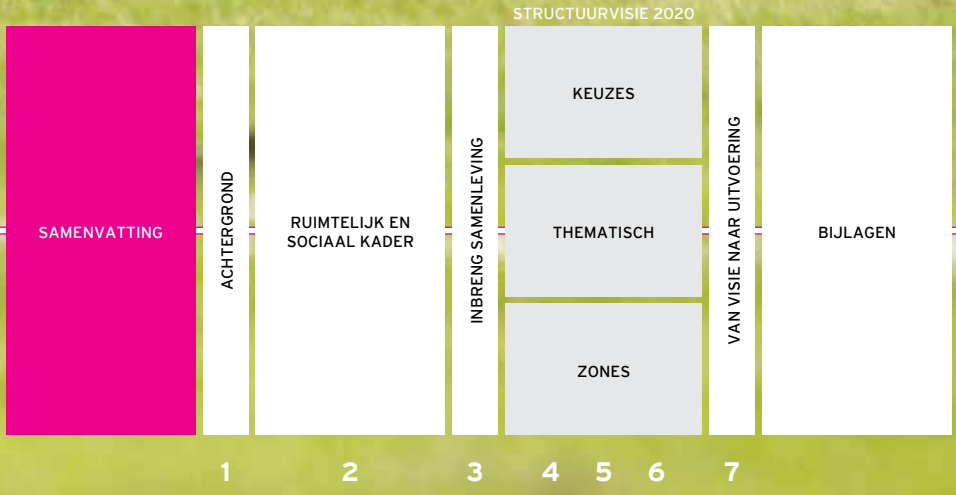
Structuurvisie Gemeente Zeist 2020

ZEIST SCHRIJF JE MET EEN Q

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



SAMENVATTING



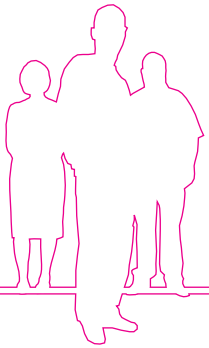

1
Vertrek 10 51
Den Dolder
Verkwikkend!

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

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

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

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



KWALITEIT

‘Zeist schrijf je met een Q’.

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

TIEN KEUZES

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

1. Groen versterken

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

2. Verleden zichtbaar maken

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



3. Ervaren en gebruiken

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

4. Kracht van buurten, wijken en kernen

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



5. Leefomgeving en milieu: A28 overkappen

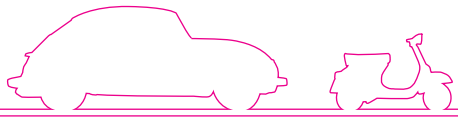
Gemeente Zeist kiest ervoor om de kwaliteit van de leefomgeving (geluid, lucht, groen, ruimte, barrières) te verbeteren. Dit is nodig in het gebied langs de A28, waarbij de gemeente de snelweg wil overkappen, het Sanatoriumbos en landgoed en Vollenhoven wil verbinden en mogelijk 'rood' en 'groen' wil herschikken. Dit project van 'lange adem' wordt op korte termijn opgepakt, in fases onderzocht en zo mogelijk uitgevoerd.

6. Beter bereikbaar

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

7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop

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



8. Centrum aantrekkelijk

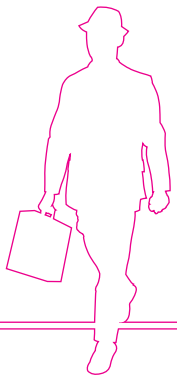
Gemeente Zeist kiest ervoor het centrum Zeist te verbeteren. Ook nadat alle huidige projecten in het Zeister kerngebied zijn voltooid blijft de gemeente investeren in het centrum. Vooral de noordkant van het centrum krijgt daarbij aandacht.

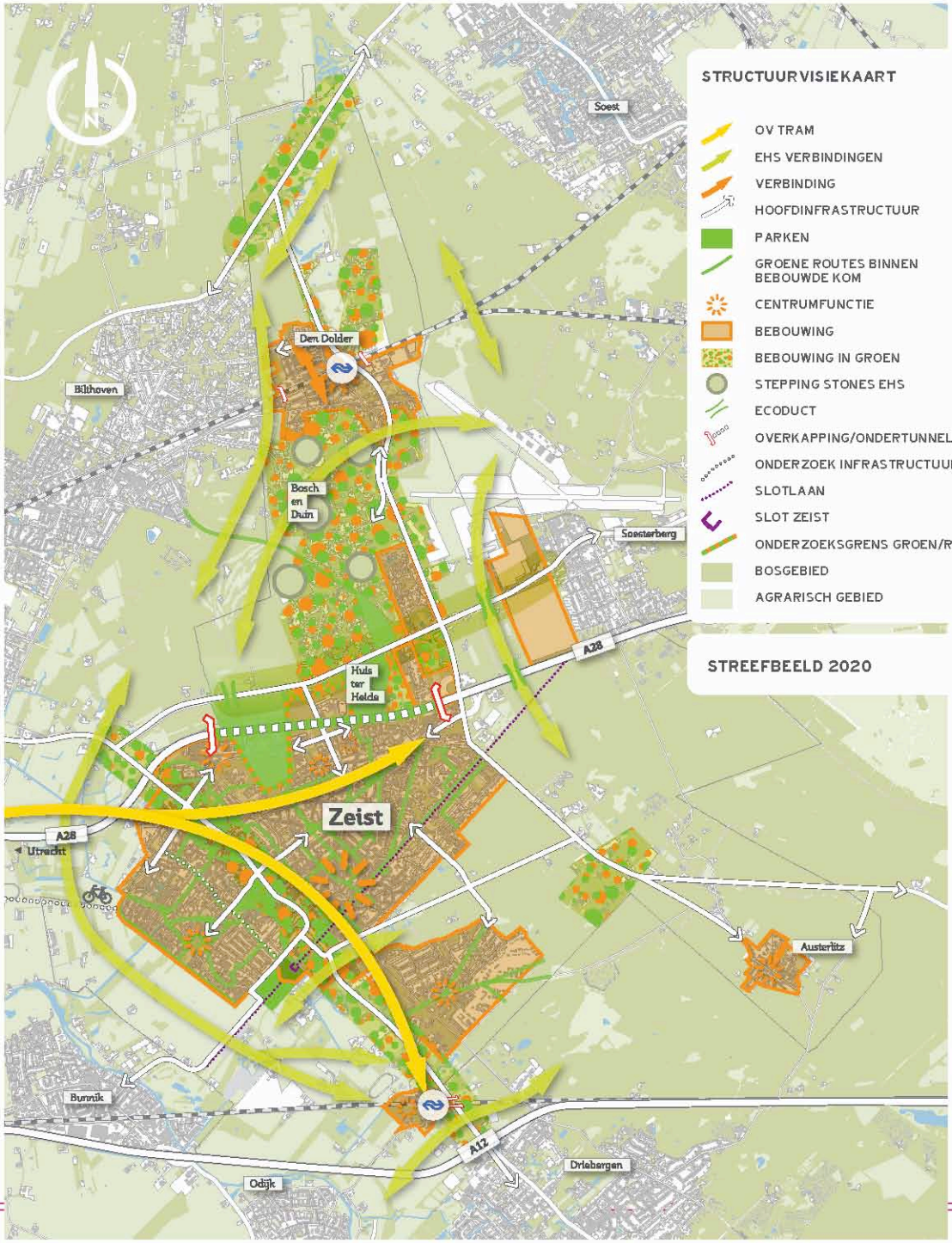
9. Economisch gezond en duurzaam

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

10. Van visie naar uitvoering

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




STRUCTUURVISIEKAART
OV TRAM
EHS VERBINDINGEN
VERBINDING
HOOFDINFRASTRUCTUUR
PARKEN
GROENE ROUTES BINNEN BEBOUWDE KOM
CENTRUMFUNCTIE
BEBOUWING
BEBOUWING IN GROEN
STEPPING STONES EHS
ECODUCT
OVERKAPPING/ONDERTUNNELING
ONDERZOEK INFRASTRUCTUUR
SLOTLAAN
SLOT ZEIST
ONDERZOEKSGRENS GROEN/ROOD
BOSGEBIED
AGRARISCH GEBIED
STREEFBEELD 2020
Soest
Den Dolder
Bilthoven
Bosch en Duin
Soesterberg
A28
Huis ter Heide
Zeist
A28
Utrecht
Austerlitz
Bunnik
A12
Driebergen
Odijk



THEMA'S EN SECTOREN

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

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

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

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



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

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

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

Kwaliteit staat bij wonen voorop, niet het aantal woningen. Kwaliteit wordt ontleend aan de kernwaarden: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en zorgzaamheid, en identiteit van de kernen. Bij nieuwbouw of transformatie zijn ruimtelijke kwaliteitscriteria en maatwerk het belangrijkst. Kwaliteit is ook het zorgen voor de woonbehoefte van alle inwoners. Het creëren van ruimte voor senioren, voor starters en voor middeninkomens is daarbij van groot belang. Aan projecten die al lopen in het kader van Hart van de Heuvelrug wordt niet getornd. Er wordt niet gebouwd in het buitengebied, een mogelijke herschikking van ‘rood’ en ‘groen’ bij de zone van de A28 is mogelijk.



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

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



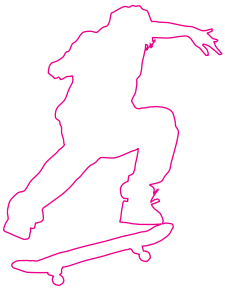
De gemeente wil een leefbare en levendige samenleving zijn met goede voorzieningen. Goede voorzieningen dienen om de inwoners van Zeist, Den Dolder, Huis ter Heide, Austerlitz en Bosch en Duin een verzorgd en aangenaam leven te bieden, maar ook om de gemeente aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats voor bedrijven en bewoners. In wijken en buurten zijn onderwijs- en welzijnsfuncties onderdeel van de wijkstructuur. Voorzieningen van sociaal cultureel karakter zijn in de wijkcentra gevestigd. Er is ruimte voor faciliteiten op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, buurtwinkels en buurthoreca, in of in de nabijheid van het centrum van de wijk.

Cultuur en uitgaan zijn noodzakelijk voor een levendig en aantrekkelijk centrum, zowel voor eigen inwoners als voor mensen van buiten. Aanbod en sfeer zijn daarbij gedifferentieerd.

Het Slotkwartier heeft een museaal historisch karakter. De bibliotheek en muziekschool vormen een educatief en sociaal cultureel centrum. Wellicht is er ruimte voor een nieuwe culturele locatie zoals een centrum voor expositie, podium en horeca.

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

De bereikbaarheid van Zeist laat te wensen over. De bereikbaarheid met de auto is het slechtst op de Utrechtseweg. Overige knelpunten zitten bij de Amersfoortseweg en Dolderseweg. Het optimaliseren van bereikbaarheid is een optelsom van aanpassingen. Uitgangspunt is en blijft dat kernwaarden niet worden aangetast. Dat betekent dus dat er geen nieuwe ring of aftakking van de A28 aan westzijde in het buitengebied komt. Een interessant alternatief is het onderzoek met het Bestuur Regio Utrecht (BRU) naar de aanleg van een tramlijn. Vanuit Utrecht richting station Driebergen-Zeist, en richting bedrijventerrein Dijnselburg. Nut en noodzaak en de exacte ligging van de tracés moet nog onderzocht worden. De gemeente wil zich sterk inzetten voor een aanvullend netwerk van regionale en lokale openbaar vervoer.




PRINCESS
PRINCESS



ZONES

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

De belangrijkste kwaliteit in het Kromme Rijngebied is de overgang van een zeer besloten bosrijk gebied naar een open karakter met vergezichten en landelijke wegen. We maken de ecologische structuur robuuster. Daarna versterken we recreatieve waarden waar mogelijk.

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

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

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

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

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

De kwaliteiten rond de A28 zijn gemiddeld laag. Er is historisch gezien een zeer hoge kwaliteit in het gebied aanwezig, maar doordat de A28 het gebied doorsnijdt zijn de kwaliteiten sterk aangetast. Milieutechnisch is de kwaliteit laag. De hinder van geluid en fijnstof van de A28 is groot. Ten eerste stelt de gemeente Zeist zich ten doel de kwaliteit in de totale zone Vollenhove, landgoed Vollenhoven, zwembad en camping en Dijnselburg te verbeteren. De leefbaarheid van de buurten direct aan A28 is zwak en wil de gemeente verbeteren. Ten tweede stelt zij zich tot doel de recreatieve en ecologische waarde te versterken.

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

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




Let op !
Overstekende
Fietsers

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

De gemeente wil het openbaar vervoer van en naar Utrecht versterken als onderdeel van het oplossen van de bereikbaarheidsproblematiek. Dit doet de gemeente door samen met het Bestuur Regio Utrecht (BRU) en buurgemeenten een mogelijke tramverbinding met Utrecht te onderzoeken. De tramverbinding heeft twee wenselijke vertakkingen: richting station Driebergen-Zeist en richting Dijnselburg.

UITVOEREN

De Structuurvisie 2020 geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid aan. Die hoofdlijnen zijn ambitieus én uitvoerbaar. Sommige maatregelen zijn concreet te vertalen in projecten, andere moeten nog onderzocht worden. Alle maatregelen hebben gemeen dat zij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verbeteren. Die maatregelen vragen een actieve houding en een toegesneden, interactieve werkwijze van de gemeentelijke overheid. Tevens vragen die maatregelen om investeringen die eerder geld kosten dan opleveren. Denk aan het verbeteren van groengebieden, verhogen van de bereikbaarheid, herstructureren van woongebieden of uitplaatsen en transformeren van bedrijfslocaties. De Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht een gemeente om aan te geven hoe zij denkt haar ontwikkelingen te realiseren. Dit sluit aan bij de uitkomsten uit de dialoog met de samenleving.

