



Gemeente **Zeist**

ONTWERP ▪ 20 DECEMBER 2021

Eerste Zeister Omgevingsvisie 2022 – 2025







Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Context 6
A. Betekenis eerste Zeister Omgevingsvisie 7
B. Totstandkoming 9
C. Relatie ander beleid 10

3. Waar gaan we voor? 15
A. Waarden van Zeist 18
1. Groen: natuur- en parkinclusief 18
2. Cultuur en historie; de allure van Zeist 18
3. Identiteit; verscheidenheid aan woon- en leefgebieden 21
4. Zorgzaam in een inclusieve samenleving 27
5. Dorpse waarden met stadse allure 30
6. Duurzaam 30
B. Propositie van Zeist 2020 30

4. Opgaven van Zeist 34
A. Opgaven per thema 36
1. Wonen 36
2. Vitale economie 40
3. Mobiliteit 42
4. Erfgoed, cultuur en recreatie 44
5. Gezondheid 47
6. Bodem en water 48
7. Groen 50
8. Duurzame energie en een duurzaam klimaat 53
B. Dilemma's en toekomstkeuzes 56

5. Waarden per gebied 59
A. Natuurgebieden 61
B. De kernen van Zeist 68
C. De buurten van Zeist 75

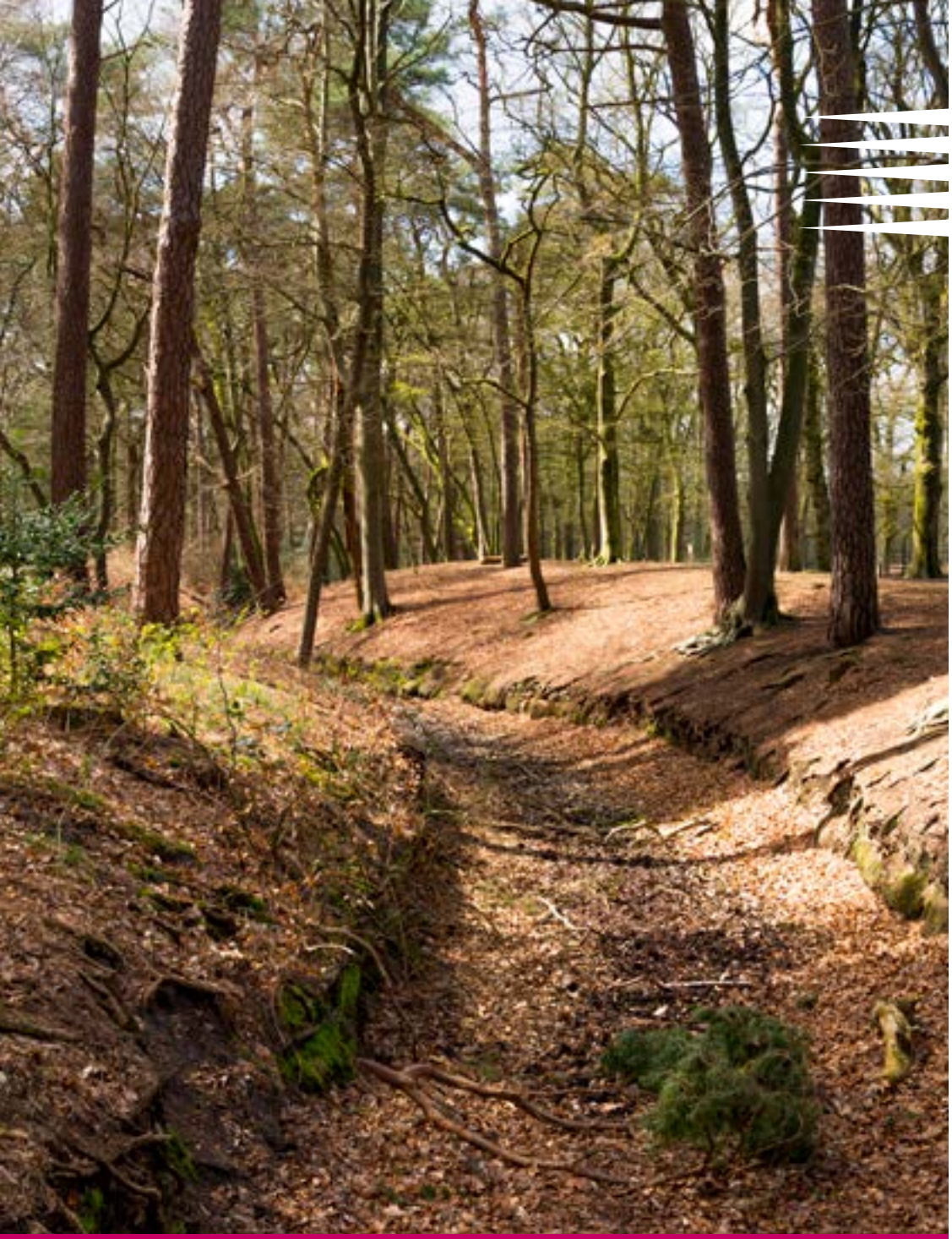
6. Waardenweger 106

7. Vervolg en uitvoering 108
A. Omgevingsplan 109
B. Omgevingsprogramma 110
C. Plan m.e.r. 111
D. Heb je een plan voor de leefomgeving? Wat nu? 112

Bijlagen 113
A. Bronnenlijst 114
B. Rapport uitkomsten waardensessies 115



1. Inleiding



Zeisterbos

Welkom bij de eerste Zeister Omgevingsvisie. Je leest hierin hoe we als gemeente aankijken tegen en omgaan met onze fysieke leefomgeving. Die 'fysieke leefomgeving' betreft alles wat je hoort, ruikt, ziet en voelt als je buiten bent. Of het nu je eigen woonwijk is, je in het centrum van Zeist loopt of geniet van de rust en recreatie in één van de vele parken en bossen.

Deze visie is het fundament op basis waarvan we iets ondernemen in de fysieke leefomgeving. Wat in deze visie staat, bepaalt waar rekening mee moet worden gehouden in ons handelen. Ons DNA van de gemeente Zeist, haar kernen en buurten staat erin, welke maatschappelijke opgaven er op ons afkomen, en welke ambities er zijn. Het gaat van thema's als wonen, tot zorg, tot natuur, tot sport, tot onderwijs, tot mobiliteit en economie. Deze thema's en nog veel meer dragen een steen bij aan hoe onze wereld eruitziet. Denk aan hoe er nieuwe woningen gebouwd worden, hoe duurzaam we zijn, hoe we zorgen voor onze biodiversiteit, hoe we ons van A naar B verplaatsen, hoe we gezond kunnen leven in Zeist en nog veel meer.

Ons DNA in deze visie staat gelijk aan de kwaliteit van onze fysieke leef-omgeving, oftewel: de 'waarden' die we belangrijk vinden. Op 3 niveaus; 1. Gemeente Zeist, 2. Kernen van Zeist, 3. Buurten van Zeist, is aangegeven wat er belangrijk is in de huidige én de toekomstige uitstraling van het gebied. Denk aan een waarde als 'oog voor de kindvriendelijkheid van een buurt', of dat er wel voldoende groen aanwezig is en versterkt wordt, zoals bomen of een lanenstructuur. Het gaat zowel om het behouden en beschermen van een waarde, als het versterken ervan. In ons handelen bekijken we dus telkens opnieuw met deze visie of we doen wat we voor ogen hebben voor de fysieke leefomgeving.



Zeist, Valckenbosch, Dieptetuin

Leeswijzer

De eerste Zeister Omgevingsvisie bevat 7 hoofdstukken. Te beginnen bij het begin: de betekenis van de visie en hoe de visie tot stand is gekomen. Dit is in hoofdstuk 2 uiteengezet. Hoofdstuk 3 zet de koers en kwaliteit neer van de gemeente Zeist; wat zijn de waarden voor de gemeente Zeist en hoe groeien we als gemeente? Oftewel: waar gaan we voor? Hoofdstuk 4 licht toe wat er speelt op acht thema's. Hoofdstuk 5 geeft een visie per gebied (natuur-gebieden, vijf kernen en vele buurten) met daarin de belangrijkste waarden. Hoofdstuk 6 bevat een hulpmiddel hoe we om kunnen gaan met al die waarden bij een verandering in de fysieke leefomgeving, want lang niet altijd kunnen álle waarden worden gekoesterd. Hoofdstuk 7 geeft onder andere aan hoe we uitvoering geven aan alle ontwikkelingen en ambities en wat te doen als iemand een plan heeft voor de fysieke leefomgeving.

Besluitvormingsprocedure

Dit document is het conceptontwerp in aanloop naar de eerste Zeister Omgevingsvisie. Dat betekent dat dit ontwerp nog aan verandering onderhevig is.

1. Het college van B&W zal dit document als conceptontwerp vaststellen;
2. Daarna volgt gedurende zes weken een terinzagelegging voor zienswijzen; Dat betekent dat inwoners, ondernemers en partners zes weken de tijd krijgen om kenbaar te maken wat ze van dit ontwerp vinden en welke aanvullingen nog nodig zijn;
3. Op basis van de verkregen zienswijzen wordt dit conceptontwerp aangepast en vervalt daarmee het woord 'conceptontwerp'. Er ligt dan een eerste Zeister Omgevingsvisie die klaar is om vastgesteld te worden;
4. Via de besluitvormingsprocedure van de gemeenteraad wordt de eerste Zeister Omgevingsvisie vastgesteld (medio 2022).

Bij stap 3 en 4 wordt de eerste Zeister Omgevingsvisie opgemaakt in de vorm van een website; beter bekend als de 'Ruimtekaart van Zeist'.





2. Context



Zeist, winkelcentrum Kerckebosch

Deze eerste Zeister Omgevingsvisie bevat heel veel informatie. Welke informatie, waarom precies en hoe we tot deze informatie zijn gekomen, staat in dit hoofdstuk toegelicht.

A. Betekenis eerste Zeister Omgevingsvisie

Wat vinden we in de gemeente Zeist belangrijk voor onze fysieke leef-omgeving? Welke kwaliteit moet behouden, beschermd en/of versterkt worden? Wat zijn typische karakteristieken van bepaalde buurten en wat betekent dat voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen? Welke maatschappelijke opgaven komen op ons af en hoe gaan we daarmee om?

Dit zijn slechts een paar vragen die beantwoord worden in dé visie van Zeist over onze ruimte: de eerste Zeister Omgevingsvisie. We vinden het belangrijk duidelijk te zijn in de toekomstplannen die we hebben voor Zeist. En hoe we met deze plannen omgaan door niet alleen vanuit één thema te kijken, zoals alleen vanuit 'wonen' of 'natuur'. Daarom is deze visie opgesteld. We willen nog meer leren werken vanuit 'één geheel', want de ruimte die we met elkaar delen in Zeist, is van ons allemaal en overstijgt allerlei thema's. Wat we doen op het gebied van wonen heeft invloed op onze natuur en andersom. En we willen ook graag dat inwoners en ondernemers gezond en veilig leven in Zeist, dus hoe kunnen we bijvoorbeeld onze natuur zo inrichten dat bezoekers erdoor gestimuleerd worden fysiek te gaan bewegen, en dat we bij de opgave om te verduurzamen wel rekening houden met een gezonde bodem en mogelijk geluidsoverlast? Deze visie stimuleert om op thema's samen te werken en zo bij te dragen aan nog meer behoeften en maatschappelijke opgaven die Zeist rijk



Iedere gemeente in Nederland is verplicht om een Omgevingsvisie te maken. Dit komt door de ontwikkeling van de zogeheten 'Omgevingswet', een nieuwe wet voor de fysieke leefomgeving die het Rijk heeft geïntroduceerd en die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking[1)] treedt. Niet vanuit de wetgeving als 'moetje' hebben we deze visie (inleiding), maar als meerwaarde.

Kaders

De eerste Zeister Omgevingsvisie geeft aan wat voor een gemeente we willen zijn. De visie geeft aan welke strategische kaders er gelden om aan te houden bij (nieuwe) plannen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Het is een visie die gaat over alles wat je praktisch hoort, ruikt, ziet en voelt in de leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen om de 'harde' (materiële) kant van onze leefomgeving, zoals gebouwen, natuur of andere ruimtelijkeordenings-aspecten.
Het gaat in deze visie ook om de 'zachte' (immateriële) kant; de wijze waarop we samenleven met elkaar. Een visie met oog voor bijvoorbeeld gezondheids-aspecten en ons cultureel erfgoed. Maar ook een visie die duidelijk maakt wat inwoners belangrijk vinden voor hun buurt. Wat is voor hen de gewenste 'kwaliteit' van hun leefomgeving? De kwaliteit komt terug in deze visie in termen van 'waarden'.

Inzicht en overzicht stimuleert samenhang

Deze Omgevingsvisie geeft inzicht en overzicht in wat gewenst is bij de inrichting van onze fysieke leefomgeving voor inwoners, ondernemers, externe partners, gemeenteraad, college van B&W en ambtenaren. De visie laat in één oogopslag zien waar men rekening mee moet houden bij plannen in de fysieke leefomgeving, in plaats van dat dit versnipperd terug te vinden is in tal van beleidsstukken. Al deze informatie op een rij is belangrijk, zodat het voor iedereen duidelijk is wat er speelt in Zeist en vooral dat er in samenhang goede keuzes gemaakt worden voor onze leefomgeving.

1) Indien de gemeenteraad van Zeist vóór het in werk treden van de Omgevingswet de eerste Zeister Omgevingsvisie vaststelt, zal er gebruik gemaakt worden van de zogenaamde 'gelijkstellingsbepaling'. Dat wil zeggen dat de Omgevingsvisie zoals besloten vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, ook geldt als zodanig ná inwerkingtreding van de wet. De Omgevingsvisie voldoet daarbij aan de vereisten volgens de Omgevingswet gesteld.



Zeist, Griffensteijnseplein

Gespreksinstrument over waarden

Wij zien deze visie ook als een belangrijk 'gespreksinstrument'. Bij zowel het bereiken van de in de visie genoemde ambities als bij het maken van nieuwe keuzes in de toekomst, wordt dankzij deze visie éérst het gesprek gevoerd met belanghebbenden over waarden van het betreffende gebied waar het om gaat. Waarden geven de kwaliteit van een omgeving aan en daar gaat het uiteindelijk om. Pas daarna spreek je met elkaar over de opgave die op tafel ligt. De eerste Zeister Omgevingsvisie daagt uit om niet te vergeten waar het in het leven om gaat: kwaliteit!

Geldigheidsduur en actualiseren

De Omgevingsvisie kent geen wettelijke actualisatieplicht. Deze eerste versie wordt uiterlijk in 2025 geactualiseerd op inhoudelijke thema's, bijbehorende opgaven en ambities. Reden hiervoor is bijvoorbeeld, omdat er nieuwe informatie beschikbaar is over de uitvoering van verschillende onderzoeks-richtingen uit de Propositie van Zeist (denk aan het bouwen van een nieuwe 'kern' bij station Driebergen-Zeist).



Zeist, Griffensteijn, Laan van Cattenbroeck

Het kan ook te maken hebben met een andere (lokale) politieke koers die van invloed is op hoe we omgaan met onze fysieke leefomgeving. En denk tot slot aan nieuwe duurzame en/of technologische ontwikkelingen.

Digitale vorm; website

Deze eerste Zeister Omgevingsvisie wordt uiteindelijk opgeleverd als website: de Ruimtekaart van Zeist. Op deze website vindt men alle informatie die ook in dit document staat, maar dan gebruiksvriendelijk vormgegeven. Zo kunnen inwoners bijvoorbeeld op postcode zoeken naar hun kern en buurt. Ook is de visie te zijner tijd te raadplegen via het 'Digitaal Stelsel Omgevingswet'.

B. Totstandkoming

In Zeist vinden we het belangrijk dat er zo veel mogelijk samengewerkt wordt met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en externe partners om te komen tot beleid. Dit wordt veelal gedaan door het middel 'participatie' in te zetten. Deze eerste Zeister Omgevingsvisie is ook deels gezamenlijk vormgegeven. Het toepassen van participatie is een wettelijke verplichting bij het opstellen van deze visie. Er is gekozen voor een verfijnd participatieproces samen met inwoners, ondernemers en partnerorganisaties, op het participatieniveau van 'raadplegen'.
De totstandkoming van deze visie kent twee delen; een 'waardenoriëntatie' en een 'waardenverkenning'.

Waardenoriëntatie

Een brede oriëntatie op bestaand beleid is noodzakelijk geweest om te achterhalen welke ambities, ontwikkelingen, uitgangspunten en kwaliteiten er gelden voor de gemeente Zeist en welke specifieke gebieden van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Deze inventarisatie is samen met externe partners gedaan, te weten de GGD, ODRU, VRU, Vitens en HDSR. Deze omgevingsvisie is dus grotendeels opgebouwd uit vigerend beleid, dat vaak tot stand gekomen is met participatie, zoals een 'Maaltijd van Zeist' of de Mobiliteitsvisie. Een bronnenlijst is in de bijlage van deze visie bijgevoegd.
Dankzij deze inventarisatie is ook duidelijk geworden waar de gemeenteraad samen met inwoners nog toekomstkeuzes te maken heeft. Dit komt verderop in deze visie terug. Deze keuzes zijn van belang om onze ruimtelijke kwaliteit, onze waarden, te kunnen behouden en versterken. Bij een update van deze visie in uiterlijk 2025, is het gewenst om deze toekomstkeuzes duidelijk te hebben.

Waardenverkenning

Er is met inwoners en ondernemers op diverse manieren contact geweest om te komen tot een zogenaamde 'waardenverkenning'. Er is voor gekozen om met de samenleving specifieke gesprekken te voeren over wat zij verstaan onder de ruimtelijke kwaliteit voor hun eigen buurt en kern waar ze woonachtig en/of werkend zijn. Dat wil zeggen dat er met elkaar gezocht wordt naar een antwoord op deze centrale vraag: *Wat zijn voor kernen of buurten de belangrijkste waarden, nu en in de toekomst?*
Er is voor gekozen om een verfijnd participatieproces te ontwikkelen, op het niveau van raadplegen. Dit type proces sluit aan op het gegeven dat de waardenoriëntatie veel benodigde informatie bevat met bijbehorende participatieprocessen. Deze Omgevingsvisie is als het ware de 'strik' om al die

eerdere gesprekken en uitkomsten. De echte meerwaarde van participatie voor deze visie zat dan ook niet op de inhoud van ambities, maar op datgene wat de kwaliteit van het leven in Zeist werkelijk bepaald: waarden.

Deze gesprekken hebben zowel fysiek als digitaal plaatsgevonden.
Denk aan drie digitale 'waardensessies', zowel met raad als inwoners.
Sessies met de jongerenraad, stellingen per kern op platform Om Zeist waar bijna 7.000 keer op gestemd is en het kunnen 'prikken' van waarden op de plattegrond van Zeist via het platform (111 keer gebruik van gemaakt).
Gesprek met ondernemers en het verwerken van apart ontvangen input door buurt- en belangenverenigingen.

In de bijlage is het rapport opgenomen met uitkomsten van de waardensessies met inwoners, begeleid door bureau Ruimtevolk. Het rapport is opgedeeld in onze vijf kernen, te weten; Huis ter Heide, Bosch en Duin, Den Dolder, Austerlitz en Zeist. Er is een algemene beschrijving van de belangrijkste waarden per kern en er is een duiding van deze waarden naar buurten per kern. Het betreft hier de buurten die aanwezig zijn geweest op de beide avonden.



Den Dolder, NS station en centrum



Samen gaan we verder

Ook de komende jaren blijft het noodzakelijk om in samenspel de Zeister Omgevingsvisie te blijven ontwikkelen. Het is een nieuw instrument en we moeten ervaren met elkaar of deze eerste versie bevalt. De actualisatie in uiterlijk 2025 zal wederom met een passende vorm van participatie gedaan worden. Daarnaast blijft het noodzakelijk om in samenspel met de samenleving te komen tot nieuwe, nog openstaande, toekomstkeuzes voor onze fysieke leefomgeving. Niet alleen als gemeente, maar ook als ontwikkelaar of een andere initiatiefnemer van een plan, is een zekere mate van participatie met belanghebbenden verplicht om van het college van B&W of de gemeenteraad groen licht te krijgen. Wat dat betekent, staat in hoofdstuk 7.

C. Relatie ander beleid

Deze Omgevingsvisie staat niet op zichzelf. Welke relatie er precies is met ander Zeister beleid, regionaal beleid, maar ook de relatie met omgevingsvisies van buurgemeenten en de provinciale visie staan in dit hoofdstuk benoemd.

De Omgevingsvisie en ander Zeister beleid

Deze eerste Zeister Omgevingsvisie is zoals gezegd het fundament voor hoe wij aankijken tegen en omgaan met onze fysieke leefomgeving. Daarmee is het dé beleidsnota om aan te houden als gemeente, inwoner, ondernemer en

anderen die iets willen in de openbare ruimte. Deze visie stimuleert dat we aansluiten bij de waarden van een buurt, en zo veel mogelijk aansluiten bij al die ambities op thema's als gezondheid of mobiliteit en nog veel meer. Het biedt niet voor niets overzicht en daarmee inzicht voor iedere lezer die wil weten wat de gemeente Zeist en haar inwoners belangrijk vinden voor de kwaliteit van onze fysieke leefomgeving. Wat betekent dat bijvoorbeeld voor andere beleidsnota's die gelden, zoals een Woonvisie? Het betekent dat je voortaan voor woningplannen niet alléén meer kijkt naar de beleidsnota Woonvisie, maar óók de Omgevingsvisie betrekt in je plannen. In deze Omgevingsvisie staat immers véél meer dan alleen het thema wonen. Zo wordt je gestimuleerd om na te denken over hoe jouw woningplannen kunnen bijdragen aan bijvoorbeeld het activeren van inwoners om te gaan sporten (thema gezondheid). Uiteindelijk is het mogelijk om de separate beleidsnota's van nu (Woonvisie, Mobiliteitsvisie, Sportvisie en vele andere) in de toekomst onder de Omgevingsvisie op te nemen als 'programma' (zie voor meer informatie hoofdstuk 7B).

Vervanging van beleid

Met de komst van de eerste Zeister Omgevingsvisie komen drie beleidsnota's te vervallen, omdat de kern van deze informatie terug te vinden is in deze Omgevingsvisie. Het exacte moment dat ze komen te vervallen is als deze Omgevingsvisie is vastgesteld is door de gemeenteraad én de Omgevingswet officieel inwerking treedt (1 juli 2022). Voor het opstellen van deze visie is natuurlijk wel gebruik gemaakt van informatie uit dit beleid dat nu en de komende jaren nog past bij Zeist. Zo is er een nieuwe Mobiliteitsvisie vastgesteld die de komende jaren blijft gelden. Het gaat specifiek om deze drie:

- Milieubeleidsplan artikel 4.16 Wet milieubeheer.
- Verkeers- en vervoersplan artikel 9 Planwet verkeer en vervoer.
- Structuurvisie artikel 2.1, lid 1, Wet ruimtelijke ordening.

Andere beleidsnota's, zoals onder andere het welbekende Toekomstboek van de Maaltijd van Zeist, de Propositie van Zeist, de Woonvisie, de Mobiliteitsvisie, het Groenstructuurplan, het Lange Termijn Bomenbeheerplan of de Transitievisie Warmte blijven gewoon gelden tot zover de looptijd van dat beleid.



Zeist, Panbos

De Regio

De gemeente Zeist ligt in de sterk groeiende en aantrekkelijke Metropoolregio Utrecht en op steenworp afstand van de stad Utrecht en het Utrecht Science Park.

- Met andere Utrechtse gemeenten trekt Zeist in regionaal verband op onder de noemer U16.
- De regio Utrecht heeft zichzelf de ambitie gesteld om zich (door) te ontwikkelen tot dé ontmoetingsplek van gezond leven in een stedelijke regio voor iedereen en in 2040 de internationaal erkende regio op dit terrein te zijn. Thema's zoals economische positionering, duurzame bereikbaarheid, klimaatverandering en gezonde woon- en leefomgeving vormen hierin een belangrijk onderdeel.
- De steden, dorpen en landschappen in de regio Utrecht behoren tot de meest aantrekkelijke van Nederland. De Utrechtse economie staat op het gebied van competitiviteit in de top drie van Europa. Ook vormt de regio een belangrijke schakel tussen nationale en internationale netwerken van snel-, spoor- en vaarwegen. Daarnaast kent de regio een uitstekende bereikbaarheid in het gebied Randstad-Amersfoort-Zwolle-Arnhem-Nijmegen-Brabantse stedenrij.
- Naast dit succes, kent de regio ook verschillende uitdagingen. Zo zal naar verwachting de woningbehoefte tot 2040 groeien met 104.000 tot 125.000 woningen, waarbij tekorten ontstaan in alle woonsegmenten, woningprijzen oplopen en wachtlijsten lang zijn. Dit zorgt voor een sterke druk op de regionale woningmarkt.

- Met een groeiende regio neemt ook het banenaanbod toe. Naar verwachting komen er tot 2040 ten minste 80.000 banen bij in de regio U10/U16. Dit kan ervoor zorgen dat bedrijventerreinen geen ruimte meer hebben om de groei op te vangen.
- De populariteit van de regio heeft als keerzijde dat het aantal knelpunten in het mobiliteitssysteem van de regio naar verwachting gaat toenemen. Het gebruik van de ov-, fiets-, weg- en vaarwegnetwerken wordt steeds intensiever, waardoor wegen vollopen en opstoppingen ontstaan.

De uitdagingen die komen kijken bij het zijn van een onderdeel van een Metropoolregio zijn complex, beïnvloeden elkaar en spelen in meer dan alleen de gemeente Zeist. Het samenwerkingsverband U10, met 16 samenwerkende regiogemeenten, bekijkt dan ook regionaal hoe zij deze opgaven, met oog voor ieders lokale behoeften, het hoofd kunnen bieden.
Voor onderstaande regionale beleidsontwikkelingen geldt, dat de gemeenteraden van de gemeenten besluiten nemen over de ontwikkelingen, met inbreng uit de eigen lokale behoeften. De gemeenteraad van Zeist beslist in principe zelf over ontwikkelingen op eigen grondgebied. Dit neemt niet weg dat voor diverse opgaven en ambities de regio en de provincie nodig zijn, en er rekening wordt gehouden met zowel landelijke als provinciale bevoegdheden.
Hoe wij onze toekomst zien op een aantal thema's die regionaal ook spelen, staat in de Propositie van Zeist 2020. De Propositie beschrijft het DNA van Zeist waaraan wij lokale en regionale ontwikkelingen toetsen. Deze koers brengen wij als gemeente ook in bij de regio in het kader van de REP en de POVI.
In hoofdstuk 4 wordt duidelijk welke koers Zeist lokaal vaart.




Austerlitz, dorpsplein

Regionaal beleid

- Het *Integraal Ruimtelijke Perspectief* (IRP/voorheen REP, conceptversie) is opgesteld door 16 regiogemeenten (U10) en bestuurlijk vastgesteld door de afzonderlijke gemeenteraden. De regio werkt in verschillende fasen samen aan een ruimtelijk toekomstperspectief waarin opgaven op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid, energietransitie en groenontwikkeling in samenhang een plaats krijgen. Hierin worden verschillende keuzes gemaakt die betrekking hebben op Zeist, zoals de ontwikkeling van de Regiopoort Zeist-Noord gekoppeld aan de HOV-verbinding tussen Utrecht Science Park en Amersfoort. Het station Driebergen-Zeist en Zeist-Noord worden benoemd als aanvullende knooppunten waar verstedelijking mogelijk is, en zijn allebei een toekomstig regiopoort.
  Het Kromme-Rijngebied is benoemd als onderdeel van de 'Waterliniescheg', een groen buffergebied lopend vanaf het Noordse park boven Utrecht, via De Bilt richting Bunnik en Houten. Ook is de (snel)fietsroute Utrecht Science Park-Zeist opgenomen.

- Op dit moment is een eerste Regionale Energiestrategie (RES) voor de regio U16 vastgesteld. Om tot een integrale afweging te kunnen komen voor het ruimtegebruik in de regio, werken 16 gemeenten samen, 4 waterschappen en de provincie aan de energietransitie.



Zeist, Nijenheim

Dit zijn de partijen die in het klimaatakkoord de opdracht hebben gekregen om de RES op te stellen. De RES beschrijft welke bijdrage de regio kan en wil bieden in de landelijke opgave om 35 TWh duurzame elektriciteit op te wekken (naast
42 TWh op zee en 7 TWh zon op dak). Ook moet in de RES inzichtelijk worden gemaakt hoe de regionale warmtevraag en het warmteaanbod het best op elkaar kunnen worden afgestemd. In de indicatieve energiemix voor Zeist gaat het dan om 35 hectare zonnevelden, 2 tot 4 windmolens en 330.000 zonnepanelen op dak in 2030. Ook is er nauwe afstemming met onze ambities uit de vastgestelde Transitievisie Warmte.
In hoofdstuk 4 van deze Omgevingsvisie blijkt hoe hoog de energietransitie op onze lokale agenda staat en hoe wij daar lokaal invulling aan geven.

- De regio Utrecht werkt aan een *Regionale Adaptatie Strategie* (RAS), een visie om te komen tot een klimaatbestendige en waterrobuuste regio Utrecht in 2050, waarbij de inrichting en samenleving zijn aangepast aan de risico's en kansen als gevolg van klimaatverandering. Klimaatadaptatie is bij uitstek een opgave die niet op zichzelf staat. We moeten slim combineren en stapelen met andere opgaven, zoals vergroening, biodiversiteit, bodemdaling, verstedelijking, landbouw- en energietransitie en circulariteit.
  En daarin moeten lastige keuzes gemaakt worden: de ruimte en betaalbaarheid staan onder druk. We geven in ons beleid 'Klimaatbestendig Zeist 2021' invulling aan de doelstellingen en strategie van de RAS.

Omgevingsvisies van Provincie en buurgemeenten

- In de Provinciale omgevingsvisie (POVI) staan de volgende uitgangspunten centraal:
  - Stad en land gezond
    - Goede gezondheid in woon-, werk- en leefgebieden
    - Groene, rustige gebieden in nabijheid van stad en dorp om te ontspannen
  - Klimaatbestendig en waterrobuust
    - Duurzaam en robuust bodem- en watersysteem
    - Klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving
    - Perspectief voor bodemdalingsgebieden
  - Duurzame energie
    - Een energieneutrale provincie in 2040
  - Vitale steden en dorpen
    - Ruimte voor wonen en leven
    - Ruimte voor werken en winkelen
  - Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
    - Een goed bereikbare provincie
    - Ontwikkeling bij knooppunten
    - Optimalisatie van netwerken wegen, OV en fiets
  - Levend landschap, erfgoed en cultuur
    - Aantrekkelijke landschappen
    - Toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed
  - Toekomstbestendige natuur en landbouw
    - Robuuste natuur met hoge biodiversiteit

In de POVI is station Driebergen-Zeist aangemerkt als potentiële locatie voor een integrale ontwikkeling van wonen en werken. Dit komt overeen met het IRP waarin het station Driebergen-Zeist als knooppunt voor verstedelijking wordt genoemd.

- De gemeente *De Bilt* benoemt in haar basisverkenning voor haar omgevingsvisie (2021) de kennisinstituten die van oudsher in de gemeente zijn gevestigd (waaronder KNMI en RIVM) en de daaraan gerelateerde kennisintensieve bedrijvigheid.



Zeist, Hertenkamp

Met de nabijheid van het Utrecht Science Park, zet de gemeente in op de profilering als een aantrekkelijke vestigingsplaats voor kennisintensieve bedrijvigheid. De in het IRP genoemde 'Waterliniescheg' loopt over het grondgebied van gemeente De Bilt.

- In de conceptomgevingsvisie (2021) van de gemeente *Soest* is het beter herkenbaar en beleefbaar maken van de Wegh der Weegen een van de uitgangspunten en een overeenkomstige ambitie met Zeist. Voor bos- en natuurgebieden zet men in op een duidelijker onderscheid tussen drukke en rustige delen. Met de gemeente Soest wordt nauw samengewerkt in het programma Hart voor de Heuvelrug.
- De verkenning van een HOV-verbinding tussen de gemeente Utrecht en Amersfoort via Zeist vormt een raakvlak met de gemeente *Amersfoort*.
- In de hoofdlijnennotitie (2020) voor de omgevingsvisie beschrijft gemeente *Utrechtse Heuvelrug* zich als landschapstuin voor veel stadsbewoners, natuurliefhebbers en groene sportievelingen, vooral uit de Utrechtse stadsregio. Een van de speerpunten is het verder ontwikkelen, positioneren en beheren van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Ten aanzien van wonen zet men in op kleinschalige ontwikkelingen, transformaties en inbreidingen, in bestaand gebied of rond nieuwe of bestaande OV-knooppunten.



3. Waar gaan we voor?



Slot Zeist

We zijn een middelgrote gemeente met bijna 65.000 inwoners. Een gemeente gelegen in het schitterend natuurlandschap van de Heuvelrug met vijf kernen: Zeist, Den Dolder, Austerlitz, Bosch en Duin en Huis ter Heide. Gemeente Zeist is multicultureel samengesteld met zo'n 170 verschillende nationaliteiten. Een gemeente met een rijke cultuurhistorie en een historie van grote zorgzaamheid.

Deze rijkdom aan historische gegroeide waarden hebben zich gevormd tot het DNA van Zeist, maar er zijn nog meer waarden waar wij als Zeist trots op zijn. Dit hoofdstuk licht toe waar we in Zeist voor gaan om ons DNA te behouden en te versterken; de waarden. Ook is een plattegrond van de gemeente Zeist bijgevoegd waarop de waarden geduid zijn. Om het DNA te begrijpen is hieronder de geschiedenis van het ontstaan van Zeist toegelicht.

Geschiedenis

De ontwikkeling van Zeist werd ingrijpend beïnvloed door de bouw van Slot Zeist (1677-1686). Het Slot gaf met zijn monumentale tuinen en zichtassen een heel andere betekenis aan de kleine boerengemeenschap die Zeist toen was. In 1746 werd Slot Zeist aangekocht door de Hernhutters om vanaf dan te dienen als hun hoofdkwartier. Zij vormden hun eigen religieuze Broeder-gemeente. Met de komst van de Hernhutters in 1746 veranderde er nog veel meer. Voor hen waren openheid en gelijkwaardigheid belangrijke waarden. Deze waarden zijn dankzij hen nog steeds stevig verankerd in de Zeister samenleving. Ook hebben de Hernhutters in belangrijke mate bijgedragen aan de economische bloei van Zeist. Zij werkten hard in verschillende takken van nijverheid. Dit trok kopers en handelaren aan. En zo ontwikkelde zich ook de Stichtse Lustwarande, met meer dan honderd buitenplaatsen en land-goederen, die is ontstaan dankzij een combinatie van de centrale ligging, de aanwezigheid van Het Slot, het prachtige landschap en de schone lucht. Hierdoor was het eind 18e eeuw/19e eeuw aantrekkelijk voor de rijken van Amsterdam om hier een buitenplaats te vestigen.



Zeist, kinderboerderij De Brink

Ook in de afgelopen eeuw heeft Zeist haar aantrekkingskracht behouden. Zeist is aanzienlijk gegroeid en huisvest meerdere grote organisaties zoals de KNVB, Triodos Bank, Achmea, het Wereld Natuur Fonds en de Vogelbescherming. Ook is de Antroposofische Vereniging in Nederland hier sterk geworteld.

De rijkdom van Zeist ligt zonder meer in het vele groen, de hoeveelheid zorg- en culturele voorzieningen en de monumentale historie in de vorm van buitenplaatsen met grote gebouwen in schitterende parken. Dat maakt Zeist een aantrekkelijke woongemeente. Vanwege Slot Zeist wordt Zeist ook wel Slotstad genoemd. Daarnaast ligt de gemeente Zeist centraal in Nederland. In feite is alles dichtbij; zowel Utrecht, als Amersfoort en Amsterdam. En met twee stations (Driebergen-Zeist en Den Dolder) en twee aangrenzende snelwegen (A12 en A28) zijn onder andere deze steden goed te bereiken. Zowel voor bedrijven als voor inwoners is Zeist een aantrekkelijke locatie om te werken en wonen.

Het leven in Zeist staat ook in het teken van recreatie: het kunnen wandelen in de bossen, mountainbikeroutes, hardloopparcoursen, vele sportverenigingen en bijbehorende sportvelden. Of recreatie in de zin van cultureel vermaak, zoals via toonaangevende historie als Slot Zeist en de Evangelische Broedergemeente (Hernhutters), tal van buitenplaatsen, een theater en bioscoop voorhanden en vele horecagelegenheden. Wat dat betreft biedt Zeist vele kwaliteiten (waarden) voor 'een goed leven'. En dat goede leven is precies wat centraal staat in Zeist.

Inwoners uit Zeist geven aan dat 'Zeist vooral Zeist moet blijven' en dat Zeist 'steeds mooier wordt'. Een specifieke aantrekkingskracht van de gemeente is de vele natuurlijke schoonheid, dat blijkt wel uit de volgende quote: 'Ik woon hier voor het vele groen, als dat opgegeven wordt, verhuis ik naar Schotland.'

Het streven in Zeist is om de vele waarden die Zeist rijk is te behouden en te versterken ten behoeve van een goed leven in Zeist. Zoals jaren geleden in beleid is verwoord en nog steeds van toepassing is: 'Zeist schrijf je met een 'Q' van 'Quality' (kwaliteit).' Concreet verstaan we onder kwaliteit voor Zeist:

- Ons groen als grote kwaliteit.
- Samenleven doen we samen.
- Wonen voor alle generaties.
- Omzien naar onze ouderen.
- Bruisend Zeist ook voor jongeren.



A. Waarden van Zeist

Welke waarden zijn voor de gemeente Zeist belangrijk, zodat nu en in de toekomst de aantrekkelijkheid van Zeist en haar uniciteit behouden blijft? De kernwaarde voor Zeist is een *inclusieve samenleving met betekenisvol leven voor iedereen!* En daar horen ook historisch gevormde waarden bij als stevig fundament voor nu en in de toekomst. Zo zorgen we ervoor dat Zeist voor iedereen 'Zeist' blijft.

De definitie van 'waarden' die we hanteren is als volgt:
'Waarden' zeggen iets over de kwaliteit van leven. Deze kwaliteiten zijn van groot belang voor een goed leven (in Zeist). Het is datgene wat voor jou als inwoners belangrijk is voor een goed leven. Voorbeelden: ruimte voor natuur, veilig en rustig, kindvriendelijk of de aanwezigheid en het in stand houden van cultuurhistorie. Deze waarden zijn niet hetzelfde als karakteristieken of kenmerken. Dat zijn bijvoorbeeld dingen als de bouwkundige kenmerken van een wijk of mix van type inwoners met diverse culturele achtergronden.

Er zijn zes waarden die voor heel de gemeente Zeist van belang zijn.
Ze staan hieronder toegelicht. Een aantal waarden zijn inzichtelijk gemaakt via plattegronden.

1. Groen: natuur- en parkinclusief

Zeist is een gemeente met veel groen in de woonwijken en een rijkdom aan landschap in de vorm van bossen, parken, weilanden, lanen en bijbehorende flora en fauna (planten en dieren). Het is het DNA van Zeist. Het landschap maakt op haar beurt ook weer onderdeel uit van grotere gehelen als het 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN) of het Kromme-Rijngebied en het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug (zie ook hoofdstuk 5). Natuur- en parkinclusief betekent dat we onze flora en fauna versterken, laten zien dat mens én natuur samen gaan, en er een vloeiende overgang is in onze natuur met het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.
Onze rijkdom aan groen is doorgaans dé reden waarom inwoners in Zeist komen wonen. Tevens draagt het bij aan een gezonde leefomgeving en schone lucht. Ook jongeren uit de jongerenraad geven aan de natuur in Zeist heel

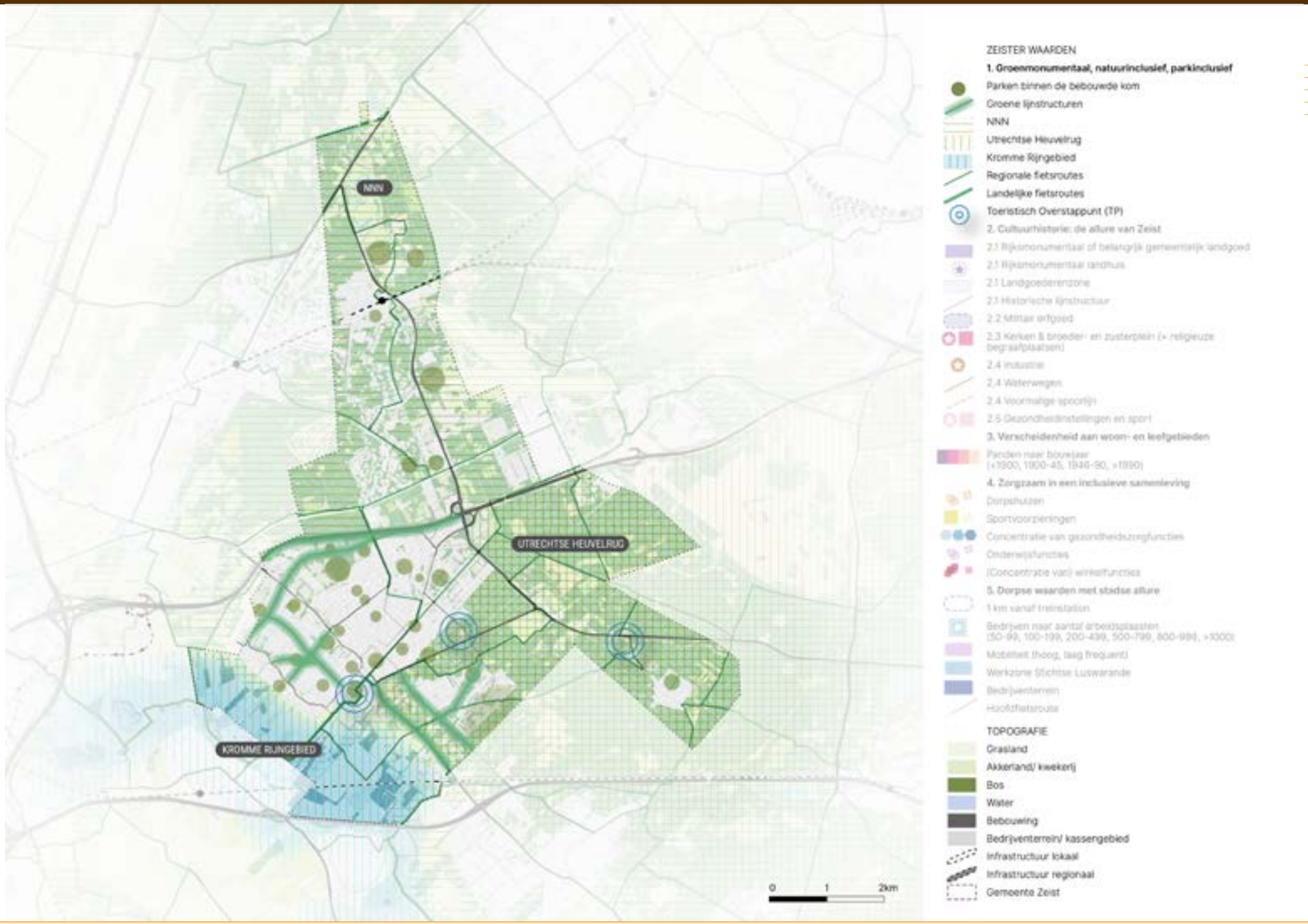


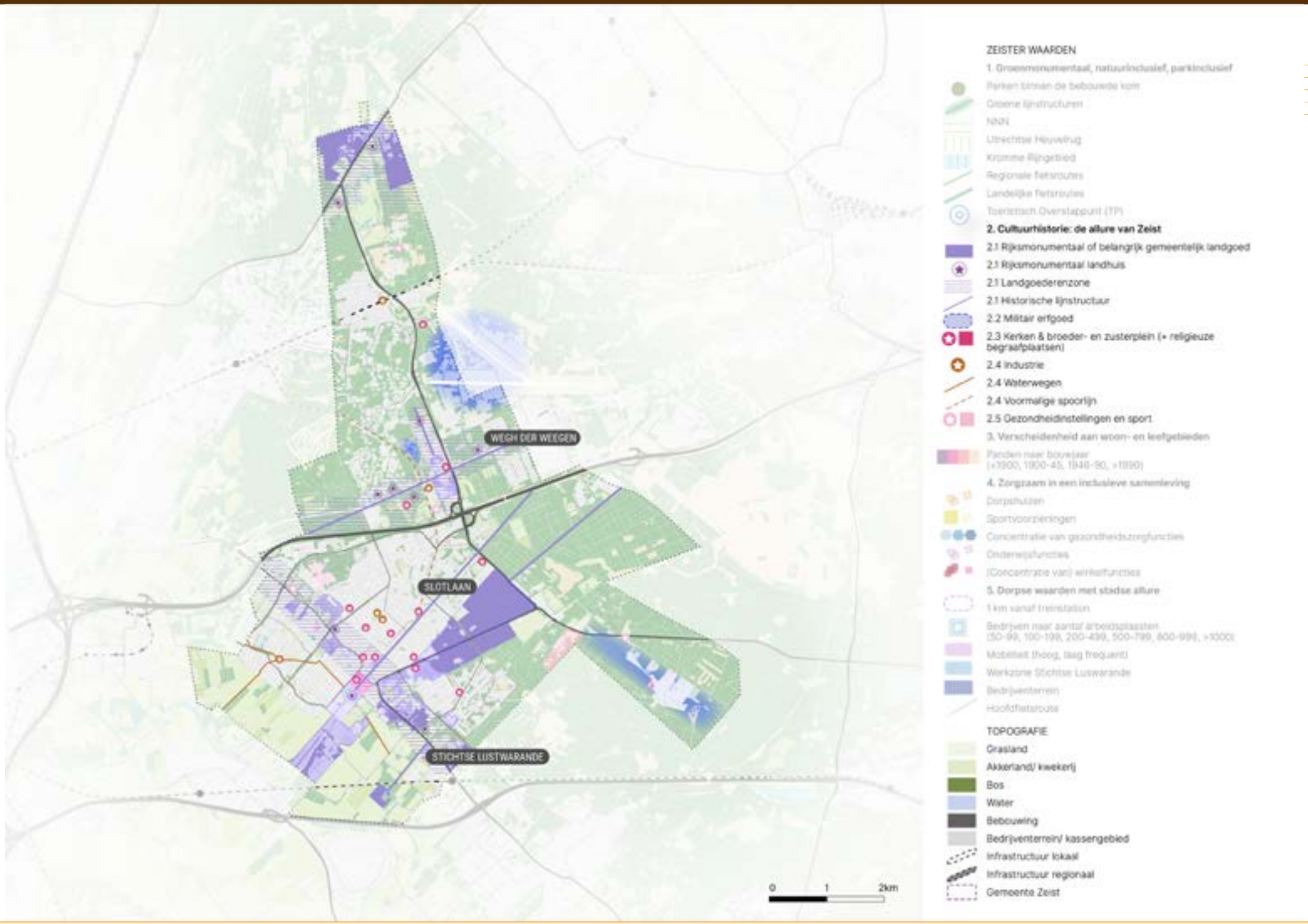
Zeist, Couwenhoven

belangrijk te vinden. Zo noemen ze het weidegebied in Zeist-West als voorbeeld, het Sanatoriumbos in combinatie met recreatie en sport, het Hertenkamp, de prachtige ligging van Slot Zeist en het Wilhelminapark en het Walkartpark middenin het centrum. *(Zie plattegrond 1 op pagina 19.)*

2. Cultuur en historie: de allure van Zeist

De geschiedenis van de gemeente Zeist is terug te zien in de diverse dorpsstructuren, buitenplaatsen en landgoederen, het landschap en architectuur. Op deze historie zijn we zuinig. Slot Zeist is vanzelfsprekend de parel op de kroon, maar de Stichtse Lustwarande en de Wegh der Weegen dragen ook in belangrijke mate bij aan de uitstraling, de allure van Zeist, die door velen wordt geroemd. Daarnaast kennen we schitterende zorgparken rondom Den Dolder en het dorp Austerlitz met zijn Beauforthuis en een historie tot 1804: het legerkamp van Napoleon. Zo draagt elke periode bij aan de geschiedenis van Zeist. Dit is terug te zien in onder andere landschapsstructuren. Het 'verleden' is overal tastbaar, en in ons cultuuraanbod maken we deze historie 'herleefbaar'. Denk aan evenementen op Slot Zeist of in het Beauforthuis. Er zijn zo'n 70 organisaties cultureel actief in Zeist. Verder participeert Zeist actief in ''Eeuwig Jong'': het regionale culturele profiel waarmee provincie en gemeente zich inzetten voor meer ruimte voor makers en creatieve ondernemers. *(Zie plattegrond 2 op pagina 20.)*

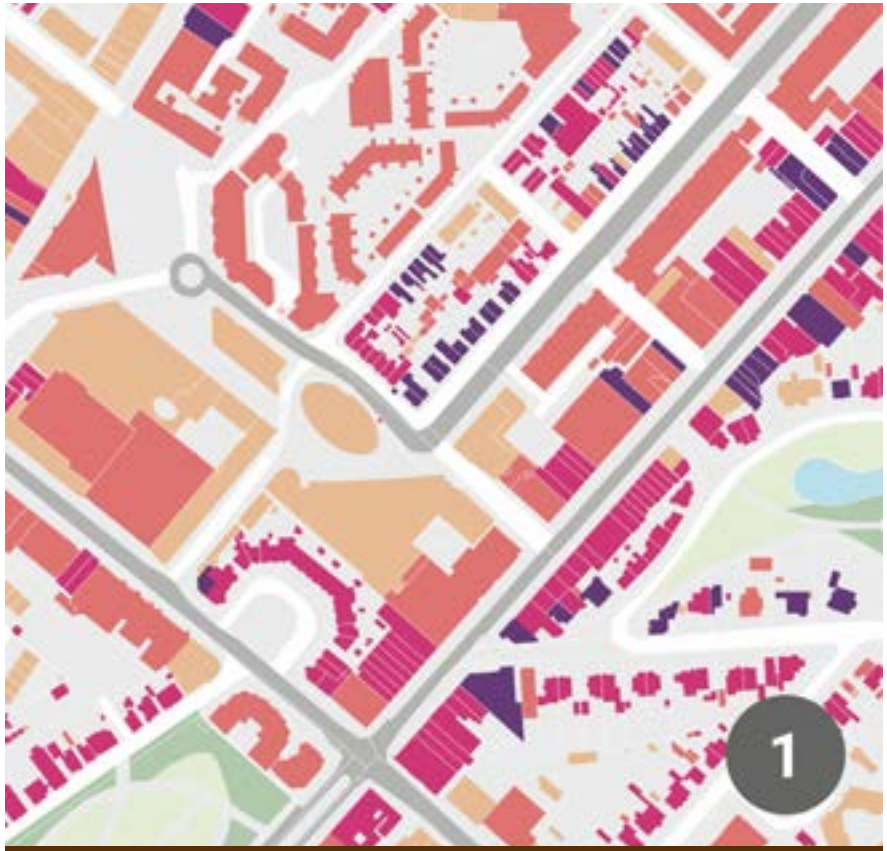

NNN
UTRECHTSE HEUVELRUG
KROMME RIJNGEBIED
0
1
2km
ZEISTER WAARDEN
1. Groenmonumentaal, natuurinclusief, parkinclusief
Parken binnen de bebouwde kom
Groene lijnstructuren
NNN
Utrechtse Heuvelrug
Kromme Rijngebied
Regionale fietsroutes
Landelijke fietsroutes
Toeristisch Overstappunt (TP)
2. Cultuurhistorie: de allure van Zeist
2.1 Rijksmonumentaal of belangrijk gemeentelijk landgoed
2.1 Rijksmonumentaal landhuis
2.1 Landgoederenzone
2.1 Historische lijnstructuur
2.2 Militair erfgoed
2.3 Kerken & broeder- en zusterplein (+ religieuze begraafplaatsen)
2.4 Industrie
2.4 Waterwegen
2.4 Voormalige spoorlijn
2.5 Gezondheidsinstellingen en sport
3. Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden
Panden naar bouwjaar
(<1900, 1900-45, 1946-90, >1990)
4. Zorgzaam in een inclusieve samenleving
Dorpshuizen
Sportvoorzieningen
Concentratie van gezondheidszorgfuncties
Onderwijsfuncties
(Concentratie van) winkelfuncties
5. Dorpse waarden met stedse allure
1 km vanaf treinstation
Bedrijven naar aantal arbeidsplaatsen
(50-99, 100-199, 200-499, 500-799, 800-999, >1000)
Mobiliteit (hoog, laag frequent)
Werkzone Stichtse Luswarande
Bedrijventerrein
Hoofdfietsroute
TOPOGRAFIE
Grasland
Akkerland/ kwekerij
Bos
Water
Bebouwing
Bedrijventerrein/ kassengebied
Infrastructuur lokaal
Infrastructuur regionaal
Gemeente Zeist


WEGH DER WEEGEN
SLOTLAAN
STICHTSE LUSTWARANDE
0
1
2km
ZEISTER WAARDEN
1. Groenmonumentaal, natuurinclusief, parkinclusief
Parken binnen de bebouwde kom
Groene lijnstructuren
NNN
Utrechtse Heuvelrug
Krimme Rijngebied
Regionale fietsroutes
Landelijke fietsroutes
Toeristisch Overstappunt (TP)
2. Cultuurhistorie: de allure van Zeist
2.1 Rijksmonumentaal of belangrijk gemeentelijk landgoed
2.1 Rijksmonumentaal landhuis
2.1 Landgoederenzone
2.1 Historische lijnstructuur
2.2 Militair erfgoed
2.3 Kerken & broeder- en zusterplein (+ religieuze begraafplaatsen)
2.4 Industrie
2.4 Waterwegen
2.4 Voormalige spoorlijn
2.5 Gezondheidinstellingen en sport
3. Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden
Panden naar bouwjaar
(<1900, 1900-45, 1946-90, >1990)
4. Zorgzaam in een inclusieve samenleving
Dorpshuizen
Sportvoorzieningen
Concentratie van gezondheidszorgfuncties
Onderwijsfuncties
(Concentratie van) winkelfuncties
5. Dorpse waarden met stedse allure
1 km vanaf treinstation
Bedrijven naar aantal arbeidsplaatsen
(50-99, 100-199, 200-499, 500-799, 800-999, >1000)
Mobiliteit (hoog, laag frequent)
Werkzone Stichtse Luswarande
Bedrijventerrein
Hoofdfietsroute
TOPOGRAFIE
Grasland
Akkerland/ kweekerij
Bos
Water
Bebouwing
Bedrijventerrein/ kassengebied
Infrastructuur lokaal
Infrastructuur regionaal
Gemeente Zeist

3. Identiteit: verscheidenheid aan woon- en leefgebieden

Met de vijf verschillende kernen en tal van wijken en buurten, kent Zeist een grote verscheidenheid aan woon- en leefgebieden. Dit uit zich niet alleen in type woningen, maar ook in diversiteit van bedrijvigheid en in de karakters van die samenlevingen. Veel dorpen en wijken kennen hechte gemeenschappen. Er valt wat te kiezen en dat maakt Zeist een aantrekkelijke gemeente. Deze 'identiteit' per wijk en buurt willen we zo veel mogelijk behouden, daarom lees je in hoofdstuk 5 van deze Omgevingsvisie de belangrijkste waarden per kern en buurt van Zeist. Of het nu gaat om de hechte gemeenschap van het dorp Austerlitz, verscholen in het bos, de zeer multiculturele samenleving in Vollenhove met hoogbouw in een ruime groene omgeving, het verstilde wonen in de natuur van Bosch en Duin, natuurinclusief wonen in Kerckebosch of wonen in het midden van de ruime voorzieningen in het centrum van Zeist; voor iedereen is er een passende woonomgeving. En naast (dure) koopwoningen kent Zeist binnen de regio in het kader van 'iedereen moet prettig kunnen wonen in Zeist' een hoog aandeel sociale huurwoningen. In de bijgevoegde plattegrond zijn verschillende woonomgevingen getypeerd naar opzet, bebouwing, woningtype en ligging. Het zijn er acht in totaal en ze staan hieronder toegelicht. *(Zie plattegrond 3 op pagina 26.)*





Centrum Zeist

Centrum Zeist

Het centrum van Zeist bestaat uit een afwisselende bebouwing uit verschillende periodes, zowel meer organisch, kleinschalig als meer planmatig en grootschaliger bebouwing uit recentere perioden. Geconcentreerd rond de statige Slotlaan herbergt het centrum een diversiteit aan centrum(stedelijke) functies zoals winkels, horeca, theater, (zakelijke) dienstverlening én wonen. Wonen in en om het centrum betekent wonen in een dynamische omgeving met voorzieningen, ontmoeting en beleving. Woningen zijn veelal boven winkels te vinden, in zowel sociale- als vrijesectorhuur en -koop.



Austerlitz

Dorps: Austerlitz

Austerlitz kent een dorps woonmilieu met een brede variatie aan historisch gegroeide bebouwing die vrijwel volledig grondgebonden is. Om de centrale lintbebouwing zijn in de loop der tijd kleinschalige woonwijken toegevoegd, met naast koop- ook sociale huurwoningen. Her en der zijn er andere functies die de woonfunctie afwisselen. Er is een sterke gemeenschapszin en een ons-kent-ons-sfeer, van waaruit een actieve bijdrage wordt geleverd aan de instandhouding van de voorzieningen.



Patijnpark

Vooroorlogs woongebied: Patijnpark

Zeist kent verschillende woonwijken die aan het begin van de twintigste eeuw in een parkachtige setting zijn opgezet. Grondgebonden, voornamelijk koopwoningen zijn vrijstaand of als geschakelde woning aan groene lanen gebouwd, soms uitmondend in een plantsoen of park. De woningen zijn veelal uitgevoerd in traditionele jaren '30-bouwstijl. De meeste van deze wijken liggen niet ver verwijderd van het centrum van Zeist.



Couwenhoven

Naoorlogs woongebied: Couwenhoven

De naoorlogse woonwijken van Zeist kennen een planmatige opzet in een modernistische bouwstijl. De wijken hebben een mix van huur- en koopwoningen, gebouwd in een gezinsvriendelijke, groene setting met hoofdontsluitingswegen en meer verkeersluwe zijwegen en woonerven. De wijken hebben een eigen voorzieningenstructuur met scholen, speeltuinen en een buurt- of wijkwinkelcentrum.



Vollenhove

Naoorlogs stedelijk woongebied: Vollenhove

Een uitzonderlijk woongebied binnen Zeist vormt Vollenhove, met haar lange hoogbouwflats en laagbouw met platte daken, omgeven door een groene omgeving aan de rand van de kern Zeist. De wijk bestaat voor een aanzienlijk deel uit sociale huur, met eveneens een groot aandeel particuliere huur- en een beperkt aandeel koopwoningen en het heeft een eigen winkelcentrum.



Bosch en Duin

Wonen in natuur: Bosch en Duin

Bosch en Duin is een ruim opgezette wijk met vrijstaande woningen midden in het bos, aan het begin van de twintigste eeuw ontstaan rond de voormalige spoorlijn Bilthoven-Zeist. Naast de grote tuinen vormen enkele kleine natuurgebieden van Bosch en Duin een schakel tussen verschillende delen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Mede karakteriserend voor de wijk zijn de (particuliere) zorginstellingen.



Kerckebosch

Natuurinclusief en zorgzaam: Kerckebosch

Kerckebosch bestaat uit een mix van moderne bebouwing uit verschillende perioden vanaf de jaren '70, met zowel vrijstaande woningen als appartementen. Door de vernieuwing van de wijk zijn er verschillende woonbuurten ontstaan, die 'natuurinclusief' zijn ontwikkeld: rekening houdend met het bestaande groen dat verbonden is met de omliggende bossen van de Utrechtse Heuvelrug. De wijk bestaat uit een mix van sociale huur- en koopwoningen en heeft een eigen gezondheids- en winkelcentrum, wat bijdraagt aan een levensloopbestendige woonomgeving.



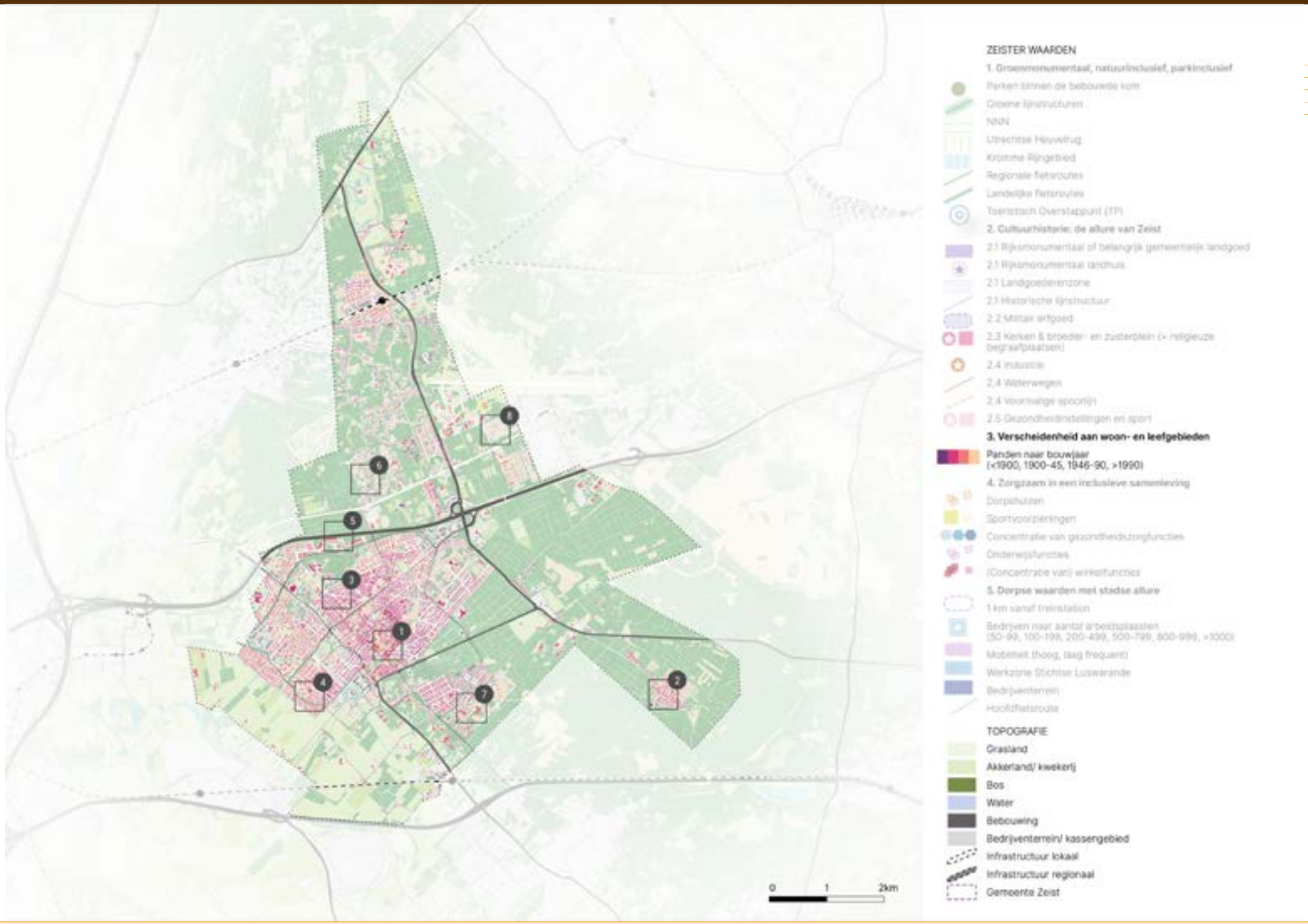
Beukbergen

Woonwagens: Beukbergen

Met 220 standplaatsen is Beukbergen het grootste woonwagenkamp van Europa. Met de recente vernieuwing van het terrein en de uitbreiding van het aantal plaatsen is de wachtlijst weggewerkt en heeft de gemeenschap een eigen, volwaardige plek binnen de Zeister samenleving gekregen.
De standplaatsen worden omzoomd door bos tussen twee sorties van de Amersfoortseweg.



Vollenhove


ZEISTER WAARDEN
1. Groenmonumentaal, natuurinclusief, parkinclusief
Parken binnen de bebouwde kom
Groene lijnstructuren
NNN
Utrechtse Heuvelrug
Krimme Rijngebied
Regionale fietsroutes
Landelijke fietsroutes
Toeristisch Overstappunt (TP)
2. Cultuurhistorie: de allure van Zeist
2.1 Rijksmonumentaal of belangrijk gemeentelijk landgoed
2.1 Rijksmonumentaal landhuis
2.1 Landgoederenzone
2.1 Historische lijnstructuur
2.2 Militair erfgoed
2.3 Kerken & broeder- en zusterplein (+ religieuze begraafplaatsen)
2.4 Industrie
2.4 Waterwegen
2.4 Voormalige spoorlijn
2.5 Gezondheidsinstellingen en sport
3. Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden
Panden naar bouwjaar
(<1900, 1900-45, 1946-90, >1990)
4. Zorgzaam in een inclusieve samenleving
Dorpshuizen
Sportvoorzieningen
Concentratie van gezondheidszorgfuncties
Onderwijsfuncties
(Concentratie van) winkelfuncties
5. Dorpse waarden met stedse allure
1 km vanaf treinstation
Bedrijven naar aantal arbeidsplaatsen
(50-99, 100-199, 200-499, 500-799, 800-999, >1000)
Mobiliteit (hoog, laag frequent)
Werkzone Stichtse Luswarande
Bedrijventerrein
Hoofdfietsroute
TOPOGRAFIE
Grasland
Akkerland/ kwekerij
Bos
Water
Bebouwing
Bedrijventerrein/ kassengebied
Infrastructuur lokaal
Infrastructuur regionaal
Gemeente Zeist
0
1
2km



Zeist, centrum

4. Zorgzaam in een inclusieve samenleving

Inwoners die zoveel mogelijk fysiek en mentaal gezond zijn, die dagelijks kunnen functioneren zoals zij willen en die leven in een omgeving die hun gezondheid stimuleert. Dat is wat we belangrijk vinden in Zeist voor een goed leven. Dat betekent ook schone lucht kunnen inademen, schoon drinkwater drinken, voldoende beweging, speelplezier voor jong en oud samen. Gezondheid is zoveel meer dan niet-ziek zijn. De jongerenraad geeft aan sporten en de vele voorzieningen die Zeist daaraan rijk is zeer te waarderen en te willen koesteren. *(Zie plattegrond 4 op pagina 28.)*

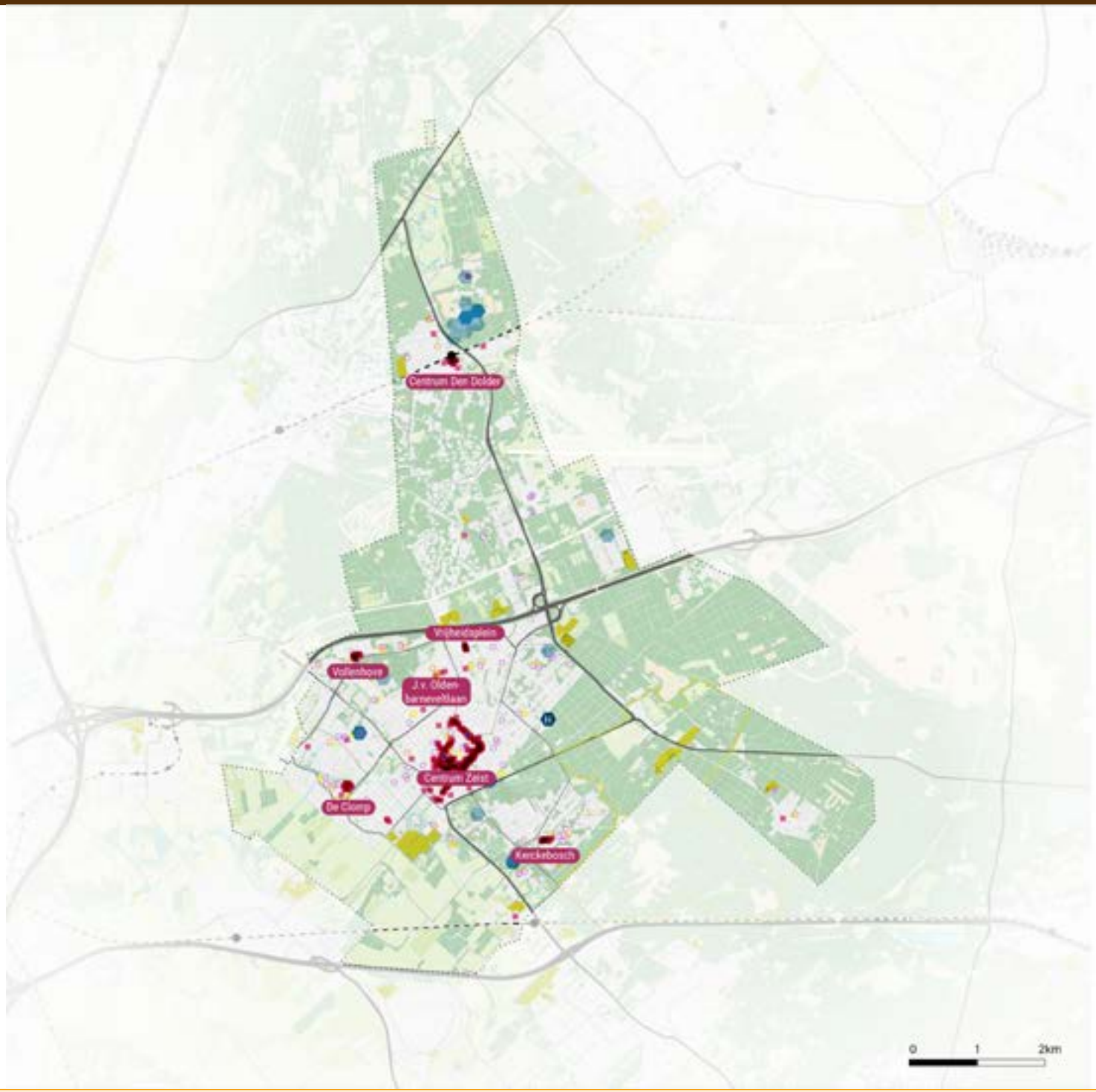
Leven in Zeist doen we sámen. Iedereen is welkom, telt mee en moet kunnen meedoen (inclusie). We kijken naar elkaar om in Zeist, zorgen samen voor elkaar, zodat iedereen een goed leven kan leiden. We vinden het belangrijk dat mensen een netwerk hebben om op terug te vallen. Kennissen of vriendschappen in de buurt en/of familie. Dat inwoners zelf de regie hebben over het leven in Zeist. Dat we vereenzaming onder jong en oud tegengaan. En dat het mogelijk is om (nieuwe) mensen te ontmoeten, doordat dit bijvoorbeeld gestimuleerd wordt met aantrekkelijke voorzieningen binnen handbereik. Dit laatste geeft de jongerenraad ook aan als belangrijke waarde voor Zeist: elkaar kunnen ontmoeten,

5. Dorpse waarden met Stadse allure

Zeist kent een voorzieningenniveau dat niet vanzelfsprekend is voor een gemeente van deze omvang. Denk aan een eigen ziekenhuis, een theater, een cultureel jongerencentrum en een breed winkelaanbod met een aantal regionaal bezochte topwinkels. De omvang van de gebouwen in het centrum van Zeist en de lange Slotlaan, startend vanaf Slot Zeist met aan weerszijden parken; het roept een stedelijk gevoel op. Samen met de allure van de kilometerslange Stichtse Lustwarande met statige huizen en ook samen met de buurt Vollenhove heeft Zeist ontegenzeglijk een stedelijke uitstraling. Toch is Zeist geen stad. Inwoners verbinden zich niet met 'de stad', maar met het dorp of de buurt waar zij wonen. Die kleinschaligheid en nabijheid bepalen meer nog dan de stedelijke voorzieningen het karakter van Zeist.



Zeist, Dichtersbuurt Kunstenhuis



ZEISTER WAARDEN

1. Groenmonumentaal, natuurinclusief, parkinclusief
Parken binnen de bebouwde kom
Groene lijnstructuren
NNN
Utrechtse Heuvelrug
Krimme Rijngebied
Regionale fietsroutes
Landelijke fietsroutes
Toeristisch Overstappunt (TP)

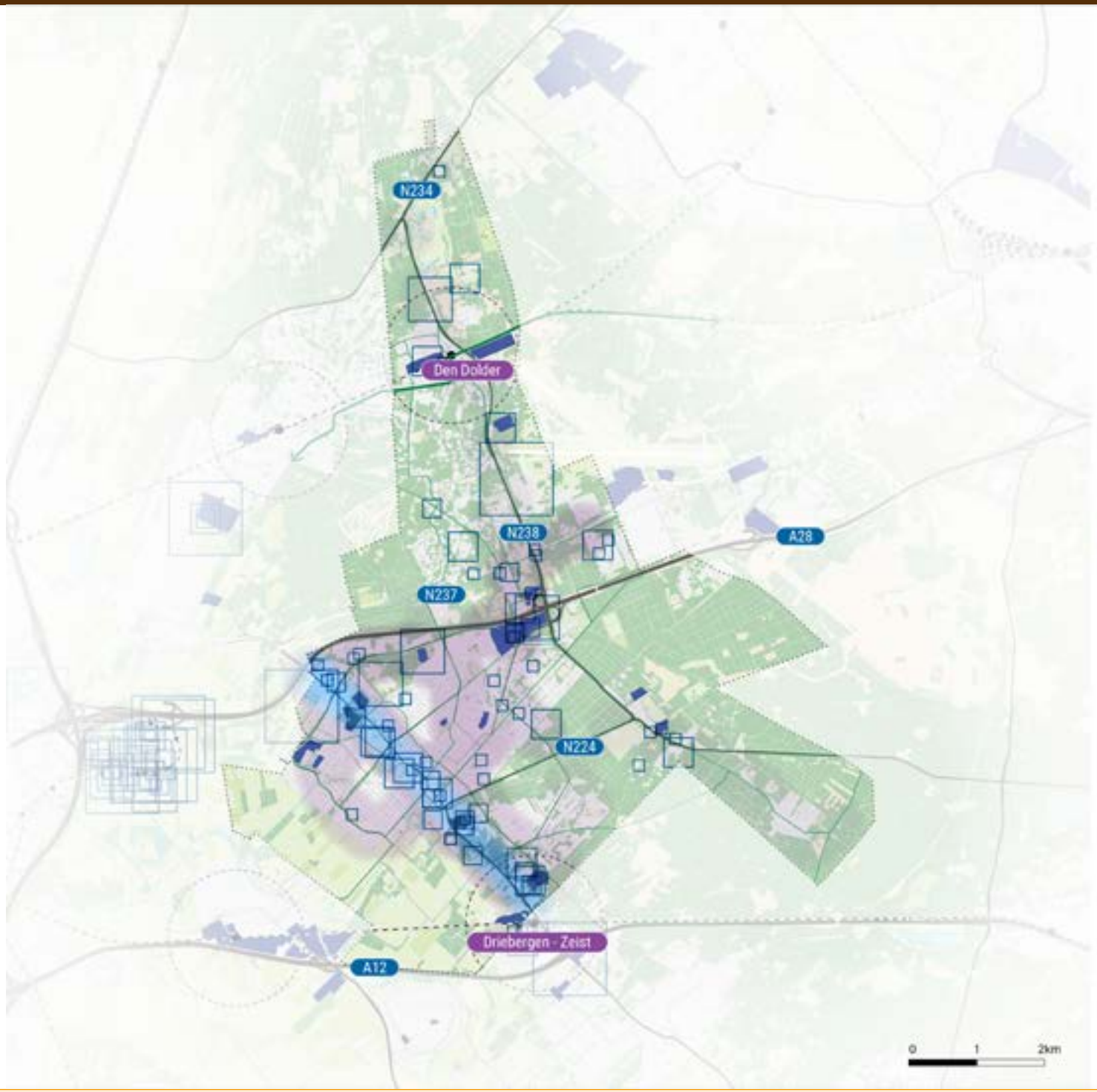
2. Cultuurhistorie: de allure van Zeist
2.1 Rijksmonumentaal of belangrijk gemeentelijk landgoed
2.1 Rijksmonumentaal landhuis
2.1 Landgoederenzone
2.1 Historische lijnstructuur
2.2 Militair erfgoed
2.3 Kerken & broeder- en zusterplein (+ religieuze begraafplaatsen)
2.4 Industrie
2.4 Waterwegen
2.4 Voormalige spoorlijn
2.5 Gezondheidsinstellingen en sport

3. Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden
Panden naar bouwjaar (<1900, 1900-45, 1946-90, >1990)

4. Zorgzaam in een inclusieve samenleving
Dorpshuizen
Sportvoorzieningen
Concentratie van gezondheidszorgfuncties
Onderwijsfuncties
(Concentratie van) winkelfuncties

5. Dorpse waarden met stedse allure
1 km vanaf treinstation
Bedrijven naar aantal arbeidsplaatsen (50-99, 100-199, 200-499, 500-799, 800-999, >1000)
Mobiliteit (hoog, laag frequent)
Werkzone Stichtse Luswarande
Bedrijventerrein
Hoofdfietsroute

TOPOGRAFIE
Grasland
Akkerland/ kwekerij
Bos
Water
Bebouwing
Bedrijventerrein/ kassengebied
Infrastructuur lokaal
Infrastructuur regionaal
Gemeente Zeist



ZEISTER WAARDEN

1. Groenmonumentaal, natuurinclusief, parkinclusief
Parken binnen de bebouwde kom
Groene lijnstructuren
NNN
Utrechtse Heuvelrug
Krimme Rijngebied
Regionale fietsroutes
Landelijke fietsroutes
Toeristisch Overstappunt (TP)

2. Cultuurhistorie: de allure van Zeist
2.1 Rijksmonumentaal of belangrijk gemeentelijk landgoed
2.1 Rijksmonumentaal landhuis
2.1 Landgoederenzone
2.1 Historische lijnstructuur
2.2 Militair erfgoed
2.3 Kerken & broeder- en zusterplein (+ religieuze begraafplaatsen)
2.4 Industrie
2.4 Waterwegen
2.4 Voormalige spoorlijn
2.5 Gezondheidsinstellingen en sport

3. Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden
Panden naar bouwjaar (<1900, 1900-45, 1946-90, >1990)

4. Zorgzaam in een inclusieve samenleving
Dorpshuizen
Sportvoorzieningen
Concentratie van gezondheidszorgfuncties
Onderwijsfuncties
(Concentratie van) winkelfuncties

5. Dorpse waarden met stadse allure
1 km vanaf treinstation
Bedrijven naar aantal arbeidsplaatsen (50-99, 100-199, 200-499, 500-799, 800-999, >1000)
Mobiliteit (hoog, laag frequent)
Werkzone Stichtse Luswarande
Bedrijventerrein
Hoofdfietsroute

TOPOGRAFIE
Grasland
Akkerland/ kwekerij
Bos
Water
Bebouwing
Bedrijventerrein/ kassengebied
Infrastructuur lokaal
Infrastructuur regionaal
Gemeente Zeist

Dit zijn dorpse waarden. Mensen kennen elkaar en zorgen voor elkaar.
Ze willen zich inzetten voor hun omgeving.
Dit blijkt ook uit de waarden die inwoners hun kern en buurt toedelen in hoofdstuk 5 van deze visie.
De centrale strategische ligging en verbondenheid met de 'grote stad' Utrecht en de regio Utrecht, dragen eraan bij dat Zeist niet alleen een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor bewoners, maar ook voor bedrijven. Vooral rond de Utrechtseweg, maar ook op andere locaties, zijn bedrijven gevestigd die in de waarden van Zeist aansluiting vinden bij hun eigen identiteit, zoals het Wereld Natuur Fonds. *(Zie plattegrond 5 op pagina 29.)*

6. Duurzaam

In Zeist gaan we respectvol om met onze natuur in al haar diversiteit. Ergens groen weghalen wegens een andere prioriteit, zoals een woningopgave, betekent altijd dat er gecompenseerd moet worden. Voor wat hoort wat. Daarnaast betekent 'duurzaam' ook dat we investeren in duurzame energie. Dat onze leefomgeving zo is ingericht dat het bestand is tegen de opwarming van de aarde met hevige weerschommelingen tot gevolg (van extreme hitte tot heel veel regen). Alle initiatieven moeten bijdragen aan de verduurzaming van Zeist. Voorbeelden van initiatieven die bijdragen aan een duurzaam Zeist zijn bijvoorbeeld de succesvolle bewonersinitiatieven 'Samen duurzaam Zeist', 'Stichting Energie Zeist' en 'Platform Stadslandbouw Zeist'. Of denk aan het zeer duurzame zwembad 'Dijnselburg' of de meest duurzame begraafplaats en crematorium van Nederland genaamd 'Zeister Bosrust' sinds 2020.

B. Propositie van Zeist 2020

In 2020 heeft de gemeenteraad een beeldende en inspirerende toekomstkoers voor Zeist vastgesteld: de Propositie van Zeist. In deze propositie staat op diverse thema's toegelicht hoe wij in Zeist omgaan met de bijbehorende opgaven en ambities. Op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid, groen en landschap. Hiermee heeft de gemeenteraad een eerste stap gezet in het nadenken over de toekomst van Zeist.

We kiezen er met deze Propositie voor om bewust mee te bewegen met de wereld die zich om ons heen ontwikkelt, specifiek de regio waarin we ons bevinden. In de Propositie maken we duidelijk dat we onze toekomstkeuzes maken op basis van onze eigen lokale behoeften en de zes waarden, het DNA van Zeist waar we trots op zijn.

In de Propositie staan elf ontwikkelkansen als inspiratie voor het vinden van antwoorden op vraagstukken/opgaven voor de toekomst. Deze ontwikkelkansen bepalen altijd de koers en daarom zijn deze kansen ook meegenomen in deze Omgevingsvisie in het volgende hoofdstuk. Ze staan niet apart genoemd, maar zitten verweven in de thema's die aan bod komen, aangezien deze kansen daar naadloos op aansluiten.
Daarnaast bevat de Propositie negen onderzoeksrichtingen ('proposities') voor de komende decennia. Dit zijn negen gebieden en locaties waar we mogelijkheden zien om de ontwikkelkansen en opgaven voor de toekomst te realiseren. Let wel, deze onderzoeksrichtingen zijn nog niet in beton gegoten! In vervolgprocessen worden deze onderzocht op haalbaarheid, samen met inwoners, ondernemers en partnerorganisaties. In de update van deze Omgevingsvisie naar een 2.0 versie worden de uitkomsten hiervan verwerkt.

Met deze Propositie drukken we ook in de regio een stempel op wat wij als Zeist belangrijk vinden. De kansen en onderzoeksrichtingen die wij zien, leggen we ook 'op tafel' bij de regionale samenwerkingsverbanden. Daarmee is deze Propositie niet alleen een bron van inspiratie voor Zeist zelf en nieuw beleid, zoals deze eerste Zeister Omgevingsvisie, maar het geeft ook voeding aan de gesprekken die we voeren met de regio en andere stakeholders.

De elf ontwikkelkansen voor Zeist zijn:

1. Groei inclusieve samenleving

In Zeist willen we iedereen perspectief bieden op een betekenisvol leven. Iedereen kansrijk. En dus willen we verder doorgroeien naar een 'inclusieve samenleving'. De focus ligt hierbij op 'ontmoeten'. Denk aan het centrum van Zeist nog meer inrichten op ontmoeting, versterking van recreatie in kernen als Austerlitz en Den Dolder, of herintegratie van jongeren in de maatschappij.

2. Diversiteit in woningaanbod

Zeist kent net als de rest van de regio een groot tekort aan woningen. Er is behoefte en aandacht voor toegankelijke woningen voor ouderen, voor starters, voor bijzondere doelgroepen zoals de geestelijke gezondheidszorg, extra ruimte voor bijzondere initiatieven als 'tiny houses', verduurzaming van de woningen en eventueel een nieuwe 'kern' bij station Driebergen-Zeist.

3. Natuurinclusief bouwen

Denk aan Sterrenberg en Kerckebosch, wonen in het groen met respect voor de natuur. We zien een kans om dit als nieuwe norm neer te zetten. Zo zou bestaande woningbouw hier ook aan kunnen bijdragen, door bijvoorbeeld nestgelegenheid te bieden voor gierzwaluwen en vleermuizen.

4. Versterken recreatie

Mensen willen erop uit. Zeist is rijk aan groen en dat trekt recreanten aan. Dit moeten we in goede banen leiden, zodat mensen er echt van kunnen genieten en tegelijkertijd ons groen beschermd blijft. Denk aan logische uitvalsbasissen en ontvangstpunten voor recreanten, zoals het Jagershuys en het Beauforthuis.

5. Natuurbehoud

Ons groen en landschap kent niet alleen waarde voor recreatie, maar ook is het van belang voor de natuur zelf en de biodiversiteit om het te beschermen. Denk aan naast recreatiezones ook zogenaamde 'robuuste zones' handhaven waar de natuur voorrang krijgt boven gebruik door de mens.

6. Klimaatbestendigheid en het verdwenen water terugbrengen

Het klimaat verandert en wij veranderen mee. Door Zeist nog verder te vergroenen, zorgen we voor een goede sponswerking: in natte perioden houden we water vast, waardoor we het water in droge periodes kunnen benutten.



Zeist, centrum, Antonlaan

7. Energietransitie

Net zoals heel Nederland staat ook Zeist voor de opgave om van fossiele brandstoffen over te schakelen op nieuwe duurzame energiebronnen. De regio's moeten hierin elk hun deel van de landelijke opgave invullen.

8. Duurzame mobiliteit

Het is druk op de middenstip van Nederland en daarom staat de bereikbaarheid onder druk. Gedacht kan worden aan het zorgen voor meer duurzaam vervoer, zoals deelauto's en -fietsen. Of denk aan investeringen in de infrastructuur zelf, zoals doorfietsroutes.

9. Hoogwaardige OV-verbinding tussen Utrecht Science Park en Amersfoort

De Hoogwaardige Openbaar Vervoerverbinding (HOV) die door rijk en regio tussen het Utrecht Science Park (USP) en Amersfoort gerealiseerd wordt, biedt een kans om de bereikbaarheid van Zeist te verbeteren. Door de HOV-verbinding langs Vollenhove te leggen, zijn er kansen om Vollenhove een extra kwaliteitsboost te geven naast de lopende buurtaanpak 'Vollenhove Vooruit'.

10. (Door)fietsroutes

Om het woon-werkfietsverkeer te stimuleren, worden in de provincie meerdere doorfietsroutes aangelegd, die Zeist snel en comfortabel verbinden met de regio. Voorbeeld hiervan is de snelfietsroute 'De Stijl' door Den Dolder.

11. Kansen voor nieuwe bedrijvigheid

Zeist telt veel innovatieve bedrijven, onder andere in de gezondheidszorg economie, ICT en duurzaamheid. Dit zijn bij uitstek sectoren met veel potentie voor de toekomst. Om dit sterke punt optimaal te benutten, moeten we werklocaties beter bereikbaar maken. Voor de auto, openbaar vervoer én de fiets. Het bedrijfsleven in Zeist kan een nog belangrijkere bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven. Bijvoorbeeld in de zorg, door slimme digitale toepassingen en op het vlak van duurzaamheid. Zeist wil bedrijven aandacht en erkenning geven, faciliteren, verbinden met relevante netwerken en betrekken bij maatschappelijke opgaven lokaal en regionaal.

Negen onderzoeksrichtingen die ieder, zoals aangegeven, de komende jaren in samenwerking met inwoners, ondernemers en partner-organisaties onderzocht worden op haalbaarheid van uitvoering:

1. Kromme-Rijngebied natuurrobuust en duurzaam

We kunnen het Kromme-Rijngebied als natuurgebied versterken door een aaneengesloten robuuste natuurcorridor te creëren. In samenwerking met de agrarische bedrijven kan onderzocht worden of de landerijen biodiverser gemaakt kunnen worden en of de erven vergroend kunnen worden.
Dit gebied biedt bescheiden gelegenheid met lome slenterroutes voor uitloopmogelijkheden en rust voor de inwoners van de omliggende kernen.
In het gebied kan ruimte gevonden voor het opwekken van duurzame energie middels een goed ingepaste windmolen en/of een zonneveld. Voor het woon-werkverkeer richting het USP wordt een goede fietsverbinding, een veilig en verlicht fietspad, gerealiseerd.

2. Een nieuwe kern bij Station Driebergen-Zeist

We onderzoeken de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een unieke nieuwe kern, met een eigen identiteit in de nabijheid van een prachtig landschappelijk ingepast station. Daarmee krijgt Zeist zijn zesde, nieuwe kern. Deze identiteit komt, meer nog dan bij de andere kernen, voort uit de combinatie van de cultuurhistorie en de natuur waarin deze kern ligt ingebed.



Een kern met menging van functies en een eigen centrum met een sociale structuur voor alle doelgroepen om prettig met elkaar te kunnen leven. Volledig natuurinclusief en gevoel voor historie.

3. Het kloppend hart van Zeist

Centrum Zeist versterken als parklandschap met lanen en water. Van winkel-gebied naar verblijfsgebied, een focus op ontmoeten, goed bereikbaar met de auto en het OV, met ruimte voor nieuwe woonvormen, reuring voor jongeren, natuurinclusief en duurzaam.

4. Recreatiepoorten naar de Heuvelrug

Versterken van de toeristische functie van Austerlitz en Den Dolder tot recreatiepoorten naar de momenteel versnipperd toegankelijke natuur van de Utrechtse Heuvelrug.

5. HOV USP – Amersfoort, bron van transformatie voor Vollenhove en Handelscentrum

Voor de ontsluiting van het Utrecht Science Park wordt – vanuit het rijk en de regio – nagedacht over een HOV-verbinding vanuit het USP richting Amersfoort. Een tracé langs bijvoorbeeld Mooi Zeist, via Vollenhove tot het Handelscentrum, vormt de beste HOV-ontsluiting voor deze intensief benutte gebieden en kan een impuls bieden voor vernieuwing van Vollenhove en het Handelscentrum Dijnselburg.



Zeist, Park Vollenhove

6. Duurzame transformatie N237 (de Wegh der Weegen) en zone A28

Onderzoek de transformatie van de Amersfoortseweg (Weg der Weeghen) van enorme N237-sluiproute voor landelijk autoverkeer naar een lokale weg met betekenis voor Zeist met een versmald wegprofiel en een lagere maximale rijsnelheid. Onderzoek daarnaast ook de mogelijkheden om de zone rondom de A28 inclusief de viaducten, te transformeren met onder andere deze doelstellingen: de zone leefbaarder maken door te vergroenen en verblijfskwaliteit te geven.

7. Nieuwe betekenisgeving voor de Stichtse Lustwarande

Zowel bij de binnenkomst vanuit Utrecht als vanuit Driebergen is de cultuurhistorie van de Stichtse Lustwarande beeldbepalend voor de alom geroemde kwaliteit van Zeist. Het is één van de groene ruggengraten van de gemeente. Het behoud van deze kwaliteit is een belangrijke opgave. Er is sprake van (beperkte) leegstand, noodzaak tot verduurzaming en versterking van de beleefbaarheid. Dus denk aan acties als de beleving van dit cultuurhistorisch beeldbepalende lint vergroten door in overleg met de eigenaren een recreatieve wandelroute over de landgoederen te faciliteren met ondersteuning van het verhaal van de historie hiervan.

8. Lopen en fietsen stimuleren

We zien de ontwikkeling van doorfietsroutes onder andere tussen Veenendaal en Utrecht en Amersfoort en Utrecht. Ook wordt nagedacht over een doorfietsroute tussen Utrecht en Zeist en is er behoefte aan een goede fietsverbinding tussen Zeist en USP. Denk aan de volgende te onderzoeken acties; alle doorgaande fietsroutes zijn sociaal veilig, een snelle fietsverbinding naar het USP, onderzoek naar het ontmoedigen van doorgaand (auto)sluipverkeer.

9. Duurzaam, duurzaam, duurzaam

Zeist wil in 2050 energieneutraal zijn: er wordt dan evenveel energie verbruikt als duurzaam wordt opgewekt op het grondgebied van Zeist. We streven daarbij naar 50% energiebesparing. Denk aan onder andere alle woningen en bedrijfslocaties verduurzamen, inzetten op lopen/fietsen/het OV, alle nieuwbouw energieneutraal, het inzetten van groen en water in de bebouwde omgeving om klimaatstress tegen te gaan.



4. Opgaven van Zeist



Zeist, Lyceumkwartier

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste opgaven (wat gebeurt er op dit moment in Zeist?) per thema waar we in Zeist aan werken en die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Zoals hoe we willen wonen, hoe we ons verplaatsen, hoe we werken in Zeist en vele andere thema's waar we als gemeente op inzetten voor een goed leven. Deze omgevingsvisie is bedoeld om onder andere inzicht en overzicht te geven en daarom lees je terug in dit hoofdstuk wat per thema de kern is. Dit is afgeleid uit bestaand beleid (zie ook de bronnenlijst in de bijlage). Per thema houden we de verdeling aan: wat zijn de opgaven – ambities – ontwikkelingen – uitgangspunten.

Met enkel inzicht en overzicht in opgaven zijn we er nog niet. De meerwaarde van deze omgevingsvisie is ook de opgaven die spelen, evenwichtig samenbrengen. Zo is de ruimte in onze gemeente om te bouwen, te zorgen voor duurzame energie en rust en recreatie in het groen, schaars. We zullen dus goed moeten nadenken hoe alle opgaven op het gebied van wonen, werken, duurzame energie, mobiliteit, gezondheid, onze bodem en het water, erfgoed, cultuur en ons groen een plek krijgen. Dat heet ruimtelijke ordening.

Onder 4B staat dan ook een voorzet geduid welke opgaven leiden tot dilemma's, omdat ze nog niet zomaar verenigbaar met elkaar zijn. Het vraagt om een weloverwogen toekomstkeuze door de gemeenteraad, samen met haar inwoners en ondernemers. Keuzes waar we nu in deze visie dus nog geen antwoord op hebben, maar deze visie geeft wel de aanzet om als gemeenteraad actief samen met inwoners en ondernemers naar die antwoorden op zoek te gaan. Dit, samen met nieuwe wijsheid en ontwikkelingen op thema's, zorgt voor een update van deze eerste Zeister Omgevingsvisie naar een tweede versie (uiterlijk 2025). Van belang is de inzet van de 'waardenweger' bij het maken van toekomstkeuzes, zie daarvoor ook Hoofdstuk 6. We staan niet voor niets in deze visie uitgebreid stil bij het DNA van Zeist, haar kernen en buurten in termen van waarden. Dát is onze identiteit en die willen we behouden, beschermen en versterken. Dus bij de nog te maken toekomstkeuzes, zijn deze waarden het vertrek- en gesprekspunt.



Zeist, Couwenhoven

A. Opgaven per thema

Hieronder staan 8 thema's opgesomd met de belangrijkste opgaven voor de gemeente Zeist. Ter visuele ondersteuning is ook een interactieve plattegrond gemaakt waarop concrete acties in de fysieke leefomgeving staan (denk aan woningbouwtrajecten) die overeenkomstig de opgaven plaatsvinden.
De plattegrond is een feitelijke weergave van de kennis die we nu hebben per thema/opgave en zo veel mogelijk op gebiedsniveau. Deze plattegrond zal dus over een jaar al deels achterhaald zijn. Er is dan ook gekozen om op de plattegrond datgene neer te zetten wat zorgt voor een omvangrijke verandering in de fysiek leefomgeving en/of op lange termijn van invloed is op onze fysieke leefomgeving. *(Zie plattegrond op pagina 37.)*

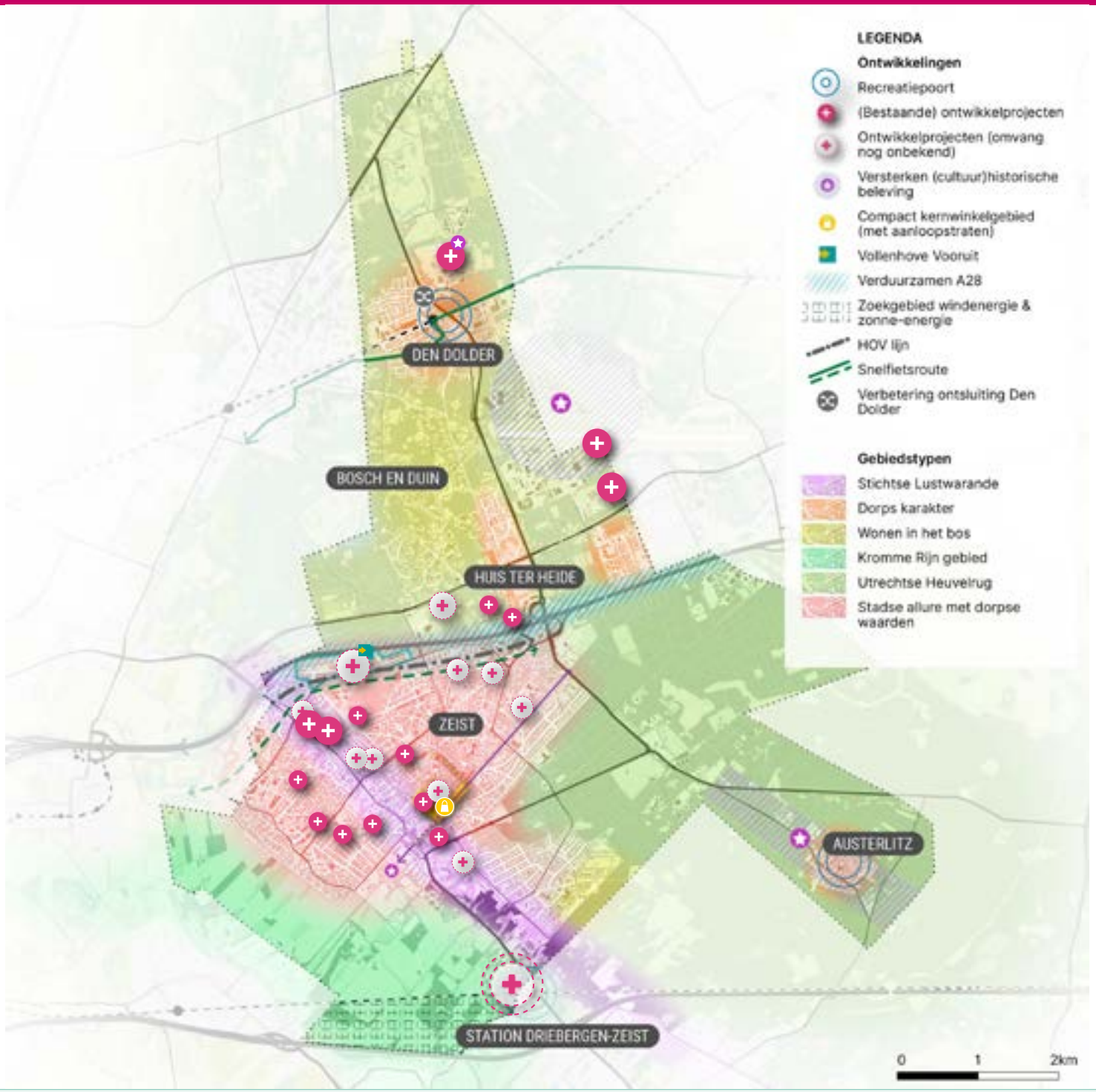
1. Wonen

Opgaven. Wat zien we gebeuren?
Iedereen moet in Zeist kunnen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling. Goed kunnen wonen vormt de basis voor een goed leven in de gemeente Zeist. En dat begint bij de beschikking hebben over passende woningen voor iedere doelgroep. Uit onderzoek blijkt dat lager opgeleide mensen 7 jaar korter leven en 16 jaar langer met gebreken en chronische ziekten leven. Door het verbeteren van de woonomstandigheden, kunnen gezondheidsverschillen verminderd worden.

Op dit moment is de vraag naar woningen groter dan het aanbod van woningen dat beschikbaar is. Daar komt bij dat de woningmarkt van Zeist regionaal is. In de regio is de woningbehoefte voor de periode tot 2040 bepaald op ruim 104.000 woningen. Hiervan staan er reeds 67.000 woningen in de planning. Er zijn nog voor 37.000 woningen aanvullende plannen en locaties nodig om in de woningbehoefte te voorzien. Hier ligt een gezamenlijke opgave voor de regiogemeenten. Zeist kan door zijn goede ligging ten opzichte van OV-bereikbaarheid en centrumvoorzieningen een deel van de gezamenlijke opgave oppakken. Hiermee zou je jonge huishoudens aan Zeist kunnen binden.

Zeist heeft concrete plannen voor circa 2.500 woningen tot 2030, waarmee in aantallen aan de lokale woningbehoefte kan worden voldaan. De opgave is vooral kwalitatief: middeninkomens, jongeren, ouderen, zorgvragers en spoedzoekers kunnen minder eenvoudig een woning vinden. Dit vertaalt zich in een behoefte aan met name gelijkvloerse huur- en koopwoningen in het middensegment en betaalbare (eengezins)koopwoningen. Met de Versnellingsopgave wordt deels aan deze behoefte tegemoet gekomen.




LEGENDA
Ontwikkelingen
Recreatiepoort
(Bestaande) ontwikkelprojecten
Ontwikkelprojecten (omvang nog onbekend)
Versterken (cultuur)historische beleving
Compact kernwinkelgebied (met aanloopstraten)
Vollenhove Vooruit
Verduurzamen A28
Zoekgebied windenergie & zonne-energie
HOV lijn
Snelfietsroute
Verbetering ontsluiting Den Dolder
Gebiedstypen
Stichtse Lustwarande
Dorps karakter
Wonen in het bos
Kromme Rijn gebied
Utrechtse Heuvelrug
Stadse allure met dorpse waarden
DEN DOLDER
BOSCH EN DUIN
HUIS TER HEIDE
ZEIST
AUSTERLITZ
STATION DRIEBERGEN-ZEIST
0
1
2km

Wonen en zorg

Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat Zeist de komende jaren sterk vergrijst. Ook hebben we te maken met andere opgaven die leiden tot huisvestingsvragen. Bijvoorbeeld de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, geschikte woningen voor mindervaliden en woonzorgcombinaties voor mensen met een zwaardere zorgvraag. Op dit moment is er nog onvoldoende inzicht wat al deze opgaven concreet betekenen voor Zeist. Hoeveel toegankelijke woningen zijn er al in de verschillende wijken en hoeveel zijn er nodig? Sluit de kwaliteit van deze woningen voldoende aan bij de vraag vanuit de omgeving? Welke woonzorgconcepten zijn er al en waar is behoefte aan? Een belangrijke opgave is dan ook om dergelijke informatie bij elkaar te brengen, zodat we meer zicht hebben en houden op ontwikkelingen in relatie tot wonen en zorg, en ons beleid hier proactief op kunnen aanpassen.

Verduurzaming

Een duurzame woningvoorraad draagt bij aan de kwaliteit van de woning, het wooncomfort voor inwoners en heeft positieve invloed op het milieu en de CO_2-uitstoot. Als gemeente willen we zo snel mogelijk, uiterlijk in 2050, energieneutraal zijn. Op het gebied van wonen betekent dit investeren in verduurzaming van de woningvoorraad en verminderen van het energieverbruik door huurders en woningeigenaren. Duurzaamheid is meer dan alleen de energievraag. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we in de toekomst vaker te maken met extreme hitte, wateroverlast of juist droogte. Duurzaam wonen betekent ook (omgeving)veilig wonen. Zowel bij nieuwbouw als in de bestaande bouw vraagt dit om aanpassingen.

Ambities

Op basis van de woonvisie 2021 – 2025 streven we de volgende vier ambities na:

- **Duurzaam wonen in Zeist en natuurinclusief bouwen**
  Verduurzaming van de woningvoorraad door onder andere het nemen van isolatiemaatregelen en het plaatsen van zonnepanelen (zie verder hoofdstuk Duurzame energie en Duurzaam klimaat). Bij nieuwbouw worden bestaande natuur- en groenwaarden zorgvuldig geanalyseerd en waar mogelijk benut. Bestaande bouw kan hier ook aan bijdragen door nestgelegenheid voor bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen, terwijl in de bestaande openbare ruimte bermen natuurlijker kunnen worden gemaakt en water gebufferd kan worden.
- **Vergroten beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens**
  Eén nadrukkelijke ambitie uit het woonbeleid is: Zeist is voor iedereen. Dat wil zeggen dat iedereen die in Zeist wil wonen moet zich hier thuis kunnen voelen en gelijke kans maken op passende woonruimte, ongeacht inkomen, leeftijd of huishoudenssamenstelling. We streven naar vitale wijken waar verschillende doelgroepen een plek vinden.
- **Meer aanbod voor spoedzoekers en bijzondere doelgroepen**
  We zorgen voor passende woningen voor (lokale) jongeren, young professionals, zorgvragers, ouderen en spoedzoekers (onder andere na scheiding, statushouders en arbeidsmigranten).
- **Wonen, zorg en welzijn verbonden in de inclusieve wijk**
  Wonen en zorg gaan samen. Geen oplossingen voor één doelgroep, maar gemengde buurten en complexen. We creëren een woonomgeving waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.



Zeist, Dijnselburg

Ontwikkelingen

- Voor de periode tot 2030 zijn er concrete plannen voor 2.500 woningen. Deze belangrijkste plannen en locaties zijn op de plattegrond weergegeven. Voor de langere termijn zoeken we naar aanvullende ontwikkellocaties voor woningen.
- We zien kansen om aan te sluiten bij 'knooppunten'. Plekken waar verschillende verkeersstromen bij elkaar komen, denk aan het station Driebergen-Zeist. Doordat hier meerdere vormen van mobiliteit worden aangeboden, liggen hier kansen voor duurzame alternatieven voor de auto. Dat betekent eveneens bouwen in meer lagen of in combinatie met bedrijfsgebouwen (en nieuwe vormen van bedrijvigheid en voorzieningen). En met waardering voor bestaande natuur- en cultuurwaarden.
- We zoeken naar manieren om de vitaliteit (gezondheid, levendigheid) in onze kernen en buurten te versterken. Met een vitale basis door het behoud van voorzieningen. Dit door voor verschillende doelgroepen passende woningen te kunnen bieden. Iedereen die in Zeist wil wonen, moet zich hier thuis kunnen voelen en gelijke kans maken op passende woonruimte, ongeacht inkomen, leeftijd of huishoudenssamenstelling Eén van de instrumenten hiervoor is het toevoegen van nieuwbouw. Hierbij is kwaliteit en betaalbaarheid leidend en sturen we niet op harde aantallen.
- Wat nodig is om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren, verschilt per buurt of complex. Voor iedere buurt geldt dat actieve samenwerking met alle partijen in de buurt essentieel is. Ook het verbinden van aanpassingen in de fysieke omgeving (bijvoorbeeld het opknappen en verduurzamen van woningen of de openbare ruimte) en een sociale aanpak (aandacht voor de inwoners zelf) zien we als belangrijk uitgangspunt. In het project 'Vollenhove Vooruit' vormt dit de basis. Deze aanpak kan daarmee zorgen voor belangrijke lessen voor de aanpak in andere buurten.
- We brengen de komende periode de opgave op het gebied van wonen en zorg beter in kaart, om concreet te maken wat er in de verschillende buurten nodig is om de behoefte van verschillende doelgroepen op een goede manier te faciliteren.

Uitgangspunten

- Ondanks een flinke opgave voor de hoeveelheid woningen, blijft de nadruk liggen op 'kwaliteit' en niet op 'kwantiteit. Met 'kwaliteit' wordt bedoeld dat er in harmonie wordt gebouwd met de identiteit van een buurt/wijk, denk aan de aanwezige cultuurhistorie.
- Bouwen is geen doel op zich. Het betaalbaar, prettig en gezond wonen wél. In Zeist transformeren en/of bouwen we woningen voor verschillende doelgroepen. Zo ook woningen die levensloopbestendig zijn voor ouderen of juist eengezinswoningen voor starters.
- Aansluitend op het voorgaande, betekent dit ook dat de woningen gericht zijn op een gevarieerde samenstelling van bewoners ('gedifferentieerd'). Zowel voor ouderen als voor jongeren, zowel voor spoedzoekers als mensen met geestelijke gezondheidsproblemen.
- We bouwen de leefomgeving niet helemaal vol met stenen, maar zorgen voor groene 'verblijfsruimten', zoals een park, een sportveld, speelplaats of volkstuin.
- Of het nu om inbreiden gaat binnen de rode contour (stedelijk gebied), of om uitbreiden buiten de rode contour met consequenties voor ons groen, er kan heel veel in overleg met de provincie. Zolang er aangetoond wordt dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, want de grenzen worden door de provincie niet zo maar verlegd.
- Natuurlijk mag 'duurzaam' bouwen niet ontbreken. Willen we op den duur een klimaatneutrale gemeente zijn, dan betekent dit ook iets voor de wijze waarop woningen worden gebouwd. Nieuwbouw is tenminste energieneutraal, natuurinclusief, circulair en klimaatadaptief.
- We bouwen veilig, bijvoorbeeld met oog voor vluchtroutes en bereikbaarheid voor hulpdiensten.
- In samenwerking met de veiligheidsregio, omgevingsdienst en overige partners dragen we zorg voor de ontwikkeling van onze leefomgeving waarin in een vroegtijdig stadium, vanaf de eerste initiatieven, veiligheidsaspecten worden meegewogen. Hierbij is expliciet aandacht voor zowel het voorkomen en beperken van veiligheidsrisico's als het bestrijden van branden, rampen en crises en de zelfredzaamheid van mensen die aan deze veiligheidsrisico's zijn blootgesteld.

- Gemeente Zeist staat open voor meer innovatie en nieuwe woonconcepten. Dit is ook een wens van vele inwoners uit Zeist, kenbaar gemaakt in gesprekken met de gemeenteraad en ambtenaren. Denk aan tijdelijke woonvormen, initiatieven voor (en door) ouderen of jongeren. Wie weet wat de toekomst brengt!

2. Vitale economie

Opgaven. Wat zien we gebeuren?
Gemeente Zeist biedt ruimt 35.000 arbeidsplaatsen. Van oudsher bekende en nieuwe organisaties binnen onze gemeente zijn KNVB, Achmea, PGGM, Triodos Bank, Figi, Remia, vele zorginstellingen, het Wereld Natuur Fonds, Vogelbescherming Nederland en Zorgverzekeraars Nederland. Door de centrale ligging van Zeist, de vele voorzieningen en de volop groene omgeving is onze gemeente een aantrekkelijke plaats om te werken en als bedrijf je hier te vestigen.

Zeist is naast een woon- ook een werkgemeente. Een vitale economie betekent dat er werk is voor mensen, dat de welvaart toeneemt en er ruimte is om te investeren in maatschappelijke voorzieningen voor onze veiligheid en duurzaamheid en op sociaal gebied. Maar ook financiële ondersteuning van het verenigingsleven.
Bij een vitale economie hoort een mix van functies en winkels met een uniek aanbod, gesitueerd in het kernwinkelgebied, ons centrum van Zeist. Juist zelfstandige ondernemers geven profiel aan het centrum. En daarmee aan de kwaliteit van onze economie.

We zien een verschuiving in de behoefte van inwoners. Minder winkelen en meer recreatief gebruik van het centrum. Elkaar ontmoeten. Samen met een verschuiving naar winkelen via internet, leidt dit ook tot leegstand van met name winkelpanden. De daghoreca groeit, wat in lijn is met de benoemde trend. Ontmoeten doe je met een kop koffie of lunch buitenshuis. Jongeren hebben behoefte aan meer reuring in Zeist: ontmoetingsplaatsen en activiteiten.



Den Dolder, Remia

Ambities
Dankzij haar centrale ligging en vele arbeidsplaatsen, is Zeist 'een belangrijk economisch centrum' in de regio Utrecht. De economie van Zeist houden we graag sterk en vooral 'vitaal'. Het motto is groen, gezond, slim en gastvrij. En dat past ook bij de regio met als motto, een gezond stedelijk leven.
Zeist wil haar vitale economie behouden en versterken. Ook wil Zeist haar centrumkwaliteit garanderen. Dit vraagt om aantrekkelijke ontmoetingsplekken, vernieuwing van gebouwen, veel groen, een goede bereikbaarheid van voorzieningen en ondernemers die uitblinken in vakmanschap en gastvrijheid.

- We vinden het belangrijk dat bedrijven in Zeist kunnen groeien. Daarom stimuleren we nieuwe initiatieven van bedrijven om uit te breiden, passend in de (toekomstige) tijdsgeest. Denk aan creatieve hotspots, plekken voor makers en bedrijven die vernieuwing brengen en verbinding leggen met maatschappelijke opgaven.
- Helaas is de ruimte om te groeien schaars. Dat betekent dat we goed nadenken en terughoudend zijn, bij mogelijke functieveranderingen van kantoorpanden. Bijvoorbeeld naar een andere functie dan 'werken', zodat bestaande werklocaties beschikbaar blijven voor bedrijven. Waar het kan kijken we of op diezelfde locaties mogelijk meer bedrijvigheid kan plaatsvinden met nieuwe arbeidsplaatsen. We zetten in op nieuwe vormen van (het huisvesten van) bedrijvigheid al dan niet in combinatie met andere voorzieningen en/of wonen.
- Meer focus op de twee vleugels van de Zeister economie: bedrijvigheid (accent op gezondheidszorg, duurzaamheid en ICT) en groen (prettig wonen en recreëren). Een specifiek onderdeel van deze focus is de aansluiting met het Utrecht Science Park. Vooral de Utrechtseweg-Noord, maar wellicht ook andere werklocaties in Zeist kunnen een bijdrage leveren aan het ecosysteem rond 'Health & Life Sciences' dat zijn kern heeft op het Utrecht Science Park. De nabijheid van Utrecht Science Park zorgt voor nieuwe stimulansen voor de Zeister economie. De Life Sciences & Health sector blijft sterk groeien en heeft voortdurend nieuwe ruimte nodig. Op de TNO-locatie aan de Utrechtseweg is de gewenste laboratoriumruimte beschikbaar. Dit zorgt voor vernieuwing en investeringen op deze locatie. Deze ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de directe omgeving en biedt nieuwe kansen voor andere locaties langs de Utrechtseweg. Ook brengt het nieuwe werkgelegenheid naar Zeist. Zeist heeft veel innovatieve bedrijven, bijvoorbeeld in de gezondheidszorgeconomie, ICT en duurzaamheid. Dit zijn kansrijke sectoren. Dat vraagt dat we moeten blijven investeren in de kwaliteit en bereikbaarheid van onze werklocaties. Dat is van belang voor een vitale economie in Zeist.



Zeist, centrum, Voorheuvel

Ontwikkelingen

- We investeren in een aantrekkelijk, compact centrum. Deze transformatie van het centrum kent een compactere kern met vooral winkels met horeca, de Slotlaan, 'the place to buy'. Hieromheen ligt een zone, het transformatie-gebied, met een menging van wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen met mogelijk een enkele ambachtelijke nichewinkel of atelier en beperkte horecamogelijkheid, 'the place to be'. De zone daaromheen legt de verbindingen met de omgeving, het aanloopgebied met lanen, water en groen van hoge kwaliteit, de groene aders.
- 'Knooppunten' in Zeist, plekken waar verschillende verkeersstromen bij elkaar komen, kunnen potentie in zich hebben om daar nieuwe bedrijvigheid te starten. Denk aan bijvoorbeeld station Driebergen-Zeist en Den Dolder.
  Dit wordt onderzocht. Deze locatie(s) kenmerken zich door een goede bereikbaarheid van (H)OV en fiets en bieden mogelijkheden om werken te combineren met functies als wonen, recreatie en sporten. Specifiek voor de locatie station Driebergen-Zeist zijn we in gesprek met de gemeente Utrechtse Heuvelrug om samen een toekomstperspectief/gebiedsvisie hiervoor op te stellen.



Zeist, winkelcentrum De Clomp

Uitgangspunten

- Bij het anders inrichten van bestaande werklocaties wordt erop gelet dat het 'toekomstbestendig' is (duurzaam en natuurinclusief).
- (Nieuwe) werkgelegenheid die past bij het groene DNA van Zeist krijgt voorrang.
- Op onze bedrijventerreinen staan we geen 'retail'bestemming toe.
- We behouden kleinschalige werkfuncties in wijken van Zeist, dus de 'bedrijf-aan-huis'-vorm.

3. Mobiliteit

Opgaven. Wat zien we gebeuren?

Zeist is goed bereikbaar met de fiets, het openbaar vervoer en de auto. Dit willen we in de toekomst zo houden en waar mogelijk verbeteren.

Op termijn zijn slimme en innovatieve oplossingen nodig om Zeist bereikbaar te houden. Niet alleen in Zeist zelf, maar ook de regio Utrecht wordt steeds drukker door het toenemende aantal woningen en arbeidsplaatsen.

Verder draagt de wijze waarop wij omgaan in Zeist met mobiliteit ook bij aan het realiseren van de klimaatdoelen. Zo kan het elektrisch vervoer een belangrijke bijdrage leveren aan de normen voor luchtkwaliteit. Het kabinetsbeleid is erop gericht dat alle nieuw verkochte auto's in 2030 uitstootvrij zijn. Dit is waarom we als gemeente de afgelopen jaren hebben geïnvesteerd in elektrisch vervoer en de uitrol van laadinfrastructuur. De verwachting is, dat er in 2030 in Nederland bijna 2 miljoen elektrische voertuigen zijn. Om aan de laadvraag van al deze voertuigen te voldoen, zijn naar verwachting 1,7 miljoen private en (semi)publieke laadpunten nodig. Daarom doet Zeist met zo'n tachtig andere gemeenten mee met de gezamenlijke laadpaalaanbestedingen van 'MRA-Elektrisch'. Zo zorgen we er als samenwerkende overheden voor dat de benodigde openbare laadpalen er komen.

Ambities

Om onze goede bereikbaarheid te behouden, zoeken wij als gemeente de komende jaren naar oplossingen in duurzaam vervoer, zoals deelauto's, deelfietsen, verbeterde fietsinfrastructuur en Hoogwaardig Openbaar Vervoer-verbindingen (HOV) en overstappunten. Autoverplaatsingen zijn vaak nog steeds noodzakelijk om van A naar B te komen, maar er kunnen duidelijker keuzes worden gemaakt in autoroutes en routes voor langzaam verkeer en het openbaar vervoer. En denk ook aan 'gezonde mobiliteit' stimuleren in de keuzes die we maken: fietsen, lopen en elektrisch (openbaar) vervoer.

Inwoners uit Zeist geven aan dat ze de fiets (ook de e-bike) als hét vervoer-middel zien voor de toekomst. Zeist fietsvriendelijker, dat is het idee. Daarnaast moet er altijd een keuze zijn uit andere typen (duurzame) vervoermiddelen. We ontmoedigen het gebruik van 'vervuilend vervoer' voor het milieu, de natuur en de gezondheid van mensen. Mensen met een beperking moeten zich veilig kunnen bewegen in Zeist.

Vanuit de Zeister mobiliteitsvisie, zijn er vijf ambities om rekening mee te houden:

1. **Veilig, leefbaar en gezond. Bijbehorende ambitie:**
   Zeist streeft naar nul vermijdbare verkeersslachtoffers. Reizigers moeten zich zonder zorgen over hun veiligheid en gezondheid kunnen verplaatsen. Zo draagt het gebruik van de fiets, de benenwagen of het openbaar vervoer direct bij de gezondheid van Zeistenaren. Denk aan minder uitstoot van verkeer en minder geluidshinder. Kortom: het draagt bij aan de kwaliteit van leven.

2. **Slim omgaan met ruimte. Bijbehorende ambitie:**
   Zeist wil slim omgaan met de beschikbare ruimte. Hiertoe wordt ingezet op het efficiënt en zuinig omgaan met de beschikbare ruimte voor mobiliteit en het meervoudig benutten van deze ruimte. Hieronder valt ook het stimuleren van slim reisgedrag.

3. **Duurzame mobiliteit. Bijbehorende ambitie:**
   Zeist wil de transitie maken naar duurzame en groene mobiliteit. Hierbij hanteren we de 'Trias Mobilica': (1) het verminderen van de verplaatsingsbehoefte, (2) het veranderen van de voertuigkeuze, en (3) het verbeteren van de energie-efficiëntie. Deze combinatie van vermindering, verandering en verbetering steunen we met zowel fysieke ingrepen als beleidsverandering.

4. **Balans in bereikbaarheid. Bijbehorende ambitie:**
   Zeist wil het verbeteren van de bereikbaarheid hand in hand laten gaan met de doelen op het gebied van duurzaamheid en verkeersveiligheid. We zetten in op het verbeteren van de bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Voetganger en fietser zullen zowel tussen de wijken als naar de belangrijke knooppunten/stations op betere verbindingen kunnen rekenen.

5. **Inclusieve mobiliteit. Bijbehorende ambitie:**
   Iedereen in Zeist moet zich prettig en veilig kunnen (blijven) verplaatsen in, van en naar Zeist. Dit betekent dat de verschillende doelgroepen, van jong tot oud, met en zonder een mobiliteitsbeperking, in beeld zijn en dat hun mobiliteitsbehoefte, nu en in de toekomst, duidelijk wordt. Denk aan rolstoel/rollator- en kinderwagenvriendelijke stoepen, veilige oversteekplaatsen en voldoende bankjes tussendoor.


Zeist, Parmentiersland

Ontwikkelingen

- In regionaal verband onderzoeken we samen met de U16 de mogelijkheid van een nieuwe HOV-verbinding tussen Utrecht Science Park en Zeist en Amersfoort. De aansluiting op de A28 in Zeist-Noord is in het Integraal Ruimtelijk Perspectief als Regiopoort benoemd, gekoppeld aan de HOV-verbinding tussen Utrecht Science Park en Amersfoort. Een halte in Vollenhove kan de transformatiemogelijkheden zoals geschetst in 'Vollenhove Vooruit' versterken met ruimte voor menging met andere functies. De bevolking van Vollenhove is daarmee beter in staat om zich snel te verplaatsen binnen de regio wat hun (werk)actieradius vergroot.



Zeist, centrum, Slotlaan

- We dragen bij aan snelfietsroutes die onze gemeente verbinden met andere gemeenten in de regio Utrecht, waaronder een directe en veilige fietsverbinding richting Utrecht Science Park.
- We stimuleren lopen en fietsen. Dit doen we op de volgende manieren:
  - Aantrekkelijke doorfietsroutes die Zeist verbinden met de regio.
  - Goede fietsverbindingen tussen de OV-knooppunten en de recreatieve poorten.
  - Zeist kiest voor minder parkeerplekken op plekken waar voetganger en fietser meer ruimte nodig hebben.
  - Alle doorgaande fietsroutes zijn sociaal veilig met bij voorkeur verlichting en sociale ogen.
  - Alle doorgaande fietsverbindingen zijn veilig vormgegeven door bescherming tegen autoverkeer en bij voorkeur met voldoende ruimte voor zowel recreatieve als snelle fietsers.
  - De uitwerking van de eisen met betrekking tot de doorgaande fietsroutes vergt nader onderzoek met betrekking tot inpassing in de natuur.
  - Onderzoek naar het ontmoedigen van doorgaand (auto)sluipverkeer. Met name op de doorgaande wegen (Utrechtseweg, Driebergseweg, Woudenbergseweg en Krakelingweg) en in het centrum. Hierdoor wordt het lopen en fietsen niet alleen veiliger, maar ook aantrekkelijker.
- De A28 geeft veel lawaai en uitstoot van milieubelastende stoffen, ondanks de verdiepte ligging. We onderzoeken hoe het verblijfsklimaat rondom de A28 verbeterd kan worden.
- In de kern Den Dolder realiseren we nieuwe verbindingen om zowel het centrum verkeersluw te maken en bereikbaar te houden, als de woningbouwontwikkeling bij de Willem Arntsz Hoeve en de komst van de politieacademie goed te ontsluiten.

Uitgangspunten

- Er is altijd keuzevrijheid tussen duurzame vervoersmiddelen.
- Iedereen moet veilig aan het verkeer kunnen deelnemen (inclusie).
- Om de fiets hét vervoermiddel te laten zijn, hoort daarbij dat de infrastructuur veiliger en aantrekkelijk wordt.
- We werken volgens het principe van 'Mobility as a service'; niet het vervoermiddel staat centraal, maar de keuzemogelijkheid voor de meest efficiënte verplaatsing van A naar B. Dit vergroot doorgaans de reismogelijkheden.
- Een duidelijkere scheiding maken tussen wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie. Wegen met een verblijfsfunctie worden als zodanig ingericht, dat de leefbaarheid en de verkeersveiligheid verbeterd worden. Niet alleen snelwegen hebben namelijk een groot effect op de gezondheid, ook drukke verkeerswegen, al dan niet binnen de bebouwde kom.
- Meer aandacht voor 'recreatieroutes'. Dat zijn verkeersroutes die mensen stimuleren om fysiek in beweging te komen.
- Schonere en veiligere bevoorrading van het centrum en de buurtwinkelcentra, bijvoorbeeld door het inzetten van kleinschaligere en elektrische distributie vanuit een vervoerhub in de nabijheid het centrum van Zeist.

4. Erfgoed, cultuur en recreatie

Opgaven. Wat zien we gebeuren?

We vinden het belangrijk dat er voor iedereen dichtbij en toegankelijk aantrekkelijke plekken zijn om te bewegen, ontspannen en ontmoeten. We hebben vele trotse buitenhuizen, statige parken, prachtige lanen, verrassende doorkijkjes en antieke waterpartijen. Niet voor niets gelden de waarden 'groen' en 'cultuur en historie' voor Zeist.

Voldoende recreatieaanbod maakt onderdeel uit van een aantrekkelijke gemeente en dit combineren we in Zeist veelvuldig met de hoeveelheid groen, erfgoed en de culturele activiteiten die daaraan worden verbonden.

In de komende periode zien we, mede door de regionale stedelijke groei, de behoefte aan recreatie toenemen. Op provinciaal niveau gezien is er een tekort van 550 hectare van recreatief groen.
Ook zien we verschillende historische plekken van functie veranderen, zoals de Willem Arntsz Hoeve. De toenemende recreatie moeten we in goede banen leiden om ervoor te zorgen dat mensen er ook echt van kunnen genieten. Maar ook om ervoor te zorgen dat de natuur en cultuurhistorie hier niet onder lijden en de biodiversiteit niet in het gedrang komt. Daarbij gaat het zowel om de bebouwde als de groene kwaliteiten.

Ambitie
De gemeente Zeist wil de waarde 'cultuur en historie' breed benutten. Het gaat om 'zichtbaar en beleefbaar' maken. En omdat Zeist een rijke geschiedenis heeft op dit gebied, gaat dit verder dan Slot Zeist en de Stichtse Lustwarande. Denk namelijk ook aan overblijfselen van industrie, defensie, zorg en religie.

Het motto is dat Zeist Bruist. Daarom geven we in Zeist een impuls aan 'recreatie en toerisme', uiteraard zoals dat bij Zeist past als groene, duurzame en cultuurhistorische gemeente. Hier hoort in de eerste plaats een aantrekkelijk centrum bij als echte 'ontmoetingsplaats', met bescherming en koestering van de historisch karakteristieke waarden. Op het gebied van evenementen bekijken we hoe deze kunnen bijdragen aan onze groene en (cultuur)historische waarden en denk ook aan een bijdrage op het gebied van duurzaamheid en een gezond leven.

De balans tussen toerisme en natuur is soms wankel. Hierdoor is Zeist op een aantal plekken niet geschikt voor intensieve vormen van recreatie en toerisme. Oude structuren in het landschap blijven behouden, zowel in bossen als weilanden. We willen bovendien een aantrekkelijke woongemeente zijn, en daar hoort massatoerisme niet bij. Bovenaan staat altijd dat er aandacht is voor onze natuur. Kwaliteit gaat immers boven kwantiteit. Niet alleen volwassenen kijken hier op deze manier tegen aan, ook de jongerenraad vindt het belangrijk



dat er een balans is tussen de mate van recreatie die we aanbieden in Zeist op natuurlijk grondgebied. Dus het sporten, het ontmoeten, het tot leven brengen van historie mag niet ten koste gaan van onze meest belangrijke waarde: natuur!

Dat is ook de wijze waarop de Provincie Utrecht omgaat met de ontwikkeling van recreatie, specifiek 'recreatief groen'. Zij kiest ervoor om dit vooral mee te ontwikkelen met de verstedelijking.

Enkele andere ambities van onze gemeente op het gebied van recreatie zijn als volgt. Voor iedere ambitie geldt dat er rekening wordt gehouden met de draagkracht van natuur, landschap en cultuurhistorie. Dit geldt dus ook voor evenementen en sportontwikkelingen in de gemeente Zeist.

- De kernwaarden historie en cultuur wordt breed benut.
- Het verkennen van wat daadwerkelijk onze groei kan zijn op dit gebied.
- Culinair en evenementen: Zeist heeft zowel vanuit horeca als andere ondernemingen veel te bieden op culinair gebied. Ook is het 'food'aspect van evenementen een (te ontwikkelen) kracht.
- Sportief en gezond: in zo'n groene gemeente als Zeist, met wandel-, fiets- en MTB-routes, is het heerlijk bewegen!
- Evenementen die de waarden van Zeist uitdragen en versterken. Niet groots en meeslepend, maar passend bij maat en schaal van Zeist en gericht op kwaliteit.



Zeist, Staatsliedenkwartier, Dr. Bosplein

Ontwikkelingen

- We onderzoeken op welke wijze de toeristische functie van de kernen Austerlitz en Den Dolder versterkt kunnen worden tot recreatiepoorten. Deze toeristische functie kunnen we een duidelijke en aantrekkelijke identiteit geven door aan te sluiten op de waarden en historie van deze kernen. In Austerlitz kan de band met het legerkamp van Generaal Marmont van het leger van Napoleon tot uiting komen en in Den Dolder de relatie met de Willem Arntsz Hoeve. Tegelijkertijd kunnen we de stroom aan recreanten ook beter reguleren door recreatie een duidelijk bezoekadres te geven. Hierdoor worden belangrijke rustgebieden beter ontzien. Ook (de huidige toeristische overstappunten) Slot Zeist, het Jagershuys , het Beauforthuis en het station Driebergen-Zeist dienen als ontvangstpunt voor bezoekers.
- Ook in het bosgebied van de Heuvelrug onderzoeken we de mogelijkheden van versterking van de natuurwaarden. Thema van de recreatie is 'geopark', waarbij het verhaal van de ondergrond van het landschap wordt verteld en de archeologische historische waarden die zich hierin bevinden (oude erven, grafheuvels, historische infrastructuur).
- We stimuleren dat het verleden zichtbaar wordt gemaakt en erfgoed toegankelijker. Zowel in bebouwd gebied als in het buitengebied (landschap en landgoederen). Denk aan Slot Zeist, de Slotlaan en landgoederen van de Stichtse Lustwarande, maar ook aan oude landschappelijke overblijfselen en het jongere industriële, militaire en religieuze erfgoed.

Uitgangspunten

- Een keuze maken voor doelgroepen, passend en aansluitend bij de kernkwaliteiten: drie leefstijlen (stijlzoekers, rustzoekers en inzichtzoekers) en promotie die hierop aansluit.
- Zichtbaar maken wat Zeist te bieden heeft door het verbeteren van de (online) promotie.
- Partijen binnen de sector verbinden en samenwerking stimuleren.
- Aanbod op maat aanbieden (toegesneden op doelgroep, kant-en-klare arrangementen, thematisch aanbod).
- Er komen locatieprofielen van evenemententerreinen in Zeist.
- Ontwikkelen routes en informatieborden voor overblijfselen van industrie, defensie, zorg en religie.
- In kaart brengen welke aspecten de komende 10 tot 20 jaar recreatie en toerisme gaan beïnvloeden en hoe Zeist zich daartoe wil verhouden.



5. Gezondheid

Opgaven. Wat zien we gebeuren?
Een algemeen uitgangspunt voor de inrichting van de ruimte vanuit de invalshoek gezondheid is dat er altijd een basisinfrastructuur is van zorg(voorzieningen) op loopafstand, sport, cultuur, onderwijs en recreatie.

In Zeist blinken we uit in sport en bewegen. Bewegen geeft een gezonde en preventieve werking. In Zeist is de gemiddelde sportdeelname hoger dan het landelijk gemiddelde. Trends op het gebied van sport zijn bijvoorbeeld de groei van sporten in 'ongeorganiseerd' verband. Dus mensen die zelfstandig een hardloopwedstrijd organiseren, bootcamps of vele individuele sporters met hulp van het internet en een applicatie op de telefoon (app).

Sport is niet meer alleen een doel op zich, maar een middel geworden om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan, mensen bij elkaar te brengen, te activeren en de saamhorigheid in een buurt of wijk te versterken. En met een gemeente waar anno 2020 23% van het aantal inwoners (63.000) boven de 65 jaar is, ligt eenzaamheid en een achteruitgaande gezondheid voor velen op de loer.

Ambities
We hebben als gemeente een nadrukkelijke ambitie als het gaat om de mate van gezondheid in Zeist:
In Zeist wonen gezonde en vitale mensen, die kunnen participeren en deelnemen aan de samenleving op eigen kracht en met de touwtjes in handen.

Dat betekent dus ook dat iedere inwoner, ongeacht een fysieke of mentale beperking, de portemonnee of leeftijd, moet kunnen meedoen in Zeist met datgene wat hij of zij zou willen voor een goed leven in Zeist en zich moet kunnen ontwikkelen. Een goede gezondheid maakt het mogelijk om naar school te gaan, te werken en om sportief bezig te zijn.

Overige ambities op het gebied van gezondheid zijn onder andere:
- Meer gelijke kansen voor iedereen op een goede gezondheid.


Zeist, Dijnselburg Sportpark

- Een gezonde en veilige start voor elk kind en opgroeien in een gezonde omgeving.
- Goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

Ontwikkelingen
- We stimuleren lopen en fietsen. We maken het centrum van Zeist aantrekkelijk voor en veilig voor voetgangers en fietsers. Meer deelfietsen.
- We onderzoeken de verbreding van de rol van de KNVB-campus. De KNVB kan vanuit haar voorbeeldfunctie bijdragen aan de verbindende rol van sport. Ook specifiek binnen de Zeister samenleving voor jongeren die dreigen buiten de boot te vallen.
- Zeist beschikt over een groene, natuurrijke omgeving die bijdraagt aan gezondheid en biodiversiteit. Die zowel schone lucht biedt als uitnodigt tot bewegen. En dat willen we behouden. We zetten daarom in op duurzame mobiliteit. Ook onderzoeken we op welke wijze de A28-zone op een duurzame manier ingevuld kan worden, om het effect van lawaai en uitstoot van milieubelastende stoffen tegen te gaan.

Uitgangspunten

De inrichting van de fysieke leefomgeving heeft invloed op de gezondheid en de bescherming van de gezondheid. De inrichting helpt om gezonde leefstijlkeuzes te vergemakkelijken of simpelweg logischer te maken.
Denk bijvoorbeeld aan:

- De inrichting van parken kinderen en volwassenen kunnen stimuleren om te bewegen. Meer groen zorgt ook dat de leefbaarheid, gesteldheid van inwoners en de gezondheid verbetert. Ook dragen bijvoorbeeld groene schoolpleinen bij aan een betere ontwikkeling en meer beweging bij kinderen en dus ook aan hun algemene gezondheid.
- Of dat ontmoetingsplaatsen in wijken en buurten inwoners de gelegenheid bieden elkaar te ontmoeten.
- Dat er voldoende speelplezier is voor jonge kinderen en dat deze (groene) speelplekken ook voor pubers en ouderen te gebruiken zijn.
- Of hoe de blootstelling aan luchtvervuiling en geluid (zoals een drukke verkeersroute) op bepaalde plekken verminderd kan worden om gezondheidsschade te beperken.
- Of denk aan hoe belangrijk het is dat er geen giftige stoffen in de grond en in het water terechtkomen, zodat ons drinkwater schoon blijft.



Zeist, Thorbeckepark

- Dat we zorgen voor een juiste aanleg en onderhoud van riolering om te kunnen bijdragen aan onze gezondheid.
- Of dat we met elkaar schone lucht blijven inademen en daarom zorgen dat eerder genoemde speel- en ontmoetingsplekken en parken een 'gezonde uitstraling' hebben. Zoals dat ze 'rookvrij' zijn.

Gezondheid gaat ver en draait niet alleen om het niet-ziek zijn!

6. Bodem en water

Opgaven. Wat zien we gebeuren?

Zeist is gelegen op het overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug en de Kromme Rijn. De mix van drogere 'woeste' gronden op de heuvelrug en het natte kwelgebied richting de Kromme Rijn maken Zeist van oudsher al gunstig om te wonen. Deze voor Nederland unieke kenmerken hebben grotendeels de structuur van Zeist bepaald en doen dit nog steeds. Bodem en water vormen daarmee de basis van Zeist.
Onze bodem in Zeist is zeer belangrijk in onze fysieke leefomgeving. Het zorgt voor onze gezondheid, voor de kwaliteit van onze flora en fauna (planten en dieren) en het draagt bij aan ons duurzame, toekomstig energieneutraal klimaat in Zeist. 'Het bouwen' op onze bodem of het geven van een andere inrichting aan een park, kan niet zonder eerst goed aandacht besteed te hebben aan onze bodem.

Het door de ijstijden gevormde landschap kent op lokale schaal grote verschillen in bodemopbouw en grondwaterstanden. In het zuidwestelijke lager gelegen deel van Zeist, komt grondwater in de vorm van kwel naar het oppervlak. Dit water heeft een unieke samenstelling en maakt dit gebied geschikt voor zeldzame plant- en diersoorten. Hoger op de Heuvelrug is het juist droger en bosrijk. Op deze zandige gronden zakt het water makkelijk weg en vult hiermee het grondwater aan. De natuur die in Zeist veelvuldig is te vinden, is afhankelijk van dit grondwater. Tevens is de heuvelrug één van de belangrijkste grondwaterlichamen voor drinkwater en de regio. Zeist kent binnen de gemeentegrenzen grondwaterbeschermingsgebieden en water-wingebieden (gebieden voor het onttrekken van water aan het milieu voor bijvoorbeeld drinkwater).



Zeist, Dijnselburg, Panbos

Dit zijn in feite ecologische 'schatten' waar Zeist ook vanuit de kernwaarden duurzaam en groen trots op kan zijn en dat ook wil blijven. Het is van groot belang zuinig om te gaan met dit kwetsbare systeem.

Ook in de beleving van cultuurhistorie speelt water een belangrijke rol. In alle tijdlagen heeft water een belangrijke rol gespeeld. De structuren die toen zijn gezet, zijn nog steeds in herkennen en te bewonderen. Denk bijvoorbeeld aan het water in het Wilhelminapark of bij landgoederen van de Stichtse Lustwarande. Hier zijn we trots op en dit willen we behouden.

Ambities

- Dit kwetsbare systeem willen we koesteren door te zorgen dat er altijd voldoende water is. We gaan het grondwater zoveel mogelijk aanvullen met regenwater en de afvoer van water tot een minimum beperken. Concreet betekent dit dat we op de hoger gelegen delen regenwater maximaal in de bodem infiltreren. Op de lagere, nattere delen willen we regenwater zoveel mogelijk vasthouden en hergebruiken. We zorgen voor minder verharding en meer groen.
- Naast voldoende water zorgen we ook dat de kwaliteit van het water goed is. We zorgen dat het water aan het oppervlak schoon en gezond is. We beperken het gebruik van materialen en middelen die slecht zijn voor de natuur en voorkomen uitspoeling daarvan, ook in de diepere grondlagen. Dit zal zich uiten in een grote diversiteit aan flora en fauna en onze drinkwatervoorziening blijft veilig in de toekomst.
- Anticiperen op klimaatverandering met ook positieve effecten voor onze gezondheid, zoals de omgang met hoosbuien, droogte, hittestress, het voorkomen van infectieziekten door een goede afwatering en voorkomen van stilstaand water. Klimaatadaptatie en gezondheidsbevordering gaan hier dus hand in hand.
- Duurzame omgang met hemelwater.
- Risicogestuurd rioolbeheer.
- Het zoveel mogelijk gescheiden houden van water uit landbouwgebieden en water in natuurgebieden.
- Infiltratie waar mogelijk.
- De zichtbaarheid van oude sprengen en beekdalen terugbrengen.

Duurzaam waterbeheer vraagt blijvend aandacht, zeker nu het klimaat verandert en de drinkwatervraag naar verwachting zal toenemen. We zijn zuinig op ons water en houden het schoon. We werken het liefst zo natuurlijk mogelijk. We beperken risico's die functies, zoals landbouw, industrie of stad, met zich mee brengen. In bebouwd gebied, zoals woonwijken, gaat het bijvoorbeeld om uitspoeling van vervuilingen van wegen of vervuiling door lekkende riolering of riooloverstorten. Bij industrieterreinen kan het gaan om lekkende industriële opslag. Voor gebieden met landbouw gaat het voornamelijk over de uitspoeling van meststoffen of chemische bestrijdingsmiddelen. Door samen op te trekken houden we ons bodem- en watersysteem in evenwicht en herstellen we het natuurlijke ecosysteem.

Uitgangspunten

- Dat schoon regenwater gescheiden blijft of wordt van huishoudelijk afvalwater. In een groot deel van de gemeente Zeist kan het regenwater rechtstreeks in de bodem infiltreren. Daar waar dat niet mogelijk is, kan het afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.
- Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie. Door Zeist verder te vergroenen zorgen we voor een betere sponswerking: in natte gebieden houden we water vast, dat we kunnen benutten in droge periodes.

7. Groen

Opgaven. Wat zien we gebeuren?
Zeist is een 'levend netwerk' van natuur, landschap en cultuurhistorie; groen is ons goud! Het is hét imago van Zeist, het DNA, het is kenmerkend, sturend ook in hoe Zeist zich ontwikkelt en de belangrijkste waarde voor inwoners. Groen en landschap is in Zeist al eeuwenlang de motor achter de ontwikkeling van Zeist; denk aan Ridderhoven, kastelen, buitenplaatsen, de bevolkingsgroei, villa- en arbeiderswijken, vele zorginstellingen. In Zeist is groen nog steeds iets wat van invloed is op hoe we over onze omgeving denken en ermee omgaan.

Ons groen en het landschap staan niet op zichzelf. Zo maakt het onderdeel uit van grotere gehelen als het 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN). 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. Zie ook hoofdstuk 5 voor meer informatie.

De fysieke leefomgeving is sfeerbepalend voor een goed leven in Zeist. Groen maakt in de gemeente Zeist een belangrijk deel uit van die sfeer. Qua oppervlakte beslaat het groen ongeveer de helft van de totale fysieke leefomgeving: 2,52 miljoen m^2 openbaar groen tegenover 2,6 miljoen m^2 verharding. Er staan 35.000 straat- en laanbomen in Zeist. Dat is bijna 1,4 boom per woning.

Naarmate de omgeving drukker wordt, wordt ook het belang van de natuur groter. Niet alleen voor luwe recreatie, maar zeker ook voor robuuste natuurbuffers ter ontwikkeling en versteviging van de gebiedseigen biodiversiteit. Zo voorkomen we dat al het landschap wordt volgebouwd of gedegradeerd tot een stadspark met de focus op intensief leisuregebruik.

Voor de toekomst zijn de volgende ontwikkelingen, risicovolle uitdagingen voor onze natuurgebieden. Deze ontwikkelingen vergen een weloverwogen keuze van de mogelijkheden en beperkingen.
- Verstedelijking, want niet alles is (altijd en overal) te combineren.
- Klimaatverandering met uitdagingen voor klimaatbestendig groen.
- Verdroging met effecten op de natuur, landbouw en drinkwatervoorziening.


Den Dolder, Blookerpark

Ambities
Groen in Zeist is alleen al omwille van de hoeveelheid. Nooit 'alleen maar' een stukje groen. Het geeft uiting aan onze historie, ons karakter van Zeist en het groen draagt bij aan vele aspecten die voor een goed leven onmisbaar zijn, zoals:
- Groen bevordert de gezondheid, bijvoorbeeld door een vermindering van stress.
- Groen brengt mensen bij elkaar, zoals in parken.
- Het verhoogt de beleving van mensen in wijken en buurten.

Het is dan ook begrijpelijk dat op dit gebied vele ambities zijn geformuleerd die worden nagestreefd. Zo is het ook kenmerkend dat aandacht voor groen en landschap in eigenlijk iedere onderzoeksrichting van de Propositie van Zeist voorkomt. Voor iedere ontwikkeling, groot of klein, in onze fysieke leef-omgeving geldt daarom: groen als uitgangspunt in plaats van als sluitpost. Dat geeft de kwaliteit waar Zeistenaren trots op zijn! Met andere woorden, we ontwikkelen natuur en landschap inclusief. Zo blijven we altijd zorgen voor een met groen dooraderd Zeist.



Den Dolder, Pleinesbos

Concreet betekent dat in ieder geval dat er niet gebouwd wordt in het buitengebied. De huidige rode en groene contouren zijn in principe leidend, er wordt niet gebouwd buiten de rode contouren. In uitzonderlijke gevallen kan er sprake zijn van een uitruil tussen rood en groen, wanneer daarmee de algehele ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Als het gaat om het behoud van groen, geldt hetzelfde voor biodiversiteit. Meer en meer is bekend hoe onder andere door onze leefwijze de biodiversiteit onder druk komt te staan. Wat betekent biodiversiteit?
Simpel gezegd de variatie aan in het wild levende planten en dieren op de wereld. Waarschijnlijk heeft iedereen wel gehoord dat veel soorten planten en dieren uitsterven of dreigen uit te sterven. Ook in Nederland en in Zeist gaan veel soorten in aantal achteruit of dreigen ze zelfs uit te sterven. Daarom is er een biodiversiteitsvisie opgesteld. In het kort:

De gemeente Zeist wil zich de komende jaren inzetten voor het verbeteren van de biodiversiteit in de gemeente. We willen dat doen door:

1. te zorgen voor meer ruimte (meer plekken) waar (wilde) planten en dieren kunnen leven;
2. te zorgen dat de kwaliteit van die plekken verbetert, zodat ze geschikt zijn voor meer planten en dieren;
3. te zorgen dat al deze plekken zo goed mogelijk met elkaar verbonden zijn, zodat planten en dieren er ook kunnen komen.

Voor Zeist zou dat er uit zien als:

- Zo veel mogelijk aaneengesloten natuurlijk gebied van de Utrechtse Heuvelrug met het vliegveld Soesterberg als bijzonder gebied voor diverse soorten.
- Verbindingen van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme-Rijngebied, met oversteekvoorzieningen bij drukke wegen.
- Zo veel mogelijk verbindende landschapselementen, zoals sloten, bosjes en lanen in het open rivierengebied van de Kromme Rijn. Het Landschapsontwikkelingsplan Kromme-Rijngebied geldt als beleidskader.
- De groengebieden van de Stichtse Lustwarande veiligstellen en inrichten en beheren als verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en het rivierengebied.
- De kwaliteit van een aantal grotere groengebieden in de bebouwde kom verbeteren.
- Deze groengebieden met elkaar verbinden, zoals het Sanatoriumbos en het Brinkpark, door lanen, bloemrijke bermen en watergangen (natuurverbindingen).
- 'Oversteekvoorzieningen' voor dieren bij wegen, waar deze een verbinding kruisen, faunavoorzieningen genoemd.



- De kwaliteit van het gebied tussen de groengebieden en de natuurverbindingen verbeteren als leefgebied voor planten en dieren, zoals de landbouwgebieden, maar ook tuinen en gebouwen.
- Zeist wil zich extra inzetten voor de wilde bijen. Speciaal hiervoor willen we een 'bijencorridor' aanleggen. Dit is een groene verbinding voor wilde bijen, vanuit Zeist-West naar het Zeisterbos en de vliegbasis Soesterberg.

Enkele andere ambities op het brede thema 'groen' op een rij:

- De gemeente zet in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren. Daarbij is vooral aandacht voor zwakke schakels van de NNN. 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. Vanwege de hoge ecologische en landschappelijke waarde zijn we terughoudend bij het bebouwen van groen in het buitengebied. Het groen moet juist gespaard en hier en daar versterkt worden.
- Samen met de andere Heuvelruggemeenten willen we een bijdrage leveren aan de toenemende behoefte aan groene recreatie. We onderzoeken in hoeverre Austerlitz en Den Dolder kunnen fungeren als recreatiepoorten (zie ook thema 4). We stimuleren duurzame, recreatieve verbindingen, zoals Toeristische Overstap Punten (TOP's) en (wandel- en fiets)paden. Wij zien extra kansen in de vernieuwing van station Driebergen-Zeist.
- We richten landschappen zo in dat deze bewegen stimuleren en ontmoeten en ontspannen faciliteren (bijvoorbeeld via wandel-, fiets- en vaarroutes, sportfaciliteiten).
- De verschillen in landschapstypen koesteren, zichtbaar houden en versterken en bevorderen dat landschappelijke structuren doorlopen in de directe omgeving van mensen.
- De gemeente wil de hoge milieukwaliteiten die zij nu heeft behouden.
- Inherent aan groen is het voorkomen van infectieziekten, zoals tekenbeten.
- In de kwaliteit en beleving van parken en plantsoenen komt meer aandacht voor geschiedenis, beeld en gebruikswaarde. Daarmee bevordert de gemeente Zeist de natuurwaarden, natuurontwikkeling en natuurbeleving in de directe woonomgeving zoveel mogelijk.



Zeist, Crosestein, Pesterbosje

- Het analyseren van groenwaarden voorafgaand aan (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen.
- In kosten-batenanalyses bij ruimtelijke ontwikkelingen borgen wij het economisch rendement van de groene omgeving, in plaats van het uitsluitend als een kostenpost te zien.
- Kwaliteit en kwantiteit van het water is uitstekend. Het natuurlijke watersysteem is zo ingericht, dat de kweldruk toeneemt en kenmerkende natuurwaarden op de overgang van Heuvelrug naar Kromme-Rijngebied weer tot uitdrukking kunnen komen. Dat garandeert ook voldoende grondwater als drinkwater voor de toekomst.
- Het ontwikkelen en behouden van groene gebieden waarin stilte en rust gevonden kan worden, bij voorkeur als kwaliteit van (een deel van) de waardevolle landschappen.
- Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- Versterken van de identiteit en de herkenbaarheid van de verschillende landschappen in het gebied en de samenhang hierbij vergroten.
- Waarborgen van het cultureel erfgoed dat aanwezig is in het buitengebied.
- Versterken van de (be)leefbaarheid en het gebruik van het buitengebied.



Zeist, Nijenheim

8. Duurzame energie en een duurzaam klimaat

Opgaven. Wat zien we gebeuren?
We zitten midden in een grote verandering. Van oude energie naar nieuwe energie. Van weggooi- en consumptie-economie naar een hergebruik- en circulaire economie. Een soort nationale en lokale verbouwing waarin we alle gebouwen, infrastructuur en gewoonten onder de loep nemen. Waarin we allemaal minder energie gaan verbruiken, minder CO_2 gaan uitstoten en (ook zelf) meer groene energie gaan opwekken. Dat doen we niet alleen in Zeist, zo'n 200 landen hebben afspraken gemaakt over het tegengaan van klimaatverandering en zetten zich in om onze leefomgeving prettig te houden.
De afspraken in het Klimaatakkoord vragen om een 49% reductie van broeikasgassen in 2030 en 95% in 2050.

Naast de energietransitie vraagt de klimaatverandering om klimaatadaptatie. Het klimaat verandert als gevolg van de opwarming van de aarde. De precieze verandering hangt af van veel factoren, maar duidelijk is dat de weersomstandigheden in Nederland extremer worden. We krijgen te maken met heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer en hetere zomerse dagen en nachten.
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, wil gemeente Zeist investeren in een klimaatbestendige inrichting. Onder alle weersomstandigheden een klimaatbestendige gemeente zijn, betekent dat we ons richten op extreme situaties. Door nu de juiste dingen te doen, zorgen we dat er ook straks een prettige leefomgeving is voor iedereen. We richten ons op de volgende ambities, die na te lezen zijn in de Klimaatvisie Zeist 2021.

Ambities
De gemeenteraad heeft in 2019 de Routekaart 'Nieuwe Energie' vastgesteld en daarmee bepaald dat Zeist zo snel mogelijk en uiterlijk in 2050 energieneutraal wil zijn. Dat betekent dat in Zeist evenveel energie duurzaam opgewekt wordt als verbruikt, liefst op eigen grondgebied. We vinden een gezond duurzaam leefklimaat belangrijk, ook voor toekomstige generaties. We zijn daarom aangesloten bij nationale en internationale afspraken over het tegengaan van klimaatverandering door het terugdringen van CO_2. We schakelen dus om naar duurzame energiebronnen. En we vinden dat onze inwoners duurzaam toegang moeten hebben tot warmte en energie. We zitten dus volop in een energietransitie!

Let wel, 'duurzaam' leven gaat verder dan alleen energie. Het gaat ook om zuinig zijn op alles wat leeft onder onze voeten en vliegt in de lucht, een duurzame biodiversiteit. Of wat dacht je van 'circulaire economie'? Dus we hergebruiken grondstoffen bijvoorbeeld.

De Routekaart Nieuwe Energie beschrijft op welke *vijf actielijnen* de gemeente het initiatief neemt, in welk tempo en met welke focus. De vijf lijnen zijn:
1. Warme Wijken (uiterlijk 2050 wijk en buurten aardgasvrij).
2. Duurzame Mobiliteit (fiets en OV ruim baan, in gesprek met bedrijven over duurzaam vervoer, laadpalen en deelauto's).
3. Groene Bedrijven (netwerk van 'duurzame bedrijven').
4. Duurzame Energie (energieopslag en opwek van energie, innovatie).
5. Het Goede Voorbeeld (gemeentelijke organisatie is in 2030 energieneutraal).

De verduurzaming verloopt stapsgewijs, waarbij tot 2030 wordt uitgegaan van bewezen duurzame en betaalbare technieken. Voor het opwekken van duurzame elektriciteit betekent dit dat we tot 2030 voornamelijk inzetten op wind en zon. Voor het opwekken van warmte, als alternatief voor aardgas, kijken we naar bestaande technieken zoals warmtepompen en het gebruik van restwarmte. Andere innovatieve technieken, zoals het gebruik van waterstofgas of diepe aardwarmte, worden ook onderzocht, omdat ze mogelijk op korte termijn een belangrijke rol spelen. Eerste prioriteit is het maximaal benutten van kansen voor zonnepanelen op grote en kleine daken.
Onze ambitie is dat aantal tot 2030 te vertienvoudigen. We stimuleren dit onder andere door het subsidiëren van het energieloket van Stichting Energie Zeist (Mijn Groene Huis en Mijn Groene Bedrijf). Daarnaast is de ambitie om tot 2030 35 hectare zonnepanelen en twee grote windmolens te realiseren. Deze verdeling van bronnen is een indicatie. Met deze maatregelen realiseren we 1/3 van de opgave in duurzaam opwekken in 2030.

Naast de inzet op energiebesparing en duurzame energieopwekking, werken we ook aan een route naar aardgasvrij. In 2021 is de Transitievisie Warmte vastgesteld. Deze visie is een eerste stap op weg naar aardgasvrij zijn. Het doel van de warmtetransitie
is om in 2050 voor alle inwoners een betaalbare, betrouwbare en duurzame warmtevoorziening beschikbaar te hebben in de gemeente Zeist. Samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties geven we inhoud aan de Transitievisie Warmte.

Aan de energietransitie zijn ook veiligheidsrisico's verbonden. Risico's die van invloed zijn op onze gezondheid bijvoorbeeld. Zoals risico's rond het gebruik van waterstof en grote lithium-ion batterijen. Of windmolens kunnen zorgen voor extra geluidsbelasting en 'slagschaduw' op woningen. Bij energieprojecten ten behoeve van de energietransitie spelen thema's als milieu, gezondheid en omgevingsveiligheid dan ook een rol. Maatregelen in het kader van de energietransitie leiden tot minder verbranding van fossiele brandstoffen en dragen dus via een schonere lucht of minder watervervuiling bij aan een gezonde leefomgeving.


Zeist, Vollenhove

De regio Utrecht werkt aan een Regionale Adaptatie Strategie (RAS), een visie om te komen tot een klimaatbestendige en waterrobuuste regio Utrecht in 2050, waarbij de inrichting en samenleving zijn aangepast aan de risico's en kansen als gevolg van klimaatverandering. We geven in ons beleid 'Klimaatbestendig Zeist 2021' invulling aan de doelstellingen en strategie van de RAS.

Ontwikkelingen

- Het verduurzamen en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving vindt gefaseerd en stapsgewijs per wijk en buurt plaats, gebaseerd op verkenningen. In de transitievisie warmte is rekening gehouden met de volgende fasering:
  - Korte termijn: Vollenhove (inclusief Pedagogenbuurt) en Den Dolder-Noord.
  - Middellange termijn: het Slot en omgeving, Austerlitz, Staatsliedenkwartier en de zorgcomplexen nabij de Arnhemsebovenweg in Kerckebosch.
  - Wijken waar nog geen studies lopen, maar waar zich wel kansen voor lijken te doen op de middellange termijn (2025 – 2040) zijn: Den Dolder-Zuid, Nijenheim, Crosesteijn, Vogelwijk, Griffensteijn en Kersbergen, Brugakker, De Clomp, Couwenhoven, Mooi Zeist, Hoge Dennen, Valckenbosch, Dichterswijk, delen van Kerckebosch, delen van Huis ter Heide-Zuid en Sterrenberg.

– De overige buurten volgen in een 'natuurlijk tempo' ergens tussen 2021 en 2050: Lyceumkwartier, Dijnselburg, Utrechtseweg, Zeister Bos, Huis ter Heide-Noord, delen van Huis ter Heide-Zuid, Bosch en Duin, Beukbergen, Blikkenburg e.o., Weidegebied, Driebergseweg, Station NS, verspreide huizen in Austerlitz, Soestdijkerweg en omgeving, Patijnpark, Centrumschil-Noord en delen van Den Dolder-Noord.

- We onderzoeken in regionaal verband de potentie voor het duurzaam opwekken van energie verspreid over de gemeente Zeist. Zo wordt het gebied tussen de spoorweg en de A12 (de gebiedsvisie 'A12/spoorzone') als het meest kansrijke gebied voor zonnevelden en windmolens gezien; dit wordt verder verkend. Ook de zone direct rond de A28 wordt als mogelijk gebied voor duurzame opwek van energie gezien. Tussen Zeist-West en Bunnik willen we ruimte bieden aan enkele kleine zonnevelden (maximaal 5 hectare), mits deze goed zijn ingepast in de omgeving en het landschap.

- We werken de komende jaren aan een klimaatbestendige inrichting van de leefomgeving. Zo werken we samen met Utrechts Landschap en andere partners aan het klimaatbestendig inrichten van een aantal bijzondere landgoederen en buitenplaatsen, die allemaal tot de Stichtse Lustwarande behoren: Pavia, Hoog Beek & Royen, Schoonoord, Molenbosch, De Breul en het Zeisterbos worden opgeknapt en gerestaureerd met meerwaarde voor natuur, cultuurhistorie, waterkwaliteit en klimaatadaptatie.



Bosch en Duin

- We onderzoeken in samenwerking met de U10 de mogelijkheid om het Kromme-Rijngebied als natuurgebied te versterken door een aaneengesloten, robuuste natuurcorridor te creëren van Groenekan tot tenminste Odijk. Hiermee kunnen robuuste natuurwaarden worden gecreëerd, waardoor de leefruimte voor flora en fauna kan worden versterkt. Belangrijk onderdeel hiervan is het terugbrengen c.q. versterken van verdwenen of verzwakte watergangen met bijbehorende natte natuurwaarden.
  Het landschapsontwikkelingsplan Kromme-Rijngebied vormt hierbij het beleidskader.

Uitgangspunten

- Warmtetransitie
  – Iedereen doet mee. Iedereen moet mee kunnen in de warmtetransitie.
  – Warmte blijft betaalbaar. We streven naar de laagste totale kosten voor de warmteoplossing en daarmee ook de laagste kosten voor bewoners en bedrijven.
  – We sluiten zoveel mogelijk aan bij logische momenten voor verandering. We spelen in op logische momenten in buurten, zoals vervangingsmomenten van de aardgasleidingen, onderhoudsplannen aan gebouwen of grootschalige werkzaamheden in de openbare ruimte.
  – We stimuleren energiebesparing. Energiebesparing is belangrijk om de vraag naar energie in 2050 te beperken en de CO_2-uitstoot te minimaliseren.
  – We zijn zorgvuldig en transparant. We hechten veel belang aan een zorgvuldig proces dat transparant is, waarin iedereen mee kan doen en waarin we duidelijke, eerlijke en begrijpelijke informatie bieden. We zien dit als randvoorwaarde om tot acceptatie te komen en de belangen van bewoners en bedrijven in Zeist goed te dienen.
  – We kiezen voor duurzame en gezonde oplossingen. Naast energie en klimaat is er ook aandacht voor een bredere milieu-impact en de volksgezondheid (zoals een gezond binnenklimaat) en milieuvriendelijke oplossingen.
  – We blijven alert op innovaties. We staan open voor nieuwe inzichten door bijvoorbeeld de komst van nieuwe technologieën.



Zeist, Couwenhoven

Klimaatadaptatie

1. Voor wateroverlast hanteren we de volgende toekomstvisie:
'We accepteren dat er tijdelijk water op straat kan staan. We voorkomen echter dat het water woningen binnenstroomt of voor verkeersopstoppingen op hoofdwegen zorgt. Dit bereiken we door het hemelwater op te vangen daar waar het valt en vast te houden op lager gelegen locaties waar het geen hinder of overlast tot gevolg heeft.'

2. Voor hitte hanteren we de volgende toekomstvisie:
'Iedere inwoner van Zeist heeft een koele locatie, in de vorm van een speeltuin, park of bos, in zijn of haar directe omgeving. Ook op de straten is verkoeling te vinden, met name de voet- en fietspaden hebben schaduw op het heetste moment van de dag. Verder zijn er door de hele gemeente groene daken en gevels zichtbaar. Bij woningen voor kwetsbare groepen hebben we daarnaast gezorgd voor extra natuurlijke verkoeling.'

3. Voor droogte hanteren we de volgende toekomstvisie:
'In natte periodes infiltreren we zoveel mogelijk hemelwater in de bodem en bouwen we zo een buffer op voor droge periodes. Hierdoor gaan we verdroging in de gemeente Zeist en op de Utrechtse Heuvelrug tegen. Ook kiezen we voor sterke beplanting en bomen die zijn afgestemd op de lokale omstandigheden, zoals de grondslag en de beschikbaarheid van (grond)water. Door goed onderhoud aan onze watergangen is de waterkwaliteit goed en is er geen sprake van blauwalg of botulisme.'

4. Voor waterveiligheid hanteren we de volgende toekomstvisie:
'De Lekdijk is door het rijk en het hoogheemraadschap verstevigd en opgehoogd. Bij een eventuele dijkdoorbraak zijn de gevolgen van een overstroming beperkt: Zeist-West kan enkele decimeters onder water lopen en de vitale en kwetsbare functies zijn zoveel mogelijk (hoog en droog) op de Utrechtse Heuvelrug gepositioneerd. Daarnaast zijn onze calamiteitenplannen op orde, dus weten we wat we moeten doen.'

B. Dilemma's en toekomstkeuzes

Zoals aangegeven is de ruimte in de gemeente Zeist schaars om alle opgaven met bijbehorende ambities, ontwikkelingen en uitgangspunten te realiseren. Geen enkel thema en/of opgave staat op zichzelf. Er is sprake van overlap, soms tegenstrijdigheden en ook veel overeenkomsten. Daarom is het belangrijk om op de hoogte te zijn van de opgaven die er spelen om zo te kunnen samenwerken op de verschillende thema's. Daarin voorziet en stimuleert deze Omgevingsvisie toe.

Wat blijkt uit dit hoofdstuk is dat er keuzes gemaakt moeten worden. Keuzes die niet alleen van nu zijn en ook in de toekomst blijven terugkomen. Denk aan: gaan we voor groen, of voor wonen? De opgaven en ambities laten zien dat we samen met inwoners, ondernemers en partners veel te doen hebben en ambitieus zijn. Het laat ook zien dat er dilemma's zijn; de ambities zijn lang niet altijd verenigbaar. Deze Omgevingsvisie stimuleert en helpt bij het maken van keuzes om dit in gezamenlijkheid te doen, dus bekeken vanuit meerdere

thema's dan één of twee. En om in de toekomst nog scherper te zijn op het bepalen van ambities die meer op elkaar aansluiten.

Met deze paragraaf doen we een voorzet in waar dilemma's ontstaan. Deze dilemma's vragen soms om een nadere uitwerking, dan wel om agendering en een keuze van de gemeenteraad samen met haar inwoners en ondernemers.

- **Opgave wonen en zorg in beeld**
  In zowel de Propositie van Zeist als de Woonvisie is aangegeven dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Inclusiviteit is een belangrijk thema, ook als het gaat om wonen: iedereen moet in Zeist kunnen wonen. Eén van de speerpunten uit de woonvisie is 'wonen, zorg en welzijn verbonden in de inclusieve wijk': gemengde buurten en complexen waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Tegelijkertijd schetst de woonvisie ook dat de opgave op het gebied van wonen en zorg (zowel qua omvang als kwalitatief) nog onvoldoende in beeld is, net als wat dit betekent voor afzonderlijke wijken. Het nader onderzoeken van deze opgave (benoemd in de woonvisie) is nu onder wonen opgenomen als één van de aandachtspunten voor de komende periode.

- **Behoud ruimte voor werklocaties**
  De gemeente Zeist heeft hoge ambities als het gaat om werken: stimuleren van bedrijven om uit te breiden, het aantrekken van bedrijven in 'health en life sciences' gerelateerd aan het Utrecht Science Park en voorrang voor bedrijven die passen bij het groene DNA van Zeist. De gemeente geeft aan dat men goed nadenkt en terughoudend is bij mogelijke functieveranderingen van kantoorpanden. Tegelijkertijd zien we dat er op dit moment veel transformaties plaatsvinden van kantoren/werklocaties naar wonen, met name aan de Utrechtseweg. Daarnaast ontbreekt het op dit moment nog aan actueel beleid ten aanzien van de bestaande bedrijventerreinen in Zeist, terwijl op verschillende locaties zich vraagstukken opdringen die vragen om richting en keuzes.



Zeist, winkelcentrum De Clomp

- **Voorzieningenniveau en de rol van maatschappelijk vastgoed**
  De gemeente Zeist heeft hoge ambities als het gaat om (behoud van) het voorzieningenniveau in onder meer wijken en buurten.
  Vanuit het oogpunt van gezondheid is de volgende ambitie opgenomen: *'In Zeist wonen gezonde en vitale mensen, die kunnen participeren en deelnemen aan de samenleving op eigen kracht en met de touwtjes in handen. Een algemeen uitgangspunt voor de inrichting van de ruimte vanuit de invalshoek gezondheid is dat er altijd een basisinfrastructuur is van zorg(voorzieningen) op loopafstand, sport, cultuur, onderwijs en recreatie.'*
  Zeist heeft op dit moment een hoog voorzieningenniveau. Maatschappelijke bestemmingen en maatschappelijk vastgoed dragen hieraan bij. Op dit moment is echter nog onvoldoende in beeld in welke mate dit het geval is, plus welke afwegingen of keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van maatschappelijke bestemmingen en vastgoed om ervoor te zorgen dat het voorzieningenniveau ook in de toekomst in stand blijft.



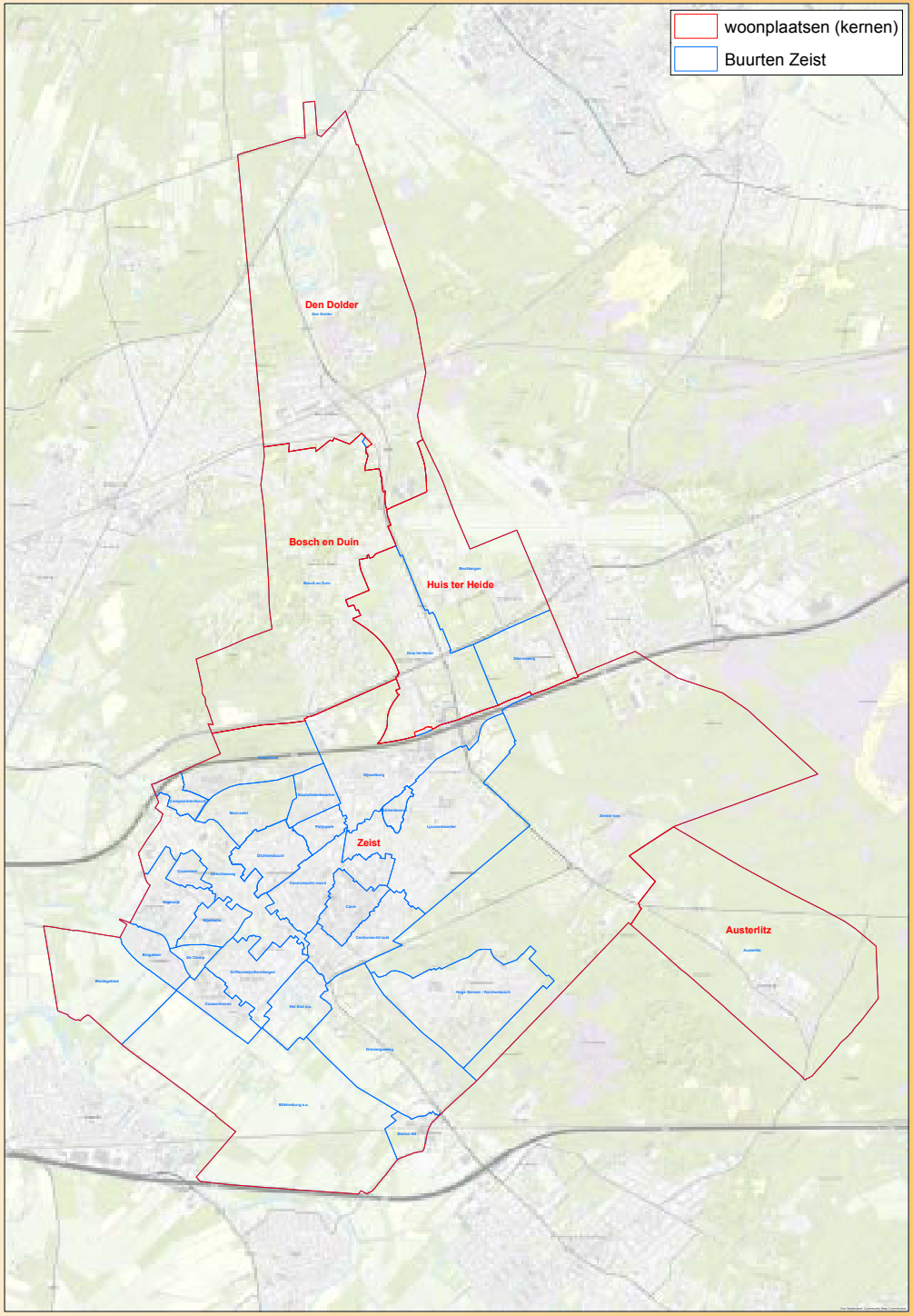
Zeist, Brugakker

- **In de praktijk brengen van ambities ten aanzien van groen**
  De gemeente Zeist is ambitieus als het gaat om behoud en ontwikkeling van groen, zowel als het gaat om (onderlinge verbindingen tussen) gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme-Rijngebied.
  In feite het 'buitengebied', als groengebieden van de Stichtse Lustwarande, parken en ander groen binnen de 'bebouwde kom'. Hoe deze ambities gerealiseerd gaan worden is nog onduidelijk. Daar komt bij dat het groen in Zeist tot op zekere hoogte onder druk staat door ambities op het gebied van bijvoorbeeld recreatie en het voorzien in passend woningaanbod.

- **Uitwerking Propositie van Zeist 2021**
  De Propositie laat de kansen zien voor de toekomst van Zeist. Deze kansen zijn vertaald in negen onderzoeksrichtingen. Deze onderzoeksrichtingen worden de komende jaren nader uitgewerkt en onderzocht. Samen met inwoners, ondernemers en partnerorganisaties. Er wordt daarbij rekening gehouden met waarden en ambities uit deze Omgevingsvisie.
  Het kan betekenen dat onderzoeksrichtingen op een andere wijze dan nu in de Propositie en deze Omgevingsvisie staan beschreven, uiteindelijk worden gerealiseerd of helemaal niet. De resultaten van deze uitwerkingen worden meegenomen in de update van deze Omgevingsvisie naar een 2.0-versie.



5. Waarden per gebied


woonplaatsen (kernen)
Buurten Zeist
Den Dolder
Bosch en Duin
Huis ter Heide
Zeist
Austerlitz



Den Dolder, Pleinesbos

De zes waarden voor de hele gemeente Zeist zijn aan bod gekomen in hoofdstuk 3. Waar gaan we voor? Ze beschrijven de kwaliteit waar we als Zeist voor staan. Wat we belangrijk vinden, om daarmee ook zorgvuldige besluiten te kunnen nemen over de toekomst van onze leefomgeving, betekent ook dat we kijken naar hoe Zeist is opgebouwd. Wat zijn per gebied de kwaliteiten, oftewel de waarden. En dan kom je uit op een onderscheid tussen natuurgebieden, onze vijf kernen en tal van buurten binnen die kernen.

A. Natuurgebieden

Zeistenaren hechten aan hun groene leefomgeving; het weidegebied van de Kromme Rijn, de Stichtse Lustwarande en de bossen van de Heuvelrug. Het groen is ons goud immers. Daarom bevat deze ontwerpvisie een apart hoofdstuk met meer informatie over onze belangrijkste waarde: natuur en landschap.

Het landschap is altijd al – en nog steeds – een belangrijke motor geweest voor de ontwikkeling van Zeist. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van 'het Slot'(complex). De gemeente Zeist ligt zowel op de Heuvelrug als in het rivierengebied van de Kromme Rijn, met daartussen het overgangsgebied van de Stichtse Lustwarande. Het landschap wordt daardoor bepaald.
Een belangrijke kwaliteit is de overgang van een besloten, hoger gelegen bosrijk gebied via een halfopen zone naar een open rivierengebied met uitzicht en landelijke wegen. Maar ook zogenaamde 'aardkundige' waarden zijn belangrijk, bijvoorbeeld de stuifduinen op de Heuvelrug of de 'meanders' (een lus water) van de Kromme Rijn.
Wat de geschiedenis, ver voor het ontstaan van Zeist zelf, heeft voortgebracht aan groene en landschappelijke kwaliteiten geeft Zeist haar uitstraling, identiteit en prettige vestigings- en verblijfsklimaat. Zeistenaren zijn daar terecht trots op!



Zeist, Utrechtseweg

Voor de toekomst zijn de volgende ontwikkelingen risicovolle uitdagingen voor onze natuurgebieden. Deze ontwikkelingen vergen een weloverwogen keuze van de mogelijkheden en beperkingen.

- Verstedelijking, want niet alles is (altijd en overal) te combineren;
- Klimaatverandering met uitdagingen voor klimaatbestendig groen;
- Verdroging met effecten op de natuur, landbouw en drinkwatervoorziening.

Gekoppeld aan onze groene leefomgeving zijn ook de visie en ambities op het gebied van biodiversiteit. De gemeente Zeist wil zich de komende jaren meer inzetten voor biodiversiteit. Zo ligt er een ambitie voor verbindingen van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme-Rijngebied, met oversteekvoorzieningen bij drukke wegen.

Utrechtse Heuvelrug

Ook wel genoemd: 'beboste Heuvelrug' of het 'Belvedèregebied', bestaande uit een afwisseling van bossen, heiden, schraalgrasland en duingebieden. Het ontworpen landschap met de boscomplexen van grote buitenplaatsen uit de 17e en 18e eeuw, is het meest in het oog springende kenmerk.
De Heuvelrug is ontstaan tijdens de een na laatste ijstijd, zo'n 150.000 jaar geleden. Na de laatste ijstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, is het gebied ontwikkeld van toendra, naar bos, naar bos én bouwland en tot slot een combinatie van landgoederen en bosbouw. De bebouwing in het gebied bestaat uit buitenplaatsen, gezondheidsinstellingen en (vroegere) militaire complexen. In de loop der tijd zijn er ook meer woningen, campings en meerdere instellingen bijgekomen. De bebouwing op de Heuvelrug is grotendeels verspreid en op zichzelf staand (solitair), behalve in de dorpen Bosch en Duin, Den Dolder, Huis ter Heide en Austerlitz.
Een bijzonder cultuurhistorisch fenomeen is ook de 'Wegh der Weegen', die vanaf 1647 is ontstaan, op basis van een karakteristieke 'roedenverkaveling' (zie ook 'Visie Wegh der Weegen').

De kwaliteit van de Utrechtse Heuvelrug is het aaneengesloten en robuuste bos- en natuurgebied met reliëf en ecologische waarden. Er wordt vrij intensief gerecreëerd; onder andere fietsen, wandelen, paardrijden.

Het gebied kent hoge aardkundige waarden en ook ecologische waarden, onder andere door haar robuustheid. De waarde wordt verhoogd omdat het een kerngebied van Natuurnetwerk Nederland (NNN) is. De Heuvelrug kent ook een grote diversiteit aan aardkundige, ecologische, landschapskundige en cultuurhistorische waarden. Het gaat bijvoorbeeld om bijzonder reliëf, wegenpatronen, raatakkers en grafheuvels die soms verscholen in de bossen liggen.

Ambitie in dit gebied is onder andere de ecologische structuur te verkrijgen en behouden met voldoende flora en fauna. Aanpassingen worden gedaan met inachtneming van de cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke waarden. Zo wordt tegenwicht geboden aan het intensieve (recreatieve) gebruik van het gebied. Alle bouwwerken dienen te passen in de karakteristiek van het gebied. Het beleid voor nieuwe bebouwing is terughoudend.

Drie belangrijkste samenwerkingsverbanden voor dit gebied zijn: NNN, 'Geopark Heuvelrug'[2] en 'Nationaal park Utrechtse Heuvelrug'[3].

2) https://www.geopark-heuvelrug.nl/
3) https://www.np-utrechtseheuvelrug.nl/

Stichtse Lustwarande

De Stichtse Lustwarande is één van de visitekaartjes van Zeist. Het is voor velen de entree en eerste kennismaking met de gemeente. Zowel bij de binnenkomst vanuit Utrecht als vanuit Driebergen is de cultuurhistorie van de Stichtse Lustwarande beeldbepalend voor de alom geroemde kwaliteit van Zeist. Het is één van de groene ruggengraten van de gemeente. Het gebied bestaat uit het Slot Zeist, de (voormalige) landgoederen en instellingen langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg.

Het hoofdkenmerk is het verloop van 'hoog naar laag' en van 'droog naar nat'. De Stichtse Lustwarande is een snoer van landgoederen, dat zich uitstrekt van Utrecht tot Rhenen, dus langs de oude Heerweg. Vanwege de aanleg op verschillende momenten en door verschillende eigenaren en architecten hebben de meeste landgoederen een eigen sfeer en uitstraling. Daarbij kende elke periode een bepaalde landschapsstijl.

Tegen het einde van de 18e eeuw werd Zeist populair bij rijke stedelingen die buitenplaatsen met grote parken wilden aanleggen. Het overgangsgebied tussen de Heuvelrug en het Kromme-Rijngebied, met de Utrechtse- en Driebergseweg als centrale route, was de ideale plaats hiervoor. Zodoende ontstond in de loop van de 19e eeuw een groot aantal buitenplaatsen in verschillende stijlen aan weerszijden van de Utrechtse- en Driebergseweg. Vele buitenplaatsen werden aangelegd in de romantische/informele of Engelse landschapsstijl, met meanderende vijvers, gebogen lanen en zichtlijnen en gekoppeld aan open ruimten.

Veel huizen van de oude buitenverblijven bleven tot na de Tweede Wereldoorlog bewoond. Toen trad er een grote functieverandering op die tot op de dag van vandaag voortduurt. Door wegverbreding en herverkaveling van de parken en jachtbossen ten behoeve van woningbouw en werkgelegenheid, werden de landgoederen steeds verder ingeperkt en veranderden de landhuizen van bestemming. Er kwamen instellingen, kantoren en scholen in. Door grootschalige (aan)bouw van kantoren werden de overgebleven percelen verder verkleind en werd de oorspronkelijke eenheid van huis en park aangetast.



Zeist, Driebergseweg

Voorbeelden van behoud door restauratie en uitbreiding in stijl zijn echter ook aanwezig. Zo bleef het landgoed De Brink als Rijksmonument betrekkelijk gaaf behouden met een kantoorfunctie in de villa en een kinderboerderij in de boerderij. De Driebergseweg heeft, ondanks functieveranderingen en nieuwbouw, het 19e-eeuwse buitenplaatskarakter tot nu toe weten te behouden.

De Utrechtse- en Driebergseweg worden op verschillende punten haaks doorkruist door belangrijke routes van Zeist. Deze routes zijn 'zichtlijnen'. Het gaat hier o.a. om de Kromme-Rijnlaan/De Dreef, de Griftlaan en de Slotlaan. Dit zijn veelal vanouds zichtlijnen op de buitenplaatsen langs de Stichtse Lustwarande.

De aanwezige beplantingen en groene ruimten van de Stichtse Lustwarande zijn van grote betekenis voor de stedenbouwkundige structuur en identiteit. De aanwezigheid van historische buitenplaatsen met tussenliggend groen en open ruimte, de grote panden van instellingen, villa's en landhuizen bepalen samen het waardevolle beeld. De directe omgeving van Slot Zeist is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. Merendeels hebben de groene gebieden ook de status van beschermd gemeentelijk of rijksmonument. De buitenplaatsen hebben ook hoge natuurwaarden.



Zeisterbos, manenschapen

Belangrijk in de Stichtse Lustwarande zijn dus de natuurwaarden en ook de aanwezige biodiversiteit. Voor grotere zoogdieren is er voldoende dekking en rust in de verbindingszones nodig. Bijzondere soorten zijn onder andere ree. Maar bijvoorbeeld ook het grasklokje dat op verschillende plekken bloeit.

Feit is dat de Stichtse Lustwarande door haar centrale ligging in Nederland en de provincie Utrecht een hoge dynamiek kent: grote verkeersdruk, woon- en werkbestemmingen en ook recreatie in het landschap zelf (wandelaars, sport). De belangrijkste opgave voor de Lustwarande is het zoeken naar een balans tussen enerzijds het behoud van het landschappelijk groen en de cultuurhistorie en anderzijds het 'rood' in de vorm van woningen, kantoren en verkeer. Daarom staat voor de welstands- en monumentencommissie bij beoordeling van veranderingen in het gebied altijd op nummer één: het handhaven, herstellen en versterken van de aanwezige kwaliteiten in het gebied.

Ambities voor het gebied zijn onder andere:

- Onderzoeksrichting 7 van de Propositie van Zeist 2020 zet zich in op 'nieuwe betekenisgeving' voor de Stichtse Lustwarande'. Het behoud van de kwaliteiten van dit gebied is een belangrijke opgave. Er is sprake van (beperkte) leegstand, noodzaak tot verduurzaming en versterking van de beleefbaarheid. Zo geeft de propositie een voorzet om bijvoorbeeld de beleving van dit cultuurhistorisch beeldbepalende lint te vergroten door in overleg met de eigenaren een recreatieve wandelroute te onderzoeken over de landgoederen.
- Verdere verstedelijking tegengaan.
- Hanteren van inrichtingsprincipes (o.a. korrelstructuur, voldoende open ruimtes, zichtlijnen).
- De vitaliteit en de samenhangende identiteit van de Lustwarande herstellen en de achteruitgang actief tegengaan.
- Het recreatief wandel- en fietsgebruik van de Lustwarande bevorderen.
- Bestaande gebouwen en de groene omgeving zijn referentiepunten voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Landgoederen Stichtse Lustwarande[4)]

De Stichtse Lustwarande kent in en om Zeist verschillende, toonaangevende landgoederen. Ter beeldvorming staan er hieronder vier genoemd.

Landgoed Wulperhorst

Dit landgoed behoort tot de 'Groene Driehoek' van Zeist. Eigenaren zijn Staatsbosbeheer en Het Utrechts Landschap. Wulperhorst wordt doorsneden door de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Over de spoorlijn liggen twee vaste oversteekpunten van reeën. Doordat jaren geleden hekken zijn weggehaald en er nieuwe aanplant is geweest, is de oude trekroute van reeën tussen Wulperhorst en Blikkenburg hersteld. Er is een wandelroute tussen de Tiendweg en de Kromme Rijn.

4) Deelgebieden in Vogelvlucht; Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West. Netwerk voor Natuur, Milieu, Landschap.

Landgoed Blikkenburg
Het park van de buitenplaats Blikkenburg heeft vele oude bomen.
Het natuurgebied Blikkenburg bestaat uit moeras, poelen, oude hakhoutbosjes, een populierenbos en een nat schraalgrasland. Het ligt ten zuidoosten van Slot Zeist aan de Blikkenburgerlaan. In dit kwelgebied zijn onder andere de waterviolier en kamsalamander te vinden. De natuurkern en de buitenplaats zijn niet toegankelijk, wel zijn er twee lanen tussen Blikkenburg en Wulperhorst. Midden19e eeuw waren Blikkenburg, Wulperhost en het Slot in handen van één familie, die de landgoederen met elkaar verbonden met wandelingen en uitzichten.

Landgoed Schoonoord met Bunsingweide
Landgoed Schoonoord bestaat uit een landgoedpark en de lager gelegen landerijen 'De Bunzing' (1820). De scholengemeenschap Schoonoord ligt binnen de vijvers van het parkdeel. Met de komst van het kantoor van het Wereld Natuur Fonds is in 2008 de restauratie van het landgoedpark uitgevoerd. Het parkgedeelte is vrij toegankelijk. De lager gelegen landerijen 'De Bunzing' zijn in 2009 ingericht voor de natuur. Het is een belangrijk kwelgebied. Het Utrechts Landschap beheert park en landerijen.
Met Wulperhorst en de natuurgebieden van Blikkenburg vormt Schoonoord een belangrijke 'stepping stone' tussen Heuvelrug en Kromme Rijn.

Kromme-Rijngebied
Dit 'buitengebied' ligt ten zuidwesten van de bebouwde kom van Zeist tot aan de gemeentegrens met de Bilt, Utrecht, Bunnik en Utrechtse Heuvelrug.
Het gebied is ontstaan door de (Kromme) Rijn met zijn vele oude meanders. Daardoor is een rivierenlandschap ontstaan met stroomruggen, oeverwallen, restgeulen en lager gelegen 'kommen'.

Het gebied heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld tot een hoogwaardig natuur- en cultuurlandschap, waarbij elk gebied afhankelijk van de niet-biotische omstandigheden een specifieke karakteristiek kent. Denk aan veel weilanden afgewisseld door boomgaarden, lanen en brede stroken met bomen en struiken (ook wel: houtsingels). De aanwezige bossen horen bij de landgoederen in dit gebied.


Zeist, Brugakker

Behalve de grote verschillen in hoogte, grondslag en waterhuishouding op korte afstand is er verschil in voedingsrijk rivierwater enerzijds en voedselarm kwelwater vanuit de heuvelrug anderzijds. Dat alles zorgt voor een groot verschil in natuurlijke vegetatie en in mogelijkheden voor landbouw. Toen de (Kromme) Rijn na het ontstaan van de Lek steeds verder verzandde, werd de rivier in 1122 bij de buurgemeente Wijk bij Duurstede afgedamd.

De belangrijkste kwaliteit is de overgang van een zeer besloten bosrijk gebied naar een open karakter met uitzicht en landelijke wegen. Er is een hoge biodiversiteit met grotere zoogdieren als ree, haas en das. Deze is echter in de loop der tijd door intensivering van de landbouw achteruitgegaan. In het kader van verschillende natuurprojecten wordt wel aan natuurherstel gewerkt, zoals op Blikkenburg en de Bunzing. Er is een grote diversiteit aan flora en fauna en er is relatief weinig bebouwing.

Deze bebouwing wordt vooral gedomineerd door agrarische bebouwing, gevestigd vanaf eind 18e eeuw. De agrarische activiteiten bestaan uit akkerbouw, veeteelt en fruitteelt. De eerste bouwwerken die in dit gebied werden opgericht waren de 'ridderhofsteden' (versterkt huis van iemand van adel). De historie hiervan gaat terug tot de 13e eeuw. In plaats van de voormalige ridderhofsteden, vind je nu de verschillende landgoederen: Wulperhorst, Blikkenburg en Rhijnwijck.

De wijk Zeist-West is grotendeels gebouwd in het Kromme-Rijngebied. In de wijk zelf zijn delen van het oorspronkelijk aanwezige landschap opgenomen. In het bijzonder bijvoorbeeld de overgebleven vijverpartijen van buitenplaatsen langs de Utrechtseweg en de Zeister en Biltse Grift (inclusief het oude sluisje bij De Clomp) en aangrenzende groenzones. Deze waterloop heeft ook een belangrijke ecologische betekenis, onder andere voor de zeldzame watervleermuis en als ecologische verbinding met veel groen.
Daarnaast liggen er landschapsstroken die het Kromme-Rijngebied verbinden met de Heuvelrug. Het meest kenmerkende voorbeeld daarvan is de zone langs de Griftlaan/'Kouwenhovenselaan'. Dit is een groenstrook waar aanvankelijk de geplande randweg van Zeist zou aansluiten op Zeist. Aangezien deze randweg er nooit is gekomen, is deze strook nu een belangrijke ecologische en landschappelijke verbinding geworden met de Niënhof en de Grift. Hierdoor beleef je het rivierenlandschap in de wijk door de kenmerkende beplanting met wilgen, populieren en essen.


Zeist, Dichtersbuurt, Jacob van Lennepplein

De doelstelling voor dit gebied is het zoveel mogelijk behouden van het oorspronkelijke karakter en de natuurwaarden van het rivierenlandschap. Stedelijke druk door ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken mogen het landschapsbeeld niet aantasten. Eventuele nieuwe bouwwerken en landschappelijke ontwikkelingen in de toekomst dienen uiteraard te passen in de karakteristiek van het gebied. Ook belangrijk zijn de ecologische verbindingen, door het gebied tussen de wildviaducten in de A12 bij Odijk en in de A28 bij op het landgoed Vollenhoven en tussen het Kromme-Rijngebied en de Heuvelrug

Bijzondere natuurwaarden

- Langs de lanen groeien veel paddenstoelen van kleibossen. Dat geldt in het bijzonder voor de Blikkenburgerlaan.
- Op de natuurakkers bij huis Blikkenburg komen veel bijzondere akkerplanten voor. Hier is zaad (of maaisel?) van andere akkeronkruidreservaten van het Utrechts Landschap uitgestrooid.
- Op landgoed Rijnwijck staat de grootste populatie bosanemoon van Zeist.
- In de sloten in het deelgebied komt hier en daar de grote modderkruiper (een vis) voor en op meer plaatsen de kleine modderkruiper en bittervoorn.
- Bijzondere amfibieën: de kamsalamander en de poelkikker.
- Grootste populatie van de ringslang in Zeist.

De *ambitie* voor dit landschap is onder andere het zoveel mogelijk behouden van het oorspronkelijke karakter. Zie ook onderzoeksrichting 1 uit de Propositie van Zeist 2020. We kunnen het Kromme-Rijngebied als natuurgebied versterken door een aaneengesloten, robuuste natuurcorridor te creëren van Groenekan tot tenminste Odijk. Hiermee kunnen robuuste natuurwaarden worden gecreëerd, waardoor de leefruimte voor flora en fauna kan worden versterkt. Denk daarnaast ook aan een ambitie als het ecologisch beheer van de aanwezige bermen, het herstel van kweldruk en de transitie van de landbouw naar een circulaire, natuurinclusieve, klimaatneutrale en bij voorkeur streekgebonden landbouw.



Zeist, Staatsliedenkwartier, Thorbeckeplantsoen

De Werkgroep Biodiversiteit Zeist en omstreken heeft voor het Kromme-Rijngebied en ook voor de Stichtse Lustwarande een aantal waarden gedefinieerd die zij hiervoor – nu en in de toekomst – van belang vinden.

- Hoogwaardig cultuurhistorisch landschap (coulissenlandschap in overgangszone van stuwwal naar Kromme Rijn met talrijke landgoederen).
- Natuurcorridor tussen Langbroeker wetering en Noorderpark, met belangrijke flora en fauna en onderdelen Natuurnetwerk Nederland.
- Cultuurhistorisch, aardkundig en hydrologisch belangrijk landschap (landgoederen, oude armen Kromme Rijn, kwelgebied).
- Hoogwaardige groene long voor extensieve recreatie.
- Natuur- en landschapswaarden stuwwal.
- Cultuurhistorische waarden Stichtse Lustwarande en spengen.
- Natuurwaarden kwelzone.
- Natuur- en landschapswaarden coulissenlandschap Kromme-Rijngebied.
- Natuur- en landschapswaarden rivierbegeleidende broekbossen langs Kromme Rijn.
- Natuur- en landschapswaarden Kromme Rijn.

Het groen in Zeist ook binnen bebouwd gebied

In voorgaande paragrafen is ingegaan op allerlei groen dat buiten de bebouwde kom, ook wel buiten de 'rode contour' genoemd, ligt. Maar binnen de bebouwde kom van Zeist is er ook een zogenaamde 'ecologische structuur' aanwezig. 'Ecologie' staat voor de relatie tussen planten, dieren en de omgeving waarin zij leven die al dan niet beïnvloed wordt door de mens. 'Structuur' staat in dit geval voor de samenhang tussen de leefgebieden ('habitats') waarin dieren en planten zich bevinden.
We vinden het belangrijk in Zeist om oog te hebben voor deze ecologische structuur en die ook te beschermen dan wel te versterken. Met andere woorden: waardevol groen in Zeist binnen en buiten de bebouwde kom moet met elkaar worden verbonden voor nog meer kwaliteit.

Wat zijn de kenmerken van deze structuur in de bebouwde kom van Zeist? Denk aan onder andere:

- (Restanten van) reliëfrijk, droge heideschrale en voedselarme bosgebieden in noordelijke delen van Zeist, zoals in de buurt Kerckebosch of het Lyceumkwartier.
- Natte bosgebieden met veel water in het zuidwestelijke deel van Zeist, zoals rondom de Zeister Grift.
- Parkachtige gebieden, zoals het Sanatoriumbos en ook de Brink.





Den Dolder, Willem Arntsz Hoeve

B. De kernen van Zeist

Elke stad en elk dorp wordt in belangrijke mate gevormd door zijn ligging, de geografische locatie, de omgeving en door zijn (cultuur)historie. Zo ook de vijf kernen van Zeist. Te weten Zeist, Den Dolder, Austerlitz, Bosch en Duin en Huis ter Heide. Iedere kern heeft een eigen identiteit en karakteristieken. En iedere kern bestaat uit tal van buurten. Zo kan het zijn dat inwoners zich eerder identificeren met een buurt, dan met de kern waar ze feitelijk onderdeel van uitmaken. In dit hoofdstuk wordt er per kern een korte toelichting gegeven. In het volgende hoofdstuk worden de vele buurten van Zeist toegelicht.

Zeist

In het jaar 838 werd voor het eerst melding gemaakt van 'Seist'. Door de bouw van het prestigieuze 'Slot Zeist' werd de ontwikkeling van Zeist ingrijpend beïnvloed (1677-1686). Het Slot gaf met zijn monumentale tuinen en zichtassen een heel andere betekenis aan de kleine boerengemeenschap die Zeist toen was. In 1746 werd Slot Zeist aangekocht door de Hernhutters om vanaf dan te dienen als hun hoofdkwartier. Zij vormden hun eigen religieuze Broedergemeente. Met de komst van de Hernhutters in 1746 veranderde er nog veel meer. Voor hen waren openheid en gelijkwaardigheid belangrijke waarden. Deze waarden zijn dankzij hen nog steeds stevig verankerd in de Zeister samenleving. Ook hebben de Hernhutters in belangrijke mate bijgedragen aan de economische bloei van Zeist. Zij werkten hard in verschillende takken van nijverheid. Dit trok kopers en handelaren aan.
En zo ontwikkelde zich ook de Stichtse Lustwarande, met meer dan honderd buitenplaatsen en landgoederen. Hierdoor was Zeist eind 18e eeuw/19e eeuw aantrekkelijk voor de rijken van Amsterdam om hier een buitenplaats te vestigen. En in de tegenwoordige tijd is Zeist nog steeds aantrekkelijk voor velen vanuit de Randstad, zoals Utrecht en Amsterdam.
Ook in de afgelopen eeuw heeft Zeist haar aantrekkingskracht behouden. Zeist is aanzienlijk gegroeid en huisvest meerdere grote organisaties zoals de KNVB, Triodos Bank, Achmea, het Wereld Natuur Fonds en de Vogelbescherming. Ook is de Antroposofische Vereniging in Nederland hier sterk geworteld. En ook nu nog maakt deze mix van elementen, stedelijke voorzieningen in een fraai landschap met dorpse waarden, van Zeist een fijne gemeente om in te wonen. Zeker met de voorzieningen van Utrecht en Amersfoort binnen handbereik.



Bijzondere natuurwaarden in onder andere Zeist-Zuidwest:
(Dit gebied bestaat uit de buurten Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker, De Clomp, Crosestein, Kersbergen-Griffestein, Fazantenbuurt en Vogelwijk. Ook Slot Zeist hoort hierbij)

- Gevlekte witsnuitlibel in Park de Brink en in de Couwenhovense poel.
- Vroedmeesterpad nabij Kroostweg-Noord (geen natuurlijke populatie).
- Ringslang af en toe tot in bebouwde kom, o.a. Couwenhovense poel en park de Brink.
- Stadsvogels en vleermuizen in gebouwen, veel huismussen.
- Oude bomen met holtes: holenbroeders en boombewonende vleermuizen.
- Eekhoorn.
- In dit deelgebied ligt de tuin die het meest intensief op wilde bijen is onderzocht (ruim 60 soorten). Dit geeft aan welke potenties bijenvriendelijk ingericht groen in Zeist heeft.
- Doorlopende groenstructuren, onder meer langs de Griftlaan, die het park de Brink met het buitengebied verbinden.

Met inwoners woonachtig in de kern Zeist is tijdens het participatieproces gesproken over wat zij belangrijk vinden in deze kern om fijn te leven, wonen en werken. De *waarden* wat hen betreft voor de kern Zeist zijn de volgende:

- Natuur. Met de nabijheid van het Kromme-Rijngebied, de Utrechtse Heuvelrug en de Stichtse Lustwarande is natuur in Zeist een belangrijke waarde om te koesteren.
- Gezondheid en Biodiversiteit. De diversiteit aan verschillende landschapstypen in de omgeving en de groene straten en parken om de hoek vormen de basis voor een gezonde en biodiverse leefomgeving.
- Recreatie. Deze natuur als drager biedt enerzijds rust en ruimte, zoals in buurten als het Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Mooi Zeist of Kerckebosch te zien is, maar het brengt ook uiteenlopende recreatieve mogelijkheden, zoals in het Zeisterbos of het Weidegebied.
- Ecologie. Daarnaast herbergt de natuur belangrijke, ecologische waarden voor de aanwezige flora en fauna in Zeist.
- Cultuurhistorie. Het omliggende landschap met haar geologische karakteristieken en de monumentale bebouwing illustreren de rijke cultuurhistorie die Zeist eigen is. Deze cultuurhistorie zit diep in het DNA van Zeist. Dit geeft Zeist allure en maakt de kern uniek, het verbindt Zeistenaren.
- Dorps karakter. De grote maatschappelijke betrokkenheid en het bloeiende verenigingsleven onderstrepen het dorpse karakter. Dit dorpse karakter zit zowel in de omgang tussen mensen als in de uitstraling van gebouwen en fysieke leefomgeving. Het is wenselijk om dit dorpse karakter te behouden en de identiteit van verschillende buurten te koesteren. Het verwelkomen van en plaatsmaken voor nieuwe inwoners horen erbij, maar met de menselijke maat voorop en zonder de bedoeling om een stad te worden. De bijkomende 'lasten' door het bijbouwen van woningen, zoals het verliezen van groen en het verkleinen van percelen, is een opgave om te verspreiden over alle kernen en buurten van Zeist.







Den Dolder

De basis voor Den Dolder is gelegd door de ligging langs het spoor enerzijds en door de helende werking van de bossen anderzijds. Tot ver in de 19e eeuw was de omgeving van de huidige wijk (en kern) Den Dolder heidegebied. Dit veranderde na de bouw van een station langs de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en de vestiging van zeepfabriek 'De Duif' in 1902. Rondom de fabriek vormde zich een nederzetting, die later door de gemeenteraad van Zeist de naam Den Dolder kreeg. In de bossen – een heilzame omgeving voor 'lijders' – ontstonden begin 20e eeuw psychiatrische instellingen en instellingen voor mensen met een verstandelijke beperking (Dennendal en Willem Arntsz Hoeve).
In de jaren daarop vestigden zich in Den Dolder uitsluitend mensen die door hun werk verbonden waren aan de zeepfabriek of aan de Willem Arntsz Stichting. Na de Tweede Wereldoorlog is Den Dolder uitgebreid met arbeiderswoningen, landhuizen en villawoningen. De aanwezigheid van de fabrieken en bijbehorende arbeidersbuurten aan de ene kant en de villawijk Bosch en Duin aan de andere kant, hebben voor een scherpe tweedeling gezorgd in Den Dolder.

Bijzondere natuurwaarden

- Levendbarende hagedis tot in bebouwde kom (bermen van wegen).
- Alpenwatersalamander in de bebouwde kom (geen natuurlijke populatie).
- Stadsvogels en vleermuizen van gebouwen (o.a. huismus).
- Eekhoorn.

De *waarden* die inwoners voor de kern Den Dolder belangrijk vinden om te koesteren en te versterken, zijn als volgt:

- (Verkeers)veiligheid en rust. Rust, stilte en je veilig voelen zijn belangrijke waarden van Den Dolder die de basis leggen voor een goede leefkwaliteit. Rust wil volgens een inwoner echter niet zeggen dat het niet mag bruisen. Een goede afstemming met de diverse zorginstellingen is nodig. Inwoners benadrukken ook dat de verkeersveiligheid in het dorp blijvende aandacht nodig heeft. Zoals de steeds drukker wordende N238 waar ook heel hard gereden wordt.
- Natuur en groen. Het Willem Arntszbos en het Pleinesbos zijn van grote waarde voor inwoners uit Den Dolder, ook vanwege de recreatieve waarde. Het behoud van het groen, vervanging van bomen en zo min mogelijk beton is een groot goed in Den Dolder.
- Ecologische waarde. Den Dolder vormt een belangrijke schakel in ecologische noord/zuid- en oost/westcorridors die onderdeel zijn van het Natuur-netwerk Nederland (NNN).
- Cultuurhistorie. Denk aan de diverse landgoederen, de Willem Arntsz Hoeve en de historische dorpskern.
- Ondernemerschap. Den Dolder biedt veel ruimte voor ondernemerschap, groot en klein. Zo kent het centrum van Den Dolder een gevarieerd en kwalitatief goed aanbod van winkels. Ook zijn er kenmerkende werklocaties die ruimte bieden aan verschillende soorten bedrijvigheid en mede het karakter van de kern bepalen. Denk aan bedrijventerrein Fornhese, maar ook aan de bedrijvigheid nabij het station Den Dolder (staat onder andere bekend als het 'Sauzenhart' door de Remia-vestiging).



- Kindvriendelijk. Kinderen kunnen fijn wonen en leven in Den Dolder. Er zijn mooie speelgelegenheden, zo is de Torteltuin een geliefde speelplaats waar jonge kinderen kunnen klimmen en bouwen. Er mag meer oog zijn voor de minder jonge kinderen, de 'jongeren' die opgroeien in Den Dolder en nu geen 'eigen' plek hebben om samen naartoe te gaan.
- Sociale verbinding. Dit uit zich in het verenigingsleven en op ontmoetingsplekken. Dit draagt bij aan de dorpse sfeer die de bewoners graag met elkaar overeind houden.







Austerlitz

De geschiedenis van Austerlitz gaat terug tot 1804, toen Auguste de Marmont, generaal van Napoleon Bonaparte, de helft van zijn troepen – zo'n 18.000 manschappen – hier liet samenkomen in wat toen het Kamp van Utrecht genoemd werd. Een aantal handelaren streek bij het legerkamp neer om met de soldaten handel te drijven. De Marmont werd later weggeroepen naar oorlogen elders, maar de handelaren bleven en hun nederzetting was het begin van het dorp Austerlitz. Het relatieve isolement in de bossen heeft op zijn beurt weer bijgedragen aan de grote gemeenschapszin in Austerlitz, die zich o.a. uit in de zorgcoöperatie 'Austerlitz Zorgt'.

Bijzondere natuurwaarden

- Op de Krakeling en de nabijgelegen heide komen bijzondere insecten voor, zoals geelstaartklaverzandbij, geelschouderwespbij en heideblauwtje.
- Sprinkhanen als veldkrekel, schavertje, zoemertje en sikkelsprinkhaan.
- Vlinders als groot dikkopje en groentje (en het eerder genoemde heideblauwtje).
- Drie soorten witsnuitlibellen in een waterpartij op landgoed de Breul.
- Zandhagedis en hazelworm.
- Ringslang tussen de Arnhemse Bovenweg en de Driebergseweg.
- Grasklokje op diverse plekken langs de Driebergseweg (onder meer op landgoed de Breul).
- Eekhoorn, boommarter en das.
- Bijzondere mossen en korstmossen op begraafplaats Zeister Bosrust.

Uit het participatieproces voor deze eerste Zeister Omgevingsvisie bleek in gesprek met inwoners uit Austerlitz dat zij de volgende *waarden* zien voor hun kern (en buurt):

- Saamhorigheid. Austerlitz is een hechte gemeenschap met een groot gevoel van saamhorigheid. Dat betekent dat bewoners naar elkaar omkijken en met elkaar in gesprek gaan over de leefomgeving. Dat willen bewoners graag vasthouden, waarbij de nadruk ligt op behoud en eventuele uitbreiding van voorzieningen. Denk wel aan het kleinschalig bouwen van woningen gericht op het voorzieningenniveau en de behoeften van de gemeenschap.

De inzet voor de gemeenschap en het verenigingsleven is groot, waarbij de hoge mate van zelforganisatie in het oog springt. De gemeenschap zet zelf haar koers uit en de gemeente faciliteert dat (overheidsparticipatie).

- Gemeenschapszin. De inzet voor de gemeenschap en het verenigingsleven is groot, met een hoge mate van zelf organiserend vermogen. Bewoners van Austerlitz zijn gastvrij en nemen het heft zelf in handen, zeker op het gebied van zorg met als voorbeeld 'Austerlitz Zorgt'. De gemeenschapszin is een belangrijke pijler onder de totstandkoming van Het Hart van Austerlitz, dat onderdak biedt aan het dorpshuis, school en woningen voor ouderen, die zo de mogelijkheid hebben in het dorp te blijven wonen.







Ook het meer levensloopbestendig maken van bestaande woningen en dorp past hierin. Inwoners geven aan dat er meer oog mag zijn voor het creëren van een plek in de buurt voor tieners en pubers naast sport- en schoolactiviteiten.

- Natuur en cultuur. Dit zijn dragers van de identiteit die gekoesterd moeten worden. De ligging middenin de bossen, die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland, draagt bij aan het geborgen karakter van het dorp. Het Beauforthuis en de bekende Pyramide getuigen van de cultuurhistorie, die levend wordt gehouden door stichting Lokaal. De bossen zijn de natuurlijke grens van de bebouwde kom en de bossen blijven goed toegankelijk door een weg langs de bosrand die niet bebouwd wordt aan de zijde van het bos. Inwoners geven aan bewust gekozen te hebben om te wonen in het bosrijke, maar toch ook centraal gesitueerde Austerlitz.
- Veilig en rustig. Het is in Austerlitz rustig wonen en werken. Dit mag naar de toekomst toe versterkt worden. Zoals het realiseren van rotondes.
- Ecologische waarde. Austerlitz vormt een belangrijke ecologische schakel, met haar ligging middenin het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.



Bosch en Duin

Ruim honderd jaar geleden was Bosch en Duin, een buurt gelegen in het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug, een vrijwel onbewoonde woestenij van bos, heide en zandverstuiving. De enige wegen van betekenis waren de Amersfoortseweg en de Soestdijkseweg. Pas in 1895 werd aan de spoorlijn Utrecht-Amersfoort de stopplaats 'Dolderseweg' ingesteld. Hier kwam het buurtschap Den Dolder tot ontwikkeling.
Doorslaggevend voor het ontstaan van de buurt Bosch en Duin was de aanleg van het buurtspoor tussen Zeist en Utrecht via De Bilt. Rond 1900 stichtten vermogende particulieren, vooral fabrikanten en zakenlieden, landgoederen en buitenhuizen op de woeste gronden. Rond 1950 was Bosch en Duin in zekere zin volgroeid en volmaakt. Naast woonhuizen zijn er nog steeds veel zorginstellingen te vinden in deze buurt, zoals tehuizen voor mensen met een verstandelijke en/of geestelijke beperking en verpleeghuizen. Bosch en Duin heeft zich in de loop van de 20e eeuw ontwikkeld tot de ruim in het groen gelegen villawijk die het nu is. Een aantal villa's heeft een monumentenstatus.

Zowel kern Bosch en Duin als kern Huis ter Heide zijn gelegen langs de historische verbindingsweg tussen Utrecht en Amersfoort, de 'Wegh der Weegen' (de N237) ontworpen in 1650. Deze weg werd bekostigd uit de uitgifte van kavels aan weerszijden van de geprojecteerde weg. Dit gridpatroon is nog zeer herkenbaar.





Bijzondere natuurwaarden

- In de berm van de Nieuwe Dolderseweg (N238) komt op één plek de blauwe knoop voor, een bijzondere plant van vochtige schrale graslanden.
- Eekhoorn.
- Oude bomen met holtes, waarin vleermuizen, holenbroedende vogels en zoogdieren als boommarter en eekhoorn.
- Paddenstoelen in de bermen van diverse lanen.

Inwoners hebben tijdens het participatieproces de volgende *waarden* ingebracht ten behoeve van de kern Bosch en Duin:

- Ruim en groene karakter. De open en ruime opzet van de percelen, met daartussen veel groen, geeft de kern een uniek karakter. Wonen in Bosch en Duin voelt als wonen in het bos. De groene achtertuin Dijnselburg/Panbos is belangrijk voor de inwoners en wordt veel gebruikt. Het zijn de 'achtertuinen' van de kern, die van waarde zijn vanwege het groen, de rust en de recreatieve mogelijkheden.
- Ecologische waarde. Bosch en Duin vormt een belangrijke ecologische schakel als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

- Veilige leefomgeving. Met de vele woonstraten kent Bosch en Duin een verkeersveilige leefomgeving die van grote waarde is en ook naar de toekomst behouden moet blijven.
- Combinatie wonen en zorginstellingen. Verspreid door Bosch en Duin liggen verschillende zorginstellingen die in een goede balans zijn met het wonen in de kern.

Huis ter Heide

Huis ter Heide maakt onderdeel uit van de landgoederen- en buitenplaatszone langs de Amersfoortseweg. De kern Huis ter Heide is ontwikkeld in de 20e eeuw in het groene raamwerk van de Amersfoortseweg. De vele, lange lanen en straatbomen zijn karakteristiek. Verder tref je qua type woningen een diverse hoeveelheid aan: villa's op verkaveling in Engelse landschapsstijl, arbeiderswoningen, (voormalig) middenstandswoningen, bedrijventerrein, landgoederen en een enkele boerenwoning. Er is een duidelijke tweedeling tussen Huis ter Heide-Noord met haar ruime percelen met villa's en aan de andere kant het 'oude dorp' in Huis ter Heide-Zuid.

Bijzondere natuurwaarden

- Eekhoorn.
- Geelsprietdikkopje in de berm van de Zandbergenlaan.
- Stinzenplanten als gewone vogelmelk, daslook, lelietje-van-dalen en bosanemoon.
- Steenanjer in de berm van de Amersfoortseweg (waarschijnlijk ingezaaid).
- Bijzondere paddenstoelen als de sneeuwvloksatijnzwam en de lentefranjehoed.



Waarden die door inwoners zijn ingebracht tijdens het participatieproces voor de kern Huis ter Heide zijn:

- Cultuurhistorie. De ruimtelijke structuren – van de landgoederen, buitenplaatsen en het omliggende landschap – zijn een belangrijke cultuurhistorische waarde van Huis ter Heide. Uiteraard mag de Wegh der Weegen niet ontbreken in dit rijtje.
- Veilige, rustige en gezonde leefomgeving. Huis ter Heide heeft een gezonde en rustige leefomgeving te bieden. Een gezonde leefomgeving gaat ook over een goede verkeersveiligheid, een schone lucht en rust. Het gevoel van 'sociale veiligheid', dankzij bijvoorbeeld een buurtwacht en/of camera's, is bij een aantal inwoners minder aanwezig. Dit zou verbeterd kunnen worden.
- Groene karakter. Het groene karakter is een belangrijke waarde die behouden moet blijven naar de toekomst.
- Inclusiviteit. Huis ter Heide heeft niet echt een 'centraal punt', maar is opgebouwd uit diverse buurten die elk een eigen karakter hebben. Ondanks de diversiteit aan buurten en inwoners is er een echt buurtschapsgevoel. Een bijzonder voorbeeld is de buurt Sterrenberg/Abrona, met sterke wortels in de zorg en inmiddels een rolmodel van 'omgekeerde integratie'. Ontmoetingsplekken, zoals boerderij Sterrenberg, zijn van groot belang om de waarde inclusiviteit te kunnen borgen
- Buurtschapskarakter. Het kleinschalige en gemoedelijke samenleven – het buurtschapskarakter – kenmerkt Huis ter Heide en is een grote waarde.



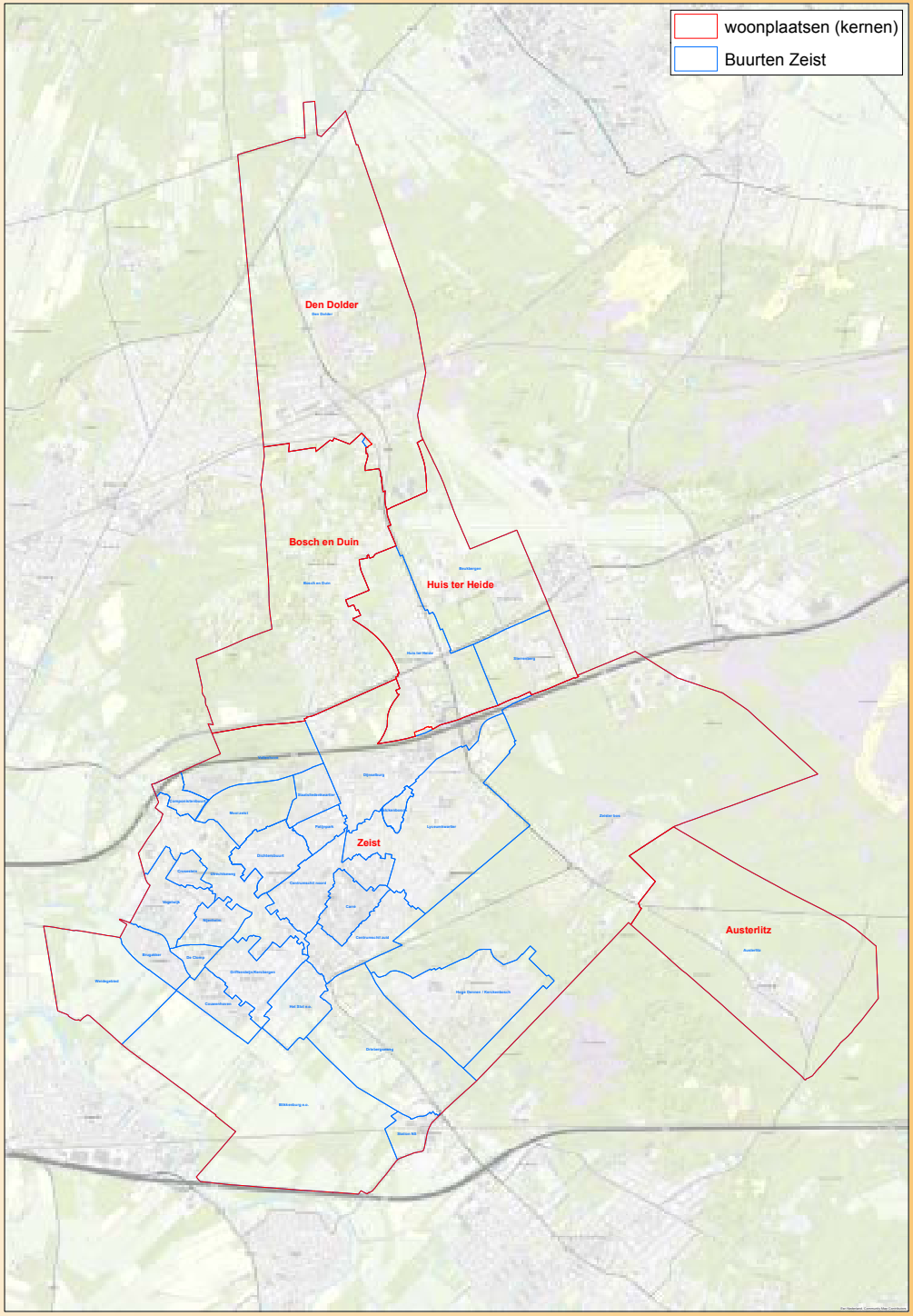


C. De buurten van Zeist

De gemeente Zeist kent ruim dertig buurten. Deze indeling is deels afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), maar is ook in overleg met een aantal belangenverenigingen tot stand gekomen dankzij hun jarenlange ervaring met het wonen in de buurten van Zeist. In dit hoofdstuk staat in essentie wat inwoners en ondernemers van belang vinden voor de kwaliteit van hun leefomgeving. Met andere woorden, welke 'waarden' zij koesteren en willen versterken. Voorbeelden: ruimte voor natuur, veilig en rustig, kindvriendelijk, of de aanwezigheid en het in stand houden van cultuurhistorie. Let wel: waarden zijn niet hetzelfde als karakteristieken of kenmerken. Dat zijn bijvoorbeeld de bouwkundige kenmerken van een wijk of een mix van type inwoners met diverse culturele achtergronden.
Veel inwoners hebben in het participatieproces voor deze eerste Zeister Omgevingsvisie input gegeven voor hun buurt. Op een enkele buurt na, zijn alle buurten aan bod gekomen tijdens dit proces. Deze input hebben we per buurt op een rij gezet. Wanneer de input afkomstig is van een buurt- of wijkvereniging, is dat er apart bij vermeld.

Kern Zeist

Buurt Centrum, Carré
Het centrumgebied van Zeist bestaat uit het historisch kwartier, het forum, het Walkart- en Wilhelminapark en het centrum. Daarbinnen is de Slotlaan de belangrijkste en meest karakteristieke openbare ruimte. Er wordt ook wel gezegd dat het centrum 'de ketting is die de verschillende parels van Zeist aan elkaar rijgt'. De Slotlaan is en blijft de identiteitsdrager voor het centrum van Zeist. We vinden het belangrijk dat het centrum dé ontmoetingsplaats is voor Zeistenaren en andere inwoners uit de regio.


woonplaatsen (kernen)
Buurten Zeist
Den Dolder
Bosch en Duin
Huis ter Heide
Zeist
Austerlitz



Zeist, centrum

Waarden

Motto van het centrum is: Groen, Gezond en Gastvrij. Dit zegt ook gelijk iets over de kernwaarden van deze buurt:

- Natuur in de zin van (fleurige) beplanting, bomen, parken (zoals het Walkartpark), waterpartijen.
- Gezondheid in de zin van kinderen en jongeren die uitgedaagd worden om te bewegen, winkels met duurzame producten die bijdragen aan de gezondheid, ontmoetingsplekken, het stimuleren van het gesprek, van de fiets of wandelen.
- Vermaak in de zin van een gezellig verblijfsgebied, speelplezier, uitnodigende horeca, veelvuldig en divers winkelaanbod.

Andere waarden die van belang zijn:

- Historisch en cultureel. De inrichting en beleving van het centrum moet aansluiten bij de rijke cultuurhistorie van het gebied. Denk aan de lanenstructuur van bomen of de gevels van panden.
- Bereikbaar. Een centrum, bij uitstek het winkelgebied, dat bereikbaar blijft voor zowel auto, fiets als wandelaars. Met nadruk op de laatste twee groepen, waardoor het centrum an sich 'autoluw' is.

Waarden die door inwoners tijdens het participatieproces zijn aangegeven:

- Dynamiek en voorzieningen. Het Carré vormt met haar winkels en andere voorzieningen het bruisende centrum van Zeist en is een belangrijke ontmoetingsplek. Een groot aantal inwoners vindt dat dit 'bruisende' veel meer mag. Meer evenementen, het gemis van één centrale ontmoetingsplek om elkaar te zien, mogelijk een andere plek voor de weekmarkt en zo min mogelijk auto-, bus- en vrachtverkeer. Ondanks grote aanpassingen aan het centrum de afgelopen jaren, zijn er volgens inwoners nog te veel mensen die het centrum van Utrecht, Veenendaal of Amersfoort verkiezen boven het centrum van Zeist.
- Wonen. Naast alle dynamiek is het Carré ook een fijne plek om te wonen, met verschillende buurten met een groot saamhorigheidsgevoel.
- Fietsvriendelijkheid. De fietsvriendelijke omgeving is een belangrijke waarde, die naar de toekomst verder versterkt mag worden, zodat het gebied toegankelijk en doorsteekbaar blijft op de fiets.

Ontwikkelingen en ambities

- Het centrum van Zeist heeft een regionale positie. De ambitie is om langdurig te investeren in het centrum om deze positie te versterken, met een levendig centrum met horeca en culturele functies. In aansluiting hierop is in de Propositie van Zeist 2020 een onderzoeksrichting opgenomen die inhoudt dat we inzetten op de transformatie van het centrum met een compactere kern. Deze kern bestaat vooral uit winkels met horeca, de Slotlaan, 'the place to buy'. Hieromheen ligt een zone, het transformatiegebied, met een menging van wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen met mogelijk een enkele ambachtelijke nichewinkel of atelier en beperkte horecamogelijkheid, 'the place to be'. De zone daaromheen legt de verbindingen met de omgeving, het aanloopgebied met lanen, water en groen van hoge kwaliteit, de groene aders.
- Daarnaast is het centrum hét visitekaartje van de gemeente en die uitstraling moet het centrum dan ook hebben en behouden. Daarom zijn de afgelopen jaren vele wijzigingen in de fysieke leefomgeving aangebracht, zodat het centrum nog meer tot bloei komt en daadwerkelijk 'groen, gezond en gastvrij' is. Denk aan een verdwenen 'tunneltje', meer groen, meer speelplezier en autoluw.

- Uiteindelijk willen we dat bezoekers lang in het centrum verblijven, met kwalitatief goede parkeervoorzieningen voor auto en fiets, goede bereikbaarheid met het OV en dat er sprake is van gezond ondernemerschap, want vooral het centrum van Zeist heeft een grote detailhandelsector.
- Grootschalige winkelformules buiten het centrum zijn niet toegestaan, sterker nog, de ambitie is dat er meer en meer concentratie van winkelaanbod plaatsvindt in het centrum in plaats van ook in aangrenzende straten. Van 'verstrooiing naar een concentratie van winkelaanbod'.
- Het stimuleren van een uniek winkelaanbod dat typisch is voor Zeist. Denk aan het huidige aanbod als het gaat om bijvoorbeeld De Notenwinkel Zeist, Hocus Pocus, Kramer en van Doorn, Karbonkel, Sunnycamp en de Bijzondere Taartenfabriek. Juist dit soort zelfstandige ondernemers geven profiel aan het centrum. Daarin onderscheidt Zeist zich. De waarde van hun unieke karakter is iets om meer bewust van te zijn. Hun aanwezigheid moet maximaal worden uitgedragen en hun locatie moet nergens anders zijn dan in het kernwinkelgebied.
- Op de lange termijn tussen 2020 en 2050 wordt deze buurt ook aardgasvrij gemaakt.



Zeist, Zeisterbos

Buurt Zeister Bos

Een aantrekkelijk groene, rustige, recreatieve buitenplaatszone in Zeist. Vele inwoners van Zeist, maar ook inwoners uit omringende gemeenten, genieten van dit Zeister Bos. Daarnaast omvat het een bekend sportpark en grenst het aan een bekend bedrijvenpark (Seyst).

Waarden

- Natuur en landschap.
- Cultuurhistorie. Het Zeisterbos is een bijzonder oud bos. Het is een van de oudste bossen van Nederland. De cultuurhistorie is bijvoorbeeld af te lezen aan de padenstructuur, als onderdeel van Beek en Rooyen, maar ook de sprengen hebben een belangrijke cultuurhistorische waarde.
- Ecologische waarde. Het Zeisterbos staat bekend om haar monumentale grove dennen, daarnaast kent het bos een grote soortenrijkdom.
- Recreatie. Het bos is ooit aangekocht als recreatiebos. Het kent veel mogelijkheden om te wandelen, maar ook de mountainbikeroutes zijn van belang voor de hoge recreatieve waarde van het Zeisterbos.

Ontwikkelingen en ambities

- Sportpark Bisonspoor. Het sportpark wordt voor iedereen opengesteld en kan bij uiteenlopende evenementen en activiteiten worden ingezet als locatie om te recreëren, te sporten en te bewegen. Hierbij kan worden gedacht aan wijkactiviteiten, kinderactiviteiten, evenementen, circus, avondvierdaagse, ongeorganiseerd sporten door inwoners, bootcamp clubjes, balletje trappen etc.
- Behoud bestaande bedrijven (Bedrijvenpark Seyst) en waar mogelijk bieden van uitbreidingsruimte.

Buurt Kerckebosch en Hoge Dennen

De buurt Kerckebosch is voor iedereen! Gelegen in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug met onlangs een grootschalige herstructurering achter de rug van onder andere 800 tot 1000 duurzame koop- en huurwoningen, is deze buurt een voorbeeld voor Nederland. Het boskarakter is kenmerkend voor deze buurt en komt dan ook in de hele fysieke leefomgeving terug. Door zoveel mogelijk bebouwing met de voorkant op het bos te oriënteren, is gemeenschappelijkheid van het bosgebied bevorderd. De eigen verantwoordelijkheid van bewoners ten aanzien van de groene, duurzame omgeving wordt met de inrichting gestimuleerd. Er is veel openbare en weinig privé buitenruimte aanwezig, om het boskarakter maximaal te kunnen handhaven.

Kerckebosch is oorspronkelijk ontwikkeld tussen 1957 en 1965 en is genoemd naar de Rooms Katholieke kerk van Rijsenburg, die het bos oorspronkelijk in eigendom had. Maatgevend voor de ontwikkeling van de wijk was de toen heersende woningbehoefte. Er golden twee uitgangspunten bij de ontwikkeling van Kerckebosch: het sparen van zoveel mogelijk bos en het maken van een goede overgang met de aangrenzende villawijk. In de grootschalige herstructurering is opnieuw het behoud van zoveel mogelijk bos een belangrijk uitgangspunt geweest. Daarnaast moeten de bestaande flats vervangen worden en zijn circa 500 woningen toegevoegd. Hoog- en laagbouw wisselen elkaar af in een zogenaamd 'scheggenmodel'.



Hoge Dennen, Padvinderslaantje

De buurt Hoge Dennen ligt verscholen en omringd door het Zeisterbos, en in het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug. Hoge Dennen bestaat oorspronkelijk uit twee delen: 1. het villapark Kerckebosch, gelegen ten noorden van de weg 'Tussen de Dennen' en 2. het deel Hoge Dennen gelegen tussen de Arnhemse Bovenweg en de weg 'Tussen de Dennen'.

Hoge Dennen is een villawijk, ingepast dus in een bosrijke omgeving. Het oorspronkelijke uitgangspunt om het bos zoveel mogelijk te behouden binnen de buurt is vandaag nog steeds goed zichtbaar. Wonen in Hoge Dennen betekent wonen in het bos. De kavels zijn ruim rondom de grote oude bomen, met een groot aandeel grove den en de kapvormen met ruime overstekken zijn complementair aan elkaar en geven Hoge Dennen een heel vriendelijk en bosrijk karakter en sfeer.

De rijk aanwezige, groene ruimten zijn van grote betekenis voor de stedenbouwkundige structuur en de identiteit. Het ruime straatprofiel en de relatief grote ruimten tussen de bebouwing versterken dit groene karakter.

Waarden

De door inwoners tijdens het participatieproces belangrijk bevonden waarden voor hun buurt, zowel om nu om als in de toekomst te versterken, zijn voor de buurt Kerckebosch en Hoge Dennen de volgende:

- Natuur. In Kerckebosch is de natuur de ruimtelijke drager van de buurt. Wonen in Kerckebosch staat voor natuurinclusief wonen, waarbij de innovatie opgezocht wordt, zoals de Kerckeboschlaan die deels zwevend is aangelegd om boomwortels niet te belasten of de vleermuiskasten die geïntegreerd zijn in gevels.
- Boomrijk. De vele bomen, loof- en naaldbomen, karakteriseren de buurt en zijn voorwaardelijk voor het 'wonen in het groen' waar de buurt voor staat.
- Rustig, veilig en kindvriendelijk. Kerckebosch heeft een rustige, veilige en kindvriendelijke leefomgeving te bieden, onder andere door de inrichting van de straten en de vele kleine speel- en ontmoetingsplekken in de buurt.



Zeist, Kerckebosch, winkelcentrum

De verenigde bewoners in Hoge Dennen/Kerckebosch hebben samen de volgende *waarden* met elkaar bepaald.

- De vijf sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden van de verenigde bewoners in Hoge Dennen/Kerckebosch zijn:
  1. Woonplezier in Hoge Dennen/Kerckebosch op een bijzondere, ook met OV zeer bereikbare plek.
  2. Leefplezier in Hoge Dennen/Kerckebosch, wonen aan het bos met rust en ruimte én met veiligheid.
  3. Groen- en faunabeleving in het enige deel van de kern Zeist dat volledig is omringd door het Natuurnetwerk Nederland.
  4. Leven met de menselijke maat: ruimte in en om je huis, maar met je buurtgenoten altijd dichtbij (sociale cohesie).
  5. Levensloopbestendig wonen, met – wanneer dat nodig wordt – zorg aan huis of met een verhuizing, zonder je vertrouwde omgeving te verlaten.

- De negen ruimtelijke kernwaarden van Hoge Dennen/Kerckebosch:
  1. Wonen aan het bos. Het bos is vlakbij of om de hoek, ook binnen de wijk is er een groene sfeer (kan beter dan nu).
  2. De huizen zijn uit verschillende stijlperioden, uniformiteit per buurt, maar de buurten verschillen (eenheid in verscheidenheid).
  3. Hoge Dennen/Kerckebosch is een volwassen dorp in het bos, zelfvoorzienendheid waar mogelijk is een waarde en een ambitie.
  4. Redelijk ruime kavels, maar niet te groot en niet 'achter slot' om sociale cohesie te behouden. Beperkt gestapelde woningbouw.
  5. Wijkvoorzieningen zijn gewenst, bovenwijkse functie echter beperken, of minstens de effecten beperken ('stop de groei').
  6. Gerichte aandacht voor loop- en fietsvoorzieningen (kan en moet beter), stimuleer faciliteiten voor deelauto's.
  7. Gerichte aandacht voor speelvoorzieningen voor kinderen (jonge gezinnen, en óók oma's en opa's met kleinkinderen), en voor de oudere jeugd (Honk ín de wijk voor 15 à 22 jaar).
  8. Het bos is écht bos (hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden), dus rond de wijk louter Extensieve recreatie, in principe louter voor de wijkbewoners (hou de effecten van Boswerf, scouting/BSO, Schaapskooi, etc. beperkt).
  9. Geen onnodig (doorgaand) verkeer, álle straten/lanen zijn primair woonstraten. Beperk de snelheid op veelgebruikte routes.

Ontwikkelingen en ambities

- Een vitale, duurzame, groene wijk voor iedereen, waarin met plezier wordt gewerkt en gewoond met in het hart voorzieningen (als sport, medische zorg, winkels).
- Inmiddels is de grootschalige herstructurering inclusief ontmoetingsplekken en voorzieningen als het onderwijs en winkelcentrum van de buurt Kerckebosch opgeleverd.
- De warmtetransitie in de gemeente Zeist die zorgt voor een aardgasvrij Zeist in uiterlijk 2050 is vastgelegd in de Transitie Visie Warmte. In die visie zijn de zorgcomplexen langs de Arnhemsebovenweg locaties waar op korte termijn verkenningen plaatsvinden om stap voor stap aardgasvrij te worden.
- Ontwikkelingen vinden in deze buurt beperkt plaats. Af en toe wordt een woning vervangen of vinden verbouwingen plaats. Om de beeldkwaliteit te behouden, zijn aanvullende criteria van toepassing op de bebouwing langs de Arnhemse Bovenweg, Oranje Nassaulaan, Oranje Nassauplein, Julianaplein en het Louise de Colignyplein.

- De bestaande gebouwde omgeving is het referentiepunt voor nieuwe en/of te wijzigen bebouwingen. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen deze kwalitatieve structuur, dus de typologie en detaillering evenals kleur- en materiaalgebruik.

Bijzondere natuurwaarden

- Zandhagedis en hazelworm in het groen tussen de bebouwing (met name in het nieuwe deel van Kerckebosch).
- Eekhoorn.



Buurt rondom Station Driebergen-Zeist

Het stationsgebied op het grensgebied van de gemeente Zeist en de gemeente Utrechtse Heuvelrug (specifiek de plaats: Driebergen-Rijsenburg) is ontstaan na de komst van het treinstation in 1844. Na deze komst heeft hier zich een aantal bedrijfjes gevestigd en zijn enkele woningen gebouwd. In de loop der tijd hebben zich hier meer bedrijven gevestigd. De woonfunctie is hiermee beperkt tot slechts een paar rijtjes langs de Odijkerweg, in de buurt van het station. De bedrijvigheid op het grondgebied van Zeist bestaat uit enkele kantoren en een autobedrijf. Dit gebied valt binnen de Stichtse Lustwarande en daarmee in een zeer groene landschappelijke omgeving. Het is in feite de groene toegangspoort!
Het stationsgebied van Driebergen-Zeist is inmiddels volledig opnieuw ingericht om de knelpunten in dit gebied op te lossen. Eind maart 2020 is het gebied opgeleverd. Het stationsgebied is een compacte OV-knoop geworden. Het aantal sporen is uitgebreid naar 4. De N225 (Driebergseweg-Hoofdstraat) loopt in beide richtingen met dubbele rijbanen onder het spoor door met een tunnel. Het nieuwe busstation werd geopend in 2017. Ook werd in 2018 een nieuwe parkeergarage voor bijna 600 auto's in gebruik genomen.

Naast de infraplannen voor het stationsgebied, willen de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist ook het gebied rondom het station vernieuwen. Het gebied heeft veel potentie om uit te groeien tot een bijzondere plek voor reiziger, bewoner, ondernemer en recreant.
Om een duurzaam knooppunt te realiseren, is samen met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen de 'Gebiedsvisie Stationsomgeving Driebergen-Zeist 2030' opgesteld. De gemeenten laten het aan de markt over om plannen te maken voor de verschillende kavels in het gebied. Dit noemen we 'organische gebiedsontwikkeling'. Drie leidende thema's zijn:

1) Landgoed.
2) Duurzaamheid in de zin van maximale inspanning voor een duurzaam ontwerp.
3) Duurzame bouw en duurzaam gebruik.

Waarden

- Bereikbaar. Het station vertegenwoordigt een belangrijke waarde in de vorm van OV-bereikbaarheid.
- Hoogwaardige werklocatie (economisch waardevol).
- Duurzaam.
- Veilig.
- Historisch en cultureel.
- Groen. De nabijheid van het groen is een belangrijke waarde die ook voor de toekomst uitgedragen mag worden.

Ontwikkelingen en ambities

- In de Propositie van Zeist 2020 geeft onderzoeksrichting 2 aan dat onderzocht wordt in hoeverre station Driebergen-Zeist voor een nieuwe kern kan zorgen binnen de gemeente Zeist. Economische groei rondom station Driebergen-Zeist past namelijk bij het vinden van een oplossing voor vraagstukken in Zeist, zoals de roep om middeldure woningen en bereikbare kantoorlocaties. De onderzoeksrichting betekent dus:



Zeist, Station NS

- De ontwikkeling van een nieuwe, unieke kern met eigen identiteit in een landschappelijke omgeving
- een aanvullend woon- en werkprogramma die Zeist versterken
- met gevoel voor de historie en aanwezige natuurwaarden
- optimaal bereikbaar
- een plek voor ontmoeting en verblijf
- een recreatieve toegangspoort voor de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied

Buurt rondom Weidegebied en Blikkenburg

Deze buurt van Zeist-West bestaat vooral uit veel natuur en historie. Het maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande en is cultuurhistorisch zeer waardevol. Er is weinig sprake van bebouwing, woonwijken en de focus ligt vooral op het behouden en koesteren van het groen.

Anders dan het weidegebied is er meer actieve recreatie in Blikkenburg. Met haar voetbalvelden, volkstuinen, skatebaan en speelpark met restaurant (Blik & Burgers). Ook mag 'landgoed Blikkenburg' niet vergeten worden. Dit landgoed ligt ten zuidoosten van Slot Zeist, aan de Blikkenburgerlaan.

Het klassieke, statige, witte huis en het park zijn aangelegd rond 1850. Maar Blikkenburg is – of was – meer dan wat het oog ziet. Het 19e-eeuwse woonhuis ligt namelijk niet ver van de plaats van waar vroeger een echte ridderhofstad met een slotgracht stond: kasteel Blikkenburg.

Waarden

- Natuur. Blikkenburg is onderdeel van het unieke Kromme-Rijnlandschap, kent hoge natuurwaarden, onder andere door de aanwezige kwelnatuur en is een schakel in de natuurcorridor.
- Biodiversiteit. Het gebied kent een rijke biodiversiteit; een belangrijke waarde voor de toekomst.
- Ecologie. Met het weide-, grienden- en kwelwatergebied omvat het gebied belangrijke ecologische waarden. Tegelijkertijd maakt het onderdeel uit van een ecologische verbinding.
- Diervriendelijkheid. In het gebied zijn belangrijke faunapassages gelegen, zoals in de vorm van wildviaducten.

Ontwikkelingen en ambities

- Cultuurhistorische elementen Kromme-Rijngebied meer zichtbaar maken.
- Oude structuren in het landschap blijven behouden zowel in bossen als weilanden.
- De gemeente zet zich in voor behoud van historische elementen.

Buurt Crosestein

Crosestein is de laatst gebouwde buurt van Zeist-West. De Kroostweg en de Noordweg zijn opgenomen in deze buurt, maar plaatselijk aangepast.
Er is een enorme variatie in richtingen van de bebouwing. Dit leidt tot vreemd gevormde restruimtes, maar wel tot een knus beeld. Vrijwel alle woningen hebben voortuintjes. Het openbaar groen bestaat voornamelijk uit straatbomen in verharding (vaak parkeerplaatsen).
Er is ook het Pestersbosje, zie ook *https://www.zeist.nl/inwoner/wonen-en-verbouwen/projecten/gebiedsvisie-utrechtseweg-noord/ en https://www.zeist.nl/fileadmin/bestanden/Documenten/Wonen_en_verbouwen/Projecten/gebiedsvisie_utrechtseweg_noord/Tuinhistorisch_onderzoek_Pesterbosje.pdf*.



Zeist, Crosestein, Pestersbosje

Waarden

- Groen. Het Pestersbosje is een belangrijke waarde voor de buurt en maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande. De monumentale groenwaarde moet behouden blijven.

Ontwikkelingen en ambities

- Optimaal bereikbaar voor zowel bus, fiets als auto.
- Een plek voor ontmoeting en verblijf.
- Een rustige en inspirerende omgeving voor een wandeling.



Buurt Vogelwijk

Deze buurt stamt uit de jaren '60 van de 20e eeuw en is gebouwd volgens de principes van de 'nieuwe zakelijkheid'. Halverwege de jaren vijftig werd de Vogelwijk ontwikkeld. Nog altijd met het oog op de enorme naoorlogse woningnood, werden vrij lange flats gebouwd met kap. Deze buurt wordt ontsloten via de Koppelweg, de Noordweg, Kromme Rijnlaan, de Utrechtseweg en ligt midden in de bouw- en weilanden van het Kromme-Rijngebied.
De zuiveringsinstallatie was ook toendertijd al aanwezig. Later is westelijk van de woonbuurt een bedrijventerrein (PGGM) ontwikkeld. Inmiddels is de buurt bijna volledig geherstructureerd, de laatste projecten lopen en zijn de flats verdwenen. Er is behoorlijk wat groen aanwezig in deze buurt, bomen zijn vaak groot en hebben de ruimte om te groeien.

Waarden

- Werken.
- Identiteit.
- Groene uitstraling. De openbare grasvelden tussen de huizenblokken en de bomen aan de straten geven de buurt een groen karakter. Recente aanpassingen in de wijk zijn goed gedaan. Wel zouden de wandelpaden nog uitgebreid kunnen worden.
- Cultuurhistorie. De Noordweg is een historische weg; belangrijk voor het karakter van de buurt. Een meer lommerrijke staat zou de waarde in de toekomst verder kunnen versterken.

Ontwikkelingen en ambities

- Behoud bestaande bedrijven en waar mogelijk bieden van uitbreidingsruimte.
- Woningbouw op braakliggend terrein aan Noordweg/Koppelweg/Gruttolaan/Reigerlaan.

Buurt Nijenheim

De buurt is het oudste gedeelte van de wijk Zeist-West. Er is veel diversiteit aan type woningen te vinden, voor diverse prijsklassen en doelgroepen. Denk aan eengezinswoningen tot flats tot huurwoningen. Deze buurt staat bekend om de kindvriendelijkheid en haar multiculturele karakter; te herkennen in het grote aantal speeltoestellen, speelpleinen en basisscholen (scholen liggen in De Clomp, wel grenzend aan Nijenheim). Ook in deze buurt is veel groen aanwezig, waardoor er een balans is dus steen en natuur. De scheiding tussen deze buurt en de buurt De Clomp is de oude (bekende) waterloop 'de Grift'.

Waarden

- Groen. De groene kwaliteiten zoals park de Brink zouden meer benadrukt mogen worden.
- Openbare ruimte. De opzet van de wijk draagt bij aan een kindvriendelijke sfeer, maar is tegelijkertijd op verschillende plekken sleets en aan vernieuwing toe.



Buurt Brugakker

Brugakker ligt tussen Weteringlaan, Kouwenhovenselaan en het Kromme-Rijngebied en is gebouwd in het begin van de jaren '80 van de 20e eeuw. Er is een grote diversiteit aan bouwvormen, richtingen en situering van voor- en achterkanten. De resthoekjes die dat oplevert, zijn groen ingericht. Brugakker staat bekend om enerzijds de hoeveelheid woningen voor ieder gezin, anderzijds om de rust die uitstraalt vanuit het weidegebied. Bij veel woningen in Brugakker grenzen de achtertuinen aan dit natuurgebied en waan je je in een andere wereld. Brugakker is zeer kindvriendelijk, maar ook ouderen genieten van de rust en de speelsheid van de buurt. Omdat winkelcentrum De Clomp zich op loop- en fietsafstand bevindt, evenals het centrum van Zeist, is Brugakker een geliefde buurt binnen Zeist-West.

Waarden

- Recreatiemogelijkheden. Het naastgelegen Weidegebied biedt een belangrijke recreatieve waarde, bijvoorbeeld door wandelpaden. Deze waarde zou naar de toekomst verder versterkt kunnen worden.

Buurt Couwenhoven

Couwenhoven is één van de buurten van Zeist-West en gebouwd volgens een hofjesstructuur. Kenmerkend is het Couwenhovenseveld: een groot multifunctioneel veld tussen Couwenhoven en Brugakker. Vier flats, koop- en huurwoningen.

Waarden

- Groen. De nabijheid van het naastgelegen groen (o.a. Blikkenburg) is een grote waarde voor de buurt. Een aantal inwoners wensen dat het ín de buurt ook groener wordt, bijvoorbeeld door tuinen te onttegelen.
- Rustig, veilig en kindvriendelijk. Couwenhoven heeft een rustige, veilige en kindvriendelijke leefomgeving te bieden. Deze waarde zou naar de toekomst verder versterkt mogen worden. Denk aan meer speelplekken voor oudere kinderen, of het minder 'verstoppen' van de speelplaatsen in de hofjesstructuur.

Buurt de Clomp

Deze buurt is in feite het voorzieningenhart van Zeist-West, het winkelcentrum. Met de beschikking over onder andere een gezondheidscentrum, een moskee (Marokkaans), veel winkelaanbod, woningen, een sporthal en een wijkservicepunt om samen te komen ('de Koppeling') is deze buurt/dit centrum zeer aantrekkelijk voor alle inwoners uit aangrenzende wijken.



Zeist, De Clomp

De afgelopen jaren is De Clomp volledig geherstructureerd. De aanleiding voor de herontwikkeling van De Clomp komt voort uit het gegeven dat de bebouwing en stedenbouwkundige principes van het winkelcentrum stamden uit het eind van de jaren zeventig en niet meer voldeden aan de wensen en eisen van de gebruikers van het gebied. Zowel ondernemers als bezoekers ondervonden problemen van de verouderde structuur. Doordat het centrum verborgen lag en het winkelcentrum vooral naar binnen was gericht, was het lastig de consument te bereiken. Tenminste twee forse ingrepen waren noodzakelijk om het introverte karakter van het centrum om te buigen tot een uitnodigend centrum. De stedenbouwkundige structuur moest transparant en open worden zodat het centrum zich beter kon presenteren aan de gebruikers daarvan. De tweede ingreep was het herschikken van de functies in het gebied. De winkels en de voorzieningen moeten zo gepositioneerd worden dat er meer levendigheid en activiteit ontstaat. De introductie van woningen en doorgaande routes zijn hierbij belangrijke factoren.

Om dit te bewerkstelligen dienden de sporthal, gezondheids- en wijkcentrum evenals het winkelcentrum in zijn geheel te worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daarnaast zijn woningen toegevoegd.

Waarden

- Bereikbaar.
- Identiteit.
- Gezond.
- Samen.
- Wonen en werken.
- Cultuur.

Buurt Griffensteijn-Kersbergen

De buurt is ontwikkeld volgens de tuindorpstijl en ligt tussen Utrechtseweg, Griffensteijnselaan, Waterigeweg en Van Renesselaan. De subbuurt ‘Kersbergen’ is iets ruimer opgezet. De buurt ligt op de terreinen van het voormalige landgoed Kersbergen, dus binnen de invloedssfeer van de Stichtse Lustwarande. Maar een groot deel van de buurt ligt ook in de weidegronden van het Kromme-Rijngebied. De buurt wordt doorsneden door de Zeister Grift en door de voormalige Koppeldijk (nu Godfried van Seijstlaan). De grotendeels vooroorlogse woonwijken in deze buurt(en) liggen ten westen van Zeist op het grondgebied van de voormalige buitenplaats ‘Kersbergen’.

Kenmerkend voor zowel Griffensteijn als Kersbergen, is niet alleen dezelfde type bouwstijl, maar ze beschikken ook ieder over twee welbekende plantsoenen: het ‘Kersbergenplein’ en het ‘Griffensteijnseplein’. Rondom deze plantsoenen zijn in feite de huizen met relatief grote percelen gebouwd.

Waarden

- Rust en ruimte. Het is een rustige, voetgangersvriendelijke buurt die ruim is opgezet.
- Monumentaal. Het Griffensteijnseplein omvat een monumentaal jarendertigensemble dat van waarde is voor de buurt. Zowel de panden 12 en13 als de groene opzet zijn hierbij van belang.

Ontwikkelingen en ambities

Bij eventuele ontwikkelingen en/of ambities bouwkundig gezien, richt de welstandstoezicht zich op behoud van de bestaande kwaliteiten van deze buurt. En voor bebouwing aan o.a. het Griffensteijnseplein gelden aanvullende criteria, vanwege de sterke eenheid aan bouwwerken rondom het plantsoen.



Buurt Centrumschil Noord

Deze buurt dateert uit het begin van de 20e eeuw. De straten zijn smal, er staan geen of kleine bomen. Het groen dat in deze buurt aanwezig is, is wel gelijk beeldbepalend. Deze buurt omvat de Afrikaandersbuurt, gelegen ten noorden van de Steynlaan tot aan de Dalweg. In het oosten vormt de Boulevard de begrenzing. Vervolgens loopt deze aan de andere zijde van de Berweg verder tot aan de Oude Arnhemseweg met als grens de Schaerweijdelaan en aan de andere zijde de Voorheuvel. Deze buurt bevat monumentale woningbouwcomplexen en structuren, die we nu en in de toekomst koesteren en in ere houden. Het zijn zoals je kunt zeggen de arbeidersbuurten van vroeger, kleinere woningen, maar met grote achtertuinen voor onder andere de eigen moestuinen. In deze buurt is vooral het woningbouwcorporatieareaal terug te vinden met aanvullend de 'bloemenbuurt' die bestaat uit voornamelijk particuliere woningen.

Waarden

- Groen. Het groen in de buurt is belangrijk, maar heeft niet altijd een hoge kwaliteit. Dat zou naar de toekomst versterkt mogen worden.
- Goede werklocatie.

Ontwikkelingen en ambities

- De Woningbouwcorporaties hebben een meerjarige planning voor de renovatie van hun complexen.
- De voormalige supermarkt Hoogvliet aan de Dwarsweg is door de RK woningbouwcorporatie gekocht om te verbouwen naar woningen voor onder andere zorginstelling Reinaerde.
- Er vindt een bouwontwikkeling plaats op het voormalig terrein van de Gamma aan de Geiserlaan voor woningen, deels sociale huur en deels vrijesectorwoningen.

Buurt Centrumschil Zuid

Dit is de buurt tussen de Slotlaan, de Woudenbergseweg, Laan van Beek en Royen en de Dorpsstraat. Deze buurt is net als Centrumschil Noord, ook uit het begin van de 20e eeuw. De straatjes zijn net zo smal en de bebouwing is



Zeist, centrum

veelvuldig en vooral dicht op elkaar. Er staan in veel straten rijen kleine sierboompjes en die zijn erg belangrijk, want die zorgen voor een balans tussen veel 'steen' en toch ook een beetje 'groen'.

Waarden

- Groen. Het Walkartpark is een aantrekkelijk en rustig park middenin het centrum van Zeist, dat in haar huidige opzet en functie gekoesterd dient te worden.
- Cultuurhistorie. Het Wilhelminapark is een van rijkswege beschermd dorpsgezicht en een voorbeeld van een als villapark opgezette woonwijk.

Ontwikkelingen en ambities

- De bedrijfspanden aan 'Nooitgedacht' worden door een projectontwikkelaar in samenwerking met omwonenden en de gemeente ontwikkeld tot woningbouw.
- Op de lange termijn, tussen 2020 en 2050, wordt deze buurt ook aardgasvrij gemaakt.



Zeist, Evangelische Broedergemeente, Broederplein

Buurt het Slot e.o.
Gemeente Zeist is bij velen bekend door het historische complex 'Slot Zeist', onderdeel uitmakend van het landschap 'Stichtse Lustwarande'. In de 17e eeuw is het Slot aangelegd bedoeld als een groots lustoord inclusief tuinen, sterrenbossen en productiebossen met een oppervlakte van ruim vijf kilometer lengte. De komst van de Hernhutters in de 18e eeuw, ook wel de 'Evangelische Broedergemeente' genoemd, samen met een zuster- en broederplein, gebouwd waar voorheen de siertuinen van het Slot lagen, gaven het geheel een enorme aantrekkingskracht tot ver buiten Zeist.

Het slot Zeist en de Broedergemeente zijn het ultieme voorbeeld van een relatie tussen groen en stenen. Door de komst van Slot Zeist en haar bijbehorende 'historische zichtassen', ook wel 'lanenpatronen' genoemd, is vandaag de dag haar aanleg nog steeds beeldbepalend. Onder andere de Slotlaan en het Lyceumkwartier hanteren dezelfde zichtas. Zij zijn dus in het verlengde van het Slotcomplex ontwikkeld.

Het slot heeft ook een centrale functie op het gebied van recreatie in de regio en landelijk. Het ligt ook letterlijk op de grens van bebouwing naar natuur, van nat naar droog, van actief naar uitrusten en van een buitenactiviteit naar het centrum (o.a. Slotlaan) en een terras.

Wilhelminapark
Deze buurt van Zeist bestaat niet alléén uit het Slotcomplex. Zo hoort het gebied rondom landgoed Blikkenburg er ook bij (zie voor meer informatie hoofdstuk 5). En denk ook aan het bekende en noemenswaardige Wilhelminapark.
Het Wilhelminapark ligt in de historische structuur van het Slot, maar heeft haar eigen historische waarde. De bouw van dit villapark kan worden beschouwd als de eerste stap in de wijkontwikkeling van Zeist. De buurt oogt statig.
De voortuinen zijn klein, maar zeer beeldbepalend voor het groene karakter van het villapark. Het straatbeeld is intiem door de smalle straten. Het straatbeeld wordt overwegend bepaald door bomen op particulier terrein.
Het park zelf is een groene oase met een vijver en een heuvel, op korte afstand van het centrum.
De hele buurt is inmiddels beschermd stads- en dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet.

Waarden
- Het behoud en het koesteren van de historie en rijke cultuur van deze buurt, met bijbehorende zichtassen, zijn bij uitstek de belangrijkste waarden voor deze buurt.
- Monumentale waarde. De monumentale uitstraling van het ensemble rond Slot Zeist is van grote waarde.
- Sport en recreatie. De ruimte en faciliteiten om te kunnen sporten is een belangrijke kracht van deze buurt. Daarbij horen expliciet ook het skatepark en de mogelijkheden voor kinderen om hier te spelen.

Ontwikkelingen en ambities
- Gemeente voert een strenge regie op het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden
- Als het gaat om het Wilhelminapark, is het groene sfeerbeeld bepaald door de ingerichte privétuinen. Het behoud hiervan wordt gekoesterd, dan wel aangemoedigd.

- De gemeente Zeist kiest ervoor cultuurhistorie toegankelijker en zichtbaarder te maken, zowel in bebouwd gebied als in het buitengebied. Daarbij staan Slot Zeist, de Slotlaan en de landgoederen van de Stichtse Lustwarande centraal.
- Appartementenbouw in buurten als deze, wordt alleen gestimuleerd als het overeenkomt met bestaande bouw. Dat wil zeggen, waar nu laagbouw domineert blijft dit ook wenselijk.
- De warmtetransitie in de gemeente Zeist die zorgt voor een aardgasvrij Zeist in uiterlijk 2050 is vastgelegd in de Transitie Visie Warmte. In die visie is het Slot en omgeving één van de buurten waar op korte termijn verkenningen plaatsvinden om stap voor stap aardgasvrij te worden.

Buurt Lyceumkwartier

De buurt Lyceumkwartier ligt in het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug, maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland én van het landschap Stichtse Lustwarande. Om te beginnen is deze buurt rijk aan groen en natuur.

Het wordt door haar inwoners ook beschouwd als een bijzondere wijk. Het heeft een centrale ligging in het land, is omsloten door bos en bezit over de monumentale zichtas zoals aangelegd vanuit het Slot Zeist. De lanenstructuur is naast het vele groen, ook zeer kenmerkend.
Deze buurt kent een grote diversiteit aan woningtypen, waarbij het voornaamste type huis de jaren '30-woning is met een royaal perceel. De buurt vindt het belangrijk dat het type woningen, op een ruim particuliere kavel met vrijstaande huizen en een diepe voor- en achtertuin, behouden blijft. Het geeft het karakter en de identiteit weer van de buurt. De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1920 en 1930. Daarnaast biedt deze buurt onderdak aan onderwijsinstellingen, een kinderopvang, een ziekenhuis, de hoofdvestiging van de Vogelbescherming, sportverenigingen en jeugdzorginstellingen.

Waarden

- Cultuurhistorische waarden. De ruimtelijke opzet van de wijk herbergt groenmonumentale zichtassen uit het ontwerp van het parklandschap van Slot Zeist, waaronder het Laantje zonder Eind.



Zeist, Lyceumkwartier

- Ecologische verbinding. De wijk vormt een belangrijke component in de ecologische noord/zuidcorridor door Zeist.
- Woon- en leefplezier. Het Lyceumkwartier is een aantrekkelijke woonwijk, onder andere voor jonge gezinnen (verjonging van de wijk).
- Groenbeleving. Behoud en versterking van het groene karakter van de wijk.
- Gastvrijheid. Zowel voor nieuwe bewoners als bedrijven: een mix van functies maakt de wijk leefbaar.
- Veiligheid. Een veilige wijk draagt bij aan de kindvriendelijke en prettige woonomgeving.
- Biodiversiteit. De bewoners vinden het belangrijk biodiversiteit te stimuleren, onder meer door duurzame innovatie, zoals het inrichten van voedselbossen en verticale tuinen.

De vereniging Lyceumkwartier Zeist heeft in 2018 een wijkvisie opgesteld, getiteld Visie Leefomgeving Zeister Lyceumkwartier. In de daaraan gerelateerde waardepropositie Leefwijk Lyceumkwartier wordt expliciet aandacht besteed aan de waarden die zij voor deze wijk – nu en in de toekomst – van belang vindt.

- De vijf sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden van de verenigde bewoners van Het Lyceumkwartier zijn:
  1. Woon- en leefplezier Lyceumkwartier.
  2. Groenbeleving.
  3. Gastvrijheid.
  4. Veiligheid.
  5. Biodiversiteit stimuleren.

- De vijf ruimtelijke kernwaarden van het Lyceumkwartier zijn:
  1. Onmisbare component van de ecologische noord/zuidcorridor door Zeist.
  2. Unieke groenmonumentale zichtassen uit oorspronkelijk ontwerp Slot Zeist (wijkstructuur).
  3. Ruime kavels voor behoud van groene allure en éénheid van lommerrijk beeld.
  4. Naleving van het Servituut Schaerweijder Bosschen.
  5. Jaren '30-architectuur van woningen en instellingen.

Ontwikkelingen en ambities
Oude historische structuren in het landschap blijven behouden, zowel in aangrenzende bossen als weilanden.


Zeist, Valckenbosch, Dieptetuin

Buurt Valckenbosch
Deze buurt ligt tussen de Zeister Boulevard, de Bergweg en de Dalweg. Ook wel bekend als een buurt in 'tuindorpstijl'. Een buurt met een Engelse landschapsstijl en eentje van een wederopbouw met kleine (sier)bomen. Valckenbosch is opgebouwd uit verschillende buurten uit diverse tijdsperioden. Dit heeft er toe geleid dat de buurtjes een geheel eigen karakter hebben. Zo staan er aan de B. Kortalslaan de 'kristalwoningen' behorend bij huize Valckenbosch. Deze buurt heeft een aantal verborgen parels die gekoesterd moeten worden.

Deze buurt ligt op de gronden die tot de bossen van de buitenplaats Schaerweijde behoorden. Door dat gegeven en de aanwezigheid van buitenplaats Valckenbosch is er sprake van enige cultuurhistorische achtergrond. Het beeld is overwegend groen. Dit komt hoofdzakelijk door de aanwezige, diepe achtertuinen en -terreinen met talrijke bomen en veel groene hagen rondom percelen. Daarnaast schuilt er een rijksmoment binnen deze buurt, namelijk de Dieptetuin. Het is een uniek voorbeeld van een verzonken tuin.

Waarde
- Historisch, zoals het rijksmonument de Dieptetuin.
- Natuur.

Buurt Staatsliedenkwartier
In het begin van de jaren '50 is het Staatsliedenkwartier aangelegd. Het Staatsliedenkwartier is één van de eerste naoorlogse complexen van sociale woningbouw, gebouwd binnen de omstandigheden van die tijd. In deze buurt werd geëxperimenteerd met gestapelde bouw rond hofjes, gemengd met laagbouw en beboomde pleinen. Het idee was efficiënt met de ruimte om te gaan, door overlapping van bestemmingen: open (groene) ruimte, woningen en voorzieningen. De laatste jaren heeft hier een omvangrijke vernieuwing plaatsgevonden met ver- en nieuwbouw van (gestapelde) woningen. Het groen in de buurt is in zijn geheel opnieuw aangelegd. Er is in de wijk vaak nog sprake van gemeenschappelijke voortuinen, ingericht met gras en een heesterstrook en/ of ligusterheg of een simpel houten hekje.



Zeist, Dijnselburg sportpark

Het groen in en rondom de buurt is belangrijk voor de kwaliteit van leven. Er zijn drie belangrijke groene ruimten waar veel gebruik van gemaakt wordt: de Johan van Oldenbarneveltlaan, het Dr. Bosplein en het Thorbeckepark. Daarnaast grenst het Staatsliedenkwartier aan het Sanatoriumbos, met een monumentaal karakter. De buurt heeft zeer veel profijt van deze lommerijke omgeving. Het biedt allure, een groen uitzicht en een aantrekkelijk wandel- en natuurgebied dicht bij huis. Daarnaast is het bijzondere in deze buurt ook de bedrijvigheid aan de Johan van Oldenbarneveltlaan en het winkelcentrum.

Een bekend bedrijventerrein, aangeduid als een officiële werklocatie, ligt gelegen op de Thorbeckelaan. Daar heeft de Biga zich gesitueerd.

Waarden

- Natuur en landschap.

Ontwikkelingen en ambities

- De warmtetransitie in de gemeente Zeist die zorgt voor een aardgasvrij Zeist in uiterlijk 2050, is vastgelegd in de Transitie Visie Warmte. In die visie is het Staatsliedenkwartier één van de buurten waar op korte termijn verkenningen plaatsvinden om stap voor stap aardgasvrij te worden.

Buurt Dijnselburg

Deze buurt bevindt zich in een historische buitenplaatszone. Geografisch wordt dit gebied omschreven als: tussen de Panweg, Amersfoortseweg, Huis ter Heide en de A28 ligt het gebied Dijnselburg. In de indeling van buurten en kernen bevat deze buurt ook het woongebied en het bedrijventerrein. We willen de kwaliteit van dit gebied verbeteren voor zowel wonen als recreatie. Op dit moment wordt er samen met belanghebbenden een gebiedsvisie gemaakt. Toekomstige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving voor dit gebied, deze buurt, dienen zo veel mogelijk aan te sluiten op wat deze gebiedsvisie zal voorschrijven. Het bestaat onder andere uit Landgoed Dijnselburg met een voormalige functie als Bisdom. Daarnaast staat deze buurt bekend om haar recreatievoorzieningen als sporthoek Dijnselburg met sporthal en atletiekbaan, een zwembad en een camping.

Waarden

- Sportvoorzieningen. Belangrijke sportvoorziening voor Zeist, door clustering kan een groot aanbod overeind blijven.
- Ontmoeting. De sportvoorzieningen zijn een belangrijke plek voor ontmoeting tussen verschillende groepen mensen.
- Historisch.
- Oog voor natuur en landschap.

Ontwikkelingen en ambities

- Versterken van recreatie, cultuurhistorie en natuur.
- Meer ruimte bieden aan bedrijven in industrie, logistiek en bouw, om aan stijgende vraag te kunnen voldoen.
- Vernieuwing bedrijventerrein (openbare ruimte en panden).
- Nadruk Sportpark Dijnselburg verleggen van sportpark naar ongeorganiseerd gebruik, dagrecreatie en mogelijk vormen van verblijfsrecreatie.

Buurt Utrechtseweg

De Utrechtseweg vormt de entree tot Zeist. Het gebied Utrechtseweg-Noord vormt een karakteristiek deel van Zeist met statige kantoorvilla's, karakteristieke woningen en veel groen, maar ook grotere bebouwingscomplexen voor diverse functies met wisselende uitstraling. Daarnaast is het gebied enkele monumentale panden rijk, zoals Villa Blanda, Eikenstein en Villa Charema.
Het gebied maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande. Er gaat veel veranderen in het gebied rond de Utrechtseweg-Noord. De penitentiaire inrichting Eikenstein, eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, is in het voorjaar van 2016 uit haar pand vertrokken. TNO en Rabofacet gaan dit gebied in de komende jaren ook verlaten. Daarmee komt een groot aantal locaties beschikbaar voor (her)ontwikkeling. Het is voor de gemeente én inwoners een goede kans geweest om deze ontwikkelingen te onderzoeken en de vertaling te maken hoe het gebied mooier en aantrekkelijker gemaakt kan worden. Met als doel: een omgeving waar het prettig is om te wonen, werken en recreëren. En met een uitstraling die past bij de prachtige, monumentale buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande.

Waarden

- Duurzaam.
- Werken.
- Toerisme en recreatie.
- Cultuurhistorie. De buurt Utrechtseweg herbergt een aantal belangrijke landgoederen, als onderdeel van de Stichtse Lustwarande.
- Kindvriendelijkheid. De buurt herbergt een aantal speelplekken die vooral voor jongeren van grote waarde zijn (trapveldje Laan van Eikenstein/ Utrechtseweg).

Bijzondere natuurwaarden

- Venwitsnuitlibel in de waterpartijen langs de Dreef.
- Kale rode bosmier langs de Utrechtseweg (inmiddels helaas verdwenen).
- Stadsvogels als huismus en gierzwaluw en vleermuizen.
- Eekhoorn.



Zeist, Utrechtseweg

Ontwikkelingen en ambities

In de gebiedsvisie Utrechtseweg-Noord worden de drie ambities voor het gebied beschreven:

1. **Het versterken van de identiteit en uitstraling van de Stichtse Lustwarande**
   Het ruimtelijk beeld van de Stichtse Lustwarande is zo waardevol dat de identiteit en uitstraling van het gebied nog sterker wordt gemaakt.
   De Utrechtseweg is en blijft een kralensnoer van verschillende deelgebieden met een diversiteit aan functies en uitstraling.

2. **Een robuust Groen Raamwerk**
   Het groene raamwerk van de Stichtse Lustwarande wordt ontwikkeld tot een robuust netwerk van groenverbindingen. Waarbij de groene omgeving uitnodigt tot ontmoeten. Het gebied moet een kralensnoer blijven van locaties met verschillende functies. Dat kunnen de voormalige monumentale buitenplaatsen zelf zijn, maar ook nieuwe gebouwen.

3. **Een duurzame en gezonde leefomgeving: de Gezonde stad**
   In het gebied wordt uitgegaan van ontwikkelingen in een duurzame en gezonde leefomgeving: klimaatneutraal, levensloopbestendig en flexibel. Of het nu gaat om wonen, werken of recreëren. Daarmee krijgt het gebied een toegevoegde kwaliteit: de wijk van de toekomst.

Gezien de vele werklocaties die vrijkomen, geldt aanvullend op bovenstaande ambities ook dat de bedrijfsmatige bestemmingen die vrijkomen, behouden blijven. Dit kan gecombineerd worden met nieuwe huisvestingsconcepten zoals 'serviced offices' en 'co-working spaces'.

Buurt Vollenhove

Vollenhove ligt in het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en ligt dus in een bosrijke omgeving. Deze buurt wordt gedomineerd door grootschalige flats, waaronder de (landelijk) bekende L-flat. Deze flat is 'een dorp op zich'. Onder de naam 'Bouwproject-Parkplan Vollenhove' werd de buurt Vollenhove eind jaren zestig gebouwd. Vóór de bouw van Vollenhove maakte dit gebied deel uit van Landgoed Vollenhoven. Doel was het huisvesten van arbeiders om het bestaande woningtekort te verkleinen. Om het bestaande bos zo min mogelijk aan te tasten, maar toch een groot aantal woningen te kunnen bouwen, ontwierp prof. Ir. W. de Bruyn een compositie van grote hoogbouwblokken. Hierdoor bleven grote open groene, ruimten gespaard, die benut konden worden voor recreatieve doeleinden. Vollenhove leverde Zeist toen allerlei nieuwigheden: hoogbouw met flats van 13 en 19 verdiepingen hoog, voorzien van cv, stortkoker, douche en lavet. De L-flat was bij de oplevering met 728 woningen het grootste appartementencomplex van Europa.
Deze appartementengebouwen zijn zeer beeldbepalend in Zeist.
De buurt Vollenhove is 'een dorp' dat veel op loop- en fietstafstand heeft. Van diverse winkels en horeca in het winkelcentrum, tot onderwijs, sport, een gezondheidscentrum en onlangs een nieuw ontmoetingscentrum ''t Volle Hof'. De openbare ruimte zelf is aan een opknapbeurt toe. Zo is er een sterke scheiding tussen het wonen en leven op straat, doordat er vooral veel 'beton' is en minder groen of aantrekkelijke sport- en speelvoorzieningen. Er is bij inwoners behoefte om elkaar nog veel te kunnen ontmoeten. Bewoners zelf hebben geen tot weinig eigen middelen om hun buurt te verbeteren, dat neemt niet weg dat er ontzettend veel wil is in de vorm van buurtinitiatieven.

In de laatste 20 jaar is de buurt door een opeenstapeling van factoren veranderd. Door onder andere toewijzingsbeleid en extramuralisering van de zorg zijn de sociale huurwoningen in de flats een verzamelplek geworden voor



Zeist, Vollenhove

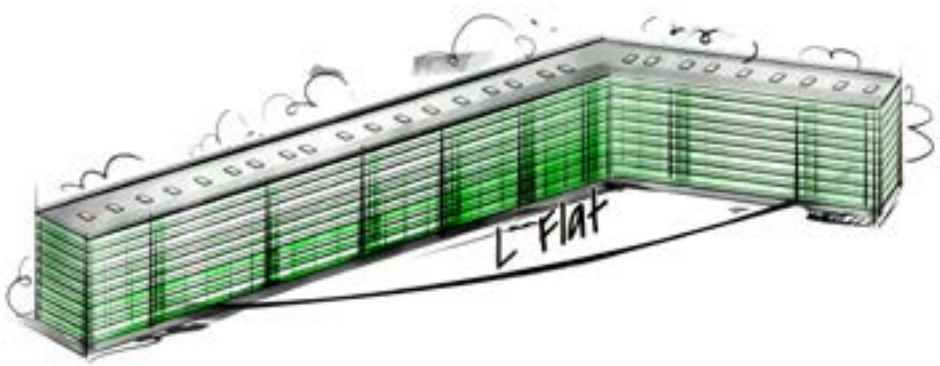
mensen in een kwetsbare situatie. Vollenhove kent een hoog percentage van 56% sociale huurwoningen, in totaal is ongeveer 80% een huurwoning.
In de flats wonen veel mensen met een laag inkomen, een migratieachtergrond en/of mentale problemen. Veel bewoners hebben het zwaar, zijn eenzaam en kampen met tegenslag. Net als in andere buurten waar deze factoren samenkomen, blijkt ook hier dat een hoge concentratie van kwetsbare mensen bij elkaar de sociale problematiek versterkt. In de Torenflat worden intussen op relatief grote schaal huurwoningen verkocht.

Waarden

De kansen op een gezond en perspectiefrijk leven is kleiner in een buurt met veel sociale huurwoningen.

In de buurt Vollenhove gaat het erom dat iedereen plezierig woont en bewoners zich met elkaar en hun buurt verbonden voelen. Het is de droom voor Vollenhove waar op dit moment door inwoners, maatschappelijke organisaties en de gemeente hard aan gewerkt wordt. Waarden die hierbij aansluiten zijn in ieder geval:

- Samen.
- Gezond.
- Veilig.
- Identiteit.
- Duurzaam.
- Diversiteit. De buurt kent een sterke mix aan mensen, een grote kracht van de buurt.
- Betaalbaarheid. In Vollenhove is wonen nog betaalbaar. Een belangrijke waarde die voor de toekomst behouden moet blijven.
- Groen. Vollenhove kent zelf een groene opzet, maar wordt ook omringd door groen met een belangrijke recreatieve functie, zoals het bos achter de Torenflat.



Ontwikkelingen en ambities

De buurt Vollenhove is aan ontwikkeling onderhevig, doordat er op het moment een langetermijnprogramma gestart is onder de naam 'Vollenhove Vooruit' dat doorloopt tot ten minste 2035. Doel is om Vollenhove verder vooruit te brengen. Dit programma heeft de gemeenteraad begin 2020 unaniem vastgesteld. Vollenhove is ook tot 2024 aangesloten bij de Regiodeal Vitale Wijken, samenwerking met Utrecht (Overvecht), Nieuwegein (Batau) en Amersfoort (Soesterkwartier).

Er gebeurt dan intussen ook veel in Vollenhove. Deze buurt zal zich nog verder ontwikkelen en verbeteren. Sommige bewoners kunnen meer zorg en aandacht gebruiken. Ook kunnen de openbare ruimte en het gevoel van veiligheid verbeterd worden. Daarom zijn in het programma ambities uitgewerkt – Wat willen we bereikt hebben in 2035? – en dit is verder verdiept in kansen – Wat gaan we doen? Iedere vier jaar wordt een nieuw meerjarenplan opgesteld om de ambities uit 'Vollenhove Vooruit' te realiseren.

De vier ambities op een rij:

- Een vitale gemeenschap (iedereen doet mee, zorg toegankelijk, ontmoeten en 'chillen').
- Diversiteit als kwaliteit (buren helpen elkaar, gevarieerd woningaanbod, ruimte ondernemers).
- Open en groen (sport, spel, bewegen, weinig kans voor criminaliteit, veilig, schoon, park verbindt).
- Een eigentijdse wijk (klaar voor klimaatverandering, aardgasvrij, mobiliteit).

Kansen die bij opstellen van deze eerste Zeister Omgevingsvisie zijn opgestart en/of gerealiseerd zijn:

- Een grootschalig renovatieplan (L-flat), waarbij ook intensief is ingezet op hulpverlening voor bewoners die dit nodig hebben (Ook wel: 'voor L-kaar');
- Nieuwe ontmoetingsplek in de zorgplint van de Torenflat (samenwerking nulde- en eerstelijnszorg);
- Gerichte toewijzing voor een deel van de woningtoewijzingen;
- Centrale ontmoetingsplek ''t Volle Hof'.

De aanpak gaat zich verder richten op het verbeteren van de mogelijkheden van het opgroeien van kinderen, gezondheidswinst, meer bewegen, ontmoeten en het versterken van mogelijkheden voor werk(gelegenheid) en een beter inkomen.

Daarnaast is er vanuit de Propositie van Zeist 2020 een specifieke onderzoeksrichting 5 voor een 'Hoogwaardig Openbaar Vervoer' verbinding (HOV) tussen Utrecht Science Park (USP) en Amersfoort opgestart. Een tracé langs Mooi Zeist, via Vollenhove tot het Handelscentrum vormt de beste HOV-ontsluiting voor deze intensief benutte gebieden en kan een impuls bieden voor vernieuwing van Vollenhove en het Handelscentrum Dijnselburg.
De warmtetransitie in de gemeente Zeist, die zorgt voor een aardgasvrij Zeist in uiterlijk 2050, is vastgelegd in de Transitie Visie Warmte. In die visie is Vollenhove één van de buurten waar op korte termijn verkenningen plaatsvinden om stap voor stap aardgasvrij te worden. Doel is een aardgasvrije buurt in 2035.

Buurt Mooi Zeist
Mooi Zeist bestaat overwegend uit laagbouw. De bebouwingsdichtheid is hoog, zodat zoveel mogelijk bos van landgoed Vollenhove kon worden gespaard. Onderdeel van deze buurt is voormalig tuchtschool Eikenstein, voormalig datacenter Rabofacet van Rabobank Nederland, de Warande, één van de grote Utrechtse studentencomplexen en het nieuwbouwwijkje Overplaats van Oirschot (terrein voormalige VW-garage aan de Sanatoriumlaan). Ook het welbekende Sanatoriumterrein 'Altrecht' ligt in deze buurt.
Een terrein waar mensen met een ernstige en complexe psychiatrische ziekte terecht kunnen voor specialistische behandeling.
Het Sanatoriumterrein ligt in de bewoonde kern van de gemeente Zeist.
Het betreft bosgebied en een deel met zorglocaties. Op het terrein zijn enkele specialistische klinische afdelingen gevestigd. Een groot deel van het terrein is bosgebied. Omwonenden kunnen hier vrij wandelen.


Zeist, Mooi Zeist, Kapel Altrecht

Waarden
- Groen. Het Sanatoriumbos is een groene long tussen de omliggende nieuwbouwwijken, waar je heerlijk kunt wandelen.
- Cultuurhistorie. Het Sanatoriumgebouw is een blikvanger aan de Oude Arnhemseweg die behouden dient te blijven voor de toekomst.

Ontwikkelingen en ambities
- De voormalige tuchtschool Eikenstein aan de Utrechtseweg in Zeist gaat een nieuwe toekomst tegemoet als historisch hart van een inclusief en duurzaam woongebied. Het wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar.
- Ook voor deze buurt geldt een aansluiting op een mogelijk tracé voor de 'Hoogwaardig Openbaar Vervoer'-verbinding tussen het Utrecht Science Park (USP) en Amersfoort. Hetzelfde geldt voor de buurt Vollenhove.
  Zie ook onderzoeksrichting 5 uit de Propositie van Zeist 2020.

Componistenbuurt

Op de plek waar de Componistenbuurt is aangelegd, lag vroeger het natuurzwembad van Zeist, met daarbij het paviljoen Mooi Zeist. De woonwijk dateert uit het begin van de jaren '90. Het terrein heeft vele jaren braak gelegen als gevolg van de bodemvervuiling, die eerst moest worden gesaneerd. De buurt is aan alle kanten ingekaderd door bosrestanten. De Oude Beukenlaan is het hart van de buurt. De Oude Beukenlaan en de speelweide op het voormalige zwembadterrein geven groene allure aan de wijk en herinneren aan de historie van de plek. De buurt kent alleen geschakelde laagbouw met kap met relatief kleine voor- en achtertuinen. In deze buurt ligt het Jordan College, een middelbare school en daartegenover een appartementencomplex. Er zijn enkele bedrijven gevestigd en deze buurt sluit aan op de buurt Mooi Zeist.

Waarden

- Bereikbaarheid. Een gunstige ligging. Vanuit de Componistenbuurt ben je zo in Utrecht.



Zeist, Componistenbuurt

Buurt Patijnpark

Deze buurt heeft een rijke historie van ontstaan om te delen. Het Patijnpark ligt op de Utrechtse Heuvelrug, in een gebied dat in het verleden deels tot de buitenplaatsen Ma Retraite en Schaerweijde behoorde.

In de jaren '20 ontstond grote behoefte aan arbeiders- en middenstandswoningen. Men kon echter niet op elke willekeurige plek een arbeidersbuurt bouwen. Ten noordwesten van de Van Reenenweg lag een uitgestrekt bos- en heidegebied, doorsneden door de Schaerweijdelaan (een oude schapendreef). Langs deze weg was al enige bebouwing aanwezig. Deze woningbouw was de aanzet voor de bouw van andere arbeiderscomplexen. De buurt is gefaseerd gebouwd door verschillende woningbouwverenigingen en ontwikkelmaatschappijen. De geplande wegen lieten een rechthoekig patroon zien, dat gedeeltelijk op de oude bospaden was ontworpen. Ten westen van de Schaerweijdelaan is dit deel van de buurt ook zo gerealiseerd. Vanaf 1920 werd de buurt verder aangelegd, maar volgens een geheel ander stedenbouwkundig ontwerp. Het rechte stratenpatroon werd vervangen door de gebogen en rechte straten, onderbroken door pleinen van verschillende vorm en afmeting. Door de tijd ziet men in de bouw de toegenomen welvaart terug. De eerstgebouwde woningen zijn arbeiderswoningen, vervolgens kleine middenstandswoningen en tenslotte zijn de grotere woningen met een ruimere opzet gebouwd.

Waarden

- Ontmoeting. Voor de buurt én zeker ook voor de rest van Zeist is het Kunstenhuis een culturele ontmoetingsplek waar mensen hun artistieke talenten kwijt kunnen en geïnspireerd worden.

Dichtersbuurt

In de jaren '30 en '40 werden in de achterste gedeelten van huize Sint-Jan (ook wel 'Ma Retraite' genoemd) en huize Veldheim villa-achtige middenstandswoningen gebouwd. Dit is wat we nu Dichtersbuurt noemen. Ook de overplaats van Ma Retraite, ten zuiden van de Utrechtseweg, werd verkaveld.



Zeist, Dichtersbuurt, Jacob van Lennepplein

‘Aan het verlies van natuurschoon langs het desbetreffende gedeelte van de Utrechtseweg wordt enigermate tegemoet gekomen door uitsparing van het terrein met vijver’, aldus de directeur gemeentewerken aan het college van B&W in 1932.

De Dichtersbuurt ligt in de achterste zone van de Stichtse Lustwarande en heeft een monumentale uitstraling. De huizen zijn ruim, de voortuinen relatief ondiep. Voortuinen en grote bomen op de achterterreinen spelen een grote rol in de groene beeldvorming. Er is niet veel afwisseling in het type bebouwingen. Bijzonder onderdeel van deze buurt is het ‘Jan Luijkenlaantje’: een laantje evenwijdig aan twee woonstraten, waaraan achtertuinen grenzen. Het vormt een groene oase in de buurt en is het restant van de buitenplaats Ma Retraite.

Waarden

- Groene karakter. De nabijheid van de landgoederen van de Stichtse Lustwarande en het boomrijke karakter, met herkenbare lanen, zijn waardevol voor de buurt.
- Rustig en karakteristiek. De buurt heeft een rustige leefomgeving te bieden, met karakteristieke elementen, zoals krachtige laanstructuren.
- Goede voorzieningen.



Buurt aan de Driebergseweg

Deze buurt van Zeist is in feite een doorgaande weg, gekenmerkt door villa’s aan weerszijden, buitenhuizen en kantoorlocaties. Het is de toegangsweg voor Zeist vanaf de snelweg, de A12. Deze route bepaalt mede de identiteit van Zeist door groene, cultuurhistorische waarden. De Driebergseweg is namelijk een belangrijk en gaaf bewaard deel van de Stichtse Lustwarande. Deze buurt ligt dus zeer centraal en is door het groene karakter ook een trekpleister voor recreatie en toerisme. Wandelen, hardlopen, simpelweg een gezond ommetje maken in het groen. De Driebergseweg biedt voldoende.

Waarden

- Bereikbaar.
- Historisch en cultureel.
- Werken.
- Groene recreatie. Het groene karakter is van grote waarde en meer specifiek de mogelijkheden die bijvoorbeeld het Molenbosch en Hoog Beek en Royen bieden om te wandelen.
- Sport. De sportvoorzieningen in het zuiden van de buurt zijn van grote waarde voor Zeist. Het is ook een ontmoetingsplek voor ouderen en sportieve naschoolse opvang voor kinderen.

Ontwikkelingen en ambities

- Het bewaren van de Stichtse Lustwarande als doorlopende structuur met kenmerkende, ruimtelijke opbouw (verhoudingen) en groene kwaliteit (groene scheidingen, groene voorruimte, zichtlijnen over de weg heen, coulissen).
- Goede landschappelijke inpassing van verkeersfuncties.
- De bewustwording en beleving van de Stichtse Lustwarande vergroten.
- Het koesteren en behouden van de aantrekkelijkheid van kantoorlocaties, zoals Sparrenheuvel.
- Het behoud van de kantoorvilla's.

Kern Den Dolder

Buurt Den Dolder-Noord

Den Dolder-Noord ligt tussen de Nieuwe Dolderseweg (N238), de spoorlijn, de gemeentegrens met De Bilt en het bekende Pleinesbos. Het karakter van deze buurt is overwegend naoorlogse laagbouw in stroken. In deze buurt ligt een belangrijk bedrijventerrein met een zeer bekend bedrijf: Remiafabriek. Daarnaast ligt in deze buurt de 'Willem Arntsz Hoeve'.

In het gebied Willem Arntsz Hoeve (WA-hoeve) stond zorg vanaf het begin van de 20e eeuw centraal. Het gebied is een voormalig psychiatrisch zorgcomplex op het terrein van het huidige Altrecht. De zorg in Nederland is steeds meer gericht op zorg bij mensen thuis, in plaats van opnames in instellingen zoals Altrecht die heeft in het gebied WA-hoeve. Als gevolg van die ontwikkeling, verlaat Altrecht de komende tien jaar in fases het gebied. Daarom is er in 2016 door de gemeente samen met inwoners en vertegenwoordigers van Altrecht een gebiedsvisie opgesteld voor dit gebied.

Op dit moment is de WA-hoeve dan ook ruimtelijk in ontwikkeling. Het wordt een levendig gebied met een mix van verschillende soorten koop- en huurwoningen, bewoners en ondernemers, leegstaande, monumentale panden die het gebied rijk is, en krijgt daarmee weer een nieuwe toekomst.



Den Dolder, Willem Arntsz Hoeve

Bijzondere natuurwaarden

- Op de heide bij de Willem Arntsz Hoeve groeien bijzondere mossen en korstmossen (onder andere kaal tandmos en heidefranjemos).
- Op een aantal heideterreintjes komen de heivlinder en de kommavlinder voor.
- Sprinkhanen als schavertje, zoemertje en sikkelsprinkhaan.
- Voorkomen van de zandhagedis, levendbarende hagedis en ringslang.
- Eekhoorn, das en boommarter.
- Een grote oude boskern ten oosten van het golfterrein.

Waarden

Belangenvereniging Den Dolder heeft tijdens het participatieproces voor deze eerste Zeister Omgevingsvisie de volgende set aan waarden ingebracht om te koesteren en in de toekomst te versterken. Deze waarden gelden zowel voor Den Dolder-Noord als -Zuid.

- De sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden.
  1. Leefplezier voor iedereen; jong, oud en gezinnen. Er is veel ruimte voor verenigingen, speeltuinen en ontmoetingsplekken voor ieders hobby, sport of bezigheid.



Den Dolder, Willem Arntsz Hoeve

2. Natuurbeleving is overal dicht bij huis op loopafstand. Om te wandelen met de hond, om te spelen en te recreëren, dus veel ruimte en rust in het groen.
3. Sociale verbinding en betrokkenheid is belangrijk en op een goed niveau in Den Dolder. Het is een dorpsgemeenschap met zeggenschap en wil geen voorstad van Utrecht worden. Het dorpse karakter, zowel sociaal als qua inrichting, moet behouden blijven; daarbij is een volwaardig dorpshuis zeer gewenst.
4. Goede bereikbaarheid via OV en goede en veilige infra naar het centrum voor alle inwoners van Noord en Zuid, ondanks het spoor. Goede en veilige infra van oost naar west ondanks provinciale weg. Passend en nabij de (hoeveelheid) mensen die er verblijven.
5. Ondernemerschap. Er zijn goede mogelijkheden voor bedrijven en ondernemers, waaronder ook non-profit-, zorg- en creatieve ondernemers.

- De ruimtelijke kernwaarden zijn:
  1. De ecologische noord/zuid- en oost/westcorridors Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze willen we beschermen en in stand houden.
  2. De unieke natuur, bijzondere plekken met overal duinen in het bos, heide en wetlands met bijzondere dier- en plantensoorten. Deze moeten behouden worden en toegankelijk blijven.
  3. Waardevol cultureel-historisch erfgoed. Monumenten op WA-Hoeve en de bijzondere landgoederen en monumenten, ook buiten de kern van het dorp.
  4. Bouwen en nieuwbouw moeten plaatsvinden in harmonie met de natuur, ecologie en de gemeenschap.

Ontwikkelingen en ambities

- Het gebied WA-hoeve is voorlopig nog in ontwikkeling gebaseerd op de in 2017 vastgestelde gebiedsvisie WA-hoeve en in overeenstemming met de huidige woonvisie.
- Een ambitie in dit gebied is ook het behoud van bestaande bedrijven, zoals de Remia en mogelijk het bieden van uitbreidingsruimte op dit bedrijventerrein.
- In de Propositie van Zeist 2020 zijn de buurten (en kernen) Austerlitz en Den Dolder aangewezen als plaatsen waar een versterking mogelijk is in recreatie en ontmoeting. Zie hiervoor ontwikkelkans 1. Ook sluit onderzoeksrichting 4 'Recreatiepoorten naar de Heuvelrug' hierop aan. Namelijk dat onderzocht kan worden of de toeristische functie van Austerlitz en Den Dolder versterkt kan worden tot recreatiepoorten naar de momenteel versnipperde toegankelijke natuur van de Utrechtse Heuvelrug.



Deze buurten/kernen ontwikkelen zich naar een uitvalsbasis naar de natuur. Ze voorzien hiermee niet alleen in een regionale behoefte, maar bieden ook werkgelegenheid. Deze recreatieve functie zou uiteraard natuurinclusief en duurzaam moeten worden ingevuld met een focus op luwe recreatie.

- Het behoud van monumenten.
- Het maken/aanleggen van nieuwe, ecologische verbindingen.
- De warmtetransitie in de gemeente Zeist, die zorgt voor een aardgasvrij Zeist in uiterlijk 2050, is vastgelegd in de Transitie Visie Warmte. In die visie is Den Dolder-Noord één van de buurten waar op korte termijn verkenningen plaatsvinden om stap voor stap aardgasvrij te worden.

Buurt Den Dolder-Zuid

Den Dolder-Zuid ligt ten zuiden van de spoorlijn en wordt begrensd door de Nieuwe Dolderseweg (N238), de Baarnseweg, de Taveernelaan en de gemeentegrens met De Bilt. Op veel straathoeken zijn nog stukjes van het oorspronkelijke bos zichtbaar, met daarin o.a. veel grove den. De buurt als totaal heeft een bosachtige uitstraling. Deze buurt beschikt over een bekend bedrijventerrein met twee grote bedrijven genaamd Fornhese en de Eland. De 'Fornhese' is een term die doorgaans in de volksmond gebruikt wordt voor dit bedrijventerrein. Ook betreed je via deze buurt de recreatieve toegang tot het Park vliegbasis Soesterberg.

Waarden

Belangenvereniging Den Dolder heeft tijdens het participatieproces voor deze eerste Zeister Omgevingsvisie de volgende set aan waarden ingebracht om te koesteren en in de toekomst te versterken. Deze waarden gelden zowel voor Den Dolder-Noord als -Zuid.

- De sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden:
  1. Leefplezier voor iedereen. Jong, oud en gezinnen: er is veel ruimte voor verenigingen, speeltuinen en ontmoetingsplekken voor ieders hobby, sport of bezigheid.
  2. Natuurbeleving is overal dicht bij huis op loopafstand. Om te wandelen met de hond, om te spelen en te recreëren, dus veel ruimte en rust in het groen.



Den Dolder, bedrijventerrein Fornhese

  3. Sociale verbinding en betrokkenheid is belangrijk en op een goed niveau in Den Dolder. Het is een dorpsgemeenschap met zeggenschap en wil geen voorstad van Utrecht worden. Het dorpse karakter, zowel sociaal als qua inrichting, moet behouden blijven, daarbij is een volwaardig dorpshuis zeer gewenst.
  4. Goede bereikbaarheid via OV en goede en veilige infra naar het centrum voor alle inwoners van Noord en Zuid, ondanks het spoor. Goede en veilige infra van oost naar west ondanks provinciale weg. Passend en nabij de (hoeveelheid) mensen die er verblijven.
  5. Ondernemerschap. Er zijn goede mogelijkheden voor bedrijven en ondernemers, waaronder ook non-profit-, zorg- en creatieve ondernemers.

- De ruimtelijke kernwaarden zijn:
  1. De ecologische noord/zuid- en oost/westcorridors Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze willen we beschermen en in stand houden.
  2. De unieke natuur, bijzondere plekken met overal duinen in het bos, heide en wetlands met bijzondere dier- en plantensoorten. Deze moeten behouden worden en toegankelijk blijven.

3. Waardevol cultureel-historisch erfgoed. Monumenten op WA-Hoeve en de bijzondere landgoederen en monumenten, ook buiten de kern van het dorp.
4. Bouwen en nieuwbouw moeten plaatsvinden in harmonie met de natuur, ecologie en de gemeenschap.

Ontwikkelingen en ambities

- Het behoud van de bestaande bedrijven en het waar mogelijk bieden van uitbreidingsruimte.
- Het behoud van de milieucategorie op Fornhese voor bedrijven in industrie en logistiek.
- Het eerste deel van de 'snelfietsroute' tussen Amersfoort en Utrecht is sinds het voorjaar 2020 in gebruik genomen, namelijk het snelfietspad/hoofdfietsroute op de Fornheselaan in Den Dolder Zuid. Een lang gekoesterde wens van veel inwoners uit Den Dolder ging hiermee in vervulling.

Kern Austerlitz

Buurt Austerlitz

Deze buurt is duidelijk een 'dorp in het bos'. Austerlitz is een rustig dorpsgebied. Het bos is bijna overal voelbaar! Austerlitz vindt zijn oorsprong in 1804 met de komst en vestiging van het Franse leger onder leiding van generaal Auguste De Marmont. Het strakke rechthoekige patroon in het dorp herinnert nog aan de aanwezigheid en opzet van het legerkamp.
De bosranden, het plein en de tuinen bepalen in hoofdlijnen de sfeer van het dorp. Na de Tweede Wereldoorlog zijn kleinschalige nieuwbouwbuurten aan de rand van het dorp ontwikkeld. Het relatieve isolement in de bossen heeft op zijn beurt weer bijgedragen aan de grote gemeenschapszin in Austerlitz, die zich o.a. uit in de zorgcoöperatie 'Austerlitz Zorgt'.

Centraal punt in het dorp is het Dorpsplein. Het Dorpsplein vormt samen met het groengebied tussen de Schoolweg en de Weideweg een belangrijk ensemble binnen Austerlitz. In de buurt van dit pleintje zijn enkele kleinschalige voorzieningen gevestigd. In het buitengebied, net buiten de bebouwde kom, liggen een sportpark, een manege en een begraafplaats.

Austerlitz ligt in het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug en maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bossen zijn in eigendom en beheer bij natuurbeherende instanties.

Waarden

Vereniging Austerlitz Belang heeft tijdens het participatieproces de volgende waarden ingebracht:

- Een gezonde leefomgeving is een groot goed in Austerlitz. Het dorp is ruim opgezet binnen vastgestelde contouren waarbuiten niet gebouwd mag worden. Binnen de contouren verrijzen nieuwbouwwijken. Verder zijn er wellicht nog kleine mogelijkheden, zoals de verbouwing van Het Lokaal. Austerlitz is geheel omgeven door de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Dat garandeert schone lucht en veel mogelijkheden tot bewegen.
- Austerlitz kenmerkt zich door saamhorigheid. De zorgstructuur van professionals en vrijwilligers sluit naadloos op elkaar aan. Er wordt naar elkaar geluisterd zonder de regie over te nemen. De zorgstructuur heeft als resultaat dat er zowel seniorenwoningen als starterswoningen zijn.



Austerlitz, Dorpsplein



Austerlitz, buurtwinkel

- De kleinschaligheid in Austerlitz is onze kracht, maar deze moet regelmatig goed bekeken worden. Kleinschaligheid: ja, maar de voorwaarden voor goed functioneren van het dorp moeten gekoesterd en zo nodig uitgebreid worden. Denk hierbij aan: Het hart van Austerlitz en 'Austerlitz Zorgt', De Oude Kamp, de kapper, de supermarkt en niet te vergeten het Openbaar Vervoer. Ook een goed telefonisch en wifi-bereik zijn van groot belang. Hier valt nog wat te verbeteren. Zo ook de vaak te hoge snelheid van het verkeer, dat zich niet van de kleinschaligheid en de waarde daarvan bewust is.
- Austerlitz is een dorp van zo'n 200 jaar oud en is onder bijzondere omstandigheden ontstaan: de aanwezigheid van het leger van Napoleon en de sleep van activiteiten die daarbij horen. Tekenen van deze aanwezigheid zijn nog steeds zichtbaar in het bos. Het gedenkteken de Pyramide is nog steeds een grote trekpleister. De plekken in het bos waar de keuken, de paarden of de tent van De Marmont zich bevonden, zijn nog steeds te zien. Dit cultureel erfgoed trekt jaarlijks grote aantallen mensen.

Ontwikkelingen en ambities

- Het behouden van het dorpse en kleinschalige karakter is uitgangspunt van beleid. Door de ligging in het bos is het van groot belang dat de bouw geen te groot contrast vormt met de omgeving. Dit betekent dat aangesloten dient te worden bij de kleuren en materialen die bij een bosgebied passen. Ook qua schaal van de bebouwing mogen geen afwijkingen bestaan. Een moderne vormgeving wordt toegestaan.
- Sportpark Austerlitz. Aantrekken nieuwe gebruikers voor nog aantrekkelijker en multifunctioneel sportpark.
- In de Propositie van Zeist 2020 zijn de buurten (en kernen) Austerlitz en Den Dolder aangewezen als plaatsen waar er een versterking mogelijk is in recreatie en ontmoeting. Zie hiervoor ontwikkelkans 1. Ook sluit onderzoeksrichting 4 'Recreatiepoorten naar de Heuvelrug' hierop aan. Namelijk dat er onderzocht kan worden of de toeristische functie van Austerlitz en Den Dolder versterkt kan worden tot recreatiepoorten naar de momenteel versnipperde toegankelijke natuur van de Utrechtse Heuvelrug. Deze buurten/kernen ontwikkelen zich naar een uitvalsbasis naar de natuur. Ze voorzien hiermee niet alleen in een regionale behoefte, maar bieden ook werkgelegenheid. Deze recreatieve functie zou uiteraard natuurinclusief en duurzaam moeten worden ingevuld met een focus op luwe recreatie.
- De warmtetransitie in de gemeente Zeist, die zorgt voor een aardgasvrij Zeist in uiterlijk 2050, is vastgelegd in de Transitie Visie Warmte. In die visie is Austerlitz één van de buurten waar op korte termijn verkenningen plaatsvinden om stap voor stap aardgasvrij te worden.

Kern Bosch en Duin

Buurt Bosch en Duin

Bosch en Duin is een villawijk met grote kavels, die zijn basis kent uit de periode rond 1900 toen Bosch en Duin in trek raakte bij rijke kooplieden uit de stad die hier hun vakantiehuis lieten bouwen. Huis ter Heide is aan Bosch en Duin vastgegroeid.

Karakteristiek aan deze buurt is het wonen in het bos, deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), op grote (bos)kavels en haar bijpassende lanen. De tuinen zijn als bostuinen bestemd, en de kavels zijn zo groot, dat er nauwelijks onderscheid is tussen voor-, zij- en achtertuin. De wegen door Bosch en Duin zijn kilometers lang. Parken en plantsoenen ontbreken net als openbaar speelgroen.

De verscheidenheid in architectuur is groot; het landschap is het verbindende element en hét beeldkenmerk. De buurt is eigenlijk een 'parkachtige opzet' die in de loop der jaren behouden is gebleven. De grove den is een zeer kenmerkende soort boom voor privéterreinen in deze buurt. De beplanting is vaak transparant. Er is meestal ruim zicht vanaf de wegen op de kavels. Plaatselijk heeft in de jaren '90 verdichting plaatsgevonden in de wijk. Hier staat de bebouwing dichter op elkaar en dichter aan de weg. De kavels zijn hier ook dichter beplant. Er is geen sprake van bedrijvigheid/bedrijventerreinen. Deze villabuurt heeft een scheiding tussen het 'wonen' en het 'werken'. In het gebied zie je dan ook heel vaak wandelaars.

Waarden

De buurt Bosch en Duin is rijk aan een set van belangrijke waarden om te koesteren en te behouden. Onderstaande set van waarden is tijdens het participatieproces door de vereniging Bosch en Duin e.o. ingebracht. Deze waarden zijn afkomstig uit de wijkvisie getiteld 'Groene Longen van Zeist'.

- De vijf sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden van de verenigde bewoners in Bosch en Duin zijn:
  1. Leefplezier in Bosch en Duin. Ruim wonen in het bos.
  2. Veilig wonen, ondanks de lage dichtheid.
  3. Groen- en faunabeleving.
  4. Sociale interactie door sociëteit, salon der kunsten, tennisclub en buurtcontacten.
  5. Thuiszorg door de aanwezige zorginstellingen.

- De zeven ruimtelijke kernwaarden van Bosch en Duin zijn:
  1. Wonen in het bos. De huizen zijn ondergeschikt aan het aanwezige bos.
  2. Voor een deel waardevolle architectuur. Tegengaan van landelijke, Belgische stijl.
  3. Bosch en Duin is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
  4. Ruime kavels om dit karakter te behouden. Geen gestapelde woningbouw en geen verdichting
  5. Het volume van de woningen dient in verhouding tot de perceelsoppervlakte te staan.



Bosch en Duin

  6. Het handhaven van de balans tussen woningen en het volume en aantal zorginstellingen.
  7. Geen doorgaand verkeer, maar woonstraten.

Ontwikkelingen en ambities

- In de Propositie van Zeist 2020 is oog voor een duurzame transformatie van de N237, ook wel de 'historische verbindingsweg', de 'Wegh der Weegen' én de bekende 'Amersfoortseweg' genoemd. Een weg waar zowel buurt Bosch en Duin als buurt Huis ter Heide aan liggen, maar daardoor wel gescheiden worden. De N237 functioneert vooral als sluipverkeerroute voor (boven-) regionaal verkeer. Bovenregionaal belang prevaleert boven lokaal belang en hierdoor is er geen sprake van een aangenaam verblijfsklimaat rondom de Amersfoortseweg. Om de verblijfskwaliteit te vergroten dient het doorgaande autoverkeer te worden ontmoedigd. In de geest van de waarden van Zeist kunnen we met deze ingrepen van de N237 een ware Amersfoortse Lustwarande maken.
- De bestaande gebouwde omgeving is het referentiepunt voor nieuwe en/of te wijzigen bebouwingen. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen deze kwalitatieve structuur, dus de typologie en detaillering evenals kleur- en materiaalgebruik.



Huis ter Heide

Kern Huis ter Heide

Buurt Huis ter Heide

Het noordelijke deel van Huis ter Heide kenmerkt zich door een parkachtige en lommerrijke setting. Grote bomen en brede grasbermen bepalen het beeld. De percelen zijn ruim opgezet met voornamelijk vrijstaande bebouwing, voorzien van grote voor- en achtertuinen. Ten opzichte van het villapark is het 'oude' dorp in het zuiden van Huis ter Heide veel steniger. De bebouwde kom vormt een duidelijk contrast met de beboste omgeving. De bebouwing is hier sterker gevarieerd dan in het villapark in het noordelijke deel. In het zuidelijk deel vindt men voornamelijk kleinschalige naoorlogse woonbebouwing en oude dorpsgebouwen en landhuizen. Daarnaast beschikt dit gedeelte ook over een aantal belangrijke werklocaties en vooraanstaande bedrijventerreinen, namelijk Oud-Zandbergen, de Autoboulevard en GSK. Huis ter Heide valt op door de relatief hoge dichtheid aan woningen te midden van villawijken. De straatprofielen zijn smal en eenvoudig, maar wel voorzien van laanbeplanting. De kwaliteit in architectuur en detailleringen van de villa's in deze buurt is hoogwaardig met een eigen identiteit.

Waarden

Gezien haar ligging is de cultuur- en historische waarde groot in Huis ter Heide, evenals het groen en de natuur. De Buurt en Belangenvereniging Huis ter Heide heeft een aantal waarden gedefinieerd die zij voor nu en in de toekomst van belang vindt (voor Zuid en Noord Huis ter Heide, dus m.u.v. Sterrenberg/ Abrona en de buurt Beukbergen). Deze waarden zijn:

- Bescherming van het kleinschalige karakter van de buurtschap met haar gemêleerde bevolkingsopbouw. Voor de nieuwbouw in West en Zuid willen we bij de buurt passende, gevarieerde nieuwbouw (dus vooral laagbouw). Primair bestemd voor woningzoekenden uit Zeist.
- Bescherming van de cultuurhistorische kenmerken (de landgoederen Oud-Zandbergen, Beukbergen en Dijnselburg, grenzend aan de Wegh der Weegen). Actueel is vooral het middels een nieuwe gebiedsvisie zorgvuldig opwaarderen van het landgoed Dijnselburg: het weer publiek toegankelijk maken met een passende functie (liefst ook voor de directe omgeving) en met bijzondere aandacht voor het groen in dat gebied.
- Behoud van en zorg voor het vele groen in heel Huis ter Heide; denk aan het Park Rodichem, het Blookerpark en de mooie lanen, zoals het historische kerkepad en de fraaie bomenstructuren rondom de openbare sportvelden.
- Bevorderen van een veilige en (sluip)verkeerafremmende verkeerssituatie (met handhaven van een lage snelheid van 30km/u) en extra aandacht voor veiligheid van fietsers en voetgangers (incl. onderhoud van voetpaden voor zover aanwezig). Een goede verbinding met Zeist (incl. directe busverbinding, zowel lokaal als regionaal).
- Bevorderen van verbondenheid in de buurt met goed onderling contact (zeker met de komst van 72 nieuwe woningen in Zuid en 80 in West). Goede informatie-uitwisseling over belangrijke zaken en activiteiten in en voor de buurt via website/nieuwsflitsen en diverse whatsappgroepen.
- Behoud van een deel van het openbare grasveld in Huis ter Heide-West voor sport, spel en allerlei recreatieve activiteiten.
- Aandacht voor sociale veiligheid in de buurt, middels Buurtattentie/ Buurtwacht en indien nodig camera's en soms extra verlichting.

- Aandacht voor onderling contact en de mogelijkheid elkaar te ondersteunen (bijvoorbeeld hulp bieden aan ouderen). Bij gebrek aan een buurthuis zoeken naar een laagdrempelige, vaste ontmoetingsruimte voor de buurt met mogelijkheid voor diverse activiteiten (voor alle leeftijdsgroepen).
- Een gezond leefklimaat. Beperken van geluidsoverlast en luchtvervuiling door met name de snelweg A28. Geen windmolens in het gebied langs de A28.
- Een goede samenwerking met de aanwezige zorgvoorzieningen in de buurt (onder andere Vredenoord en ECR de Horst).

Ontwikkelingen en ambities

- Op dit moment vindt er grootschalige woningbouw plaats in Huis ter Heide. Het gaat om het bouwen van 80 woningen in Huis ter Heide-West en 72 woningen in Huis ter Heide-Zuid. Om de woningen te kunnen realiseren is daarnaast de aanleg van een ontsluitingsweg nodig.
- Het is een ambitie om de bestaande bedrijven(terreinen) te behouden en waar mogelijk het bieden van uitbreiding op Oud-Zandbergen.
- In de Propositie van Zeist 2020 is oog voor een duurzame transformatie van de N237, ook wel de 'historische verbindingsweg', de 'Wegh der Weegen' én de bekende 'Amersfoortseweg' genoemd. Een weg waar zowel buurt Huis ter Heide als buurt Bosch en Duin aan liggen, maar daardoor wel gescheiden worden. De N237 functioneert vooral als sluipverkeerroute voor (boven-) regionaal verkeer. Bovenregionaal belang prevaleert boven lokaal belang en hierdoor is er geen sprake van een aangenaam verblijfsklimaat rondom de Amersfoortseweg. Om de verblijfskwaliteit te vergroten dient het doorgaande autoverkeer te worden ontmoedigd. In de geest van de waarden van Zeist kunnen we met deze ingrepen van de N237 een ware Amersfoortse Lustwarande maken.
- De bestaande gebouwde omgeving is het referentiepunt voor nieuwe en/of te wijzigen bebouwingen. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen deze kwalitatieve structuur, dus de typologie en detaillering evenals kleur- en materiaalgebruik.



Huis ter Heide, Sterrenberg

Buurt Sterrenberg/Abrona

Middenin het bos ligt de rustige woonbuurt Sterrenberg. De buurt is onderdeel van buurt Huis ter Heide en grenst aan Soesterberg en Amersfoortseweg. De gebiedsontwikkeling van de afgelopen jaren in deze buurt heeft geleid tot het realiseren van ongeveer 420 woningen. Van eengezinswoningen, twee-onder-één-kapwoningen, appartementen (inclusief sociale huurwoningen) tot vrije kavels. In het gebied wonen veel gezinnen met kinderen. Je kunt spreken een van een goede mix tussen woningtype en inwoners.

Sterrenberg heeft goede OV-verbinding. De bushalte is vlakbij. Je kunt met de bus naar Amersfoort, Zeist en Utrecht.

Abrona is een belangrijke zorginstelling in het gebied. Hun missie en doelstelling is het begeleiden van mensen met een verstandelijke beperking of maatschappelijk probleem. Met aandacht voor de cliënt en zijn of haar leefwereld. Met elkaar, voor elkaar. Door specialistische, generalistische, langdurige zorg met maatschappelijke ondersteuning aan te bieden, verbeteren zij de kwaliteit van leven van cliënten.

(Nieuwe) Inwoners die wonen in Sterrenberg kiezen bewust voor een bijzonder woonconcept dat hier geldt. Je kiest er bewust voor te wonen waar ook veel mensen wonen met een beperking. Dat betekent dat mensen zonder beperking 'integreren' in deze buurt en niet andersom.

Waarden

- Open karakter.
- Landgoederen en buitenplaatsen.

Bijzondere natuurwaarden

- Eekhoorn.

Buurt Beukbergen

Deze buurt bestaat hoofdzakelijk uit bosgebieden, voormalige buitenplaatsen en landgoederen rondom Zeist en villaparken. Zo ligt er buitenplaats 'Beukbergen', een rijksmonument en gelegen tegen de lange zichtas van Slot Zeist. 18 Hectare bosgebied in deze buurt wordt gekenmerkt door oude beuken, waar de buitenplaats Beukbergen haar naam aan heeft ontleend. Daarnaast is dit gedeelte van Zeist bekend om het grootste en nieuwe woonwagencentrum van Europa: Beukbergen.



Beukbergen

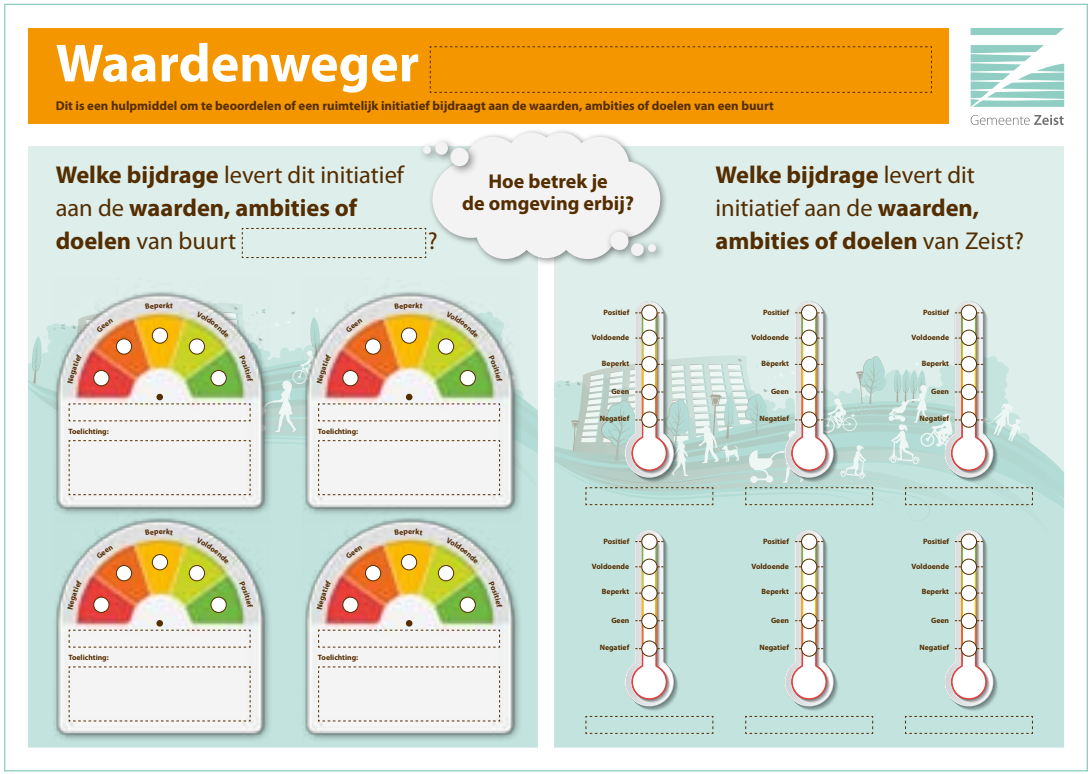
Woonwagencentrum Beukbergen ligt ten noorden van de Amersfoortseweg tegen de gemeentegrens van Soest. Vanaf het begin van de 20e eeuw hebben zich op deze plek woonwagenbewoners gevestigd. In eerste instantie tijdelijk en na de Tweede Wereldoorlog met een steeds permanenter karakter.
De afgelopen jaren heeft het woonwagencentrum een metamorfose ondergaan. Er is uitgebreid van 170 naar maar liefst 220 wooneenheden. Een uitbreiding van bijna één derde en daarmee met afstand het grootste woonwagencentrum van Europa.
Deze uitbreiding heeft heel wat jaren in beslag genomen en heeft plaatsgevonden in samenwerking met de bewoners zelf, vertegenwoordigers in de bewonerscommissie, met woningcorporatie Woongoed Zeist en de gemeente. In 2018 is de feestelijke heropening geweest.

Ontwikkelingen en ambities

- Rond Beukbergen zijn er diverse woningbouwontwikkelingen gepland, waarvan het project Sortie 16 hier één van is. Het is een nieuwe locatie voor woningbouw, grenzend aan gemeente Soesterberg. De Provincie Utrecht is eigenaar van het terrein. De komende jaren komen op Sortie 16 150 tot 200 woningen.



6. Waardenweger



In deze Omgevingsvisie staan waarden centraal, datgene wat inwoners en ondernemers belangrijk vinden voor de kwaliteit van de leefomgeving. Iedere waarde is belangrijk maar hoe 'weeg' je deze waarden eigenlijk? Wanneer is de ene waarde belangrijker dan de ander? Daar geeft deze visie geen antwoord op en dat kan ook niet. De 'weging' is afhankelijk van het plan wat voorligt.

In een plan om woningen te bouwen wordt anders omgegaan met waarden, dan in een plan om een park te herinrichten. Om toch iedere initiatiefnemer, raadslid, wethouder, stedenbouwkundige, ontwikkelaar en andere geïnteresseerden te helpen sámen 'waarden te wegen', is er voor deze Omgevingsvisie een 'waardenweger' ontworpen.

Een goed gesprek

De waardenweger is een middel wat helpt om keuzes te maken welke waarden uit de visie gekoesterd en/of versterkt moeten worden in een plan. Het helpt om éérst een gesprek te voeren over de kwaliteit van leven, die vaak hetzelfde is voor velen. Als je namelijk eenzelfde beeld hebt met elkaar over wat je belangrijk vindt ("ik wens") voor de kwaliteit van leven, vergroot het de kans dat een gesprek over belangen ("ik wil") soepeler gaat. De waardenweger kan op tafel gelegd worden en letterlijk ingevuld worden. Door wie? Denk aan gesprekken tussen een ontwikkelaar en inwoners, een ontwikkelaar en de gemeente of tussen inwoners onderling.

Invullen en aanvullen

Het invullen van de waardenweger gebeurd op basis van de informatie uit deze eerste Zeister Omgevingsvisie. Welke waarden, maar ook zeker ambities en doelstellingen, staan centraal in het gebied waar het plan om gaat? En in hoeverre draagt het plan daaraan bij? Door het gebruik van de waardenweger worden mensen gestimuleerd te ontdekken waar kansen zitten om het plan te verbeteren. Des te meer er rekening gehouden wordt met de gewenste kwaliteit van leven, des te groter de kans dat het plan uiteindelijk gesteund wordt door belanghebbenden, en goedgekeurd.
De score aan de linkerkant van de waardenweger hebben betrekking op de buurt en de score met de verticale metertjes aan de rechterzijde hebben betrekking op de algemene Zeister waarden, ambities of doelen. De uiteindelijke score op de metertjes geven aan welke aanpassingen benodigd zijn in het plan om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de waarden van de buurt of van Zeist. De waardenweger dient dus als hulpmiddel om plannen áán te vullen.

Leren door te doen

De Omgevingsvisie is een nieuw instrument voor gemeenten en samenleving. We gaan er de komende jaren voor het eerst mee werken en zullen moeten uitvinden hoe dat in samenwerking met inwoners en ondernemers gaat. De waardenweger is dus ook nieuw. In de praktijk zullen we ervaren hoe we er het beste mee kunnen gaan werken. Daar gaan we samen in groeien.



7. Vervolg en uitvoering



Zeist, Patijnpark, Sionskerk

Deze eerste Zeister Omgevingsvisie is dus het kader voor de inrichting van onze fysieke leefomgeving. Met het ontwikkelen van deze visie zijn we er alleen nog niet. Hoewel de visie richting geeft, moet het op onderdelen nog verder worden uitgewerkt. Ook is deze visie niet juridisch afdwingbaar, dat wil zeggen, het bevat geen regels voor inwoners en bedrijven. Het is een koers, het zet de toon en verplicht alleen de gemeente zelf om zich eraan te houden. Wat is er dus nog meer nodig?

A. Omgevingsplan

In het Omgevingsplan staan de regels voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zeist. Met ingang van de Omgevingswet worden onder andere de oude bestemmingsplannen en gemeentelijke verordeningen onderdeel van het Omgevingsplan. Waar we gewend waren om met bestemmingsplannen te werken voor vele gebieden, werken we straks nog maar met één Omgevingsplan voor heel de gemeente Zeist. In dit plan staan dus de regels waar we ons allemaal aan moeten houden. Denk aan regels hoe we daadwerkelijk onze gemeente nog meer vergroenen, anders dan dat het alleen een ambitie is, zoals genoemd in deze Omgevingsvisie. Deze regels zijn voor iedereen bindend.
Het verschil tussen de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan is dus dat de visie onze toekomstplannen en koers uitzet van wat we belangrijk vinden in Zeist, en in het Omgevingsplan is deze koers zo specifiek mogelijk vertaald naar regelgeving. Het Omgevingsplan ontstaat van rechtswege met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 juli 2022, maar is dan lang niet 'af'. De komende jaren werken we samen met inwoners en ondernemers om de meest passende regels voor in het Omgevingsplan op te stellen, zo buurtgericht mogelijk. Net als bij de huidige bestemmingsplannen wordt de samenleving dus van het Omgevingsplan. Het opstellen van het Omgevingsplan gebeurt stapsgewijs de komende jaren tot 2030.



Zeist, Griffensteijnseplein

B. Omgevingsprogramma

In een programma zet je als gemeente neer hoe je een bepaalde ambitie en/of doelstelling gaat behalen, met wie, met welke middelen en wanneer. Het programma is een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet en te vergelijken met beleidsnota's en thematische visies. Er zijn binnen de Omgevingswet verschillende programma's mogelijk en voor deze eerste Zeister Omgevingsvisie gaat het om zogenaamde 'vrijwillige programma's'. Het is mogelijk om de doelen van de Omgevingsvisie uit te werken in vrijwillige programma's. Daarnaast is het ook mogelijk om in het Omgevingsplan bepaalde ambities op te nemen en uit te werken. Er zijn voor gemeenten weinig tot geen verplichte programma's.
Je kunt er dus voor kiezen om een vrijwillig programma op te stellen naar aanleiding van de ambities die genoemd staan in deze Omgevingsvisie, maar ook vigerend beleid, zoals de huidige Woonvisie, een Mobiliteitsvisie, een gebiedsvisie of een Transitievisie Warmte vallen onder de noemer van een vrijwillig programma. Visies en beleidsnota's op specifieke thema's hebben we genoeg in Zeist náást deze eerste Zeister Omgevingsvisie en daarom kiezen we er op dit moment voor om verder geen vrijwillige programma's op te stellen.

Het is mogelijk om in de toekomst ervoor te kiezen geen aparte beleidsnota's en visies op thema's meer te maken, maar dit op te laten gaan in de Zeister Omgevingsvisie door ervoor te kiezen een vrijwillig programma te maken volgens de vormvereisten die daarbij horen. Als voorbeeld: De volgende Woonvisie wordt dan bijvoorbeeld een vrijwillig programma in plaats van een aparte beleidsnota. Vrijwillige programma's maken kan dus nog altijd, mits deze voldoen aan de vormvereisten voor de vrijwillige programma's.

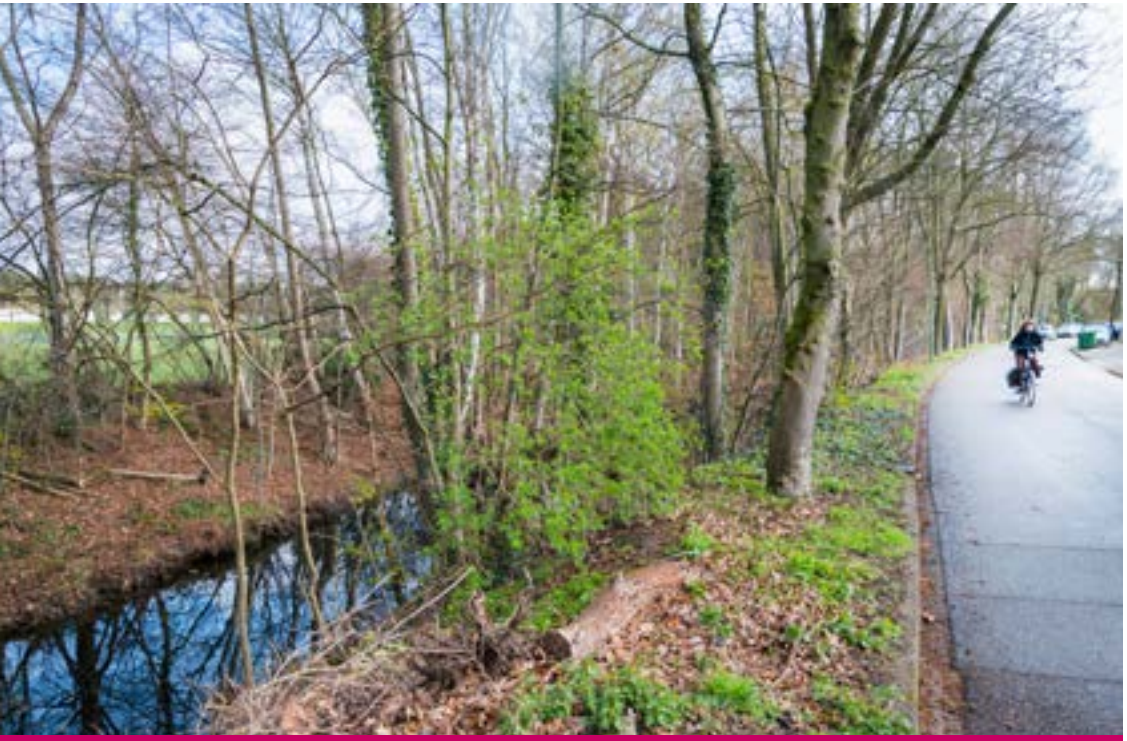
C. Plan m.e.r.

Bij het opstellen van een Omgevingsvisie ben je als gemeente wettelijk verplicht om een beoordeling van het Plan m.e.r. (procedure milieu-effectrapportage) te laten uitvoeren. De toevoeging van 'Plan' betekent dat het om een toetsing gaat van een plan, zoals in dit geval de Omgevingsvisie, die de kaders stelt voor toekomstige besluiten over activiteiten/veranderingen in de fysieke leefomgeving. De commissie die de m.e.r. uitvoert, brengt milieugevolgen in kaart voordat er een besluit over genomen wordt door de gemeenteraad.
Het doel hiervan is het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over toekomstkeuzes voor de fysieke leefomgeving.
Denk aan de aanleg van wegen of een bedrijventerrein. Het rapport bevat ook alternatieve oplossingen en suggesties om nadelige milieu-effecten te verminderen en/of ambities concreter te stellen.

Een nuance is nodig, want een Plan m.e.r. is alleen verplicht voor een bepaald plan (de Omgevingsvisie in dit geval) als in dat plan een activiteit of activiteiten staan waarbij aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Met de eerste Zeister Omgevingsvisie worden vooralsnog geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt met aanzienlijke milieugevolgen.

We kiezen er dan ook voor om met deze eerste versie geen Plan m.e.r. op te stellen. Wél achten we dit noodzakelijk bij de (grootschalige) actualisatieslag in uiterlijk 2025, waarbij, vanaf het moment dat dit proces zal gaan lopen, de commissie m.e.r. wordt betrokken. Redenen om met deze versie nog geen Plan m.e.r. uit te voeren, in aanvulling op de nuance, zijn als volgt:

- Op basis van de kennis en wijsheid uit bestaand beleid waar de ambities en ontwikkelingen in deze Omgevingsvisie op zijn gebaseerd, is het nog niet duidelijk óf en op welke wijze grote ontwikkelplannen in de fysieke leefomgeving worden uitgevoerd.



Zeist, Componistenbuurt, Sluisje

  Denk aan de ontwikkeling van een nieuwe kern bij station Driebergen-Zeist, het uitbreiden van werklocaties of het behouden en versterken van de centrumkwaliteit. Grootschalige woningbouwplannen zijn deels in uitvoering (Sortie 16) of zijn op dit moment slechts nog voornemens. Ook het grootschalig verduurzamen loopt op dit moment in een apart traject vanuit het beleid Routekaart Nieuwe Energie, de Transitievisie Warmte en Klimaatbestendig Zeist.
- De negen onderzoeksrichtingen uit de Propositie van Zeist 2020 worden in vervolgprocessen verder uitgewerkt en onderzocht. Daar zitten grote ontwikkelingen bij en hoe we dit in Zeist gaan oppakken, zal pas blijken in de volgende versie van deze Omgevingsvisie.
- Ontwikkelingen binnen de regio, zoals de RES, of landelijk als het gaat om de stikstofaanpak zijn op het moment nog onduidelijk, maar kunnen wel zorgen voor een belangrijke koers(wijziging).

We zien deze eerste Zeister Omgevingsvisie als een eerste 'proeve' met dit nieuwe instrument. De 'afwerking' ervan (een Plan m.e.r.) doe je op het juiste moment. Met vele ontwikkelingen en ambities die nog niet concreet genoeg uitgewerkt zijn, zien we daar nog niet het juiste moment voor.

D. Heb je een plan voor de leefomgeving? Wat nu?

Als je iets wil veranderen in de fysieke leefomgeving in Zeist, stel je daarvoor een plan op: wat wil je precies doen en hoe? Het is aan het college van B&W en/of de gemeenteraad om dit plan goed te keuren. Belangrijk voor die goedkeuring is dat je onder andere laat zien hoe je met jouw plan bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en ambities waar we in Zeist voor staan. Dit zien we als gezamenlijke verantwoordelijkheid; dus wat kan jij daarin bijdragen? Welke opgaven en ambities dat zijn, vind je terug in deze Omgevingsvisie.

Samenwerken met inwoners

Bij het indienen van een plan ben je het volgende verplicht toe te lichten:

- Hoe jouw plan bijdraagt aan maatschappelijke opgaven en ambities uit de Omgevingsvisie;



Zeist, Driebergseweg, Wereld Natuur Fonds

- Hoe jouw plan aansluit op waarden van de betreffende buurt;
- Hoe je hebt samengewerkt met inwoners en ondernemers (belanghebbenden) en wat je hebt gedaan met de meningen, tips en/of adviezen die je hebt verkregen;
- In hoeverre je plan aansluit op de geldende regelgeving, zoals uit het Omgevingsplan.

We gaan ervan uit dat je als initiatiefnemer van een plan hebt samengewerkt met inwoners die belanghebbend zijn. Dit gaat verder dan hen slechts informeren over dát je iets van plan bent. Je geeft inwoners ruim de mogelijkheid om iets van je te plan te vinden en het plan te verrijken met hun expertise in het wonen en leven in Zeist. Zo kunnen inwoners je helpen om de waarden die belangrijk zijn voor hun buurt en in deze Omgevingsvisie staan toegelicht, te verwerken in je plan. Dit heet ook wel: 'participatie toepassen'. De gemeente kan nadere eisen stellen over de wijze van participatie bij complexe, nieuwe, ruimtelijke initiatieven. Deze eisen zijn op dit moment nog niet bekend. Let wel, complex of niet, voor alle initiatieven gaan we ervan uit dat je hebt gesproken met belanghebbenden. Bij het indienen van je plan licht je altijd schriftelijk toe:

- Hoe je met hen hebt samengewerkt (zijn er bijeenkomsten geweest, offline/online?).
- Met wíe (1 buurman is niet afdoende), denk aan een divers gezelschap van type inwoners en/of ondernemers.
- Hoe je je plan hebt aangepast op de expertise en wensen van inwoners.
- In hoeverre inwoners het plan accepteren, waarom wel en waarom niet.

'Ja, mits'-houding

Deze visie stimuleert hopelijk jou als initiatiefnemer om in de fysieke leefomgeving iets bij te dragen wat goed past in dat gebied en wat óók bijdraagt aan ambities die we gemeentebreed hebben op tal van thema's. Ieder nieuw plan voor de fysieke leefomgeving wordt positief ontvangen, mits het plan wel laat zien hoe er 1. Samengewerkt is met inwoners en 2. Rekening is gehouden met zo veel mogelijk waarden en ambities uit deze visie. Mocht je hier niet uitkomen of wij zien verbeteringen mogelijk, dan gaan we hier met je over in gesprek. Ook wij pakken met jou de Waardenweger erbij en zullen deze samen met jou invullen.

Voor complexe ruimtelijke initiatieven sturen we aan op een gesprek volgens het format van een 'Omgevingstafel'. Wat dat precies is, wordt op dit moment nog uitgewerkt. De essentie is dat deze 'tafel' een manier van gesprek faciliteert tussen overheid, partners en belanghebbenden om snel met elkaar te bepalen of een plan kansrijk is.

Onze houding is dat ieder plan kans maakt, en we zoeken naar manieren en alternatieven om het plan kansrijk(er) te maken. Dat heet een 'ja, mits'-houding.

Samen ontdekken

Het werken met de Omgevingsvisie is nieuw en dat betekent dat we nog bekend moeten raken met de werkwijze die hierbij past. Ook voor een inwoner en/of een ontwikkelaar zal het wennen zijn wat we van hen verwachten en wat we hen kunnen bieden. Er bestaat bijvoorbeeld nog geen Omgevingstafel om initiatieven te bespreken en er bestaat nog geen Omgevingsplan. Maar hier gaan we wel naar toe werken. is het goed om te beseffen dat er sámen, tussen gemeente en samenleving, ontdekt zal moeten worden wat wel en niet werkt.



Bijlagen

Bijlage A Bronnenlijst

Algemeen

- Propositie van Zeist 2020
- Uitkomsten proces Maaltijd van Zeist; Receptenboek 2018 en het Toekomstboek 2020.
- Structuurvisie Zeist 2020; Zeist schrijf je met een Q
- Kadernota Integraal Gezondheidsbeleid 2017 – 2020 'Meedoen is gezond'
- Brede Sociale Visie Zeist 2020 'van zorgen voor…, naar zorgen dat…'
- Cultuurvisie Zeist 2017 – 2020
- Gebiedsvisie Utrechtseweg-Noord
- Vollenhove Vooruit – 'Op weg naar ambities voor 2035' november 2019
- Wijkvisies buurtverenigingen Vereniging Lyceumkwartier en Bosch en Duin
- Provinciale Omgevingsvisie Provincie Utrecht, Provincie Utrecht, 1 april 2021
- Utrecht Nabij, Ontwikkelperspectief verstedelijking en bereikbaarheid Metropoolregio Utrecht 2040, met een doorkijk naar 2050, U-Ned, november 2020
- Integraal Ruimtelijk Perspectief, U16, maart 2021
- Regionale Energiestrategie 1.0, U16, juni 2021
- Regionale Adaptatie Strategie, netwerk Water en Klimaat regio Utrecht-Zuidwest, november 2020
- Basisverkenning omgevingsvisie De Bilt 2020, gemeente De Bilt, maart 2021
- Ontwerp omgevingsivie Soest en Soesterberg, gemeente Soest, juli 2021
- Hoofdlijnennotitie omgevingsvisie, gemeente Utrechtse Heuvelrug, mei 2019

Thema Wonen

- Woonvisie Zeist 2021 – 2025
- Uitkomsten proces Maaltijd van Zeist; Receptenboek 2018 en het Toekomstboek 2020.
- Structuurvisie Zeist 2020; Zeist schrijf je met een Q
- Veilige leefomgeving en de omgevingswet VRU 2018
- Propositie van Zeist 2020 (ontwikkelkansen 1, 2, 3, 11 en onderzoeksrichtingen 2, 6, 7)

Thema Vitale Economie

- Retailperspectief – Centrum als ontmoetingsplek van Zeist
- Economisch Kompas; richting voor de Zeister economie 2017
- Ruimtelijke ambitiekaart werklocaties en afwegingskader gemeente Zeist 2019
- Uitkomsten proces Maaltijd van Zeist; Receptenboek 2018 en het Toekomstboek 2020.
- Adviesrapport Stec Groep; 'Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U6' 2020
- Propositie van Zeist 2020 (ontwikkelkans 11 en onderzoeksrichting 3)

Thema Mobiliteit

- Mobiliteitsvisie 2021
- Uitkomsten proces Maaltijd van Zeist; Receptenboek 2018 en het Toekomstboek 2020.
- Propositie van Zeist 2020 (ontwikkelkansen 8, 9, 10 en onderzoeksrichtingen 5, 6, 8)

Thema Erfgoed Cultuur en Recreatie

- Structuurvisie Zeist 2020; Zeist schrijf je met een Q
- Retailperspectief – Centrum als ontmoetingsplek van Zeist
- Uitkomsten proces Maaltijd van Zeist; Receptenboek 2018 en het Toekomstboek 2020
- Actieprogramma Recreatie en toerisme 2019–2020
- Cultuurvisie Zeist 2017–2020
- Propositie van Zeist 2020 (ontwikkelkansen 5, 6 en onderzoeksrichting 4)

Thema Gezondheid

- Kadernota Integraal Gezondheidsbeleid 2017–2020 'Meedoen is gezond'
- Sport- en beweegvisie Zeist 2015–2020
- Brede Sociale Visie Zeist 2020 'van zorgen voor…, naar zorgen dat…'
- Uitkomsten proces Maaltijd van Zeist; Receptenboek 2018 en het Toekomstboek 2020.
- GGD bestuursagenda 2019–2023 regio Utrecht
- Brede Milieuvisie Zeist 'Samen het milieu in Zeist verbeteren' 2016
- Propositie van Zeist 2020 (onderzoeksrichtingen 8, 9)

Thema Bodem en Water

- Structuurvisie Zeist 2020; Zeist schrijf je met een Q
- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2022–2026
- GGD bestuursagenda 2019–2023 regio Utrecht
- Brede Milieuvisie Zeist 'Samen het milieu in Zeist verbeteren' 2016
- Langetermijnvisie Waterplan Zeist
- Klimaatbestendig Zeist 2021
- Propositie van Zeist 2020 (ontwikkelkansen 5, 6 en onderzoeksrichtingen 1, 7, 9)

Thema Groen

- Structuurvisie Zeist 2020; Zeist schrijf je met een Q
- Brede Milieuvisie Zeist 'Samen het milieu in Zeist verbeteren' 2016
- 'Groen (voor) Zeist'; groenstructuurplan voor binnenstedelijk groen 2011
- Lange Termijn Bomenbeheerplan Zeist 2016–2041
- Landschapsontwikkelingsplan/ Beeld Kwaliteitsplan Kromme-Rijngebied (LOP) 2010
- 'Samen werken aan biodiversiteit in Zeist' J.D. Buizer, A.A. van Helsdingen 2021
- Propositie van Zeist 2020 (ontwikkelkansen 3, 4, 5 en alle negen onderzoeksrichtingen)

Thema Duurzame energie en een Duurzaam klimaat

- Routekaart 'Nieuwe Energie voor Zeist' 2020 - 2050
- Veilige leefomgeving en de omgevingswet VRU 2018
- Transitievisie Warmte Zeist; naar een duurzame manier van verwarmen november 2020
- Klimaatbestendig Zeist 2021; route naar een klimaatbestendige gemeente
- Propositie van Zeist 2020 (ontwikkelkansen 3, 7, 8, 9 en onderzoeksrichting 5, 6, 9)

Natuurgebieden

- Structuurvisie Zeist 2020; Zeist schrijf je met een Q
- Ecologie, Landschap en Cultuurhistorie Toegelicht (Zeist, 2006)
- Welstandsnota 2010 gemeente Zeist
- Brede Milieuvisie Zeist 'Samen het milieu in Zeist verbeteren' 2016
- 'Groen (voor) Zeist'; groenstructuurplan voor binnenstedelijk groen 2011
- Lange Termijn Bomenbeheerplan Zeist 2016–2041
- Visie voor de Stichtse Lustwarande Provincie Utrecht 2005
- Landschapsontwikkelingsplan/ Beeld Kwaliteitsplan Kromme-Rijngebied (LOP) 2010
- Natuur- en landschapswaardering buitengebied Zeist – Ecologische en landschappelijke waarde van het buitengebied van gemeente Zeist (Bureau Waardenburg, 2009)
- Propositie van Zeist 2020 (onderzoeksrichtingen 1, 7)

Bijlage B
Rapport uitkomsten waardensessies



Colofon

Dit document reflecteert de uitkomsten van de gesprekken met de (vertegenwoordiging van de) Zeister samenleving om tot een waardenoverzicht te komen, als input voor de Zeister omgevingsvisie. Bureau RUIMTEVOLK heeft de gemeente ondersteund bij het uitvoeren van dit participatieproces.

RUIMTEVOLK BV
Jaarbeursplein 6
3521 AL Utrecht
info@ruimtevolk.nl

maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Waardenverkenning Zeist: opbrengst raadpleging Zeister samenleving 8

3. Vervolg en proces 22

4. Veelgestelde vragen en antwoorden m.b.t. de eerste Zeister omgevingsvisie 24

1. Inleiding

De gemeente Zeist werkt aan de omgevingsvisie. Dit is een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving, die verwoordt wat voor gemeente Zeist wil zijn. Met het oog op de aanstaande Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2022 in werking treedt, is elke gemeente in Nederland verplicht een omgevingsvisie op te stellen. De Zeister omgevingsvisie geeft aan welke koers Zeist kiest voor haar fysieke leefomgeving. Hoe speelt Zeist op een goede manier in op ontwikkelingen die op de gemeente afkomen? Welke ambities streven we na in Zeist? Voor welke dilemma's moeten we oog hebben in Zeist? Op dit soort vragen geeft de omgevingsvisie straks antwoord. De Zeister omgevingsvisie moet in 2021 gereed zijn.

De Zeister omgevingsvisie besteedt niet alleen aandacht aan ontwikkelingen en ambities op thema's zoals wonen, mobiliteit, bodem, erfgoed, duurzame energie, gezondheid, cultuur en economie, maar legt ook nadruk op de waarden die belangrijk zijn voor de manier waarop mensen in Zeist (willen) samenleven.

Uiteindelijk krijgt de Zeister omgevingsvisie de vorm van een interactieve, digitale kaart van Zeist waarop voor het schaalniveau van de gemeente, kernen en buurten is aangegeven met welke ambities, ontwikkelingen en waarden rekening gehouden moet worden richting de toekomst. Daarom draagt de Zeister omgevingsvisie de naam Ruimtekaart van Zeist.

Gesprekken met de samenleving
Om goed te kunnen duiden wat inwoners en partijen als de belangrijkste waarden voor hun leefomgeving zien, heeft de gemeente Zeist een participatieproces opgezet waarin (vertegenwoordigers van) de Zeister samenleving zijn geraadpleegd. In twee gespreksrondes is met deze vertegenwoordiging van de Zeister samenleving een waardenverkenning gemaakt op het schaalniveau van de gemeente, kernen en buurten. De centrale vraag hierbij was: Wat is belangrijk voor een goed leven in de kernen en buurten van de gemeente Zeist?

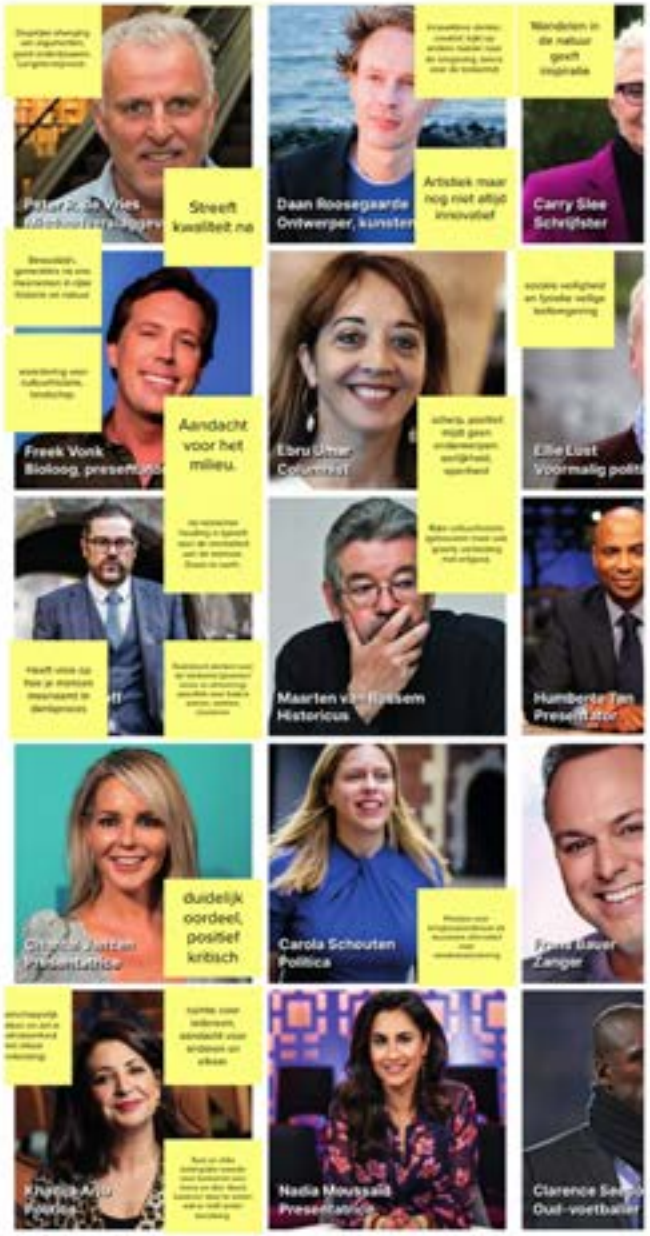
Deze gesprekken begonnen niet bij nul. Bij elk gesprek vormden de waarden die zijn opgehaald in eerdere participatietrajecten het vertrekpunt, zoals bijvoorbeeld de Maaltijd van Zeist, de recent geactualiseerde Woonvisie en de Propositie van Zeist. Daarnaast is geïnventariseerd welke waarden besloten liggen in het vigerend beleid. Deze inventarisatie vormde een andere belangrijke voedingsbron voor de gesprekken. Ten slotte is de opbrengst van platform OmZeist gebruikt als input voor de gesprekken. Hierop hebben ruim 220 Zeistenaren op een kaart van Zeist 'geprikt' welke waarden zij van belang vinden voor het wonen, leven en werken in Zeist.

Waardenverkenning
Om te borgen dat de waarden voor de Zeister omgevingsvisie goed in beeld zijn, is op verschillende manieren en momenten het gesprek gevoerd. Hierbij is incrementeel gewerkt; de opbrengst van het ene gesprek vormde input voor het volgende.

1. Waardenexpositie en gesprek met raadsleden en jongerenraad (2 februari 2021, digitaal);
2. Digitale participatie via platform OmZeist;
3. Gezamenlijke ontmoetingen met bekende netwerken:
   a. Een waardensessie met vertegenwoordigers van bekende netwerken in de gemeente Zeist (15 februari 2021, digitaal) om op te halen of de opgehaalde waarden tot nu toe compleet zijn of nog aanvullingen nodig hebben;
   b. Een prioriteringssessie met vertegenwoordigers van bekende netwerken in de gemeente Zeist (3 maart 2021, digitaal), om de opbrengst van 15 februari te verdiepen;
   c. Een waardensessie met ondernemers in de gemeente Zeist (moet nog plaatsvinden);

Opbrengst
Voorliggend document reflecteert de opbrengst van de gesprekken met de Zeister samenleving die op 15 februari en 3 maart 2021 zijn geraadpleegd. Bij beide avonden namen circa 70 bewoners deel. In kleine groepen, per kern en buurt, gingen zij in gesprek over de waarden die maken dat Zeist een prettige plek is - en blijft - om te wonen, leven en te werken. De gemeente Zeist neemt de opbrengst van deze gesprekken mee om de waarden op het schaalniveau van gemeente, kernen en buurten in de omgevingsvisie verder aan te scherpen en te verdiepen.

Wat de gesprekken tot nu toe duidelijk maken, is dat de betekenis van het opnemen van Zeister waarden in de omgevingsvisie pas echt tot zijn recht komt in de dialoog. Het is ook op deze manier dat de gemeente Zeist de waarden wil inzetten in haar omgevingsvisie: als vertrekpunt voor gesprekken over ontwikkelingen die een plek zoeken in de gemeente.


Streeft kwaliteit na
Artistiek maar nog niet altijd innovatief
Wandelen in de natuur geeft inspiratie
Daan Roosegaarde
Ontwerper, kunstenaar
Carry Slee
Schrijfster
Aandacht voor het milieu.
Freek Vonk
Ebru Umar
Columnist
Elite Lust
Voormalig politi
Maarten van Rijckevorsel
Historicus
duidelijk oordeel, positief kritisch
Carola Schouten
Politica
Nadia Moussaid
Clarence Se
Oud-voetballer


diversiteit van de bevolking is mooie waarde
Groene omgeving
ge ligging nabij Utrecht
Sanatoriumbos: Binnenstedelijk bos is een groene long tussen nieuwbouw
Ontmoetingsplek
Rustig en karakteristiek
Dichtersbuurt: goede voorzieningen
Jacob van Lennepkade: fungeert als groene (laan) hoofdfietsroute. Geen doorgaande ringroute
Centrum als plek om te zijn en te wonen naast de dynamiek
Centrum mag fietsvriendelijker
Monumentaa
Aantrekkelijk park
Voetgangervriendelijk
Monumentaal ensemble
Groen karakter
Goede sportvoorzieningen
Blikkenburg: Voedselbos (milieuwaarde, voedsel,


Austerlitz
Waarden
Gezondheid
Natuur
Stilte
Landschap
Cultu
Duurzaamheid
Saamhorighei
Identiteit
open en betrokken
napoleon, plek waar kamp heeft gelegen
cultuur, lokale dorpshuis
Waarden

6

7

2. Waardenverkenning Zeist: opbrengst raadpleging Zeister samenleving

Kern Zeist | Wat geven deelnemers mee?

In grote lijnen waren deelnemers het erover eens dat de belangrijkste waarden voor de kern Zeist in de tekst staan verwoord. Wel geven ze nadrukkelijk aan dat deze omschrijving nog erg op hoofdlijnen is en daarmee enigszins aan de oppervlakte blijft. Het nader concretiseren en preciezer duiden van deze waarden - op het schaalniveau van buurten en gebieden - is in de ogen van de deelnemers cruciaal om de juiste lading te dekken en voldoende houvast te genereren in de omgevingsvisie. Een aantal bewoners geeft aan dat het daarbij behulpzaam zou zijn als de geduide 'omgevingswaarden' op de kaart te herleiden zouden zijn.

Daarnaast gaf een deel van de deelnemers aan zorgen te hebben over de woningbouwopgave die op de kern afkomt. Een van de deelnemers stelt dat 'Zeist geen groeikern moet worden'. Tegelijkertijd signaleren bewoners dat er wel voldoende woningen moeten zijn voor de 'eigen behoefte'. Daarmee ontstaat er een spanningsveld tussen wat deze eigen behoefte is en wat onder het opvangen van de regionale woningdruk valt.

Belangrijkste waarden van Zeist

Met de nabijheid van het Kromme Rijngebied, de Utrechtse Heuvelrug en de Stichtse Lustwarande is **natuur** in Zeist een belangrijke waarde om te koesteren. De diversiteit aan verschillende landschapstypen in de omgeving en de groene straten en parken om de hoek vormen de basis voor een **gezonde en biodiverse leefomgeving**. Deze natuur als drager biedt enerzijds rust en ruimte, zoals in buurten als het Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Mooi Zeist of Kerckebosch te zien is, maar het brengt ook uiteenlopende **recreatieve mogelijkheden**, zoals in het Zeisterbos of het Weidegebied. Daarnaast herbergt de natuur belangrijke **ecologische waarde** voor de aanwezige flora en fauna in Zeist.

Het omliggende landschap met haar geologische karakteristieken en de monumentale bebouwing illustreren de **rijke cultuurhistorie** die Zeist eigen is. Deze cultuurhistorie zit diep in het DNA van Zeist. Dit geeft Zeist allure en maakt de kern uniek; het verbindt Zeistenaren.

De grote maatschappelijke betrokkenheid en het bloeiende verenigingsleven onderstrepen het **dorpse karakter**. Dit dorpse karakter zit zowel in de omgang tussen mensen als in de uitstraling in gebouwen en openbare ruimte. Het is wenselijk om dit dorpse karakter te behouden en de identiteit van verschillende buurten te koesteren.

De gemeenschap is **rijk aan initiatieven en ideeën**. Deze kunnen ingezet worden om op verschillende schaalniveaus - van groot tot klein - te werken aan innovatieve en gedragen oplossingen voor toekomstige opgaven, zoals de woningnood, de energietransitie en klimaatadaptatie.

De **Werkgroep Biodiversiteit Zeist en omstreken** heeft voor het Krommerijngebied en de Stichtse Lustwarande een aantal waarden gedefinieerd die zij hiervoor - nu en in de toekomst - van belang vinden. Deze waarden zijn:

Krommerijngebied:

- Hoogwaardig cultuurhistorisch landschap (coulissenlandschap in overgangszone van stuwwal naar Kromme Rijn met talrijke landgoederen)
- Natuurcorridor tussen Langbroeker wetering en Noorderpark, met belangrijke flora en fauna en onderdelen Natuurnetwerk Nederland)
- Cultuurhistorisch, aardkundig en hydrologisch belangrijk landschap (landgoederen, oude armen Kromme Rijn, kwelgebied)
- Hoogwaardige groene long voor extensieve recreatie

Waardevolle opeenvolging structuren, met de volgende waarden:

- Natuur- en landschapswaarden stuwwal
- Cultuurhistorische waarden Stichtse Lustwarande en spengen
- Natuurwaarden kwelzone
- Natuur- en landschapswaarden coulissenlandschap Kromme Rijngebied
- Natuur- en landschapswaarden rivierbegeleidende broekbossen langs Kromme Riin
- Natuur- en landschapswaarden Kromme Rijn

De bewoners **Hoge Dennen/Kerckebosch** hebben voor hun wijk een aantal waarden gedefinieerd die zij voor nu en in de toekomst van belang vinden. Deze waarden zijn:

De vijf **sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden** van de verenigde bewoners in Hoge Dennen / Kerckebosch zijn:

1. Woonplezier in Hoge Dennen / Kerckebosch op een bijzondere, ook met OV zeer bereikbare plek
2. Leefplezier in Hoge Dennen / Kerckebosch, wonen aan het bos met rust en ruimte, én met veiligheid
3. Groen- en faunabeleving in het enige deel van de kern Zeist dat volledig is omringd door het Natuurnetwerk Nederland (NNN, was EHS)
4. Leven met de menselijke maat: ruimte in en om je huis, maar met je buurtgenoten altijd dichtbij (sociale cohesie)
5. Levensloopbestendig wonen, met - wanneer dat nodig wordt - zorg aan huis, of met een verhuizing zonder je vertrouwde omgeving te verlaten

De negen **ruimtelijke kernwaarden** van Hoge Dennen / Kerckebosch:

1. Wonen aan het bos. Het bos is vlakbij of om de hoek, ook binnen de wijk is er een groene sfeer (kan beter dan nu)
2. De huizen zijn uit verschillende stijlperioden, uniformiteit per buurt, maar de buurten verschillen (eenheid in verscheidenheid)
3. Hoge Dennen / Kerckebosch is een volwassen dorp in het bos, zelfvoorzienendheid waar mogelijk is een waarde en een ambitie.
4. Redelijk ruime kavels, maar niet te groot en niet "achter slot" om sociale cohesie te behouden. Beperkt gestapelde woningbouw
5. Wijkvoorzieningen zijn gewenst, bovenwijkse functie echter beperken, of minstens de effecten beperken ("stop de groei")
6. Gerichte aandacht voor loop- en fietsvoorzieningen (kan en moet beter), stimuleer faciliteiten voor deelauto's
7. Gerichte aandacht voor speelvoorzieningen voor kinderen (jonge gezinnen, en óók oma's en opa's met kleinkinderen), en voor de oudere jeugd (Honk in de wijk voor 15 à 22 jaar)
8. Het bos is écht bos (hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden), dus rond de wijk louter EXtensieve recreatie, in principe louter voor de wijkbewoners (hou de effecten van Boswerf, scouting/BSO, Schaapskooi, etc. beperkt)
9. Geen onnodig (doorgaand) verkeer, álle straten / lanen zijn primair woonstraten. Beperk de snelheid op veelgebruikte routes

De vereniging **Lyceumkwartier Zeist** heeft in 2018 een wijkvisie opgesteld, getiteld **Visie Leefomgeving Zeister Lyceumkwartier**. In de daaraan gerelateerde waardenpropositie Leefwijk Lyceumkwartier wordt expliciet aandacht besteed aan de waarden die zij voor deze wijk - nu en in de toekomst - van belang vinden. Deze waarden zijn: :

De vijf **sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden** van de verenigde bewoners van Het Lyceumkwartier zijn:

1. Woon- en leefplezier Lyceumkwartier
2. Groenbeleving
3. Gastvrijheid
4. Veiligheid
5. Biodiversiteit stimuleren

De vijf **ruimtelijke kernwaarden** van het Lyceumkwartier zijn:

1. Onmisbare component van de ecologische noord-zuid corridor door Zeist
2. Unieke groenmonumentale zichtassen uit oorspronkelijk ontwerp Slot Zeist (wijkstructuur)
3. Ruime kavels voor behoud van groene allure en éénheid van lommerrijk beeld
4. Naleving van het Servituut Schaerweijder Bosschen
5. Jaren '30-architectuur van woningen en instellingen



Raadhuis Zeist

Waarden van Zeist op buurtniveau

Blikkenburg e.o.
- Natuur: Blikkenburg is onderdeel van het unieke Krommerijnlandschap, kent hoge natuurwaarden, onder andere door de aanwezige kwelnatuur, en is een schakel in de natuurcorridor.
- Biodiversiteit: het gebied kent een rijke biodiversiteit; een belangrijke waarde voor de toekomst.
- Diervriendelijkheid: in het gebied zijn belangrijke faunapassages gelegen, zoals in de vorm van wildviaducten.

Brugakker
- Recreatiemogelijkheden: het naastgelegen Weidegebied biedt een belangrijke recreatieve waarde, bijvoorbeeld door wandelpaden. Deze waarde zou naar de toekomst verder versterkt kunnen worden.

Carré
- Dynamiek en voorzieningen: het Carré vormt met haar winkels en andere voorzieningen het bruisende centrum van Zeist en is een belangrijke ontmoetingsplek
- Wonen: naast alle dynamiek is het Carré ook een fijne plek om te wonen, met verschillende buurten met een groot saamhorigheidsgevoel.
- Fietsvriendelijkheid: de fietsvriendelijke omgeving is een belangrijke waarde, die naar de toekomst verder versterkt mag worden, zodat het gebied toegankelijk en doorsteekbaar blijft op de fiets.

Centrumschil zuid
- Groen: het Walkartpark is een aantrekkelijk en rustig park middenin het centrum van Zeist, dat in haar huidige opzet en functie gekoesterd dient te worden.
- Cultuurhistorie: het Wilhelminapark is een van rijkswege beschermd dorpsgezicht en een voorbeeld van een als villapark opgezette woonwijk.

Centrumschil noord
- Groen: het groen in de buurt is belangrijk, maar heeft niet altijd een hoge kwaliteit. Dat zou naar de toekomst versterkt mogen worden.
- Goede werklocatie

Componistenbuurt
- Gunstige ligging: vanuit de Componistenbuurt ben je zo in Utrecht

Couwenhoven
- Groen: de nabijheid van het naastgelegen groen (o.a. Blikkenburg) is een grote waarde voor de buurt.
- Rustig en veilig: Couwenhoven heeft een rustige, veilige en kindvriendelijke leefomgeving te bieden. Deze waarde zou naar de toekomst verder versterkt mogen worden.

Crosestein
- Groen: het Pestersbosje is een belangrijke waarde voor de buurt.

Dichtersbuurt
- Groene karakter: de nabijheid van de landgoederen van de Stichtse Lustwarande en het boomrijke karakter, met herkenbare lanen, zijn waardevol voor de buurt.
- Rustig en karakteristiek: de buurt heeft een rustige leefomgeving te bieden, met karakteristieke elementen, zoals krachtige laanstructuren.
- Goede voorzieningen

Dijnselburg
- Sportvoorzieningen: belangrijke sportvoorziening voor Zeist, door clustering kan een groot aanbod overeind blijven.
- Ontmoeting: de sportvoorzieningen zijn een belangrijke plek voor ontmoeting tussen verschillende groepen mensen.

Driebergseweg
- Groene recreatie: het groene karakter is van grote waarde en meer specifiek de mogelijkheden die bijvoorbeeld het Molenbosch en Hoog Beek en Royen bieden om te wandelen.
- Sport: de sportvoorzieningen in het zuiden van de buurt zijn van grote waarde voor Zeist. Het is ook een ontmoetingsplek voor ouderen en sportieve naschoolse opvang voor kinderen.

Griffensteijn/Kersbergen
- Rust en ruimte: het is een rustige, voetgangersvriendelijke buurt die ruim is opgezet.
- Monumentaal: het Griffensteijnseplein omvat een monumentaal jarendertig-ensemble dat van waarde is voor de buurt. Zowel de panden

als de groene opzet zijn hierbij van belang.

Het Slot e.o.
- Monumentale waarde: de monumentale uitstraling van het ensemble rond Slot Zeist is van grote waarde.
- Sport en recreatie: de ruimte en faciliteiten om te kunnen sporten is een belangrijke kracht van deze buurt. Daarbij horen expliciet ook het skatepark en de mogelijkheden voor kinderen om hier te spelen.

Hoge Dennen/Kerckebosch
- Natuur: in Kerckebosch is de natuur de ruimtelijke drager van de buurt. Wonen in Kerckebosch staat voor natuurinclusief wonen, waarbij de innovatie opgezocht wordt, zoals de Kerckeboschlaan die deels zwevend is aangelegd om boomwortels niet te belasten, of de vleermuiskasten die geïntegreerd zijn in gevels.
- Boomrijk: de vele bomen, loof- en naaldbomen, karakteriseren de buurt en zijn voorwaardelijk voor het 'wonen in het groen' waar de buurt voor staat.
- Rustig, veilig en kindvriendelijk: Kerckebosch heeft een rustige, veilige en kindvriendelijke leefomgeving te bieden, onder andere door de inrichting van de straten en de vele kleine speel- en ontmoetingsplekken in de buurt.

Lyceumkwartier
- Cultuurhistorische waarden: de ruimtelijke opzet van de wijk herbergt groenmonumentale zichtassen uit het ontwerp van het parklandschap van Slot Zeist, waaronder het Laantje zonder Eind.
- Ecologische verbinding: de wijk vormt een belangrijke component in de ecologische Noord-Zuid corridor door Zeist.
- Woon- en leefplezier: het Lyceumkwartier is een aantrekkelijke woonwijk, onder andere voor jonge gezinnen (verjonging van de wijk).
- Groenbeleving: behoud en versterking van het groene karakter van de wijk.
- Gastvrijheid: zowel voor nieuwe bewoners als bedrijven: een mix van functies maakt de wijk leefbaar.
- Veiligheid: een veilige wijk draagt bij aan de kindvriendelijke en prettige woonomgeving
- Biodiversiteit: de bewoners vinden het belangrijk biodiversiteit te stimuleren, onder meer door duurzame innovatie, zoals het inrichten van voedselbossen en verticale tuinen.

Mooi Zeist
- Groen: het Sanatoriumbos is een groene long tussen de omliggende nieuwbouwwijken, waar je heerlijk kunt wandelen.
- Cultuurhistorie: het Sanatoriumgebouw is een blikvanger aan de Oude Arnhemseweg die behouden dient te blijven voor de toekomst.

Nijenheim
- Groen: de groene kwaliteiten zoals park de Brink zouden meer benadrukt mogen worden
- Openbare ruimte: de opzet van de wijk draagt bij aan een kindvriendelijke sfeer, maar is tegelijkertijd op verschillende plekken sleets en aan vernieuwing toe.

Patijnpark
- Ontmoeting: voor de buurt is o.a. het Kunsten-Huis een belangrijke (culturele) ontmoetingsplek.

Station NS
- Bereikbaarheid: het station vertegenwoordigt een belangrijke waarde in de vorm van ov-bereikbaarheid.
- Groen: de nabijheid van het groen is een belangrijke waarde die ook voor de toekomst uitgedragen mag worden.

Utrechtseweg
- Cultuurhistorie: de buurt Utrechtseweg herbergt een aantal belangrijke landgoederen, als onderdeel van de Stichtse Lustwarande.
- Kindvriendelijkheid: de buurt herbergt een aantal speelplekken die vooral door jongeren van grote waarde zijn (trapveldje Laan van Eikenstein/Utrechtseweg)

Vogelbuurt
- Groene uitstraling: de openbare grasvelden tussen de huizenblokken en de bomen aan de straten geven de buurt een groen karakter. Recente aanpassingen in de wijk zijn goed gedaan. Wel zouden de wandelpaden nog uitgebreid kunnen worden.
- Cultuurhistorie: de Noordweg is een historische weg, belangrijk voor het karakter van de buurt. Een meer lommerrijke staat zou de waarde in de toekomst verder kunnen versterken.

Vollenhove
- Diversiteit: de buurt kent een sterke mix aan mensen, een grote kracht van de buurt.
- Betaalbaarheid: in Vollenhove is wonen nog betaalbaar. Een belangrijke waarde die voor de toekomst behouden moet blijven.
- Groen: Vollenhove kent zelf een groene opzet, maar wordt ook omringd door groen met een belangrijke recreatieve functie, zoals het bos achter de Torenflat.

Weidegebied
- Natuur: het gebied is onderdeel van het unieke Krommerijnlandschap en kent daarmee hoge natuurwaarden.
- Biodiversiteit: het gebied kent een rijke biodiversiteit; een belangrijke waarde voor de toekomst.
- Ecologie: met het weide-, grienden- en kwelwatergebied omvat het gebied belangrijke ecologische waarden. Tegelijkertijd maakt het onderdeel uit van een ecologische verbinding.

Zeister bos
- Cultuurhistorie: het Zeisterbos is een bijzonder oud bos - het is een van de oudste bossen van Nederland. De cultuurhistorie is bijvoorbeeld af te lezen aan de padenstructuur, als onderdeel van Beek en Rooyen, maar ook de sprengen hebben een belangrijke cultuurhistorische waarde.
- Ecologische waarde: het Zeisterbos staat bekend om haar monumentale grove dennen, daarnaast kent het bos een grote soortenrijkdom.
- Recreatie: het bos is ooit aangekocht als recreatiebos. Het kent veel mogelijkheden om te wandelen maar ook de mountainbikeroutes zijn van belang voor de hoge recreatieve waarde van het Zeisterbos.

Austerlitz | Wat geven deelnemers mee?

De bewoners herkennen zich in de waarden. Wel is men bang dat er zaken missen, wanneer alleen deze waarden het afwegingskader vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Ook verwijst men naar het plan voor de leefomgeving 2007. 'Daarin staan ook de waarden, die willen we eigenlijk herijken.'

Belangrijkste waarden van Austerlitz

Austerlitz is een hechte gemeenschap met een groot gevoel van **saamhorigheid** en **gemeenschapszin**. Men kijkt naar elkaar om en gaat met elkaar in gesprek over de leefomgeving. De inzet voor de gemeenschap en het verenigingsleven is groot, waarbij de hoge mate van **zelforganisatie** in het oog springt.

De **gemeenschapszin** is een belangrijke pijler onder de totstandkoming van Het Hart van Austerlitz, dat onderdak biedt aan dorpshuis, school en woningen voor ouderen, die zo de mogelijkheid hebben in het dorp te blijven wonen. Zo is en blijft Austerlitz een plek voor jong en oud.

Natuur en cultuur zijn dragers van de identiteit die gekoesterd moeten worden. De ligging middenin de bossen, die onderdeel zijn van het Nationaal Natuurnetwerk, draagt bij aan het geborgen karakter van het dorp. Het Beauforthuis en de bekende Pyramide getuigen van de cultuurhistorie, die levend wordt gehouden door stichting Lokaal.



Dorpsplein Austerlitz

Waarden van Austerlitz op buurtniveau

- Ecologische waarde: Austerlitz vormt een belangrijke ecologische schakel, met haar ligging middenin het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.
- Veilig en rustig: Austerlitz heeft een veilige en rustige leefomgeving te bieden. Deze waarde mag naar de toekomst versterkt worden. Dit vraagt aandacht voor en inzet op de verkeersveiligheid (o.a. sluipverkeer, toename verkeersbewegingen).
- Natuur en recreatie: de omringende natuur is van groot belang voor de recreatieve waarde, waarvan zowel inwoners als bezoekers van genieten.
- Diervriendelijkheid: het hondenlosloopgebied ten noordoosten van Austerlitz is een unieke en waardevolle plek voor de bewoners.
- Inclusiviteit, saamhorigheid en gemeenschapszin: Austerlitz kent een hechte, maar gastvrije, gemeenschap die een sterk (zelf) organiserend vermogen heeft. Deze kracht van de samenleving is een grote waarde, ook voor de toekomst. Voldoende en goede ontmoetingsplekken, zoals het dorpshuis of Ouwekamp, zijn een belangrijke onderlegger om deze waarde te kunnen borgen.
- Cultuurhistorisch erfgoed: cultuurhistorie is belangrijk voor Austerlitz. Zo zijn de Pyramide van Austerlitz (officieel gemeente Woudenberg) en de Franse kamp van grote waarde. Maar ook binnen het dorp bevinden zich panden van cultuurhistorische waarde zoals het Beauforthuis.

Bosch en Duin | Wat geven deelnemers mee?

De aanwezige bewoners uit Bosch en Duin herkennen zich in de waarden. Wel vragen ze zich af hoe deze zich nu concreet vertalen naar toekomstige ontwikkelingen 'en waar gaan we dan voor staan?'
Bij een aantal bewoners leven er zorgen over de woningbouwopgave; 'soms lijkt het alsof ons dorp in een stad zou moeten veranderen'. Dit leidt tot zorgen over niet alleen de natuurlijke waarde, maar ook over waardes als kleinschaligheid, en rustige dorpsgevoel.

Belangrijkste waarden van Bosch en Duin

Omringd en dooraderd door de Utrechtse Heuvelrug: in Bosch en Duin woon je in het bos. De **ruime opzet en het groene karakter** evenals de **natuur- en ecologische waarden** moeten gekoesterd worden. Bosch en Duin maakt dan ook onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Het wonen in het bos, de ver uit elkaar staande huizen met grote tuinen en het groen dat de ruimte krijgt om tussen de bebouwing door te komen, geven Bosch en Duin een aantrekkelijk, **open en groen karakter.** Het verstenen van percelen in de bestaande buurten en (de schaal van de) bouwplannen voor nieuwe wijken, zoals de plannen voor Dijnselburg, voelen voor sommige bewoners als een bedreiging van dit karakter.

De goede verstandhouding en balans tussen de **zorginstellingen en de woonomgeving** is een kenmerkende waarde, die wel goed in evenwicht gehouden moet worden richting de toekomst.

De vereniging **Bosch en Duin en omstreken** heeft in 2020 een wijkvisie opgesteld, getiteld **Groene Longen van Zeist**. Hierin wordt ook aandacht besteed aan de waarden die zij voor deze kern - nu en in de toekomst- van belang vinden. Deze waarden zijn:

De vijf **sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden** van de verenigde bewoners in Bosch en Duin zijn:

1. Leefplezier in Bosch en Duin. Ruim wonen in het bos.
2. Veilig wonen, ondanks de lage dichtheid
3. Groen- en faunabeleving
4. Sociale interactie door sociëteit, salon der kunsten, tennisclub en buurtcontacten
5. Thuiszorg door de aanwezige zorginstellingen

De zeven **ruimtelijke kernwaarden** van Bosch en Duin zijn:

1. Wonen in het bos. De huizen zijn ondergeschikt aan het aanwezige bos
2. Voor een deel waardevolle architectuur. Tegengaan van landelijke Belgische stijl
3. Bosch en Duin is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
4. Ruime kavels om dit karakter te behouden. Geen gestapelde woningbouw en geen verdichting
5. Het volume van de woningen dient in verhouding tot de perceelsoppervlakte te staan
6. Het handhaven van de balans tussen woningen en het volume en aantal zorginstellingen
7. Geen doorgaand verkeer, maar woonstraten


Bosch en Duin

Waarden van Bosch en Duin op buurtniveau

- Ecologische waarde: Bosch en Duin vormt een belangrijke ecologische schakel als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Ruime opzet: de open en ruime opzet van de percelen, met daartussen veel groen, geeft de kern een uniek karakter. Wonen in Bosch en Duin voelt als wonen in het bos.
- Veilige leefomgeving: met de vele woonstraten kent Bosch en Duin een verkeersveilige leefomgeving die van grote waarde is en ook naar de toekomst behouden moet blijven.
- Combinatie wonen en zorginstellingen: verspreid door Bosch en Duin liggen verschillende zorginstellingen die in een goede balans zijn met het wonen in de kern.
- Groene achtertuin Dijnselburg/Panbos: deze groengebieden zijn belangrijk voor de inwoners en worden veel gebruikt. Het zijn de 'achtertuinen' van de kern, die van waarde zijn vanwege het groen, de rust en de recreatieve mogelijkheden.

Den Dolder | Wat geven deelnemers mee?

Net als in Zeist wijzen de bewoners in Den Dolder er op dat de omschrijving nu erg op hoofdlijnen is. Zij benadrukken dat er niet te veel geprioriteerd zou moeten worden uit de lijst met kernwaarden die door hen is opgesteld, zo stelt een bewoner: ‘want ook het sociale karakter en de zorg is heel belangrijk. Een mens bestaat niet uit drie kernwaarden!’ Een grote zorg is dat door nieuwe ontwikkelingen de leefbaarheid verder onder druk komt te staan, door aantasting van groen of door een toename van verkeer op de nu al drukke provinciale weg.

Belangrijkste waarden van Den Dolder

Grenzend aan de Utrechtse Heuvelrug ligt Den Dolder **middenin het groen**: je bent zo in het bos om te wandelen of te spelen met de kinderen. Naast het groen dragen de **cultuurhistorische waarden** van verschillende landgoederen en de Willem Arntzhoeve bij aan het karakter van het dorp. De **ecologische en cultuurhistorische waarden** moeten gekoesterd worden en vraagt van nieuwe ontwikkelingen, zoals de herontwikkeling van de Willem Arntzhoeve, om hier rekening mee te houden.

Den Dolder is **goed bereikbaar** met zowel de trein als via de weg, een waarde die benut kan worden voor het werken aan de toekomst.

De **sociale verbinding** en betrokkenheid kenmerken de gemeenschap in Den Dolder, wat zich uit in het verenigingsleven en op ontmoetingsplekken. Dit draagt bij aan de **dorpse sfeer** die de bewoners graag met elkaar overeind houden.

De bewoners van Den Dolder hebben voor hun buurt een aantal waarden gedefinieerd die zij voor nu en in de toekomst van belang vinden. Deze waarden zijn:

De **sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden**:

1. Leefplezier voor iedereen; jong, oud en gezinnen: er is veel ruimte voor verenigingen, speeltuinen en ontmoetingsplekken voor iedereens hobby, sport of bezigheid.
2. Natuurbeleving is overal dicht bij huis op loopafstand; om te wandelen met de hond, om te spelen en te recreëren, dus veel ruimte en rust in het groen.
3. Sociale verbinding en betrokkenheid is belangrijk en op een goed niveau in Den Dolder. Het is een dorpsgemeenschap met zeggenschap en wil geen voorstad van Utrecht worden. Het dorpse karakter zowel sociaal als qua inrichting moet behouden blijven, daarbij is een volwaardig dorpshuis zeer gewenst.
4. Goede bereikbaarheid via OV, en goede en veilige infra naar het centrum voor alle inwoners van Noord en Zuid, ondanks het spoor. Goede en veilige infra van oost naar west ondanks provinciale weg. Passend en nabij de (hoeveelheid) mensen die er verblijven.
5. Ondernemerschap; er zijn goede mogelijkheden voor bedrijven en ondernemers, waaronder ook non-profit, zorg- en creatieve ondernemers.

De **ruimtelijke kernwaarden** zijn:

1. De ecologische noord-zuid en oost-west corridors Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofd Structuur). Deze willen we beschermen en in stand houden
2. De unieke natuur, bijzondere plekken met overal duinen in het bos, heide en wetlands met bijzondere dier en plantensoorten. Deze moeten behouden worden en toegankelijk blijven.
3. Waardevol cultureel historisch erfgoed. Monumenten op WA Hoeve en de bijzondere landgoederen en monumenten, ook buiten de kern van het dorp.
4. Bouwen en nieuwbouw moeten plaatsvinden in harmonie met de natuur, ecologie en de gemeenschap.



Station Den Dolder

Waarden van Den Dolder op buurtniveau

- Ecologische waarde: Den Dolder vormt een belangrijke schakel in ecologische noord-zuid en oost-west corridors die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Verkeersveiligheid, rust en leefkwaliteit: rust, stilte en (verkeers)veiligheid is een belangrijke waarde van Den Dolder die de basis leggen voor de goede leefkwaliteit.
- Natuur en groen: Den Dolder wordt omringd door natuur en groen. Zo is het Pleinesbos is van grote waarde, ook vanwege de recreatieve waarde, maar ook het Willem Arntszbos.
- Ondernemerschap: Den Dolder biedt veel ruimte voor ondernemerschap, groot en klein. Zo kent het centrum van Den Dolder een gevarieerd en kwalitatief goed aanbod van winkels. Ook zijn er kenmerkende werklocaties die ruimte bieden aan verschillende soorten bedrijvigheid en mede het karakter van de kern bepalen. Denk aan bedrijventerrein Fornhese, maar ook aan de bedrijvigheid nabij het station - Den Dolder staat onder andere bekend als het ‘Sauzenhart door de Remia-vestiging.
- Karakteristiek dorp: de historische dorpskern is van cultuurhistorische waarde.
- Bereikbaarheid kern: het station Den Dolder maakt Utrecht en Amersfoort goed bereikbaar met de trein.
- Kindvriendelijkheid: kinderen kunnen fijn wonen en leven in Den Dolder. Ook zijn en er mooie speelgelegenheden, zo is de Torteltuin een geliefde speelplaats waar jonge kinderen kunnen klimmen en bouwen.

Huis ter Heide | Wat geven deelnemers mee?

Op hoofdlijnen herkennen de bewoners zich in de waarden. Wel spreken ze nadrukkelijk hun zorgen uit over de toekomst, bijvoorbeeld over de schaal van de woningbouwplannen en de nieuwe ontwikkelingen rond de A28 en de gevolgen hiervan voor de natuur en leefbaarheid. Met deze aanstaande ontwikkelingen rondom de kern zou 'het behouden van de waarden zoals hier staan geformuleerd, al heel wat zijn' aldus de deelnemers. Er is behoefte aan een antwoord op de vraag hoe de geformuleerde waarden ingezet kunnen worden om in de toekomst met de negatieve milieueffecten, geluidshinder en afname in verkeersveiligheid om te kunnen gaan.

Belangrijkste waarden van Huis ter Heide

De **diversiteit aan woonbuurten** en het **gemêleerde karakter** geven Huis ter Heide een variëteit aan woonmilieus en inwoners, waarin **cultuurhistorie** een belangrijke rol speelt. Dit moet ook het vertrekpunt zijn voor de toekomst.

Huis ter Heide heeft niet echt een 'centraal punt', maar is opgebouwd uit diverse buurten die elk een eigen karakter hebben. Ondanks de diversiteit aan buurten en inwoners is er een echt buurtschapsgevoel. De buurt Sterrenburg is een voorbeeld van **inclusiviteit** waar zorg, wonen en ook groen goed samengaan. Dit zou ook voor de toekomst de norm moeten zijn.

Natuur is ook een belangrijke waarde om te koesteren: het is een uitdaging om nieuwe ontwikkelingen samen te laten gaan met de waarden van natuur, rust en een fijn leefklimaat.

De **Buurt en Belangenvereniging Huis ter Heide** heeft een aantal waarden gedefinieerd die zij voor nu en in de toekomst van belang vindt (voor Zuid en Noord, dus m.u.v. Abrona en Beukbergen). Deze waarden zijn:

1. Bescherming van het kleinschalige karakter van de buurtschap met haar gemêleerde bevolkingsopbouw.
Voor de nieuwbouw in West en Zuid willen we bij de buurt passende gevarieerde nieuwbouw (dus vooral laagbouw); primair bestemd voor woningzoekenden uit Zeist.
2. Bescherming van de cultuurhistorische kenmerken (i.h.b. de landgoederen Oud-Zandbergen, Beukbergen en Dijnselburg, grenzend aan de Wegh der Weegen). Actueel is vooral het middels een nieuwe gebiedsvisie zorgvuldig opwaarderen van het landgoed Dijnselburg: het weer publiek toegankelijk maken met een passende functie (liefst ook voor de directe omgeving) en met bijzondere aandacht voor het groen in dat gebied.
3. Behoud van en zorg voor het vele groen in heel Huis ter Heide, o.a. Park Rodichem, het Blookerpark en de mooie lanen zoals het historische kerkepad en de fraaie bomenstructuren rondom de openbare sportvelden.
4. Bevorderen van een veilige en (sluip)verkeer afremmende verkeerssituatie (met handhaven van een lage snelheid van 30km) en extra aandacht voor veiligheid van fietsers en voetgangers (incl. onderhoud van voetpaden voor zover aanwezig). Een goede verbinding met Zeist (incl. directe busverbinding, zowel lokaal als regionaal).
5. Bevorderen van verbondenheid in de buurt met goed onderling contact (zeker met de komst van 72 nieuwe woningen in Zuid en 80 in West). Goede informatie-uitwisseling over belangrijke zaken en activiteiten in en voor de buurt via website/nieuwsflitsen, en diverse whatsapp-groepen.
6. Behoud van een deel van het openbare grasveld in HtH West voor sport, spel en allerlei recreatieve activiteiten.
7. Aandacht voor sociale veiligheid in de buurt, middels Buurtattentie/Buurtwacht en indien nodig camera's en soms extra verlichting.
8. Aandacht voor onderling contact en de mogelijkheid elkaar te ondersteunen (bv hulp bieden aan ouderen). Bij gebrek aan een buurthuis zoeken naar een laagdrempelige, vaste ontmoetingsruimte voor
de buurt met mogelijkheid voor diverse activiteiten (voor alle leeftijdsgroepen). Wellicht t.z.t. een mogelijkheid in Dijnselburg of bij SV Zeist?
9. Een gezond leefklimaat: beperken van geluidsoverlast en luchtvervuiling door m.n. de A28. Geen windmolens in het gebied langs de A28.
10. Een goede samenwerking met de aanwezige zorgvoorzieningen in de buurt (o.a. Vredenoord en ECR de Horst).



Blookerpark

Waarden van Huis ter Heide op buurtniveau

- Gemêleerde buurten en bevolking: Huis ter Heide bestaat uit een diversiteit aan unieke buurten, wat zorgt voor een gemêleerde bevolkingsopbouw.
- Cultuurhistorie: de ruimtelijke structuren - van de landgoederen, buitenplaatsen en het omliggende landschap - zijn een belangrijke cultuurhistorische waarde van Huis ter Heide. Uiteraard mag de Wegh der Weeghen niet ontbreken in dit rijtje.
- Veilige, rustige en gezonde leefomgeving: Huis ter Heide heeft een gezonde en rustige leefomgeving te bieden. Een gezonde leefomgeving gaat ook over een goede verkeersveiligheid, een schone lucht en rust.
- Groene karakter: het groene karakter is een belangrijke waarde die behouden moet blijven naar de toekomst.
- Buurtschapskarakter: het kleinschalige en gemoedelijke samenleven - het buurtschapskarakter - kenmerkt Huis ter Heide en is een grote waarde.
- Inclusiviteit: de diverse bevolkingsopbouw en het naar elkaar omkijken maken dat inclusiviteit een belangrijke waarde is. Een bijzonder voorbeeld is Sterrenberg, met sterke wortels in de zorg en inmiddels een rolmodel van 'omgekeerde integratie'. Ontmoetingsplekken, zoals boerderij Sterrenberg, zijn van groot belang om de waarde inclusiviteit te kunnen borgen.

3. Vervolg en proces

Tijdens de gesprekken over de omgevingsvisie heeft een deel van de bewoners een aantal vragen en aandachtspunten opgeworpen die betrekking hebben op het proces, de gekozen insteek van de Zeister omgevingsvisie en de wijze waarop participatie is ingericht. De belangrijkste vragen en opmerkingen staan hieronder weergegeven:

- In verschillende deelsessies gaven deelnemers aan dat het belangrijk is om in de omgevingsvisie duidelijk aan te geven welke waarden nu al sterk aanwezig zijn in Zeist en behouden moeten worden, en welke waarden onder druk (komen te) staan en in de toekomst versterkt of zelfs toegevoegd moeten worden. Dit levert immers een verschillend startpunt op voor het gesprek over toekomstige ontwikkelingen.
- In een aantal gespreksrondes uitten deelnemers zorgen over de toekomst van hun kern of buurt, bijvoorbeeld door mogelijke woningbouwontwikkelingen of toename van verkeersoverlast. Deze zorgen zijn begrijpelijk, maar - zoals tijdens de avond wordt toegelicht - de omgevingsvisie zal niet in alle gevallen voor concrete antwoorden zorgen. Wel zal de omgevingsvisie richting bieden en, met de opgehaalde waarden, het vertrekpunt duiden voor toekomstige planvorming en participatie die hieromtrent zal plaatsvinden.
- In de gesprekken kwam naar voren dat een deel van de deelnemers het belangrijk vindt dat de kaart in de omgevingsvisie straks duidelijk maakt op welke plekken in de gemeente bepaalde ontwikkelingen wel mogelijk zijn en op welke plekken niet. Over de keuzes en afwegingen die hierin gemaakt worden willen de deelnemers graag meedenken, zo gaven zij aan.
- Wat de deelnemers ook graag willen onderstrepen is het belang van een gedegen en gefundeerd planvormingsproces dat ten grondslag ligt aan de totstandkoming van de Zeister omgevingsvisie. Een deugdelijke afweging van goed onderbouwde argumenten ziet men als een belangrijke randvoorwaarde. Bewoners geven aan graag meegenomen te willen worden in het denkproces hierover.
- Ondanks vele pogingen van de gemeente om een een brede vertegenwoordiging van de Zeister samenleving te spreken, is samen met de deelnemers van de gesprekken op 15 februari en 3 maart geconstateerd, dat zij geen representatieve afspiegeling zijn van de Zeister bevolking. Zo zijn veel buurten aan de westkant van de kern Zeist niet vertegenwoordigd, terwijl andere buurten juist sterk vertegenwoordigd zijn. Een gesprek met een representatieve vertegenwoordiging is wel nodig om een volledig overzicht te krijgen en goede afwegingen te maken richting het vervolg.
- Het inventariseren en prioriteren van waarden is een waardevolle maar tegelijkertijd complexe en omvangrijke exercitie. Waarden zijn abstract en de invulling ervan verschillen per persoon, situatie en locatie. Dit is dan ook de reden dat deelnemers zorgen uiten over het prioriteren van de 'belangrijkste' waarden. Wat gebeurt er met de overige waarden? En op welke manier worden de waarden gebruikt bij concrete planvormingsprocessen in de toekomst?

Op basis van deze geluiden heeft de gemeente Zeist een overzicht gemaakt van veelgestelde vragen en bijbehorende antwoorden. Hierin wordt meer context en uitleg gegeven over het proces, het doel en de insteek van de Zeister omgevingsvisie. Dit overzicht is te vinden in het volgende hoofdstuk.

Vervolg

Tot en met april worden de tot nu toe opgehaalde waarden via platform Om Zeist nog teruggelegd bij de Zeister samenleving. Dit gebeurt in de vorm van stellingen, waarover inwoners en ondernemers uit Zeist hun mening kunnen geven. Daarnaast vindt er nog een waardensessie plaats met ondernemers uit de gemeente Zeist om ook bij hen op te halen wat zij belangrijke waarden voor de toekomst vinden. Dit alles heeft als doel om ervoor te zorgen dat de kernen uit Zeist voor iedereen herkenbaar op de kaart staan.

De uitkomsten worden meegenomen in de conceptversie van de omgevingsvisie, de zogeheten ontwerp-omgevingsvisie. Dit concept wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders voor een besluit. De planning is om dit concept na de zomervakantie van 2021 vast te laten stellen door het college, daarna komt het zes weken ter inzage te liggen. In die periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen.

4. Veelgestelde vragen en antwoorden met betrekking op de eerste Zeister omgevingsvisie - de Ruimtekaart van Zeist

- **Wat is de eerste Zeister omgevingsvisie?**

In de eerste Zeister omgevingsvisie is beschreven hoe wij als gemeente aankijken tegen alles wat van invloed is op onze openbare ruimte (of: onze leefomgeving). Die openbare ruimte betreft alles wat je hoort, ruikt, ziet en voelt als je buiten bent. De visie zegt iets over wie wij als gemeente zijn, welke ontwikkelingen er op ons af komen en welke ambities we hebben. En dit op tal van thema's, die allemaal ervoor zorgen dat de wereld er om ons heen uitziet zoals die is. Denk aan de woningen die gebouwd worden, hoe duurzaam we zijn, hoe we zorgen voor onze biodiversiteit, hoe we ons van A naar B verplaatsen, hoe we gezond kunnen leven in Zeist en nog veel meer.

De visie vertelt iets over:
- Hoe onze kernen, buurten en buitengebieden zijn ontstaan, hoe ze er nu uit zien en hoe we graag willen dat ze eruit blijven zien. Het gaat hier dus om welke kwaliteiten (of: waarden) inwoners belangrijk vinden;
- Met welke ontwikkelingen we nu en op lange termijn te maken hebben op tal van thema's, zoals op het gebied van wonen, ons groen, gezondheid en het klimaat;
- Welke ambities we nastreven als gemeente op al die thema's, zoals meer ruimte voor de fiets in de gemeente Zeist als het gaat om het thema verkeer.

Al deze informatie is belangrijk om op een rij te hebben staan, zodat het voor iedereen duidelijk is wat er speelt in Zeist en vooral dat er goede keuzes gemaakt kunnen worden voor onze leefomgeving. Als je bijvoorbeeld iets wilt veranderen, een park anders inrichten, is het dankzij de omgevingsvisie bekend wat inwoners in die buurt belangrijk vinden. Dat neem je mee in je plannen voor het park.

Op dit moment zit een deel van deze informatie versnipperd verborgen in tal van beleidsdocumenten. Als je wilt weten wat we als gemeente ambiëren op het gebied van wonen, is daar de woonvisie. Als je wilt weten wat we als gemeente belangrijk vinden op het gebied van sport en cultuur, is daar de sportvisie en de cultuurvisie voor. Als je wilt weten wat er belangrijk is voor een specifiek gebied in Zeist, bestaat er soms een gebiedsvisie. De eerste Zeister omgevingsvisie brengt deze informatie bij elkaar. Het vertelt op hoofdlijnen wat er in die documenten staat, zodat je in één oogopslag weet hoe of wat en je daar niet een zoektocht voor hoeft af te gaan. Wil je dan meer weten, kan je altijd nog het betreffende document erop na slaan.

- **Waarom een eerste Zeister omgevingsvisie?**

Door de ontwikkeling van de zogeheten 'Omgevingswet', een nieuwe wet die het Rijk heeft geïntroduceerd en naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treedt, zijn wij als gemeente (maar ook als Provincie en als Rijk) verplícht een omgevingsvisie te maken. En deze visie verzamelt dus alle belangrijke informatie die nodig is om de goede keuzes te maken voor onze leefomgeving. Op 1-1-2025 moet de Omgevingsvisie zijn vastgesteld. Het is onze ambitie om de eerste versie al dit jaar te hebben, zodat partijen (gemeente, inwoners en derden) gezamenlijk kunnen oefenen met dit nieuwe instrument.

Los van dat het een verplichting is dat je dit als gemeente moet doen, wat is de meerwaarde?

Doordat de omgevingsvisie overzicht biedt op tal van thema's met bijbehorende ambities en ontwikkelingen, en de waarden per kern en buurt van Zeist, wordt gestimuleerd om simpelweg 'verder te kijken dan je neus lang is' als je iets wilt veranderen in de openbare ruimte. Doordat je allerlei thema's en waarden bij elkaar ziet staan in plaats van versnipperd over talloze documenten. Zo kijk je bij de aanleg van het park niet alleen (meer) naar hoe de paden zullen lopen (thema mobiliteit), maar houd je ook rekening met de aanwezige biodiversiteit (thema natuur), of dat er speelvoorzieningen voor jong en oud zijn (thema gezondheid) en dat het park zó ingericht is dat het verkoeling biedt tegen hitte stress in de tegenwoordig steeds heter wordende zomers in Nederland (thema klimaat). Zo zie je maar, het aanleggen van een park in dit voorbeeld betreft al minstens vier thema's die normaal gesproken terug te vinden zijn in minstens vier verschillende beleidsdocumenten.

- **Hoe verhoudt de eerste Zeister omgevingsvisie zich tot ander beleid?**

De eerste Zeister omgevingsvisie geeft slechts de hoofdlijnen weer van ander beleid. De woonvisie bevat bijvoorbeeld véél meer informatie dan in de omgevingsvisie zal staan. Datzelfde geldt voor een gebiedsvisie. De hoofdlijnen worden overgenomen in de omgevingsvisie, maar de gebiedsvisie blijft wel een opzichzelfstaand beleidsdocument. Een omgevingsvisie vervangt dus niet zo maar beleid. Behalve de structuurvisie die je als gemeente eens in de zoveel jaren verplicht moet opstellen, die wordt wél vervangen door de omgevingsvisie. Dit is wettelijk bepaald.

- **Wat als niet alle ambities en waarden kunnen? Denk aan 'groen' versus 'wonen'?**

Het mooie is dat doordat een omgevingsvisie overzicht biedt in tal van ontwikkelingen en ambities uit al die beleidsdocumenten, zal ook duidelijk worden dat niet alles kan. We kunnen wel woningen bouwen, maar we willen ook zo veel mogelijk groen en natuur behouden. Dat gaat lang niet altijd samen. **Het antwoord hoe hiermee om te gaan, wordt niet gegeven in de omgevingsvisie.** Wel worden ze geconstateerd om bewust van te zijn en hier als college van B&W en gemeenteraad de juiste afweging in te maken. De eerste Zeister omgevingsvisie geeft dus niet aan: we gaan op dit punt links, en op dat punt rechts. Dat soort keuzes worden gemaakt op de 'tafels' waar ook de juiste mensen aan tafel zitten. Zo zitten er aan tafel van de 'gebiedsvisie Dijnselburg' andere mensen, dan aan de tafel als het gaat om 'mobiliteit in Zeist'. Wat er beslist wordt op die tafels, komt uiteindelijk wel weer op hoofdlijnen in de omgevingsvisie terecht.

- **Waarom de 'ruimtekaart van Zeist'?**

Een omgevingsvisie is een nieuw en grotendeels nog onbekend instrument. Daar komt bij dat wij het in Zeist belangrijk vinden om de kernen en buurten centraal te stellen in de visie. Wat vinden inwoners belangrijk voor de eigen buurt? Dat zetten we duidelijk in de omgevingsvisie, en daarom is het synoniem de 'ruimtekaart van Zeist' bedacht. Een 'kaart' waar de kernen, buitengebieden en buurten van Zeist op staan (plus tal van ontwikkelingen en ambities!) en al die informatie zegt iets over onze leefomgeving, en dus onze 'ruimte'. Kortom: de Ruimtekaart van Zeist.

Goed om te weten is dat de eerste Zeister omgevingsvisie, oftewel de Ruimtekaart van Zeist, géén beleidsdocument zal worden. Dus geen pdf document met tekst en foto's. De definitieve versie, zal online staan. Het zal een website zijn. En op die website zit onder andere een 'google maps' kaart vastgeplakt, zodat je snel als inwoner op postcode kan zoeken naar hoe je eigen kern en buurt beschreven staat. Bijna letterlijk dus een 'ruimtekaart'! En daarnaast zal je natuurlijk op de website in de menubalk opties vinden om te lezen over ambities en ontwikkelingen op tal van thema's die spelen in Zeist. Wat dus normaal gesproken in een beleidsdocument staat opgesomd met heel veel pagina's, staat nu verzameld op een website. En uiteraard geheel volgens de toegankelijkheidseisen.

- **Waarom 'eerste'?**

Het is voor het eerst dat we als gemeente een omgevingsvisie maken. Dat is spannend. En we hebben voor een bepaalde manier gekozen waarvan wij als professionals denken dat die het beste

aansluit bij de gemeente Zeist. Wettelijk gezien heb je als gemeente nog een aantal jaren voordat je echt verplicht de omgevingsvisie moet hebben vastgesteld. Wat dat betreft lopen we voor als gemeente, want we hoeven nu nog helemaal niet hiermee bezig te zijn. Toch kiezen we ervoor om wél een eerste poging te doen, zodat we juist de jaren die we nog 'speling' hebben, kunnen oefenen met de visie. En bevalt het ons niet? Missen we toch bepaalde informatie? Vinden we de vormgeving (lees: de website) niet fijn? Dan zouden we dat kunnen veranderen nog voordat de deadline verstrijkt. Daarom dus: een eerste.

- **Waarom praten inwoners alleen mee over 'waarden' bij het opstellen van de visie?**

Zoals blijkt bevat de eerste Zeister omgevingsvisie heel veel informatie wat afkomstig is uit allerlei andere beleidsdocumenten. In die beleidsdocumenten zijn, vaak ook samen met inwoners, keuzes gemaakt. En we gaan dus niet als omgevingsvisie dit opnieuw doen. We respecteren wat er in die beleidsdocumenten staat en hoe er samengewerkt is met inwoners om daartoe te komen.
Er is dus simpelweg al meer dan genoeg informatie op tal van thema's om de omgevingsvisie mee te vullen. Daar hoeft niet opnieuw het middel 'participatie' voor te worden ingezet. Een middel wat gebruikt wordt om met inwoners in gesprek te gaan over een bepaald onderwerp.

Als gemeente ben je verplicht om het middel participatie te gebruiken voor het opstellen van je omgevingsvisie. Echter, als er al zoveel informatie bekend is dankzij al die beleidsdocumenten, waar is dan nog de ruimte voor inwoners om ergens iets van te vinden?

Het antwoord daarop is: de waarden. Inwoners zijn de énigen die kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden in hun leefomgeving. Dat kan een ambtenaar niet. En aangezien we ervoor kiezen om die waarden per kern en buurt te laten uitblinken in de eerste Zeister omgevingsvisie, is dát waarover we met inwoners in gesprek gaan. En dat is wennen. Want normaal gesproken zijn we gewend als gemeente om wél met inwoners te praten over inhoudelijke ambities en opgaven. Dat doen we dus nu bewust niet, omdat die gesprekken ófwel al gevoerd zijn samen met inwoners, ófwel gevoerd worden op andere tafels (denk aan een gebiedsvisie Dijnselburg of een Transitievisie Warmte).

Met wie gaan wij het gesprek aan over waarden? Met zo veel mogelijk buurt- en wijkverenigingen, stichtingen en belangenverenigingen. Alle bekende verenigingen en stichtingen zijn door ons als gemeente persoonlijk aangeschreven. En om zeker te weten dat we ook andere inwoners bereiken, hebben we veelvuldig via sociale media opgeroepen om deel te nemen aan de gesprekken. Daarnaast is het mogelijk om via het interactieve platform Om Zeist je mening te geven.

Alle waarden die genoemd zijn, worden meegenomen in de eerste Zeister omgevingsvisie. Daar wordt geen keuze in gemaakt door de gemeenteraad. Het is immers de mening van inwoners en het gaat direct om hun eigen leefomgeving.

- **Wie stelt de eerste Zeister omgevingsvisie vast?**

De concept omgevingsvisie (ook wel: ontwerpvisie) wordt vastgesteld door het college van B&W. Inwoners krijgen vervolgens zes weken de tijd om deze ontwerpvisie te bekijken en te laten weten wat ze ervan vinden. Deze 'ter inzage legging' is wettelijk bepaald.

De gemeenteraad stelt de definitieve eerste Zeister omgevingsvisie vast. Dit doet zij volgens de normale gang van zaken. Dus om tot een besluit te komen in de raadsvergadering organiseren zij vooraf een Ronde Tafel (mogen inwoners inspreken) en een Debat (tussen politieke partijen onderling).

- **Als er straks een eerste Zeister omgevingsvisie is vastgesteld, hoe gebruik je die dan?**

De eerste Zeister omgevingsvisie geeft dus aan welke waarden inwoners voor hun kern, buurt en onze buitengebieden belangrijk vinden, en daarnaast biedt het een overzicht op tal van thema's die van invloed zijn op de leefomgeving met ieder de eigen ambities en doelen. Met deze visie 'in handen' (via de bijbehorende website dus) wordt geacht dat de informatie die daarin staat wordt meegenomen in álle toekomstige plannen voor de openbare ruimte en nieuwe beleidsdocumenten. Met andere woorden: de eerste Zeister omgevingsvisie is hét document wat als eerste erbij gepakt wordt.

Een voorbeeld. Een ontwikkelaar heeft voor een specifieke buurt in Zeist het idee om een appartementencomplex te bouwen. Deze ontwikkelaar moet in het plan aantonen hoe er rekening wordt gehouden met zo veel mogelijk waarden die voor die buurt gelden. Deze waarden staan immers niet voor niets in de omgevingsvisie. Daarnaast zijn er op het gebied van wonen ook bepaalde ambities (uit de woonvisie), dus in hoeverre heeft de ontwikkelaar hier rekening mee gehouden? Denk bijvoorbeeld aan een ambitie om ook te voorzien in sociale huurwoningen en niet alleen maar in dure koopwoningen.
Een ontwikkelaar heeft dus de eerste Zeister omgevingsvisie nódig om 1. te weten wat inwoners belangrijk vinden en 2. in één overzicht te weten wat er op thema's geambieerd wordt.

De eerste Zeister omgevingsvisie is niet juridisch. Het is geen regel, maar het geeft wel aan wie je als gemeente wilt zijn. En dus hebben anderen daar rekening mee te houden. Hoe zij er rekening mee houden, is aan hen naar eer en geweten. En de gemeenteraad beslist altijd of dit 'rekening houden' goed genoeg is.

- **Wie beslist welke waarden gekoesterd en versterkt worden, en welke niet?**

Per nieuwe ontwikkeling, per nieuw plan, voor de openbare ruimte worden de waarden voor een specifiek gebied uit de omgevingsvisie erbij gepakt. En per keer is het wikken en wegen welke waarden gekoesterd en versterkt kunnen worden, en met welke waarden iets minder rekening gehouden kan worden. Zo hebben we als gemeente nu eenmaal wel te voorzien in voldoende woonaanbod. En dat strookt echt niet met waarden als 'rust' en 'groen'. Dus als we dan tóch moeten voorzien in woonaanbod, hoe wordt er dan tóch zo veel mogelijk 'natuur inclusief' gebouwd? Dit is per keer bekijken. Sámen met inwoners!

Doet een ontwikkelaar of een gemeente dat alléén? Nee dus. Per nieuwe ontwikkeling, per plan, gaat de verantwoordelijke in gesprek met inwoners die het betreft. Er blijft dus sprake van 'participatie' ondanks dat er straks een eerste Zeister omgevingsvisie ligt.

Om te helpen bij het voeren van gesprekken over waarden, zal de eerste Zeister omgevingsvisie een zogenaamde 'waardenweger' bevatten. Een visueel vormgegeven interactieve plaat die uitdaagt om in gesprek samen de weger in te vullen. Waarden kunnen plat gezegd in het 'rood' staan', in het 'oranje', of in het 'groen'. Des te roder, des te meer werk aan de winkel!

- **Niet alle buurten zijn vertegenwoordigd in het participatieproces. En dus missen soms waarden. Hoe wordt hiermee omgegaan?**

We werken aan een eerste Zeister omgevingsvisie. We proberen deze eerste versie zo compleet mogelijk te krijgen met de middelen die we nu voorhanden hebben. Als er waarden missen bij bepaalde buurten, kunnen we na vaststelling van deze eerste versie ervoor kiezen om in een bijpassend proces de komende jaren de visie aan te vullen.
Een omgevingsvisie heeft geen einddatum. Het is een instrument wat eens in de zoveel tijd geüpdatet kan worden op basis van de nieuwste informatie en wijsheid.

Van belang is te beseffen dat als er buurten instaan zonder (veel) waarden, dit niet betekent dat een ontwikkelaar dus geen rekening hoeft te houden met waarden van die buurt. Want die zullen er echt wel zijn. Het blijft de opdracht aan de ontwikkelaar om samen met inwoners te komen tot plannen. Dus er zal hoe dan ook met inwoners over waarden gesproken moeten worden!

- **Hoe zit het met bestemmingsplannen?**

De omgevingswet eist dat gemeenten niet alleen een omgevingsvisie maken, maar ook een omgevingsplan. In dit plan staan de regels voor de leefomgeving. Regels die nu terug te vinden zijn in de bekende bestemmingsplannen.

Voor het maken van een omgevingsplan heb je als gemeente nog bijna tien jaar de tijd. En dat is een hele klus. En ook dat zullen we samen met inwoners doen. Maar nu eerst ligt de focus op het maken van een eerste Zeister omgevingsvisie, want datgene wat in de visie staat, is ook belangrijk voor de regels! Er zit dus een relatie tussen een visie en een plan. En eerst is een visie nodig, dus wat wil je als gemeente?, alvorens je er bijpassende regels bij opstelt in het omgevingsplan.





Gemeente **Zeist**

© Gemeente Zeist, december 2021





