

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder Wethouder van Dijk
Opsteller Lotte Muis
Zaak/stuknummer 759694/RV25.042
Besluit college 16 juni 2025

Ontvangst griffie: **17 juni 2025**
Ronde Tafel
Debat
Raadsvergadering

Onderwerp

Vaststellen toekomstvisie Stichtse Lustwarande

Doel van het voorstel

Met dit voorstel voor het vaststellen van deze toekomstvisie willen we de Stichtse Lustwarande in al haar allure en kwaliteit versterken, door vanuit de kracht van het gebied afgewogen keuzes te maken voor ontwikkelingen. De toekomstvisie geeft zowel aan initiatiefnemers als aan de gemeente meer sturing en spelregels over de mogelijkheden van transformatie, herbestemming en veranderingen.

Voorgesteld besluit

- De toekomstvisie Stichtse Lustwarande vast te stellen.

Besluit Raad

Inhoud (korte samenvatting)

In 2020 heeft u de Propositie van Zeist vastgesteld. Op basis van waarden en ontwikkelkansen zijn onderzoeksrichtingen geformuleerd, waarvan 'Nieuwe betekenisgeving van de Stichtse Lustwarande' er één is. Een belangrijke stap hierin is het opstellen van een toekomstvisie. De toekomstvisie bestaat uit drie onderdelen:

1. Een gebiedsbiografie geeft een cultuurhistorische analyse van het gebied om de kwaliteiten van het gebied te bepalen
2. Een visie op hoofdlijnen die bestaat uit zes uitgangspunten voor ontwikkeling
3. De spelregels geven concrete voorbeelduitwerkingen hoe binnen de uitgangspunten veranderingen wel en niet mogelijk zijn.

De toekomstvisie is in onze opdracht opgesteld door het bureau Steenhuis Meurs samen met de gemeente, en met inbreng van onder meer inwoners, projectontwikkelaars, ketenpartners en belangenverenigingen.

VERDIEPING

Inleiding

Toekomstvisie om vanuit de kracht van het gebied keuzes te maken voor ontwikkelingen

Eén van de onderzoeksrichtingen uit de Propositie van Zeist is 'Nieuwe betekenisgeving van de Stichtse Lustwarande'. We geven hier invulling aan door het opstellen van een toekomstvisie. Het doel is een Stichtse Lustwarande, die ook in de toekomst van betekenis is (en blijft). Momenteel hebben wij

een te algemeen en geen eenduidig beeld van waar wij naar toe willen met dit gebied. Dit is onvoldoende om de (grote hoeveelheid) ruimtelijke initiatieven af te wegen en bij te sturen op de gewenste kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande. De toekomstvisie, bestaande uit een gebiedsbiografie, een visie op hoofdlijnen en spelregels, helpt bij het borgen van de kwaliteit, samenhang en identiteit van de Stichtse Lustwarande. Het bureau Steenhuis Meurs heeft de toekomstvisie opgesteld in opdracht van de gemeente.

Balans vinden tussen stenen en groen

De Stichtse Lustwarande kent door haar centrale ligging in Nederland en de provincie Utrecht een hoge dynamiek: grote verkeersdruk, woon- en werkbestemmingen en ook recreatie in het landschap zelf (wandelaars, sport). Daarnaast is al langere tijd sprake van een groot aantal initiatieven in het gebied, veelal gericht op transformatie en nieuwbouw van gebouwen, waarbij de programmadruck vaak zeer groot is. Dat zet de (toekomstige) kwaliteit van het karakter en de samenhang van de Stichtse Lustwarande onder druk. De belangrijkste opgave voor de Lustwarande is het zoeken naar een balans tussen enerzijds het behoud en versterken van het landschappelijk groen en de cultuurhistorie en anderzijds het inpassen van 'rood' in de vorm van woningen, kantoren en verkeer.

Inhoud toekomstvisie

1. Gebiedsbiografie benoemt de kernkwaliteiten van het gebied

De gebiedsbiografie is een historische analyse van het gebied. Op basis van deze analyse zijn de kernkwaliteiten van het gebied bepaald:

- Buitenplaatsen landschap dat vanaf de weg een samenhangend geheel van buitenplaatsen, villa's en groen laat zien.
- Gebouwen met een rijke en diverse architectuur, een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw, omgeven door parken en tuinen.
- Openbare ruimte met groene bermen, hagen en bomenlanen.

2. Visie op hoofdlijnen geeft 6 uitgangspunten voor ontwikkeling

Op basis van onder meer de gebiedsbiografie en de feedback van stakeholders is een visie op hoofdlijnen tot stand gekomen. De visie op hoofdlijnen bestaat uit 6 uitgangspunten:

1. *De Lustwarande beschouwen en koesteren als uniek erfgoed van heel Zeist.* We vinden het belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden van de Stichtse Lustwarande zo goed als mogelijk te behouden.
2. *Het groene karakter en de ruimtelijke samenhang behouden en versterken.* Dit betekent het behoud van oude boskernen, het vergroten van het groenoppervlak en het versterken van de continuïteit van de groenstructuur.
3. *Vasthouden aan en voortbouwen op de logica van de Lustwarande.* De logica betekent een groene voorgrond, een middengebied met bebouwing in het groen en groene achtergrond.
4. *Verhogen van de verblijfskwaliteit en belevingswaarde.* We zetten in op een aantrekkelijke openbare ruimte, toegankelijke gebieden en een gevarieerde programmering.
5. *De Lustwarande toekomstbestendig maken.* Hieronder wordt onder meer verstaan: biodiversiteit (natuur inclusieve ontwikkeling) en klimaat adaptatieve maatregelen (droogte, wateroverlast en hittestress).
6. *Een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid: we staan er samen voor (borgen en handhaven).* Het behoud en ontwikkelen van de Stichtse Lustwarande is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van burgers, ondernemers en de gemeente, waarbij de gemeente het voortouw neemt.

3. Spelregels geven regels en voorbeelduitwerkingen voor toekomstige ontwikkelingen

Op basis van de zes uitgangspunten en input van stakeholders zijn spelregels opgesteld, te weten:

- *Algemene spelregels* voor nieuwe ontwikkelingen gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteit van de Lustwarande, diversiteit en menging van functies, ruimte voor ontmoeting, groen en natuur.
- *Spelregels voor de openbare ruimte en erven* voor de thema's landschap en beplanting, verkeer, verharding en bestrating, meubilair en verlichting.
- *Spelregels voor erven en bebouwing.* Hierbij is een onderverdeling gemaakt in villa's en buitenplaatsen, historisch lint, vooroorlogs wonen in het groen en naoorlogs wonen in het groen. De thema's landschap en beplanting, verkeer, verharding en bestrating komen aan bod per type bebouwing.

Leeswijzer voor toekomstvisie Stichtse Lustwarande

Het toekomstvisie rapport is als volgt te lezen:

- De inleiding licht de aanleiding en context van het toekomstvisietraject toe.
- Onderdeel A beschrijft de historische ontstaansgeschiedenis van de Stichtse Lustwarande. Dit onderdeel is groot, maar relevant om mee te starten omdat het inzicht geeft in de kwaliteiten van het gebied.
- Onderdeel B geeft aan hoe we in de toekomst de Stichtse Lustwarande willen behouden en versterken. Dit onderdeel bestaat uit een samenvatting van de gebiedsbiografie in typering, de visie op hoofdlijnen en de concrete spelregels voor ontwikkelingen.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

1. De toekomstvisie geeft concrete uitgangspunten en regels voor ontwikkelingen

De kracht van de 6 uitgangspunten is dat het begrijpelijk en uitlegbaar is, en daarmee makkelijk te onthouden. Ondanks de compactheid vatten zij nog steeds duidelijk de kaders voor ontwikkelingen samen. Daarnaast bieden de spelregels en de voorbeeld uitwerkingen concrete handvatten voor initiatiefnemers en de gemeente om vanuit de kwaliteiten van het gebied ontwikkelingen mogelijk te maken.

2. Groen is een belangrijke kernkwaliteit van het gebied

Een belangrijke kernkwaliteit van het gebied is het groen. De gebouwen en buitenplaatsen in het groen vormen een samenhangend geheel. We vinden het daarom belangrijk om het groene karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit vertaalt zich in spelregels voor groene erfafscheidingen, doorzichten naar het groen en groene openbare ruimte.

3. Koesteren en versterken van de kwaliteiten van het gebied

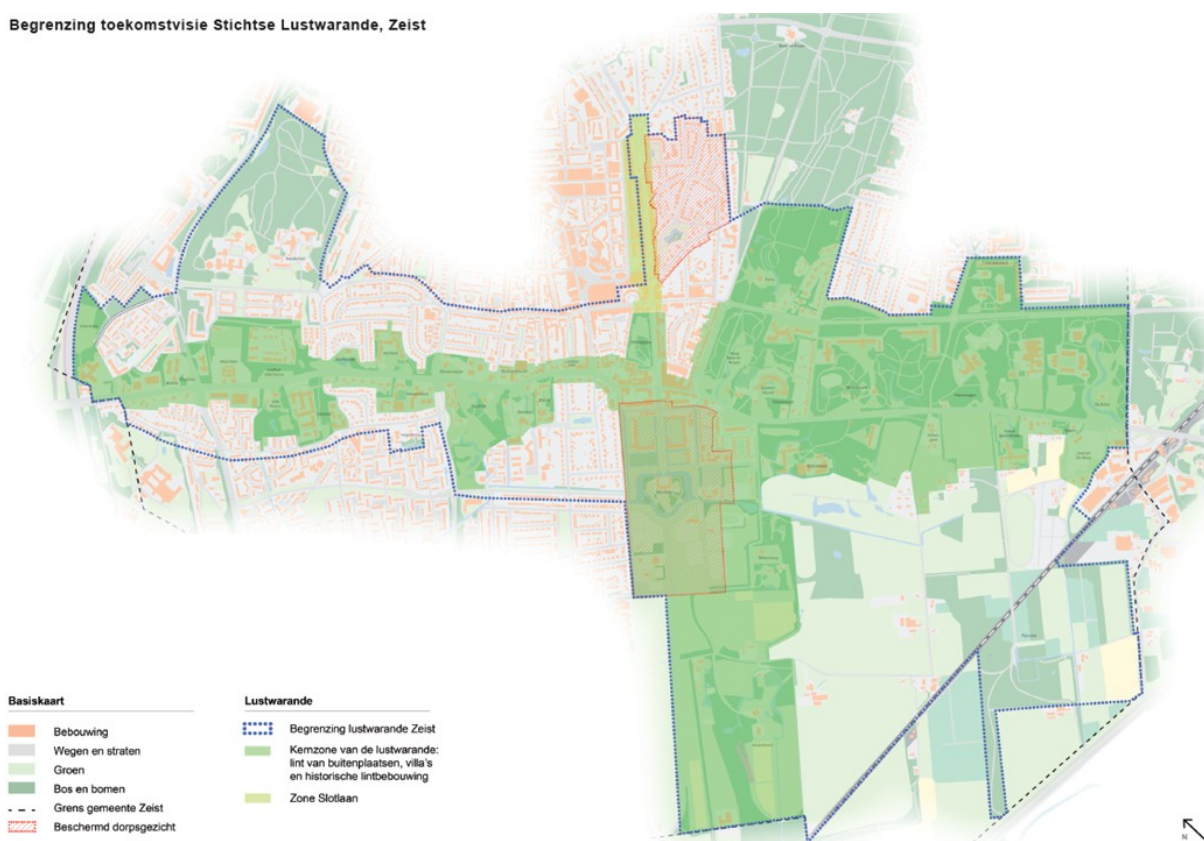
We willen de (groene) kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande behouden. De consequentie van het behouden en versterken van het groene karakter is dat het uitbreiden van het bebouwd of verhard oppervlak in de Stichtse Lustwarande in beginsel niet wenselijk is. Dit betekent dat een initiatiefnemer moet onderbouwen hoe rekening wordt gehouden met de (groene) kwaliteiten van het gebied. De visiepunten geven aan welke kwaliteiten belangrijk zijn en de spelregels geven een initiatiefnemer handvatten hoe onder meer bebouwing mogelijk is.

4. Geen uitspraak over mobiliteit

De Utrechtseweg, 1e en 2e Dorpsstraat en de Driebergseweg behoren tot de belangrijkste verkeersaders door Zeist. De bus rijdt er doorheen en er is veel autoverkeer en fietsverkeer. Het bus- en autoverkeer heeft een negatief effect op de kwaliteit van het beleven van de Stichtse Lustwarande. De toekomstvisie echter focust op het versterken en behouden van gebieden langs de wegen. Deze heeft niet als doel een wijziging van het mobiliteitsplan te initiëren. Keuzes over mobiliteit moeten in breder verband worden gemaakt. Wel geven we een aanbeveling voor 2040 dat het gebied gebaat is bij het ontmoedigen of afschalen van gemotoriseerd verkeer in het gebied.

5. PGGM en Driebergen-Zeist vallen niet onder het gebied

De Stichtse Lustwarande bestaat in Zeist uit het landschap van buitenplaatsen en landgoederen aan weerszijden van de bovenweg (Oude Arnhemseweg, Hogeweg, Arnhemse Bovenweg) en de benedenweg (Utrechtseweg, Dorpsstraten, Driebergseweg). Met alle bijbehorende onderdelen en kenmerken zoals zichtlijnen, historische groenstructuren en elementen die in de woonwijken bewaard zijn gebleven. Het PGGM-terrein en het ontwikkelgebied stationsgebied Driebergen-Zeist vallen buiten het werkingsgebied van de toekomstvisie Stichtse Lustwarande. Het PGGM-terrein omdat PGGM historisch gezien geen onderdeel uitmaakte van het landgoederenlint. Het stationsgebied omdat binnen deze gebiedsontwikkeling meer aspecten een rol spelen. Wel is hiervoor een eigen gebiedsbiografie gemaakt waarvan de Stichtse Lustwarande onderdeel is.



6. De toekomstvisie is ruimtelijk beleid

De toekomstvisie geeft ruimtelijk beleid voor het gebied Stichtse Lustwarande.

- De initiatiefnemer moet onderbouwen hoe de spelregels van de toekomstvisie zijn meegenomen in het plan, wanneer het initiatief afwijkt van het Omgevingsplan.
- Mocht bij het beoordelen van een initiatief door de gemeente de toekomstvisie schuren met ander beleid, dan wordt dit onderbouwd voorgelegd aan het college van burgemeesters en wethouders ter besluitvorming welk beleidskader leidend is.
- Aan deze toekomstvisie is geen uitvoeringsplan gekoppeld. Wel wordt binnen erfgoed en cultuur per activiteit gekeken of er kansen zijn om de historie van de Stichtse Lustwarande onder de aandacht te brengen.

TOELICHTING

Participatie

Algemeen

De gemeente heeft zo veel mogelijk in samenspel met inwoners, vastgoed-/grondeigenaren, ondernemers en andere stakeholders invulling willen geven aan een integrale toekomstvisie op de Stichtse Lustwarande. We hebben een gedragen toekomstvisie beoogd, waarin we een goede balans wilden vinden tussen verschillende belangen: wonen, groen, recreatie, mobiliteit, bedrijfsmatige ontwikkelingen, erfgoed, maatschappelijke functies en duurzaamheid. Bij de start van dit project is gekozen voor het participatieniveau 'raadplegen'. Dit had te maken met de vele projecten en participatietrajecten die al liepen in het gebied.

Participatieverslag

De drie onderdelen van de toekomstvisie hebben ieder hun eigen participatie gehad. De participatie bestond uit online en fysieke participatiemomenten om input op te halen voor de verschillende onderdelen en de concepten te presenteren en aan te laten scherpen. Een diversiteit aan deelnemers heeft vanuit een constructieve houding gebruik gemaakt van deze participatiemogelijkheden. Van dit participatietraject is een participatieverslag gemaakt. Deze is bijgevoegd bij dit raadsvoorstel.

Financiële toelichting

Het vaststellen van de toekomstvisie Stichtse Lustwarande brengt geen directe financiële consequenties voor de gemeente met zich mee.

Juridische aspecten

- De toekomstvisie heeft op zichzelf geen juridische consequenties.
- De toekomstvisie Stichtse Lustwarande Zeist (met spelregels) wordt vooruitlopend op de Zeister Omgevingsvisie 2050 vastgesteld. Hierbij dient de toekomstvisie voor de Stichtse Lustwarande als input voor de Omgevingsvisie.
- De toekomstvisie Stichtse Lustwarande zal, als onderdeel van een integrale afweging, worden benut als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in afwijking van het omgevingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet een initiatiefnemer onderbouwen op welke wijze de toekomstvisie is meegenomen in het voorstel.

Duurzame aspecten

We vinden een gezonde leefomgeving belangrijk. Daarom is één van de uitgangspunten in de Visie op hoofdlijnen 'de Lustwarande toekomstbestendig maken'. Bij de spelregels voor de openbare ruimte en erven is één van de spelregels 'verduurzamen': bij nieuwe ontwikkelingen moet er aandacht zijn voor biodiversiteit (natuurinclusieve ontwikkeling), klimaatadaptatie (droogte, wateroverlast en hittestress), circulariteit en duurzame mobiliteit. En bij de spelregels voor erven en bebouwing wordt ingegaan op 'klimaatadaptatie', met aandacht voor maatregelen bij droogte.

Samenhang met andere projecten

- Kromme Rijn Linie Landschap. Het landgoederenlint van de Stichtse Lustwarande is een gebiedstype in dit landschap.
- Ontwikkeling stationsgebied Driebergen Zeist. De Stichtse Lustwarande loopt door in het stationsgebied.
- Zeister Omgevingsvisie 2050. De Stichtse Lustwarande en de toekomstvisie moeten een plek krijgen in de Omgevingsvisie.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na vaststelling van de toekomstvisie wordt een digitaal toegankelijke samenvatting op de website van de gemeente gezet. De toekomstvisie geeft input voor de Omgevingsvisie. Aan de tweede Zeister Omgevingsvisie wordt nu gewerkt en zal in 2027 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Communicatie

We informeren de stakeholders over het genomen besluit, door middel van een online nieuwsbrief en Zeist.nl. En we delen de toekomstvisie met de ketenpartners, zoals de omliggende gemeenten, provincie Utrecht en Utrechts Landschap.

Evaluatie

Het project wordt ambtelijk geëvalueerd. De ambtelijke monitoring van de toekomstvisie wordt gedaan aan de hand van de 6 uitgangspunten van de visie op hoofdlijnen en op basis van de kwaliteitenkaart en recente ontwikkelingenkaart. Voor het evalueren van het toekomstvisie beleid wordt aangesloten bij het evaluatiemoment van de Zeister Omgevingsvisie 2050.

BIJLAGEN

1. Toekomstvisie Stichtse Lustwarande.
2. Participatieverslag toekomstvisie Stichtse Lustwarande

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. RV25.042

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ;

BESLUIT:

De toekomstvisie Stichtse Lustwarande vast te stellen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 september 2025

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J. Langenacker, voorzitter