



Publiekshal ■ Het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM, Zeist  
Telefoon 14 030 ■ [www.zeist.nl/contact](http://www.zeist.nl/contact)

[www.instagram.nl/gemeentezeist](http://www.instagram.nl/gemeentezeist)  
[www.facebook.com/gemeentezeist](http://www.facebook.com/gemeentezeist)

RIB25.011  
Ontvangst griffie: 30 januari 2025

Aan de gemeenteraad

Datum	29-01-2025	Ons kenmerk	613837
		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	1: Visie op hoofdlijnen Stand van zaken	Behandeld door	Muis, Lotte
Onderwerp	toekomstvisie Stichtse Lustwarande	Portefeuillehouder	Wethouder Van Dijk

Geachte leden van de gemeenteraad,

We informeren u graag over de voortgang van het opstellen van een toekomstvisie voor de Stichtse Lustwarande. U bent over de start van dit traject geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (RIB24.050) begin 2024.

#### **Toekomstvisie om betekenis te geven aan de Stichtse Lustwarande**

In de [Propositie van Zeist 2020](#) en in de [Eerste Zeister Omgevingsvisie](#) staan de opgaven en waarden van Zeist (Zeist DNA). Deze zijn vertaald naar ontwikkelkansen en onderzoeksrichtingen. De 'Nieuwe betekenis geven aan de Stichtse Lustwarande' is één van de onderzoeksrichtingen. En één van de manieren waarop we betekenis geven, is het opstellen van een toekomstvisie voor dit gebied.

#### **(Beeld)Bepalend voor de beeldkwaliteit van Zeist**

De Stichtse Lustwarande loopt van De Bilt tot Rhenen. De Stichtse Lustwarande is voor velen in Zeist de entree en eerste kennismaking met de gemeente. De Stichtse Lustwarande vormt een visitekaartje van Zeist en is beeldbepalend voor de beeldkwaliteit van Zeist. In Zeist gaat het om het gebied langs de Driebergseweg, de 1e en 2e Dorpsstraat en de Utrechtseweg. Het lopende project PGGM valt hier niet onder. Ook het projectgebied Driebergen-Zeist valt hier niet onder. De cultuurhistorische en landschappelijke waarde is geborgd in dit project.

#### **Zoeken naar balans tussen stenen en groen**

Er spelen allerlei initiatieven in het gebied. De belangrijkste opgave is het vinden van de balans tussen enerzijds het landschappelijk groen en cultuurhistorie en anderzijds het 'rood' van woningen, kantoren en verkeer. Momenteel hebben wij een te algemeen beeld van waar wij naar toe willen met dit gebied. Dit is onvoldoende om de ruimtelijke initiatieven af te wegen en bij te sturen op de gewenste kwaliteiten van het gebied.

#### **Borgen van de kwaliteit, samenhang en identiteit**

Het doel is een Stichtse Lustwarande, die ook in de toekomst van betekenis is (en blijft). De toekomstvisie gaat helpen bij het borgen van de kwaliteit, samenhang en identiteit van de Stichtse Lustwarande in Zeist.

De toekomstvisie wordt opgesteld door bureau Steenhuis Meurs in opdracht van de gemeente Zeist en bestaat uit drie onderdelen:

1. De gebiedsbiografie: een cultuurhistorische analyse van het gebied om de kwaliteiten van het gebied te bepalen.
2. Visie op hoofdlijnen: de uitgangspunten voor ontwikkelingen tot 2040.
3. Spelregels: concrete voorbeelduitwerkingen voor gebiedsontwikkelingen en (voorbeeld) opgaven.

### **Gebiedsbiografie gereed en Visie op hoofdlijnen opgesteld**

In de eerste helft van 2024 is de gebiedsbiografie opgesteld. De [online presentatie van de gebiedsbiografie](#) is terug te kijken. Dit vormde het vertrekpunt voor het opstellen van de Visie op hoofdlijnen. Deze is nu gereed en door het college van B&W vastgesteld. De Visie op hoofdlijnen bestaat uit 6 uitgangspunten, waarmee de kwaliteit van het gebied wordt behouden en versterkt. De 6 punten zijn:

1. De Lustwarande beschouwen en koesteren als uniek erfgoed van heel Zeist.
2. Het groene karakter en de ruimtelijke samenhang behouden en versterken.
3. Vasthouden aan en voortbouwen op de logica van de Lustwarande.
4. Verhogen van de verblijfskwaliteit en belevingswaarde.
5. De Lustwarande toekomstbestendig maken.
6. Een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid: we staan er samen voor (borgen en handhaven).

Binnen deze punten worden nu spelregels opgesteld. De toekomstvisie met haar drie onderdelen zullen wij aan u voorleggen ter besluitvorming in de zomer van 2025.

### **Nauwe afstemming met traject Tweede Zeister Omgevingsvisie**

De omgevingsvisie en omgevingsplannen zijn de instrumenten waaraan getoetst wordt bij het beoordelen van een initiatief en een vergunning. Daarom borgen we de spelregels in het omgevingsplan. De projectleiders stemmen regelmatig onderling af en borgen dat de toekomstvisie voor de Stichtse Lustwarande en haar onderdelen aansluit op de omgevingsvisie en -plan en andersom.

### **Samenspel**

De gemeente wil zo veel mogelijk in samenspel met inwoners, eigenaren, ondernemers e.a. stakeholders invulling geven aan een integrale toekomstvisie op de Stichtse Lustwarande. We beogen een gedragen toekomstvisie, waarin we een goede balans vinden tussen verschillende belangen: wonen, groen, recreatie, mobiliteit, bedrijfsmatige ontwikkelingen, erfgoed, maatschappelijke functies en duurzaamheid. Voor dit project is gekozen voor participatieniveau 'raadplegen'. Dit heeft te maken met de vele projecten en participatietrajecten die al lopen in het gebied. Daarnaast heeft de gemeente behoefte aan een sturingsmiddel (toekomstvisie) om het algemeen belang van de Stichtse Lustwarande te borgen. Dat kan de ruimte voor individuele belangen beperken.

Per onderdeel van de toekomstvisie houden we een participatieronde. We benaderen een diverse groep stakeholders via social media, een advertentie in de krant en per (online nieuws)brief voor participatiemomenten. We koppelen de opbrengsten van de participatiebijeenkomsten terug via de online nieuwsbrief en OMZeist.nl. U bent uitgebreider geïnformeerd over de participatie aanpak via een raadsinformatiebrief (RIB24.050).

### **Vervolgproces**

De planning loopt iets uit ten op zichten van de planning gecommuniceerd in de raadsinformatiebrief (RIB24.050). Dit komt door gemeentelijke her-prioritering van de werkzaamheden van bureau Steenhuis Meurs voor Driebergen-Zeist en personele wijzigingen. We starten nu met het laatste onderdeel van de toekomstvisie: het opstellen van spelregels. Wanneer deze gereed zijn, dan wordt de complete toekomstvisie – gebiedsbiografie, Visie op hoofdlijn en spelregels – ter besluitvorming aan u voorgelegd (zomer 2025).

We vertrouwen erop dat we u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

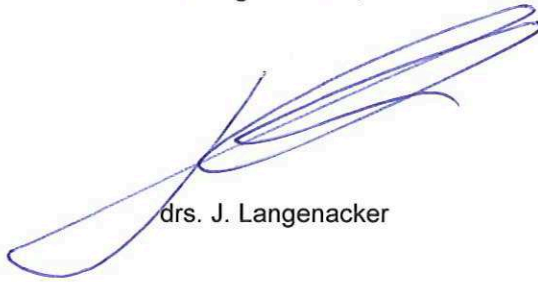
Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,



dr. H.S. Grotens

de burgemeester,



drs. J. Langenacker

Bijlage Visie op hoofdlijnen

