



Gemeente **Zeist**

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM Zeist  
Telefoon 14 030 ▪ [zeist@zeist.nl](mailto:zeist@zeist.nl)

[www.zeist.nl](http://www.zeist.nl) ▪ [www.twitter.com/gemeentezeist](https://www.twitter.com/gemeentezeist)  
[www.facebook.com/gemeentezeist](https://www.facebook.com/gemeentezeist)

Aan: (buitengewone) leden gemeenteraad Zeist

Ontv. Griffie 30-08-2016

<b>Datum</b>	30 augustus 2016	<b>Ons kenmerk</b>	16uit03174
<b>Burgerservicenummer</b>		<b>Uw kenmerk</b>	
<b>Bijlage(n)</b>	1	<b>Behandeld door</b>	dhr. J. Gulmans
<b>Onderwerp</b>	Uitnodiging raadsconsultatie gebiedsvisie Utrechtseweg-Zeist Noord		

Geachte (buitengewone) leden van de raad,

Op 18 augustus jl. hebben wij u per brief (16uit03054) uitgenodigd voor de raadsconsultatiebijeenkomst over de gebiedsvisie Utrechtseweg-Zeist Noord op **donderdag 8 september 2016 van 21.30 - 23.00 uur.**

Tijdens deze avond gaan wij graag met u in gesprek over:

- het interactieve proces om te komen tot een visie en de verwachtingen over de uitkomst
- de door het college meegegeven kaders en uw standpunt over enkele vraagstukken naar aanleiding daarvan
- de rol die u voor zichzelf ziet weggelegd in het proces

De avond zal worden begeleid door extern voorzitter Dorien van de Kamp.

Voor de volledigheid voegen wij ter voorbereiding op de avond de op 25 april jl. vastgestelde bestuursopdracht bij.

#### **Locatie**

Zaal 5 (voorheen zaal 4)

#### **Aanmelden**

Wij horen graag uiterlijk 4 september of u bij de raadsconsultatie aanwezig kunt zijn. U kunt zich aanmelden via [raadsgriffie@zeist.nl](mailto:raadsgriffie@zeist.nl).

Graag tot 8 september!

Met vriendelijke groet,

Sander Jansen  
Wethouder Werk, Economie, Ruimte en Sport

## Bestuursopdracht Gebiedsvisie Utrechtseweg-Zeist Noord



Datum 18 april 2016  
Opsteller Jan Peter Gulmans  
Organisatieonderdeel Strategie en Bestuur  
Corsanr. 16int00436

*Vastgesteld in college B&W d.d. 25 april 2016*

## **Samenvatting**

In het gebied Utrechtseweg-Zeist Noord zijn komende jaren veel ontwikkelingen te verwachten. Op diverse, op elkaar aansluitende locaties komen panden leeg te staan, onder andere door bedrijfseconomische overwegingen bij de vertrekkende organisaties. Als gevolg hiervan doen zich grote kansen voor, zowel voor Zeist als de regio Utrecht. Nu is er een natuurlijk moment ontstaan om de diverse kwaliteiten van het gebied in samenhang te versterken met de ontwikkelingsmogelijkheden die ontstaan. Het gebied biedt de unieke kans om nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en recreëren in samenhang te ontwikkelen, vanuit het gedachtegoed van Healthy Urban Living (bijdrage aan een gezonde en welvarende leefomgeving) en duurzaamheid. Daarbij betrekken we expliciet de transformatie van (leegstaande) panden. Op deze manier geven we duurzaamheid en duurzame gebiedsontwikkeling een prominente plaats in Zeist. Met een gebiedsvisie bieden we het kader om de kwaliteiten van het gebied zo integraal mogelijk te versterken in samenhang met de ontwikkelingsmogelijkheden en initiatieven van gebiedseigenaren. Daarmee kunnen we initiatiefnemers voor een lange termijn een kader bieden voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. Met deze bestuursopdracht wordt het college van B&W gevraagd om akkoord te gaan met het opstellen van een gebiedsvisie Utrechtseweg-Zeist Noord.

### **1. Inleiding**

Het gebied van de Utrechtseweg-Zeist Noord is de entree van Zeist vanuit de richting van Utrecht. Het is een karakteristiek deel van Zeist. Veel kantoorvilla's, grotere kantoorgebouwen en twee-onder-één kap woningen en appartementen. Het gebied maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande, een snoer van landgoederen dat zich uitstrekt van Utrecht tot Rhenen. Het gebied zal op korte termijn echter te maken krijgen met meerdere leegstaande panden. De penitentiaire inrichting Eikenstein, TNO en Rabofacet zullen dit gebied gaan verlaten in een periode van circa drie jaar (2016-2018). Daarmee komt een aanzienlijke hoeveelheid vierkante meters beschikbaar (circa 70.000 m<sup>2</sup> bvo). Het betekent vertrek van bedrijven en afname van werkgelegenheid en een verminderde uitstraling en vitaliteit. Het spreekt voor zich dat een dergelijke ontwikkeling voor Zeist ongewenst is.

Aan de andere kant zien we nieuwe kansen voor het gebied en voor Zeist. Juist omdat er in een relatief korte tijd binnen een beperkt geografisch gebied veel ruimte op de (particuliere) percelen beschikbaar komt, biedt dit de mogelijkheid om kansen voor wonen, werken en recreëren in samenhang met elkaar te ontwikkelen. Daarmee dragen we bij aan Zeister ambities en kansen. Bijvoorbeeld wat betreft Healthy Urban Living en duurzaamheid. Zo kan er gedacht worden aan een biotoop of kraamkamer van (startende) bedrijven die qua werkzaamheden en functies relaties hebben met bedrijven en activiteiten op het gebied van zorg, gezondheid en duurzaamheid. De activiteiten kunnen mogelijk van betekenis zijn of worden voor de life science activiteiten van het Utrecht Science Park (USP). Duurzaamheid speelt een rol spelen bij het verkennen van de mogelijkheden van transformatie van leegstaande gebouwen. Een andere gedachte is om duurzame bedrijven met name uit te nodigen om zich in dit gebied te vestigen. Verder zou de Utrechtseweg een duurzame hoofd-verbindingssas kunnen worden tussen station Driebergen-Zeist en het USP.

Wat wonen betreft ligt hier de kans om bij het beschikbaar komen van panden snel bij te dragen aan de versnelde woningsopgave van de gemeente. Hiermee bieden we een tijdelijke oplossing, van maximaal 10 jaar, om langdurige leegstand van de panden te voorkomen. Voor de toekomst heeft het gebied mogelijkheden om woningen voor verschillende doelgroepen aan te bieden. Daarbij kan gedacht worden aan mensen met lagere, midden en hoge(re) inkomens en werknemers van het USP.

De gemeente Zeist heeft in 2016 gesprekken gevoerd met de eigenaren van de panden van Eikenstein, Rabofacet en TNO over hun plannen en ideeën ten aanzien van de toekomst van hun panden. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat de partijen graag willen meewerken aan de gebiedsvisie. Deze visie geeft hen richting en kaders voor toekomstige plannen. De visie biedt tevens de mogelijkheid om huidige planideeën in de visie op te nemen. Voorts voeren de partijen zelf ook gesprekken met stakeholders over hun planideeën.

**Conclusie:** Het gebied Utrechtseweg-Zeist Noord is een belangrijk en uniek gebied in Zeist dat kansen biedt voor de economie, het versterken van de cultuurhistorische waarde (Stichtse Lustwarande) en creëren van een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Een gebiedsvisie maakt het mogelijk om hier kansen te creëren en vanuit een samenhangend en integraal perspectief te benaderen. Daarmee geven we initiatiefnemers de ruimte ontwikkelingsmogelijkheden en kaders meer voor planideeën en planvorming.

### **Inhoud bestuursopdracht**

Het college van burgemeester en wethouders geeft opdracht voor het opstellen van een gebiedsvisie voor de Utrechtseweg-Zeist Noord.

### **Het visiegebied**

In bijlage 1 is een kaart van het visiegebied weergegeven.

In het visiegebied liggen plangebieden, ontwikkelgebieden, dynamische gebieden, effectgebieden en ontwikkelstrook Utrechtseweg.

- Plangebieden zijn de gebieden van TNO, Rabofacet en het Rijksvastgoedbedrijf. In deze deelgebieden zijn de komende jaren planontwikkelingen te verwachten.
- De ontwikkelgebieden zijn de deelgebieden Zeister Warande en Sanato. Voor deze deelgebieden zijn plannen gemaakt die de komende jaren gerealiseerd worden. Deze plannen worden als gegeven beschouwd en maken onderdeel uit van het gewenst ruimtelijk toekomstbeeld.
- De dynamische gebieden zijn gebieden waarvan het mogelijk is dat hier de komende jaren een ontwikkeling zou kunnen ontstaan. Bijvoorbeeld omdat hier nu kantoren leegstaan.
- Effectgebieden zijn gebieden waar geen veranderingen zijn te verwachten en die de ruimtelijke effecten (kunnen) ondervinden van te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen.
- Ontwikkelstrook Utrechtseweg. Hier zijn ontwikkelingen te verwachten (bijvoorbeeld verbreding Utrechtseweg).

### **Eindproduct**

Een ruimtelijke visie voor het visiegebied. Deze visie beschrijft een gewenst ruimtelijk toekomstbeeld voor het visiegebied en vertaalt deze visie op (mogelijk) te ontwikkelen locaties (plangebieden en dynamische gebieden) naar richtinggevende uitspraken. Deze uitspraken hebben betrekking op functies (wonen, werken, recreëren), stedenbouw, verkeer, cultuurhistorische waarden, groenvoorzieningen en openbare ruimte.

## **2. Kaders van het college**

Het college geeft de volgende kaders mee voor het opstellen van de gebiedsvisie:

### **Inhoudelijk**

- De gebiedsvisie heeft betrekking op het visiegebied (zie kaart bijlage 1).
- Gemeentelijk groen maakt onderdeel uit van het visiegebied. Hiermee geeft de gemeente aan dat versterken van groene kwaliteiten ook onderdeel uitmaakt van de gebiedsvisie en waardevol groen behouden moet blijven.
- Behoud van de cultuurhistorische waarde en het karakter van de Stichtse Lustwarande. De Utrechtseweg vertegenwoordigt een unieke cultuurhistorische waarde vanwege de betekenis van de Stichtse Lustwarande. Deze waarde zal behouden en waar mogelijk versterkt worden.
- Bij de visie staat een combinatie van wonen, werken en recreëren centraal. Waar mogelijk worden de kansen die zich voordoen betrokken bij de ambities van de gemeente om bij te dragen aan Healthy Urban Living en duurzaamheid.
- De opgaven van de gemeente om een versnelling van de huisvestingsopgave te realiseren (zoals is beschreven in de brief van het college van 23 maart 2016, 16uit01161), wordt bij de visie en ontwikkelingsmogelijkheden betrokken.
- Bestaande beleidsdocumenten, waar onder de structuurvisie 'Zeist Schrijf je met een Q' en

nieuwe Woonvisie 2016-2020, zijn van toepassing (zie bijlage 2).

### **Proces**

- De gemeente is proceseigenaar om tot een gebiedsvisie te komen.
- De gebiedsvisie komt tot stand in een interactief proces met de samenleving en met grond- en vastgoedeigenaren die initiatieven/plannen hebben die in het visiegebied liggen.
- Betrokkenheid en inbreng van de samenleving vindt plaats op basis van gelijkwaardigheid van ieders belang.
- Eigenaren van percelen kunnen hun ideeën over ontwikkelingsmogelijkheden van de eigen percelen inbrengen in het visietraject. Het is vooral de bedoeling om eigenaren te stimuleren en gewenste ontwikkelingen met draagvlak van stakeholders mogelijk te maken.
- Het GONS-traject en het interactieve traject om tot een gebiedsvisie te komen, zijn en blijven aparte trajecten. Het interactieve proces om tot een gebiedsvisie te komen komt niet in de plaats van het GONS-traject. Dit laatste blijft een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers/grondeigenaren en kent zijn eigen traject.
- Gemeente en eigenaren maken met elkaar samenwerkingsafspraken over onderlinge afstemming tussen het GONS- en visietraject, de communicatie rond beide trajecten en voor welke rol en activiteiten partijen zelf verantwoordelijkheid zijn.

Het college bespreekt de kaders met de raad. Bij deze bespreking komt de rol en betrokkenheid van de raad bij het interactieve proces eveneens aan de orde.

### **3. Organisatie en aansturing**

De bestuurlijke aansturing vindt plaats door wethouder Sander Jansen.

De ambtelijke aansturing van het proces vindt plaats door Jan Peter Gulmans (beleidsadviseur). Een nader te selecteren stedenbouwkundig bureau zal zorgen voor landschappelijk/stedenbouwkundig advies en visualisatiemateriaal voor de gebiedsvisie.

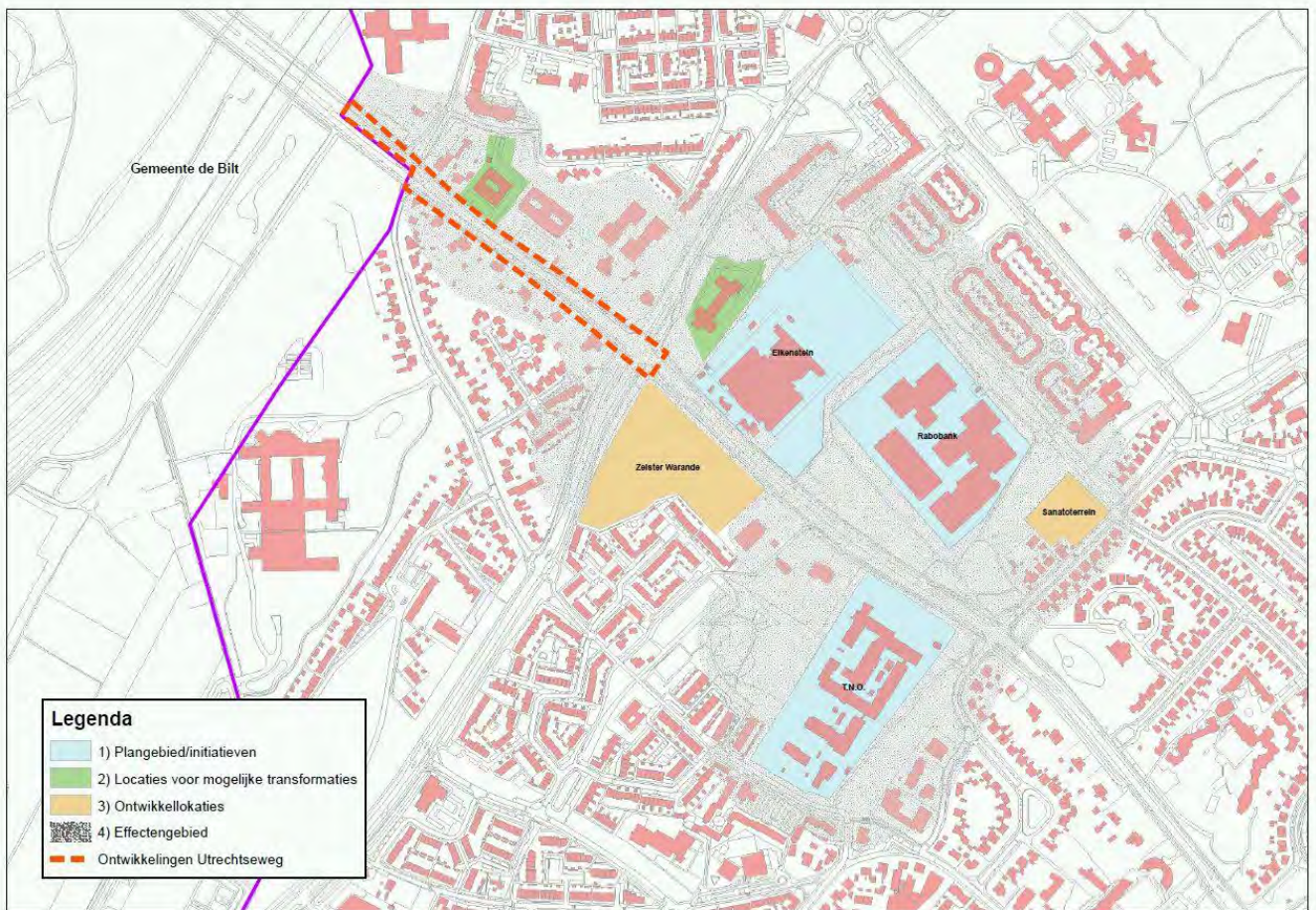
Hoe de definitieve projectorganisatie er uit gaat zien is mede afhankelijk van de uitkomsten van het gesprek met de raad op welke wijze het interactieve traject uitgevoerd zal worden.

Bij de gebiedsvisie is een groot aantal partijen betrokken, zoals bewoners in en rond het visiegebied, belangenverenigingen, ondernemers en grondeigenaren. Deze betrokkenen kunnen vanuit hun eigen rol en betrokkenheid meedoen aan de totstandkoming van de gebiedsvisie. Voor de uitvoering van het interactieve proces wordt een plan van aanpak opgesteld waarin wordt ingegaan op welke wijze de samenleving betrokken wordt bij het interactieve traject, de kaderstelling en rol van de raad en hoe de communicatie rondom het interactieve proces wordt georganiseerd (kernboodschap, doelgroepen, communicatiemomenten en –middelen). In het plan is ook aandacht voor een goede afstemming tussen het interactieve traject van de gebiedsvisie en de daar (lopende) GONS-trajecten. Op deze manier willen we er voor zorgen dat de samenleving vanuit een gelijkwaardige inbreng van ieders belang bij het gebied, een goede bijdrage aan dit traject kan leveren.

#### 4. Planning

Vaststelling bestuursopdracht in College B&W	25 april 2016
Selectie stedenbouwkundig bureau.	Mei-juni
Kaders van het interactief proces met de raad bespreken en uitwerken	Eind mei
Gesprekken met de initiatiefnemers om tot inhoudelijke afspraken te komen over kaders, het te lopen proces en wederzijdse verwachtingen over rol en betrokkenheid. Deze afspraken zullen in overeenkomsten worden vastgelegd en ter instemming aan het college worden voorgelegd.	Mei
Vorbereidingen treffen voor de inrichting van het interactieve proces.	Mei-juni
Interactief proces en schrijven eerste concept gebiedsvisie.	Juni tot en met december
Vrijgave concept-gebiedsvisie voor inspraak (afhankelijk van overleg met raad)	Januari 2017
Vaststelling gebiedsvisie, onder voorbehoud van behandeling van inspraakreacties	Eerste kwartaal 2017

## Bijlage 1. Visiegebied



## Bijlage 2. Relevante beleidsdocumenten en onderzoeken

### **Provincie Utrecht**

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

### **Gemeente Zeist**

- Bestemmingsplan Zeist West-Utrechtseweg
- Structuurvisie Zeist 2020
- Groenstructuurplan 2011-2021
- Woonvisie 2016-2020
- Welstandsnota Zeist 2010
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2014-2023
- Parkeerbeleidsnota 2004