. De gebouwen langs de Utrechtseweg moeten daaraan voldoen. Voor de overige bebouwing geldt dat grotere bouwvolumes een hogere verdiepingshoogte dan normaal op begane grond moeten hebben, zodat transformatie mogelijk is.
- Voor woningen, gebouwen met appartementen, en / of functies moet gezorgd worden voor levensloopbestendige woningen. Overige woningen en functies dienen ook flexibel te worden ontwikkeld.
- Aanmoedigen innovatieve concepten op het gebied van sociaal maatschappelijke functies en zorg.
- Mogelijk maken van integratie van kleinschalige zorg en maatschappelijk programma door flexibele bestemming en stimuleren van onder andere woonzorgwoningen of kleinschalige zorgvoorziening (apotheek, arts, fysiotherapeut).
- Ruimte geven aan kleinschalige sociaal maatschappelijk projecten.
- Langs de nieuwe wijken moet langs de robuuste groene hoofdstructuur een groene bufferzone aangebracht worden, zoals aangegeven op de kaart Ruimtelijk Raamwerk op pagina 42/43

Maatregelen:

- Flexibele bestemming van de panden langs de Utrechtseweg: representatieve panden met welstandseisen, maar geen specifieke functie opleggen.
- Stimuleren van herbestemmen van panden, ook voor de wellicht minder fraaie panden, in plaats van sloop nieuwbouw

6. UITVOERING, MIDDELEN EN INSTRUMENTEN

Voor de juridische aspecten worden na het duiden van het bestemmingsplan achtereenvolgens verschillende onderdelen in het proces aangestipt. Zaken die tijdens de fase van planinitiatieven relevant zijn worden beschreven. Vervolgens worden afspraken tussen gemeente en partijen verklaard. Daarbij gaat het om de anterieure overeenkomst of grondverkoopovereenkomst en financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling.

In een aparte paragraaf wordt de rol van de gemeente beschreven. Deze bestaat uit toetsen, regisseren en faciliteren. Tot slot wordt het vervolgonderzoek voor de financiële haalbaarheid van het realiseren van publieke voorzieningen geduid.

In de gebiedsvisie Utrechtseweg Noord is de ambitie en globale ontwikkelingsrichting beschreven voor het gebied rondom de Utrechtseweg Noord conform de aangegeven gebiedsbegrenzing in de Kaders. De visie gaat uit van een organische gebiedsontwikkeling. Dit wil zeggen dat het aan de markt is of en wanneer een (deel) van het gebied wordt ontwikkeld. De gebiedsvisie geeft daarbij de ambities, speelruimte en uitgangspunten voor de ontwikkelingsmogelijkheden aan. Aangezien de visie de ontwikkelingsmogelijkheden op hoofdlijnen beschrijft, is de consequentie dat de visie geen concrete uitvoeringsplanning bevat die aangeeft welke activiteit op welk moment wordt uitgevoerd. De markt bepaalt of en het moment waarop de ontwikkelingen in gang gezet gaan worden. Ook een uitgebreide financiële paragraaf maakt geen onderdeel uit van deze visie. Om een realistische financiële paragraaf te kunnen weergeven is het noodzakelijk om inzicht te hebben in bijvoorbeeld het programma van kantoren en woningen, een gedetailleerd niveau van de kwaliteit van de openbare ruimte en de kosten van de aanleg van nieuwe langzaam verkeersverbindingen. In deze gebiedsvisie is bewust niet voor deze mate van detaillering gekozen. Particuliere initiatiefnemers krijgen de ruimte om invulling te geven aan de beschreven gewenste ontwikkelingsrichting op hun gronden. Dat gebeurt in nauwe samenwerking met de gemeente.

Om de uitvoering van de organische gebiedsontwikkeling een stap verder te brengen is het nodig dat partijen en gemeenten weten wat ze van elkaar mogen verwachten en welke vervolgonderzoeken nodig zijn. In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de context waarbinnen de gebiedsontwikkeling plaatsvindt, de juridische aspecten van ruimtelijke ontwikkelingen, mogelijke financieringsbronnen, de rol die de gemeente vervult bij de uitvoering van de gebiedsvisie en welk onderzoek de gemeente nog dient uit te voeren.

De context van de gebiedsontwikkeling

Om de ambities van de gemeenten en partijen in het gebied rondom de Utrechtseweg Noord te realiseren is het noodzakelijk dat duidelijk is binnen welke context de gebiedsontwikkeling tot stand komt. Er zijn drie aspecten die van belang zijn voor de realisatie van de gebiedsvisie. Het eerste aspect heeft te maken met de status van de gebiedsvisie. De gebiedsvisie Utrechtseweg Noord beschrijft de ontwikkelingskansen en – mogelijkheden in het gebied. Het uitgangspunt is dat de ontwikkelingskansen aantrekkelijk zijn voor eigenaren, zodat ze (op termijn) willen investeren in aantrekkelijke plannen en projecten in het gebied die passen bij het in deze visie geschetste ambitieniveau.

De gebiedsvisie is geen wettelijk verplichtende planvorm, maar is aanvullend op bestaand beleid. De vastgestelde bestemmingsplannen en de daarin opgenomen voorschriften blijven gewoon van kracht. Vaststelling van de gebiedsvisie is van belang om een toetsingskader te hebben voor nieuwe initiatieven in het gebied. In het verlengde daarvan zal de gebiedsvisie dienen als kader voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en vormt in een later stadium input voor de op te stellen omgevingsvisie en het omgevingsplan. De visie is reeds opgesteld in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingswet, te weten het zorgdragen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit, het doelmatig kunnen ontwikkelen ervan om maatschappelijke behoeften te vervullen en het afwegen op basis van kwaliteiten.

De gebiedsvisie geeft in hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. De markt neemt het initiatief voor ontwikkelingen op de individuele locaties en bepaalt wanneer het initiatief wordt genomen.

Wat betreft de realisatie van het groene raamwerk, dat grotendeels op het gemeentelijk grondgebied ligt, heeft de gemeente een initiërende rol. Dat betekent dat verschillende initiatieven en ontwikkelingen in het gebied gelijktijdig kunnen plaatsvinden. Het is ook mogelijk dat ontwikkelingen gefaseerd, per kavel, tot stand komen. Het tweede aspect betreft de regelgeving, waarbinnen de particuliere initiatieven kunnen plaatsvinden. De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en gemeentelijke beleid geven de kaders aan waarbinnen partijen (gemeenten en initiatiefnemers) tot samenwerking kunnen komen. In de volgende paragraaf 'Juridische aspecten' wordt dit verder toegelicht.

Een derde aspect dat van belang is voor de uitvoering van de gebiedsvisie is dat de gemeente in principe bereid is om te investeren in een hoge kwaliteit van de aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte. Aan de particuliere initiatiefnemers zal daarvoor een bijdrage in de kosten worden gevraagd. Deze investeringen betreffen zowel aanleg als beheer.

JURIDISCHE ASPECTEN

Bestemmingsplan

Voor het visiegebied is het bestemmingsplan Zeist-west en Utrechtseweg Noord, vastgesteld op 6-12-2011, van kracht.

Planinitiatieven

Voor ontwikkelingen of particuliere initiatieven die zich voordoen is het huidige bestemmingsplan van kracht. Kan een nieuwe ontwikkeling op basis van een ontheffing worden verleend, dan zal deze aan moeten sluiten bij de ontwikkelingsrichtingen uit deze visie. Als blijkt dat initiatieven niet binnen de huidige bestemming vallen en geen ontheffing mogelijk is, zal indien in overeenstemming met de Wro-regelingen, een afzonderlijk ontwikkelbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, mits deze plannen natuurlijk passen binnen het beleid van het Rijk, provincie, gemeente en waterschap en de uitgangspunten van deze visie.

Initiatiefnemers kunnen met Gemeente Zeist in dialoog. Het totale proces van de particuliere planontwikkeling (van pril idee en oriënterende gesprekken tot en met feitelijke uitvoering) kan juridisch gezien in drie stappen worden geknipt:

- Voeren van vrijblijvende gesprekken (voorafgaand aan de initiatieffase)
- Schriftelijk vastgelegde intentie door partijen om het initiatief op zijn haalbaarheid te onderzoeken (initiatieffase tot en met ontwerpfase)
- Op uitvoering gerichte afspraken: anterieure overeenkomst of eventuele grondverkoopovereenkomst, al dan niet voorafgegaan door een reserveringsovereenkomst (uitvoeringsfase), posterieure overeenkomst en kostenverhaal c.a. op basis van een exploitatieplan.

Intentieovereenkomst

De initiatieffase wordt afgesloten met een intentieovereenkomst. Een intentieovereenkomst is een overeenkomst die beoogt dat partijen onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om tot samenwerking te komen. Het doel, het onderzoek, de verplichting van partijen, de financiële afbakening en de wijze van voortgang wordt na het onderzoek vastgesteld. Het onderzoek richt zich zowel op de haalbaarheid van de ruimtelijke als financiële planvorming. Eventueel kunnen al randvoorwaarden en uitgangspunten worden aangegeven.

Anterieure overeenkomst of grondverkoopovereenkomst

Wanneer de stedenbouwkundige planvorming is afgerond wordt er door de gemeente:

1. Een anterieure overeenkomst opgesteld, wanneer het project volledig op eigen grond van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd;
2. Een samenwerkingsovereenkomst al dan niet in combinatie met een gronduitgiftecontract opgesteld in geval de initiatiefnemer ook gemeentegrond nodig heeft om zijn initiatief te realiseren. Een gronduitgiftecontract kan nog vooraf gegaan worden door een reserveringsovereenkomst. In de anterieure overeenkomst worden ook de afspraken over kostenverdeling- en kostenverhaal en de kwaliteitseisen vastgesteld.

Indien er verandering plaatsvindt in (de oppervlakte van) het openbaar gebied, zal dit tevens in de overeenkomst worden opgenomen.

Het streven is erop gericht om minnelijk tot een anterieure overeenkomst te komen. Indien getwijfeld wordt aan de haalbaarheid van het initiatief, zal de gemeente de planologische procedure in beginsel niet starten. Wanneer er planologisch gezien geen reden bestaat om medewerking aan het initiatief te weigeren, maar met de initiatiefnemer geen overeenstemming kan worden bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst, kan de gemeente ertoe besluiten de planologische procedure te starten en een exploitatieplan opstellen.

Financieringsinstrumenten gebiedsontwikkeling

Om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente enkele financiële instrumenten tot haar beschikking. In de eerste plaats kan de gemeente op zoek gaan naar rijksbijdragen of subsidies bij andere overheden. Mogelijk zijn er specifieke plannen of projecten in de gebiedsontwikkeling waarvoor subsidies verstrekt kunnen worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan duurzaamheidsprojecten of mogelijke provinciale bijdragen zoals subsidies voor cultuur en erfgoed, subsidies ter stimulering van de regionale economie, recreatie en toerisme of binnenstedelijke ontwikkeling. In sommige gevallen hebben subsidies betrekking op projecten of thema's die niet gekoppeld zijn aan het gebied, bijvoorbeeld een subsidie als bijdrage in het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Dit zijn projectgebonden subsidies. Deze kunnen betrekking hebben op meerdere partijen in het gebied. In andere gevallen kunnen subsidies wel uitdrukkelijk aan een gebied of perceel gekoppeld zijn. Dit zijn gebiedsgebonden subsidies. Per subsidie project wordt bekeken wie deze aanvraagt en of de gemeente een financiële bijdrage levert om in aanmerking te kunnen komen voor de subsidie. Dat laat onverlet dat de gemeente financiële dekking moeten hebben voor deze bijdragen. Indien deze financiële dekking niet geregeld kan worden, zal de gemeente dat aan betrokken partijen kenbaar maken.

Het tweede instrument waarmee gemeenten een deel van de gebiedsontwikkeling kunnen bekostigen is het vragen van een financiële bijdrage aan particuliere initiatiefnemers, ter compensatie van de gemaakte kosten en plannen van de gemeenten. De Wro biedt hiervoor twee instrumenten, de anterieure overeenkomst en het exploitatieplan. In welke mate een perceelontwikkeling bijdraagt in de kosten van de exploitatie van publieke voorzieningen hangt samen met de grondopbrengst die op het perceel wordt gerealiseerd. De hoogte van de grondopbrengst is afhankelijk van het programma welke op de locatie mogelijk is. In de gebiedsvisie kunnen hier verder geen uitspraken over worden gedaan omdat er geen programma's op locaties worden genoemd.

ROL GEMEENTE ZEIST

Toetsen

De gemeente toetst particuliere initiatieven aan de kaders van de structuurvisies, huidige bestemmingsplannen het gemeentelijke beleid en de uitgangspunten uit de gebiedsvisie Utrechtseweg Noord. Het is aan de initiatiefnemers om ervoor te zorgen dat de benodigde ruimtelijke ordeningsprocedures worden gevolgd, zoals formele inspraakmogelijkheden bij bestemmingsplanwijzigingen. De gemeente stimuleert de initiatiefnemers om betrokken partijen bij deze planontwikkelingen te betrekken. De gemeente zal erop toezien dat de uitgangspunten, zoals beschreven in de gebiedsvisie, tot uiting komen in de plannen van de initiatiefnemers.

Regisseren

De gebiedsontwikkeling vindt plaats op het grondgebied van de gemeente Zeist. In dit gebied worden ook projecten geïnitieerd en uitgevoerd onder de paraplu van Provincie Utrecht en zullen projecten door de gemeente Zeist zelf worden opgepakt (bijvoorbeeld verbetering van de Ecologische Hoofdstructuur Zeist).

Vanwege de wens om meer samenhang en verbinding in de gehele zone langs de Utrechtseweg en specifiek de Utrechtseweg Noord te creëren en het mogelijk perceeloverstijgende karakter van huidige en toekomstige particuliere initiatieven, is het noodzakelijk dat de gemeenten een regierol vervult in (de delen van) de gebiedsontwikkeling. Deze regierol heeft tot doel om:

- betrokken partijen te informeren over de ontwikkelingen die in gebied gaande zijn, zowel vanuit andere delen van de gebiedsontwikkeling als vanuit overige relevante projecten en deze informatie op elkaar af te stemmen.
- partijen die betrokken zijn bij (delen van) de gebiedsontwikkeling een vast aanspreekpunt te kunnen bieden.
- informatie en processen van lopende en met elkaar verband houdende op elkaar af te stemmen. De aanspreekpunten beantwoorden geen inhoudelijke vragen van particuliere initiatiefnemers over bijvoorbeeld te volgen procedures, onderzoeken etc. Deze vragen zijn bestemd voor de inhoudelijke vakspecialisten. Zij kunnen er wel voor zorgen dat deze vragen bij de specialisten terecht komen.
- toe te zien op de ruimtelijke uitwerking en beeldkwaliteit van de (deel) projecten.
- de duurzaamheidsambitie te bewaken en de integrale kwaliteit van de gehele gebiedsontwikkeling te bewaken.

Om de samenhang tussen de ontwikkelingsrichting die de gebiedsvisie voorstelt en lopende projecten en initiatieven zo goed mogelijk te borgen, wordt zorggedragen voor een afstemmingsoverleg tussen gemeente en betrokken partijen.

Faciliteren

De gemeente maakt deel uit van een uitgebreid kennisnetwerk van verschillende vakinhoudelijke disciplines en heeft contacten met andere overheidslagen. Daarnaast hebben overheden expertise op het gebied van burgerparticipatie en het zorgen voor maatschappelijke betrokkenheid bij projecten. De gemeente kan partijen en organisaties zowel in het gebied als daarbuiten met elkaar in contact brengen, bijvoorbeeld rond thema's als duurzaamheid.

VERVOLGONDERZOEK FINANCIËLE HAALBAARHEID REALISERING PUBLIEKE VOORZIENINGEN

Het beschrijven van de ontwikkelingsrichting is een eerste en belangrijke stap in de verdere ontwikkeling van het gebied rondom de Utrechtseweg Noord. Om de gewenste richting van deze ontwikkeling verder vorm te geven is onderzoek naar de financiële haalbaarheid van te realiseren publieke voorzieningen nodig.

De gemeente heeft de ambitie geuit om te willen investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte, bestaande uit meer groenvoorzieningen, een hoog kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte en aanleg van langzaamverkeersvoorzieningen. Dit ambitieniveau en de dekking en fasering van de investering zullen verder worden uitgewerkt. Het moment waarop het zinvol is om een realistische begroting op te stellen, de dekking van de kosten aan te geven en de planning van de aanleg van de publieke voorzieningen te bepalen zal naar verwachting op basis van een DO stedenbouw met bijbehorend programma van eisen per deelgebied kunnen worden gemaakt.

De investeringen rondom een doorgaande en deelgebied-overschrijdende Ecologische Hoofdstructuur Zeist vragen een verdere uitwerking waar in 2018 een begin mee zal worden gemaakt. De gemeente neemt daarvoor het initiatief.

Er is nu draagvlak bij veel partijen waarmee er kansen zijn om ontwikkelingen in gang te zetten die een verrijking kunnen vormen voor de Utrechtseweg Noord. De verwachting is dat in het begin van 2018 de globale begroting, dekking en planning van de uitvoering van de publieke voorzieningen voor de deelgebied overschrijdende Ecologische Hoofdstructuur Zeist en enkele deelgebieden in kaart kan worden gebracht. Dit is uiteraard afhankelijk van de voortgang van de uitvoering van overige initiatieven.

(delen van) Bepaalde zones kunnen mogelijk ook mee ontworpen en/of aangelegd worden door belendende initiatiefnemers. Het ontstaan van betere gebiedskwaliteiten als gevolg van i.p.v. (risico van) het gebruik van postzegelbenadering. Ontwerp en aanleg door derden betekent niet dat ook eigendom en/of beheer over gaat.

De initiatieven geven de dekking van dergelijke voorzieningen in de context van een organische gebiedsontwikkeling speciale aandacht. Als de gemeente, vooruitlopend op particuliere planontwikkelingen investeert in de kwaliteit van de openbare ruimte, bestaat er een aanzienlijk risico dat de gemeente (een deel) van de kosten niet kan verhalen als planontwikkelingen niet van de grond komen. Vanwege die onzekerheid wordt onderzocht in hoeverre de gemeente de benodigde investeringen kan bekostigen. Deze hebben in ieder geval betrekking op:

- Verbeteren van de Ecologische Hoofdstructuur Zeist waaronder het versterken van de groene scheggen loodrecht op beide zijden van de Utrechtseweg.
- Onderhoud en (gedeeltelijke) herinrichting van het Pestersbosje.
- Overige openbare werken.
- Het ontwikkelen/verbeteren van het groenprofiel in de Laan van Eikenstein.

NADER DEFINIËREN VAN HET INSTRUMENTARIUM OM HET BEOOGDE BELEID TE REALISEREN

De gezamenlijke ambitie is het karakter van de Stichtse Lustwarande laten prevaleren in de toekomstplannen. Lerend vanuit het recente verleden is het wenselijk om instrumentarium te ontwikkelen waarbij de kwaliteit van de groene structuren wordt gegarandeerd en binnen de ontwikkelingen mogelijkheden tot innovatie te stimuleren. In deze visie zijn geen percentages van aanwezig groen benoemd, maar is de groene invulling kwalitatief beschreven. Deze percentages zullen in een verder onderzoek onderzocht moeten worden.

Daartoe is het wenselijk om op drie punten in te zetten:

- De grotere groene structuren vast te leggen en ook in een vroegtijdig stadium te investeren in het groene raamwerk. Voor het opwaarderen van het groene raamwerk: gezamenlijke inventarisatie met alle stakeholders in de omgeving om te komen tot toekomstperspectieven groenstroken. Prioriteren van de investeringen in een drietal projecten: Laan van Eikenstein, Pestersbosje, Utrechtseweg en gerichte investeringen op nader te bepalen plaatsen in het groene raamwerk.
- Voor de diverse ontwikkellocaties samen met de gebiedseigenaar te zoeken naar optimale ontwikkelmogelijkheden die passen binnen de ambities van het gebied en die innovaties binnen de locatie mogelijk maken.
- Middelen voor beheer van de groene gebieden in langjarige programma's te reserveren. Het is belangrijk om gezamenlijk met bewoners en belanghebbenden te bespreken wat zij belangrijk vinden en na te denken over hoe het groen op de lange termijn een waardevolle kwaliteit kan zijn in het gebied. Het is wenselijk om een deel van het onderhoud van het groen te organiseren via bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren, aanvullend op regulier beheer, dat een goed beheer van het raamwerk garandeert.



