



Gemeente **Zeist**

Publiekshal ■ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ■ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ■ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Provincie Utrecht
t.a.v. Gedeputeerde Staten
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Datum	14 oktober <u>november</u> 2020	Ons kenmerk	
		Uw kenmerk	
Bijlage(n)		Behandeld door	S&B/A.Steen
Onderwerp	Zienswijze op Ontwerp-Omgevingsvisie en Interim Verordening		

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Met waardering hebben wij kennis genomen van de Ontwerp Omgevingsvisie (hierna: POVI) en [de](#) Interim Omgevingsverordening. Net als verwoord in onze reactie van 28 januari 2020 op de vorige concepten zien wij een grote mate van herkenning op de inhoudelijke thema's. Uit de reactienota van 16 maart maken wij bovendien op dat de provincie de grote hoeveelheid reacties vanuit de gemeenten zo goed mogelijk heeft verwerkt in de ontwerpen die nu voorliggen. Dat is voor ons een belangrijke constatering. Wij staan immers gezamenlijk aan de lat om vanuit de Utrechtse kwaliteiten en als antwoord op omvangrijke en urgente opgaven invulling te geven aan de ontwikkelingen die bijdragen aan het goede leven in een aantrekkelijke provincie om te wonen, werken en recreëren.

Zeist levert graag bij aan dat goede leven. Op lokaal niveau - in de buurten, wijken en kernen van onze gemeente - en als deel van de regio. Vanuit de wens om onze bijdrage te concretiseren is in het afgelopen jaar de *Propositie van Zeist* opgesteld. Het is een eerste vertaling van verlangens, ambities en waarden van Zeist in kansrijke ontwikkelrichtingen voor de toekomst. De Propositie [heeft mede in participatie met de samenleving inhoud gekregen en](#) helpt ons om vanuit de Zeister identiteit te sturen op maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Het is hiermee tevens richtinggevend voor onze inbreng op bovenlokale processen en trajecten. Deze voorliggende zienswijze tot stand gekomen vanuit de behoefte om ruimte te creëren voor de in de Propositie genoemde ontwikkelkansen.

In de POVI zijn zeven thema's voor het voetlicht gebracht. De uitwerkingen van ondermeer een veilige, gezonde en inclusieve samenleving, diversiteit in het woningaanbod, natuurbehoud, energietransitie en duurzame mobiliteit is voor Zeist herkenbaar en sluit aan bij ontwikkelkansen en daaraan verbonden onderzoeksrichtingen in onze Propositie. Gelijktijdig constateren wij dat door deze themagerichte benadering dilemma's en strijdigheden onvoldoende zijn geduid. Welke keuzes zijn onvermijdelijk? Welke ambities prevaleren boven andere ambities? Wat zijn de effecten van te maken keuzes? Een voorbeeld is de stapeling van ambities met betrekking tot het Kromme Rijngebied: enerzijds inzet op stille en luwte en anderzijds krachtige inzet op versterking van (LV- en recreatieve) routes plus een zonneweide en windmolens. De POVI beschrijft de ambities voor onze provincie op hoog abstractieniveau en blijft weg van de concrete vraagstukken en werkelijke dilemma's die in de komende jaren op ons pad komen. In dit opzicht zien wij de POVI – net als de *Propositie van Zeist* – als richtinggevend vertrekpunt in plaats van bindend.

Wij vinden dat een kansrijk vertrekpunt. Door gezamenlijk en in participatie met de samenleving te onderzoeken, afwegingen te maken, kennis te verrijken, nieuwe inzichten op te doen en met een open houding veranderende maatschappelijke behoeften en nieuwe, soms onvoorziene ontwikkelingen tegemoet te treden kunnen wij recht doen aan het goede leven. Dat vraagt om gespreksruimte, aandacht voor alle belangen, zorgvuldige afwegingen en gedragen besluiten. Precies dat is de bedoeling van de Omgevingswet.

Wij vertrouwen erop dat wij mede op basis van de visiedocumenten POVI en Propositie in de komende jaren als één overheid een betekenisvolle bijdrage kunnen leveren aan de ruimtelijke ontwikkeling van Zeist en de provincie.

Tot slot treft u in de bijlage bij deze zienswijze een korte nadere toelichting op de *Propositie van Zeist* aan. Op themaniveau zijn nog enkele opmerkingen opgenomen over de POVI en Interim Verordening.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

dr. H.S. Grotens

drs. J.J.L.M. Janssen

Bijlage

1 De Propositie van Zeist

Onze gemeenteraad heeft op 13 oktober 2020 de *Propositie van Zeist* vastgesteld. Hierin is een samenhangend perspectief op de toekomst van Zeist uitgewerkt. Deze verbeelding is gebaseerd op de kwaliteiten en historisch gevormde waarden van Zeist die bijdragen aan het goede leven in onze gemeente. De Propositie dient als richtsnoer en inspiratie om vanuit de realiteit van onze schaarse ruimte en de uitdagende maatschappelijke opgaven waar wij voor staan de goede keuzes te kunnen maken.

In de *Propositie van Zeist* zijn elf ontwikkelkansen geformuleerd die koersbepalend zijn voor het vinden van antwoorden op de vraagstukken voor de toekomst. Deze zijn vervolgens vertaald in [negeen acht](#) onderzoeksrichtingen (proposities). Gebieden, locaties of onderwerpen waar op basis van de kwaliteiten en waarden van Zeist grote opgaven liggen:

1. Kromme Rijn gebied natuurrobuust en duurzaam
2. Het kloppend hart van Zeist
3. Recreatiepoorten naar de Heuvelrug
4. HOV USP – Amersfoort, bron van transformatie voor Vollenhove en Handelscentrum
5. Duurzame transformatie N237 (Wegh der Weegen) en zone A28
6. Nieuwe betekenisgeving voor de Stichtse Lustwarande
7. Lopen en Fietsen stimuleren
8. Duurzaam, duurzaam, duurzaam

Deze onderzoeksrichtingen krijgen in de komende jaren uitwerking op inhoud, haalbaarheid en integrale afwegingen, uiteraard in participatie met samenleving en partners.

De Propositie en de gemeentelijke Omgevingsvisie (hierna: GOVI) versterken elkaar. De Propositie is de eerste aanzet om te komen tot een GOVI. De GOVI is een belangrijk richtinggevend toetsingskader bij de concretisering van de onderzoeksrichtingen. De Propositie speelt ~~in~~ nadrukkelijk in op de werkwijze van de nieuwe Omgevingswet, die een andere manier van benaderen en denken van ons vraagt; meer vanuit kwaliteiten en vanuit kansen voor de gebruiker, en minder vanuit regels en wetten. De onderzoeksrichtingen in verder uitgewerkte vorm krijgen een plek in de GOVI, die in de eerste helft van 2021 door onze raad zal worden vastgesteld.

2 Themageoriënteerde opmerkingen

- De gebieden Huis ter Heide West en Zuid ~~zijn vallen~~ binnen de rode contour ~~en dienen eenduidig aangewezen te worden voor woningbouw, maar getrokken en maken geen~~ onderdeel uit van de woningbouwprojecten in het kader van Programma Hart van de Heuvelrug. ~~In de Interim Verordening zijn deze gebieden nog steeds aangegeven als waardevolle houtopstanden. Beide aanduidingen kunnen wat ons betreft niet samen gaan. Daarbij komt dat het aantoonbaar is dat dit gebied geen jarenlang aaneengesloten bosgebied is geweest, waarmee de basis vervalt om dit tot waardevolle houtopstanden (bosgroeiplaats) te benoemen. Huis ter Heide West en Zuid dienen eenduidig aangewezen te worden voor woningbouw.~~
- ~~Dezelfde aanduiding "Waardevolle houtopstanden" ligt op het naastgelegen terrein van de autoboulevard. Dat lijkt niet te kloppen. Waar de autoboulevard is gebouwd is immers niet meer dan een eeuw onafgebroken een bosgebied aanwezig. De aanduiding Waardevolle houtopstanden in Bosch en Duin ligt over de tennisbanen en over de naastgelegen woningen~~

~~heen. Ook dat is niet de bedoeling. De aanduiding "Houtopstanden" (de roze kleur op de kaart, dus niet de waardevolle gebieden met een paarse kleur) ligt over heel veel gebieden waar woningbouw is of is voorzien. Wij vragen ons af of dit de bedoeling is. Het betreft o.a. het gebied waar de provincie zelf wil gaan bouwen, Sortie 16, maar ook de WA hoeve, de KNVB, het station, Almata-Den Engh (gedeeltelijk) en grote gebieden ten zuidwesten van Zeist, waar geen bomen staan (landbouwgebied).~~

- In de POVI is aandacht voor de effecten op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van plannen voor zowel het sociale huursegment als het (lage) middensegment en de fasering van deze ambities in de verschillende programma's per gemeente of deelgebied. In de POVI staat: "omdat binnenstedelijk bouwen in verhouding tot meer maatschappelijke opbrengsten leidt en daarnaast fors ook ingewikkelder en (voor de ontwikkelende overheid) duurder is, pleiten wij voor meer financiële ondersteuning. Provincie en gemeenten moeten samen op zoek naar het financieel mogelijk maken van het realiseren van betaalbare woningen en wij ontwikkelen graag gezamenlijk met het rijk instrumentarium hiervoor." Ook in Zeist zijn er veel binnenstedelijke ontwikkelingen waardoor de 50% betaalbaar-norm onder druk staat. Dit wordt versterkt door de woningmarkt van Zeist waar de grens van €350.000 al snel in beeld komt.
- De regionale woningbouwprogrammering krijgt nog nadere uitwerking. Dat maakt het lastig om een beeld te hebben hoe dit er precies uit gaat zien en welk effect dat heeft voor Zeist. Wij vinden het van belang om op projectniveau als gemeente zelf wel keuzes te kunnen maken.
- Er is weinig aandacht voor de intrinsieke waarde van aspecten als bodem, water, atmosfeer, groen en landschap, (groene) cultuurhistorie, natuur en biodiversiteit. In de POVI worden deze aspecten benaderd vanuit het economisch/utilitair perspectief. Het gaat hiermee voorbij aan de verantwoordelijkheid om het natuurlijk systeem van de provincie te behouden en te versterken omwille van de waarde die het in zichzelf heeft.
- Wij verzoeken de provincie om het Kromme Rijn-gebied aan te merken als *bijzonder provinciaal landschap*, zodat de unieke kwaliteiten van dit gebied worden behouden en niet in de verdrinking komen als gevolg van stapeling van ambities. Ook de bescherming van de kwelnaar langs de Utrechtse Heuvelrug en de ecologische verbindingzones, ten zuiden van Zeist tussen de wildiaden bij Odiik in de A12 en bij Zeist-West in de A28 krijgt wat ons betreft een plek in de POVI.
- De provincie waardeert het burgerinitiatief Geopark Heuvelrug ter bescherming van de Utrechtse landschapswaarden (pagina 103 POVI). Het Geopark bestrijkt de Heuvelrug, het Gooi en de waterrijke gebieden aan weerszijden: de Vechtstreek, de Kromme Rijnstreek, het Eemland en een deel van de Gelderse Vallei. Wij zien graag dat de provincie dit burgerinitiatief niet alleen waardeert maar ook ondersteunt.
- De term Ringpark refereert ~~naar onze mening~~ te veel aan de transformatie naar een parkfunctie, naar benutting vanuit het perspectief van de stad. Ringlandschap of landschapszone past in die zin beter.
- Het thema mobiliteit is ten opzichte van de vorige versie uitgebreid. Er is inhoudelijk een slag gemaakt naar systeemdenken: wat is goed voor het totale/brede functioneren van het ruimtelijk systeem? Met name voor wat betreft de ambities voor het OV is de POVI nog erg voorzichtig. De schaalprong van het OV-systeem (spoor en semi-spoor) is één van de dragers van het door ontwikkelen van verstedelijking en economische functies. Er is wel een afbeelding van het wiel met spaken (het model van U Ned), maar dat wordt niet geconcretiseerd. Er zijn twee opties: óf meer expliciet verwijzen naar de beleidsstukken (zoals Programma U Ned en het Mobiliteitsprogramma) óf in de POVI meer concreet worden. Het blijft beschrijvend, er zijn ambities, maar er wordt geen stelling genomen: hier gaan we voor! Daarnaast is het goed een verwijzing te maken naar het vastgestelde Toekomstbeeld OV voor Midden Nederland.
- In het thema Duurzaam, Gezond en Veilig bereikbaar valt het ons op dat het HOV-traject nog steeds dwars door landgoed Oostbroek gaat en dat de snelfietsroute Zeist passeert.

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: (Standaard)
Arial, 10 pt

Met opmaak: Lettertype: (Standaard)
Arial, 10 pt

Met opmaak: Lettertype: (Standaard)
Arial, 10 pt

Met opmaak:
Standaardlinea-lettertype, Lettertype:
(Standaard) Arial, 10 pt, Tekstkleur:
Auto

- Het bestaand winkelgebied in het centrum van Zeist is te ruim gedefinieerd. Dit ~~zou moeten worden~~ geconcentreerd ~~moet worden~~ tot de Slotlaan en een paar aanloopstraten.
- Kijkend naar de ambities voor onze belangrijkste landbouwgronden (het Kromme Rijngebied) in de Propositie is uitbreiding van landbouw niet onze hoogste prioriteit. De kansen voor het toekomstbestendig maken van de bedrijven in dit gebied liggen eerder bij het verbreden van de activiteiten zoals mogelijkheden tot vorming van een energielandschap en de omvorming naar hoogwaardigere, natuurinclusieve (bijvoorbeeld biologische) productie. In Paragraaf 4.7.2 (duurzame landbouw) van de POVI is er ruimte voor doorgroei van 1,5 naar 2,5 hectare.