

## **Basiszienswijze van samenwerkende maatschappelijke organisaties over Ontwerp Omgevingsvisie Zeist**

p.a. Stichting Beter Zeist, P.C. Hooftlaan 31 3705 AE Zeist; beterzeist@gmail.com

*Gefaciliteerd door Stichting Beter Zeist is via het platform buurten en dorpen bijgaande basiszienswijze opgesteld. Iedereen kon aansluiten op deze zienswijze en had de vrijheid deze te kopiëren en verder te verwerken in de eigen zienswijzen.*

*Wij hopen dat deze zienswijze zal leiden tot een verdere verduidelijking en aanvulling van de komende ontwerp Omgevingsvisie. Dit ook in het licht van de resultaten van de petitie RED Zeist van voorjaar 2021 en de dialoogbijeenkomst d.d. 14 oktober 2021 met maatschappelijke organisaties.*

### **INHOUDSOPGAVE**

(Met de control toets ingedrukt kunt u door klikken met de muiswijzer naar het desbetreffende onderdeel springen)

1. Inleiding	2
2. Burgerparticipatie over de Omgevingsvisie	4
3. Woningvraag en bouwprogramma's	6
4. Omgaan met en sturen in het dilemma rood of groen	8
5. Waardenweger	10
6. Voorstel voor verbeterde burgerparticipatie over de Omgevingsvisie voordat de Omgevingsvisie wordt vastgesteld.	12
7. Invulling en waarde van participatie bij ruimtelijke initiatieven	14
8. Duurzaamheid, groen, natuur, verkeer en milieu en MER-plicht	16
9. Verstedelijking Vollenhove – Handelscentrum	18
10. Station Driebergen Zeist	18
11. Verduurzaming Weg der Weeghen (N237) en zone A28	19
12. Opmerkingen over de kaarten bij de Omgevingsvisie Zeist 2022 - 2025	20
Algemeen	20
Kaart plattegrond Woonplaatsen (kernen) en buurten van Zeist, bladzijde 76	20
Kaart 1 pagina 19 Groenmonumentaal, natuurinclusief, parkinclusief	21
Kaart 2 pagina 20 Cultuur en historie: de allure van Zeist	22
Kaart 3 pagina 26 Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden	22
Kaart 4 pagina 28 Zorgzaam in een inclusieve samenleving	22
Kaart 5 pagina 29 Dorpse waarden met Stadse allure	22
Interactieve kaart Ontwikkelingen pagina 37	24
13. Slotconclusie	24

## 1. Inleiding

**Wij gaan in deze zienswijze in op de in onze ogen centrale thema's van deze Omgevingsvisie. Dit doen wij vanuit de kring van een aantal maatschappelijke organisaties die gefaciliteerd door de Stichting Beter Zeist met elkaar overleggen. De organisaties zullen waarschijnlijk ook nog ieder afzonderlijk reageren, meer specifiek voor de buurt of het onderwerp dat hen aangaat.**

Wij hebben met waardering kennisgenomen van het ontwerp voor de Omgevingsvisie 2022-2025. De centrale plaats die de omgevingswaarden en het behoud en de versterking ervan in het ontwerp hebben gekregen spreekt ons aan. Ook de nadruk op kwaliteit is een goede zaak. U schrijft in het Ontwerp:

*“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.”*

Ook hebben wij met waardering kennisgenomen van de verlengde inzageperiode voor de zienswijzenprocedure met, zeer welkom, een mogelijkheid tot gesprek met het college, zij dat van deze mogelijkheid gebruik gemaakt moest worden vóór 21 januari. Voor wie wat later op stoom kwam was deze einddatum wel wat kort.

Een minpuntje is wel dat een deel van pagina 7 niet leesbaar is en dat de kaarten te onduidelijk waren. Dat zijn toch checks die voor de start van een inspraakperiode nodig zijn. Bij het Mobiliteitsplan gebeurde iets soortgelijks. Wat dit betreft kan niet gesteld worden dat voor de belangrijke kaarten de zienswijzeprocedure correct is verlopen.

De beschrijving van ontwikkelingen maakt duidelijk dat er in het ruimtelijk beleid voor alle Zeistenaren zeer belangrijke zaken aan de orde komen. Bijvoorbeeld:

- Of er voldoende woongelegenheden zal zijn voor de jeugd en de in Zeist werkenden, waarvan sommigen vitale beroepen vervullen?
- Hoe is en wordt mijn woonklimaat voor wat betreft geluid, luchtkwaliteit en groen en cultuurhistorische omgeving?
- Of de omgeving gezond en sociaal is: nodigt deze uit tot beweging, sociale contacten en omzien naar elkaar?
- En kunnen we in Zeist de noodzakelijke bijdrage aan een meer duurzame wereld leveren? Hetzij door te besparen hetzij door bij te dragen aan energietransitie?

De visie schetst voor de mobiliteit op pagina 42: *“Niet alleen in Zeist zelf, maar ook de regio Utrecht wordt steeds drukker door het toenemende aantal woningen en arbeidsplaatsen”*.

Voor wat het wonen betreft is het grote vraagstuk voldoende betaalbare woningen. Voor bebouwen: Zeist is mooi en centraal gelegen in Nederland met een divers woningaanbod. De vraag naar woningen is groot. De Omgevingsvisie benoemt het centrale dilemma. Of het nu is voor bedrijvigheid, wonen, duurzaamheid of recreatie, bouwen kost groen. Genoemd wordt onder andere: *“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”*.

De vraag die de Omgevingsvisie niet beantwoordt, is wat een passend woningaanbod is. Zie onderdeel 3. Woningvraag.

Wij zien verder op veel vlakken vormen van een groei-denken die niet helemaal meer van deze duurzame tijd lijken. Bedrijvigheid moet meer ruimte krijgen maar waarom? Zeist heeft 35.000 arbeidsplaatsen bij een beroepsbevolking van 28.000 werkenden en 2.000 werkzoekenden in 2010. De gemeente lijkt het regionale uitgangspunt 80.000 arbeidsplaatsen erbij te omarmen. Iedereen is welkom in Zeist, dit lijkt inclusief bedoeld, maar als het getalsmatig is bedoeld houdt dit principe volstrekt onvoldoende rekening met de schaarse ruimte. Wij suggereren in de tekst te verduidelijken dat de ambitie "Iedereen is welkom in Zeist" kwalitatief is bedoeld en niet kwantitatief.

Wij begrijpen het groei-denken niet en de Omgevingsvisie legt ook niet uit waarom groei van de bedrijvigheid nodig is. Groei van de bedrijvigheid is niet direct voor de hand liggend gezien de druk op groen en infrastructuur. De werkzoekenden zijn verder ook voornamelijk mensen met een praktisch opleidingsniveau. ICT-banen creëren is gezien de ruimtenood in Zeist en de regio ondoelmatig.

Nu de natuurlijke bevolkingsgroei stabiliseert, is ook groei van de werkgelegenheid niet nodig en kan ook het bouwen van meer woningen beperkt worden tot de lokale behoefte.

Gezien de ruimtenood en de mooie omgeving met de Utrechtse Heuvelrug, Kromme Rijn Corridor erlangs, het Vechtplassengebied en de Waterlinie lijkt eerder beheersen of stabiliseren van de werkgelegenheid dringend nodig. Er wordt niet afgewogen waarom groei nodig en toelaatbaar is gegeven de schade aan de ruimtelijke kwaliteit die dat toebrengt. Gegeven de groene waarden van Zeist die uitgebreid worden beschreven, moet dit wel duidelijk gebeuren.

Het groei-denken is dus niet nodig en het schaadt bovendien de ruimtelijke kwaliteiten. Wij verzoeken de Omgevingsvisie in dit opzicht aan te passen.

Evenals het groen zijn de leefomgevingskwaliteiten als de kwaliteit van de lucht en het geluid van belang. Wij stellen voor deze te toetsen aan duidelijke ambities zoals minimaal de advieswaarden van de WHO (zie overigens ook hierna onder het hoofdje: Duurzaamheid, verkeer en milieu en MER). Ook bij leefomgevingskwaliteiten kunnen er dilemma's optreden tussen groei en vermindering van de leefomgevingskwaliteiten. Zie verder onderdeel 2 hierna.

## 2. Burgerparticipatie over de Omgevingsvisie

**De beschrijving van de waarden in de omgevingsvisie is uitgebreid. Maar de vertaling ervan naar ambities is niet of onvoldoende teruggekoppeld aan de inbrengers. Ook staan er in de uitgebreide waardenbeschrijvingen begrijpelijkerwijs grotere en kleinere onvolkomenheden.**

Grote ambities zijn verwoord in het regionale “ Integraal Ruimtelijk Perspectief” (IRP) en de “Propositie van Zeist” over de regionale “Contour van het Ruimtelijk Economisch Programma”. Over deze ambities zijn de burgers niet interactief geraadpleegd. In formele zin zijn zij zelfs niet via bekendmakingen geïnformeerd, althans niet volgens de site bekendmakingen van de gemeente. In bijlage B. staat: *”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 Dijnseburg of een Transitievisie Warmte).”*

Deze redenering klopt niet. De Omgevingsvisie vertaalt sectoraal beleid naar integraal beleid. Juist de vertaling van sectoraal beleid naar de Omgevingsvisie is van belang. Gebeurt dat op een begrijpelijke en gegeven de waarden in de samenleving aanvaardbare wijze? Hoe weeg je het beleid in de verschillende sectoren af? Wat is de integrale visie? De Omgevingsvisie gaat over Zeist:

*“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 ruimtelijke ordeningsaspecten.”*

**De Omgevingswet schrijft participatie voor over de Omgevingsvisie. Deze is tot nu toe uitsluitend ingevuld via de Waardensessies en een website over waarden. Dat is onvoldoende. Over de ambities en voorgenomen maatregelen heeft geen participatie plaatsgevonden.**

Want juist het hart van een Omgevingsvisie, de strategische kaderstelling sluit u uit van burgerparticipatie. Maar de vertaling in ambities en ontwikkelingen, de strategische visie op veranderingen en de invloed daarvan op de terecht geprezen waarden, is niet meer voorgelegd en veel inbreng is ook niet verwerkt.

Er is daarnaast onevenwicht tussen de buurtbeschrijvingen. De uitnodigende hand van de gemeente aan verschillende buurten om inbreng te leveren is nu toe onvoldoende geweest. Ook burgerraadpleging over de uitgewerkte inhoud van het IRP en Propositie van Zeist en de voorstellen daarin heeft niet plaatsgevonden. Wij vinden dit een groot gebrek aan participatie.

Stellen dat die gesprekken al hebben plaatsgevonden is onjuist en wekt een verkeerde indruk. Juist bij IRP en Propositie is de kern van het Zeister ruimtelijk beleid aan de orde. En participatie van de burgers over hoe om te gaan met het dilemma tussen ambities, opgaven en waarden, wordt niet gewaardeerd door de Zeister politiek. Of zoals verwoord in de beantwoording door het college van vragen uit de raad van 14 oktober 2021:

*“Tegelijkertijd moeten we onszelf ook niet verliezen in deze zoektocht, want we moeten wel realistisch blijven; wanneer heeft de samenleving écht invloed op de*

*inhoud, en wanneer ligt deze invloed bij de gemeenteraad en/of in de regio? En wat vraagt de inhoud aan kennis en kunde, en kunnen we verwachten van de samenleving om dit te begrijpen én er een mening of advies over te vormen? Ieder project kent bepaalde fasen, en het is geen gegeven dat iedere fase gepaard gaat met het middel participatie. Soms is enkel de gemeenteraad aan zet (het opstellen van kaders bijvoorbeeld) en soms betreft het inhoud die dusdanig complex is dat hier onmogelijk een brede uitvraag aan de samenleving op kan worden gedaan, anders dan aan een specifieke doelgroep”.*

De Nederlandse wetgever heeft echter bepaald dat er over het kaderstellende instrument Omgevingsvisie burgerparticipatie moet zijn en dat er daarna ook nog een procedure moet volgen waarin iedereen zienswijzen kan indienen.

Het “realisme” waar u melding van maakt, betekent niet dat de gemeente het recht heeft om onderwerpen, mensen of groepen uit te zonderen van het recht op participatie. Nog daargelaten of dat realisme juist is gezien de kennis die bij vele burgers en maatschappelijke organisaties aanwezig is, betekent het realisme in onze ogen niet dat de gemeente het recht heeft mensen, groepen en onderwerpen uit te zonderen. Maar juist de opdracht heeft om in het kader van inclusiviteit – er is plaats voor iedereen in Zeist – en het goede leven in Zeist burgers ook in dit opzicht te ondersteunen om in hun kracht te komen. Zie ook het gestelde over de MER in paragraaf 8.

Wij vragen de gemeente te motiveren welke onderwerpen en mensen en maatschappelijke organisaties wel en welke niet uitgezonderd zijn van burgerparticipatie en ook om aan te geven hoe dit zich voor de verschillende groepen burgers en onderwerpen verhoudt tot de wettelijke regels en ook intrinsieke beginselen als inclusiviteit in de Omgevingsvisie.

Wij tekenen aan dat het ontwerp voor de Omgevingsvisie de Zeister samenleving tekort doet. Buurgemeenten kennen uitgebreide raadplegingen over waarden, dilemma's en strategische keuzen. Om welke specifieke reden kan dit niet in Zeist? Dat kan toch niet aan de Zeister burgers en hun maatschappelijke organisaties liggen. Welke andere redenen zijn er voor de te beperkte invulling van de burgerparticipatie bij de Omgevingsvisie? Burgers willen best tijdig meedenken over dilemma's die hen aangaan en zoeken graag mee naar gedragen oplossingen in de dilemma's. Dan groeit ook het draagvlak en begrip voor besluiten. Het expliciet afwijzen van betekenisvolle participatie bij de kern van het ruimtelijk beleid en hoe om te gaan met dilemma's leidt tot vergroten van de kloof tussen burger en bestuur, werpt ieder terug op zichzelf en leidt zo tot een minder verantwoordelijke samenleving.

Eerlijk gezegd vinden wij het gebrek aan participatie bij de dilemma's en grote uitdagingen aangegeven in de Omgevingsvisie niet van deze tijd. Wij doen u daarom hierbij een voorstel voor burgerparticipatie over de Omgevingsvisie, waarbij wordt verwezen naar hetgeen daar in hoofdstuk 6: 'Voorstellen van verbeterde participatie in het kader van de Omgevingsvisie' naar voren gebracht wordt. Zie ook het Memo van 7 februari 2022 van de Stichting Beter Zeist dat aan de gemeenteraad is gestuurd.

### 3. Woningvraag en bouwprogramma's

#### **De Omgevingsvisie is te vaag over het in de Omgevingsvisie genoemde passende woningaanbod in Zeist.**

Bepalen wat een passend woningaanbod is, zowel kwalitatief als kwantitatief, is van groot belang. Dit moet namelijk als ambitie, doel of waarde in de zogenaamde Waardenweger worden ingebracht. Uiteindelijk moet het afgewogen worden tegen groen dat mogelijk wordt bebouwd. Het is niet juist dat de Omgevingsvisie hierin niet concreter is. Wij vinden dat de Omgevingsvisie in dit opzicht aangevuld moet worden. Anders is niet duidelijk hoe de Waardenweger moet worden ingevuld. Per bouwplan bepalen wat een passend woningaanbod is, leidt tot willekeur per geval en doet afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening die iedereen in het kader van een goed leven in Zeist mag verwachten. Ook initiatiefnemers die recht hebben op enig houvast. Wij doen daarom een voorzet voor verdere invulling van de bouwambitie van Zeist.

Een eerste redeneerwijze is uitgaan van het door veel experts aangenomen harde woningtekort in Nederland van 300.000 woningen. Een evenredig aandeel van Zeist daarin zou een aantal van 1.100 woningen zijn (17.602.978 inwoners van Nederland gedeeld door 65.043 inwoners van Zeist maar verbijzonderingen zijn denkbaar als oppervlakte gemeente e.d. of anderszins). Dan is het voorgenomen woningbouwprogramma volgens de Omgevingsvisie van 2.500 woningen al veel meer dan een evenredig deel. Volgens het IRP is de plancapaciteit van Zeist tot 2040 overigens 3.000 woningen.

De Woonvisie spreekt voor Zeist over een woningbehoefte van 300 sociale woningen tot 2030. 900 woningen zouden dan toereikend moeten zijn voor wat betreft sociale woningbouw als 1/3 van de woningen sociaal is. Dat komt in de buurt van de 1100 woningen die een evenredig aandeel vormen in de harde Nederlandse woningvraag.

Er is ook sprake van een tekort aan 1 miljoen woningen. Maar dat is mede bepaald door ongecontroleerde aannames over economische groei die elkaar overlappen en een grote immigratie en de geluiden hierover komen vooral uit de bouwwereld. Wij vinden het niet juist om van een Nederlandse woningvraag van bijna 1 miljoen woningen uit te gaan. Zie ook <https://www.ad.nl/wonen/onenigheid-over-bouw-van-bijna-1-miljoen-huizen~aec7d712/>

Er zijn bovendien ook effectieve mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Het Financieel Dagblad berichtte op 23 februari 2022 over een artikel in het blad ESB. Hierin wordt door de economen Piet Eichholtz, Linde Kattenberg en Nils Kok betoogd dat regels op het gebied van de Bijstand en de AOW (blijven) samenwonen en gedeeltelijke verhuur van woningen onaantrekkelijk maken waardoor jongeren en ouderen zelfstandig blijven wonen. Aanpassen van regels zou 30.000 woningen per jaar kunnen vrijspelen. Dit zijn mogelijkheden die geen ruimte en groen kosten.

Er is dus alle reden om kritisch te kijken naar woningbouwprogramma's. Wij vinden daarbij dat de kwaliteiten van Zeist en de Utrechtse regio voorop moeten staan. Utrecht ligt toch al op het kruispunt van Nederland en wordt daardoor hoe dan ook zwaar belast met infrastructuur. Extra, te veel ambitie op gebied van de woningbouw ten koste van groene kwaliteit is helemaal niet verantwoord.

Verder stijgen vooral ook door andere invloeden de prijzen in de vrijemarkteconomie zo snel, dat wij willen voorstellen dat de gemeenteraad ook instrumenten inzet als zelfbewoningsplicht en een groter percentage toewijsbare woningen voor Zeistenaren. Ook gezien het diverse woningaanbod in Zeist kunnen hiermee effectieve stappen worden gezet in het verbeteren van het aanbod aan woningen in Zeist. Daarnaast helpt ook een doelgroepenverordening om te waarborgen dat woningen voor specifieke groepen

beschikbaar komen en blijven. Wij vinden dat dit ook als ambitie in de Omgevingsvisie moet worden verwoord om de groene waarden niet aan te tasten.

Gegeven de groene kwaliteiten van Zeist en de verschillende benaderingen van het woningtekort, is het nodig dat in de Omgevingsvisie een goede, realistische en kritische onderbouwing wordt gegeven voor de ambities op het gebied van woningbouw in de gemeente Zeist. Bouwen van meer dan 1.100 woningen lijkt op een onevenredig aandeel van Zeist in het oplossen van het woningtekort. Wij verzoeken om dit onderwerp met burgerparticipatie en dialoog in te vullen. Zie ook hoofdstuk 6 onderdeel 2.

### **Petitie RED Zeist en regionale visies**

In het voorjaar van 2021 heeft Stichting Beter Zeist de petitie RED Zeist helpen organiseren. Daarmee gaven ruim 2.000 inwoners van Zeist een duidelijk signaal af naar de gemeente voor het behoud van het dorpskarakter en het groen en tegen verdere verstedelijking. De ambitie van de regio Utrecht is echter om een Metropoolregio te worden. Dat betekent onnodig veel werkgelegenheid aantrekken die plaats moet bieden aan 80.000 arbeidsplaatsen. En verder is daarvoor nodig maximaal 85 hectare kantoorruimte en 216 ha bedrijfsterreinen (pag. 21 en 59 Integraal Regionaal Perspectief). Dat gaat ten koste van andere regio's die dan verder gaan krimpen.

Waarom zou de gemeente Zeist moeten voorzien in deze ambitie (geen opgave!) van de stad Utrecht. Dat leidt tot extra verstedelijking met alle ongewenste gevolgen voor de woon- en leefomgeving. Zeist kent namelijk allang geen geboorteoverschot meer. Vandaar het pleidooi in de petitie om alleen te bouwen voor de lokale behoefte van Zeist. Een voorlopig richtpunt zou kunnen zijn 1100 woningen. Waarom dan nog eens tot ca. 8.500 – 9.000 extra woningen in Zeist en omgeving neerzetten? Dat staat, in elk geval onderzoek daarnaar, in het door de raad aangenomen Integraal Regionaal perspectief (IRP) en de Propositie van Zeist. Dat betekent gemiddeld een groei van ongeveer 30 procent. Onderzoek naar dit soort groei wordt mogelijk gemaakt of in elk geval onderschreven in de Ontwerp-Omgevingsvisie Zeist. Daarin wordt namelijk op de pagina's 10-12 verwezen naar de regionale visies.

#### 4. Omgaan met en sturen in het dilemma rood of groen

**Het grote dilemma is het spanningsveld tussen groen en rood, dus ruimtelijke ontwikkelingen versus behoud van ruimtelijke kwaliteiten. Het omgaan met het dilemma groen versus rood is al decennia een belangrijk issue in het Zeister ruimtelijk beleid. Dat is niet voor niets gezien de fraaie omgeving in en om Zeist waarop iedereen zuinig wil of zou moeten zijn en het gemak waarmee onze mooie centraal in Nederland gelegen landschappelijke omgeving bedrijvigheid en wonen aantrekt.**

Gezien de in de Omgevingsvisie en ook achterliggende documenten als het Integraal Ruimtelijk Perspectief (hierna IRP) van de U16-gemeenten beschreven fraaie Zeister en Utrechtse kwaliteit lijkt het logisch niet te kiezen voor groei maar juist voor het beheersen van groei van bedrijvigheid en instroom van mensen en bedrijven in de regio U16 en in Zeist. Wij verzoeken u te motiveren waarom u deze logische keuze niet maakt. Een groei van 80.000 arbeidsplaatsen is alleen mogelijk door aan groeipotenties ook groeiruimte te verschaffen. Uit deze groei volgt blijkens het IRP een vraag naar 70.000 woningen.

Volgens de Omgevingsvisie is het instrument om met dilemma's om te gaan het gesprek. Waarbij u de Waardenweger als hulpmiddel aangeeft. Uit de procesbeschrijving halen wij dat de gemeente uiteindelijk de waarden weegt en de knopen doorhakt vanuit een 'ja, mits benadering'. Deze benadering geeft én burgers en én initiatiefnemers weinig houvast. Een initiatiefnemer wil liever geen nodeloze kosten maken voor plannen die niet doorgaan, burgers willen voor de leefomgeving rechtszekerheid over de kwaliteiten van hun woonomgeving.

De 'ja mits' benadering zet initiatiefnemers in zekere zin op een troon. Bovendien zijn zij meestal een professionele partij en zij kunnen ook op kosten van het project experts inhuren. Niet alleen hun winst maar ook hun ontwikkelingskosten halen zij uit de grondopbrengsten en daarmee in zekere uit de omgeving van Zeister inwoners. Bewoners staan op achterstand omdat zij veel minder ervaring hebben met dit soort projecten en ook niet over experts kunnen beschikken. Bijvoorbeeld experts die hen kunnen helpen de waarden van hun woonomgeving goed te verwoorden. Bewoners staan ook in de tijd op achterstand omdat initiatiefnemers vaak al een lange aanloop genomen hebben, ook in samenwerking met de gemeente, zie De Dreef 2, voordat bewoners en maatschappelijke organisaties worden betrokken bij initiatieven.

Wij hebben deze inleiding opgenomen om mee te geven, dat:

- Alle partijen belang hebben bij duidelijkheid.
- Bewoners vroegtijdig betrokken moeten worden bij initiatieven voordat deze zich al verankerd hebben in allerlei onderzoeken, rapporten en commitment binnen het gemeentelijk apparaat.
- Bewoners zich in een zwakkere positie bevinden ten opzichte van ontwikkelaars als zij geen steun kunnen vinden in het ruimtelijk beleid van de gemeente.
- Uit onze praktijk blijkt dat initiatiefnemers en de gemeente vaak in lange overlegtrajecten zitten. Onvermijdelijk ontstaat door de tijdsinvestering ook bij de gemeente commitment en binding aan het initiatief. Wij willen vragen dat de burgerparticipatie bij initiatieven zo wordt ingericht dat initiatiefnemer en burgers en hun organisaties een gelijkwaardige toegang krijgen tot de gemeente. Dat wil zeggen dat de gemeenteamttenaren in de verschillende fasen van het project niet alleen contact houden en overleggen met de initiatiefnemer maar ook met betrokken burgers.

Wij dringen er verder op aan dat de Omgevingsvisie maximale maar in elk geval voldoende duidelijkheid verschaft over de waarde van de woonkwaliteit in Zeist. Niet alleen door de uitgebreide waardebeschrijving maar ook door de groene ambitie als helder strategisch



kader aan te scherpen of aan te vullen. Wij suggereren de volgende ambities dan wel sturing op ontwikkelingen:

1. **“Groen- en leefomgevingskwaliteiten in de buurten en kernen gaan er bij ruimtelijke initiatieven niet in omvang en kwaliteit op achteruit en worden bij voorkeur versterkt.**
2. **Initiatieven betreffen in alle gevallen transformaties van de bestaande bebouwde of verharde omgeving.**
3. **De gemeenteraad kan van deze uitgangspunten afwijken in een programma dat of gebiedsvisie die voorafgaand aan de ontwikkeling met burgerparticipatie wordt vastgesteld en aangeeft welke weging bouwen, groen en leefomgevingskwaliteiten krijgen bij de onderhavige ontwikkeling”.**

Dit voorstel trekt de bedoeling van de Omgevingsvisie door, namelijk door de kwaliteiten en waarden van Zeist als duidelijke eerste toetssteen te formuleren. En de betrokkenheid van de raad leidt ertoe dat iedereen tijdig en vooraf bij een nieuwe ontwikkeling wordt betrokken en dat de afweging om Zeist – in weerwil van de ambities -minder groen te maken op het hoogste niveau wordt genomen.

Deze ambities of kaders zorgen verder voor:

- Algemene duidelijkheid hoe om te gaan met groen bij initiatieven; bewoners en initiatiefnemers hoeven hierover niet meer vechtend over de straat met onduidelijke uitkomst. Op basis van dit uitgangspunt kan vooraf gezocht worden naar gedeelde invullingen binnen het groene en andere kaders.
- Een duidelijk geformuleerde afwijkingsmogelijkheid waarin vooraf de weging van groen en het initiatief aan de orde komt. De participatie vooraf gaat vooral over de eindverantwoordelijkheid van de gemeente voor de weging van enerzijds een mogelijke inbreuk op waarden en omgevingskwaliteiten en anderzijds de toegevoegde waarde van een initiatief. De uitvoering nadien verloopt vlotter en de partijen hebben als het nodig is houvast aan de kaders in het programma of raadsbesluit.
- De sturingsinstrumenten en ambities die de ontwerp-omgevingsvisie biedt voor het beschermen en versterken van groen worden zo versterkt.
- De betrokkenheid van de raad komt meer vooraan in het proces waardoor de raad met burgerparticipatie zijn kaderstellende rol veel beter kan vervullen.

Een extra argument is het ‘experimenteer karakter’ tot 2025 van deze Omgevingsvisie. Er kan zo ervaring worden opgedaan met een helder sturingsinstrument. En de schade die een onduidelijk instrument met zich zou kunnen brengen wordt voorkomen.

Mocht u zich niet in ons voorstel kunnen vinden, dan willen wij uitdrukkelijk vragen dat u wél een duidelijker sturing op het dilemma dan wel de afweging rood – groen zet zodat participanten met de Waardenweger gericht aan de slag kunnen. Wat ons betreft staan groen en leefomgevingskwaliteiten voorop. Duidelijke sturing op groene waarden is noodzakelijk. Want het is onverantwoord met een incomplete Omgevingsvisie te experimenteren. Dat kan immers onbedoeld leiden tot schade aan de ruimtelijke kwaliteiten van Zeist. Wij verzoeken te motiveren dat experimenteren niet tot schade kan en zal leiden aan waarden die in de Omgevingsvisie worden genoemd.

## 5. Waardenweger

**In de Omgevingsvisie staat op de pagina bij de Waardenweger de volgende zin:**

*“In een plan om woningen te bouwen wordt anders omgegaan met waarden, dan in een plan om een park te herinrichten”.*

Kunt u uitleggen hoe deze zin wordt bedoeld? Hebben de uitgebreid beschreven wijkwaarden bijvoorbeeld opeens een andere waarde of gewicht bij het ene of andere soort plan? Kunt u een voorbeeld geven? En ons nog de mogelijkheid geven om desgewenst daarover nadere zienswijzen in te dienen? Want dat “anders omgaan” met de wijkwaarden in het ene of andere geval kan tot willekeur in de afwegingen leiden. Juist het bieden van duidelijkheid over een goede, begrijpelijke afweging van waarden is de kern waar het in de ruimtelijke ordening omgaat. Een Omgevingsvisie moet initiatiefnemers en burgers juist vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid geven. Als de gemeente de leefomgevingskwaliteit hoog waardeert, moet dat ook zichtbaar worden in beleid en waardenweger.

**U schrijft verder over de Waardenweger:**

*“De scores aan de linkerkant van de waardenweger hebben betrekking op de buurt en de scores met de verticale metertjes aan de rechterzijde hebben betrekking op de algemene Zeister waarden, ambities of doelen. De uiteindelijke scores 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.”*

Deze werking van de Waardenweger roept vragen op:

1. Waarom wordt er onderscheid gemaakt tussen waarden en ambities van de buurt en de algemene Zeister waarden, ambities of doelen. Luchtkwaliteit, groen, e.d. zijn toch zowel wijk- algemene waarden? Hoe wordt het onderscheid gemaakt?
2. Waarom staat de ene soort waarden in een horizontale meter en de andere soort waarden in een verticale meter? Dat lijkt een nodeloos verschil in weergeven van de metingen.
3. Bevat de Omgevingsvisie doelen? Die zijn we niet duidelijk tegengekomen.
4. U schrijft “De waardenweger dient om plannen áán te vullen”. Wij missen een uitwerking hoe plannen worden getoetst? Waar is de of een ondergrens waaraan een plan moet voldoen? Op pagina 112 staat dat als het gesprek niet tot consent leidt, dat de gemeente de waardenweger samen met de initiatiefnemer invult (“Ook wij pakken met jou de Waardenweger erbij en zullen deze samen met jou invullen”). Hoe gaat de gemeente dan de waarden van het initiatief wegen ten opzichte van de waarden van Zeist. En hoe is de participatie van burgers in het wegingsproces dat de gemeente zelf met uitsluitend de initiatiefnemer gaat uitvoeren daarbij geregeld? De oordeelsvorming door de gemeente voor de toetsing is belangrijk. Participatie van burgers bij de oordeelsvorming en voorbereiding van de besluitvorming door gemeente zelf daarbij is dus zo belangrijk dat wij verzoeken om dit duidelijk vast te leggen in de Omgevingsvisie. De gemeente behoort het wegingsproces niet alleen met de initiatiefnemer te doen. Én niet voor een goede oordeelsvorming. Én niet voor een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming. Én ook niet in het kader van een gelijke behandeling.

Wij nodigen u verder uit aan de hand voorbeelden zichtbaar te maken hoe de waardenweger werkt. Dit instrument komen we nergens anders in Nederland tegen. Op de door u beschreven wijze is het risico van uitglijders bij gebruik van dit instrument groot. En daarmee

van schade aan de waardevolle omgeving en samenleving en dus aan de waarden die zo uitgebreid en enthousiast in de Omgevingsvisie worden beschreven.

De waardenweger kan een hulpmiddel zijn bij het verzamelen van relevante informatie. Dan is het meer een waardenmeter. Wij vinden de werking van de waardenweger in de uitwerking in de Omgevingsvisie zo onduidelijk dat het werken ermee voor het beoordelen van plannen onaanvaardbaar is. Want het onderdeel “wegen” is niet uitgewerkt. Wij verwijzen voor een uitwerking naar ons voorstel in het onderdeel “Omgaan met het dilemma rood of groen” om een duidelijker norm te stellen. Namelijk geen teruggang in leefomgevingskwaliteiten en anders eerst een uitwerking met kaders vastgesteld door de gemeenteraad.

## **6. Voorstel voor verbeterde burgerparticipatie over de Omgevingsvisie voordat de Omgevingsvisie wordt vastgesteld.**

1. Eén of meer dialoogbijeenkomsten houden over het toepassen van de Waardenmeter. Dit in relatie tot het gegeven dat Zeist kwaliteit boven kwantiteit stelt. Het centrale dilemma in het ruimtelijk beleid is namelijk de uitdaging om verantwoord en zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte. Dit is het centrale thema uit Zeist schrijf je met een Q. Organiseer bijvoorbeeld 'laboratoria' met denkbeeldige praktijkvoorbeelden om zichtbaar te maken hoe de Waardenmeter wordt gebruikt. Ook kan informatie worden gegeven en worden geparticipeerd over de invulling van de zogenaamde Omgevingstafel.  
Deze dialoog kan ingeleid worden met informatie aan geïnteresseerde inwoners en organisaties over de Omgevingswet en de veranderingen in het ruimtelijk beleid. Door het houden van een dialoog voorafgaand aan het vaststellen van de Omgevingsvisie komt er meer duidelijkheid over gebruiksmogelijkheden van de Waardenmeter en kan er beter over worden geparticipeerd.
2. Eén of meer dialoogavonden houden over het "passend woningaanbod" dat wordt genoemd in de Omgevingsvisie. Het gaat om een eventueel verschil in woningbouwambitie tussen de Woonvisie en Omgevingsvisie (aangegeven in teksten en op de kaart). Wat is gegeven de schaarse ruimte in Zeist een voor Zeist noodzakelijk aanbod? En wat is het surplus wat uit de voorstellen in de Ontwerp-Omgevingsvisie zou kunnen voortkomen? En is er de noodzaak of de ambitie om daarvoor schaarse ruimte op te offeren? Dialoog is ook op buurtniveau mogelijk en wenselijk waarbij ook gekeken kan worden hoe bijvoorbeeld op buurtniveau doorstroming kan worden bevorderd zonder groenkwaliteiten aan te tasten.
3. Eén of meerdere dialoogbijeenkomsten houden over onderwerpen met grote gevolgen zoals deze in de 'Ontwerp-omgevingsvisie' n.a.v. de Propositie staan aangegeven en ingetekend zoals de toekomstige woningbouw rondom het Station Driebergen-Zeist, de aanleg van een nieuw HOV USP-Amersfoort langs De Dreef inclusief mogelijke bouw van 0 - 5.000 woningen in Zeist-Noord (Vollenhove e.o en Handelscentrum/landgoed Dijnseburg); hierbij ook ingaan op de waarde die een MER kan hebben voor participatie door inwoners en maatschappelijke organisaties en voor de besluitvorming over de Omgevingsvisie.
4. Een dialoogbijeenkomst houden over de kaarten in de Omgevingsvisie. Onder andere de wijkindeling roept vragen op. Maar ook aanduidingen als "(nieuwe) ontwikkeling". Wat is bestaand, wat is nieuw? Dat loopt door elkaar heen. Of Mobiliteit (hoog-, laagfrequent) dat niet begrijpelijk is en ook helemaal nergens wordt uitgelegd. Bedrijfsterreinen zijn ruim gedimensioneerd, soms ten koste van groen, soms hoogwaardig cultuurhistorisch groen zoals bij Sparrenheuvel. Zonder toelichting niet begrijpelijk. Een dialoog is geschikter om over de inhoud van de kaarten te communiceren dan een zienswijzenprocedure.
5. Een dialoogbijeenkomst hoe we in Zeist meer doelgericht een kwaliteitsimpuls geven aan leefomgevingskwaliteiten in het algemeen (zie ook centrale thema Omgevingswet) en aan klimaatdoelen en waarden van natuur (ook in relatie tot de biodiversiteit), landschap en cultuurhistorie in het bijzonder. En of en hoe dit kan worden opgenomen in een Omgevingsvisie.
6. Na de dialoogbijeenkomsten de voorgenomen beantwoording van de zienswijzen te bespreken in een dialoogbijeenkomst zodat er dialoog en feedback is of ingediende zienswijzen goed begrepen zijn, misschien nog aangevuld kunnen worden op basis van het proces in de Omgevingsvisie en of de beantwoording ervan door het college duidelijk

is. Dit zorgt ervoor dat eventuele inbreng in de Ronde Tafel niet meer hoeft te gaan over vergissingen en misverstanden maar kan gaan over de inhoudelijke hoofdpunten van het omgevingsbeleid.

Wij zijn desgewenst bereid om mee te denken en mee te helpen bij de organisatie van de bijeenkomsten. Met als inzet een open dialoog en een zo groot en breed mogelijke betrokkenheid uit de Zeister samenleving.

Het organiseren van participatie in de vorm van een dialoog over de kernpunten van het ruimtelijk beleid waaronder hoe om te gaan met dilemma's leidt in onze optiek tot:

- het verkleinen van de afstand tussen burger en bestuur;
- gemeente, burgers en organisaties dichterbij elkaar brengen;
- versterken van de verantwoordelijke samenleving.

Dat is ook het Zeist waar wij graag willen leven, wonen en werken.

Wij hopen dat de handschoen wordt opgepakt om een meer actieve participatie bij de dilemma's aangegeven in de Omgevingsvisie vorm te geven.

## 7. Invulling en waarde van participatie bij ruimtelijke initiatieven

**Op pagina 112 staat dat de gemeente nadere eisen kan stellen aan de participatie bij nieuwe, complexe ruimtelijke initiatieven. Naar onze mening moet burgerparticipatie vooraf gelden voor alle – ook voor de lopende - initiatieven die onder de Omgevingsvisie vallen. Over de aan een initiatief te stellen eisen moet burgerparticipatie mogelijk zijn. Een kader daarvoor had bij de Omgevingsvisie gevoegd moeten worden. Zodat er ook tijdig duidelijkheid zou zijn geweest over dit strategische onderdeel van het omgevingsbeleid.**

Wij merken op dat het eind 2021 bekend gemaakte Handvat nog onvoldoende bruikbaar is om zondermeer bruikbaar te zijn. Het door het College van B&W opgestelde handvat Burgerparticipatie Zeist is meer een interne vragenlijst voor een mogelijke opzet van participatie per geval, dan een kader dat ontwikkelaars, ambtenaren, burgers en andere belanghebbenden duidelijkheid geeft wanneer er participatie plaatsvindt. Dat blijkt wel uit de eerste 2 punten van het afwegingskader voor participatie bij beleid: “Zou u dat wel doen, inwonersparticipatie?”

*1. Leent het beleidsvraagstuk zich voor inwonersparticipatie?*

*a. Is er voldoende beleidsruimte? Is er voldoende juridische ruimte: is bestaande wet- en regelgeving; geen belemmering? Valt er iets te kiezen?”*

*2. In hoeverre is het mogelijk om aan de noodzakelijke randvoorwaarden te voldoen?*

*a. Is er voldoende tijd voor inwonersparticipatie in dit beleidsproject?*

*b. Is het college en/of de raad bereid om een actieve bijdrage te leveren?*

*c. Is er voldoende geld en ambtelijke tijd beschikbaar? en/of ervaringen op dit beleidsonderwerp?”*

**Uit deze eerste twee punten blijkt dat het nog niet duidelijk is of bij ruimtelijke ontwikkelingen inwonersparticipatie wordt georganiseerd en hoe deze wordt ingevuld. Dit terwijl de Omgevingswet duidelijk stelt dat participatie vereist is, ook al is die vormvrij, dus voor wat betreft de aanpak te bepalen door het gemeentebestuur. Dit onderwerp hoort in de Omgevingsvisie veel beter uitgewerkt te zijn als wettelijk verplicht en strategisch onderdeel van de Omgevingsvisie. Bijvoorbeeld, de vermelding van de participatieverplichting opgenomen in het recente raadsbesluit over het Adviesrecht van de gemeenteraad bij afwijken van het Omgevingsplan ontbreekt als kader in de Omgevingsvisie. Hoofdlijnkaders voor de aan de participatie te stellen eisen moeten in de Omgevingsvisie dus duidelijk worden aangegeven.**

En als er bij participatie geschreven wordt over inwoners dan vinden wij dat dat ook geldt voor hun buurt- en belangenorganisaties met inbegrip van erfgoed- en natuurorganisaties. Ook de wetgeving noemt de maatschappelijke organisaties. Bij organisatie van participatie door de gemeente Zeist bestaan hierover nogal eens misverstanden. Wij verzoeken u daarom onmiskenbaar in de Omgevingsvisie vast te leggen dat bij burgerparticipatie maatschappelijke organisaties en in principe alle inwoners betrokken zijn. Een park bijvoorbeeld kent meer gebruikers dan uitsluitend de aanwonenden. Mutatis mutandis geldt dit ook voor de zogenaamde ‘omgevingstafel’. Het past verder niet om een Omgevingsvisie ter inzage te leggen waarin het onderwerp Omgevingstafel niet duidelijker is uitgewerkt. Wij verzoeken u te bevestigen en in de Omgevingsvisie op te nemen dat ook bij de voorbereiding en uitwerking van onderwerpen van het Omgevingsbeleid participatie verplicht is, zoals bijvoorbeeld de verdere uitwerking van de Omgevingstafel.

Wij hebben de vraag wat de functie is van bijlage B. *De waardensessies*. Zonder de commentaren die erop nadien binnengekomen zijn, geeft deze weergave een eenzijdig beeld.

In aansluiting hierop: In Bijlage B, pag. 22 staat vermeld: “*Ondanks vele pogingen van de gemeente om met 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.*” Deze constatering moet wel bekeken worden binnen de context waar deze is gedaan. De gekozen formele representant van de burgers is de gemeenteraad. Dat is de enige gelegitimeerde vertegenwoordiging van de burgers. Maar maatschappelijke organisaties en actieve burgers kunnen vanuit hun ervaring en expertise prima aangeven wat voor een gebied van waarde is en hoe inwoners ontwikkelingen en ambities voor de waarden ervan zullen ervaren en welke afwegingen tussen waarden en ontwikkelingen de gemeenteraad als representatieve vertegenwoordiging kan maken. Dit treedt dus niet in de functie van de gemeenteraad als hoogste bestuursorgaan.

Burgerparticipatie ook door maatschappelijke organisaties zorgt ervoor dat gemeenteraadsleden hun werk goed kunnen doen. Als een gemeente niet actief burgerparticipatie faciliteert, doet dat afbreuk aan de levende democratie in een gemeente. Niet in formele zin, maar juist in termen van actieve betrokkenheid van grotere groepen burgers bij hun omgeving, het omgevingsbeleid en het bestuur van de gemeente. Daarom nogmaals een pleidooi om juist de strategie voor het omgaan met dilemma's die door iedereen worden gevoeld, onderwerp van burgerparticipatie te maken.

Tenslotte vragen wij om in de Omgevingsvisie een transparant en correct beeld te geven van de participatie bij de Omgevingsvisie opdat ook anderen een begrijpelijk beeld krijgen hoe deze heeft plaatsgevonden. Dat is dus met inbegrip en weergave van de commentaren die in de participatie en zienswijzen op de aanpak van de participatie bij de Omgevingsvisie zijn gegeven en uw reactie daarop.

## 8. Duurzaamheid, groen, natuur, verkeer en milieu en MER-plicht

**Deze onderwerpen zijn voor wat betreft de normstelling te beperkt uitgewerkt. Een duidelijke normstelling wordt bijvoorbeeld wel vermeld in de eis dat woningen niet onder mogen lopen als gevolg van buien.**

Met vergelijkbare normen moet ook gewerkt worden voor lucht en geluid. Want de wettelijk minima zijn mager. Zeistenaren zouden bijvoorbeeld als gevolg van initiatieven tenminste niet meer geluid of een slechtere luchtkwaliteit in hun woning mogen ervaren. En wegen moeten niet meer verkeersbewegingen krijgen. Dat zijn bepalende zaken voor wat u noemt het goede leven in Zeist. Op dit vlak zien wij in de voorliggende Omgevingsvisie te veel leemten. Die overigens met burgerparticipatie waarschijnlijk juist ook beter ingevuld hadden kunnen worden. Wij stellen u voor om in elk geval op te nemen dat geluidshinder niet toeneemt en de luchtkwaliteit niet verslechtert als gevolg van de ambities en ontwikkelingen. Als u dat niet wilt aanvullen, vragen wij u duidelijk te motiveren in de Omgevingsvisie hoe u met de normstelling voor deze waarden omgaat.

In hoofdstuk 7 van de Omgevingsvisie: 'Groen' worden de opgaven en ook ambities in beeld gebracht, inclusief die op het gebied van biodiversiteit. Op zich is dat mooi maar wij stellen voor deze concreter te maken met duidelijke kaarten en ook kwaliteitseisen, zoals die m.b.t. (minimaal) een 'Basiskwaliteit natuur'.

N.a.v. pagina 44 Verkeer stellen wij voor om als ambitie te formuleren het verbeteren van het verblijfsklimaat rondom de A28 en het achterwege laten van ingrepen die dit verslechteren. En er zijn verder in Zeist ook veel wegen met een verkeersfunctie met veel kruisend langzaam verkeer, schoolroutes e.d. Voor alle wegen in Zeist moet de leefbaarheid en de verkeersveiligheid verbeterd worden. Niet alleen voor de verblijfswegen. Ook school- en fietsroutes zijn belangrijk. Niet alleen recreatieve routes. Initiatieven die tot verslechtering leiden, gaan niet door. Wij willen vragen om deze norm duidelijk in de Omgevingsvisie op te nemen als onderdeel van het goede leven in Zeist. Waarbij iedereen in Zeist voldoende frisse lucht, veilig fietsen ook op school- en utilitaire fietsroutes en een voldoende rustige woonomgeving wordt toebedacht.

Voor wat het onderzoek betreft naar het ontmoedigen van doorgaand (auto)sluipverkeer dat ook op pagina 44 wordt genoemd, vragen wij ons af op grond van welk onderzoek is vastgesteld dat er sprake is van sluipverkeer? Waarom zijn Lindenlaan, Weteringlaan en Griffensteijnselaan niet genoemd? Gaat verkeer afgeleid worden naar deze wegen. Wij verzoeken u als uitgangspunt te verwoorden dat verkeer op de drukke verkeersassen Utrechtseweg, Krakelingweg en Drieburgseweg niet wordt afgeleid naar woonwijken.

Voor wat betreft de MER, een MER is niet alleen bedoeld voor uitvoering van beleid dat inbreuk maakt milieukwaliteiten. Een MER is juist ook een excellent instrument en bedoeld om informatie te verschaffen of je wel niet iets wilt doen of zelfs wilt gaan onderzoeken. En met een MER kun je milieuvriendelijke alternatieven op het spoor komen. Dus juist in de strategische keuze- en onderzoeksfase geeft een MER belangrijke informatie. Gezien het onderzoek naar ingrijpende ambities zoals het besluit dat in deze Omgevingsvisie de grondslag wordt gelegd voor en het besluit wordt genomen om onderzoek te doen naar de bouw van circa 10.000 woningen, is het houden van een MER voor de hand liggend en verplicht. Bovendien kan zo een goede en objectieve basis worden gegeven voor participatie over de grootschalige ruimtelijke ingrepen. Als u stelt dat burgers en maatschappelijke organisaties over te weinig kennis beschikken om hen te betrekken in burgerparticipatie over dit soort vraagstukken, biedt de MER juist – ook in een in dit opzicht goed leven in Zeist – uitgelezen mogelijkheid hen van voldoende kennis te voorzien.



Overigens, als verondersteld wordt dat de woningen onvermijdelijk deels in de groene en natuurgebieden rond Zeist-Noord en het station Driebergen-Zeist terecht komen, is volgens de MER-scan op de site van Infomil een MER verplicht.

Wat de duurzame opwek van energie betreft is in de gemeente Zeist weinig of geen ruimte beschikbaar voor grote windturbines en grootschalige zonnevelden. Dat heeft te maken met de overlast voor mens en natuur en de beschikbaarheid en het gebruik van de vereiste infrastructuur. Het gebied 'De Groene Driehoek' staat vermeld als RES-locatie voor windturbines. Dat gebied staat in de ontwerp omgevingsvisie op pagina 56 nog als het meest kansrijke gebied voor zonnevelden en windmolens. In elk geval moet de actuele besluitvorming door de gemeenteraad nog in de Omgevingsvisie worden verwerkt.

Voor kleinschalige zonnevelden kan er wellicht binnen de gemeente wel ruimte zijn mits goed ingepast in en aangepast aan het landschap.

Zo is bijvoorbeeld het Kromme Rijngebied te kleinschalig voor enkele zonnevelden van 5 ha. Of wordt in de visie bedoeld dat er ruimte is voor maximaal 5 ha aan zonnevelden? Het maximum oppervlak van de velden zou in ieder geval kleiner moeten (maximaal 2 ha.) om te kunnen voldoen aan een goede landschappelijke inpassing. Dit mede gezien de daar voorkomende opstreckende verkaveling en de beperkte breedte van het gebied op veel plaatsen.

Gemist wordt nog de vermelding dat energie-opwekking naast aan leefbaarheid ook moeten worden getoetst aan natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Wij verzoeken u om dit aan te vullen.

## 9. Verstedelijking Vollenhove – Handelscentrum

**Wat is de reden voor verdere verstedelijking in dit gebied (met volgens het IRP 0 – 5.000 extra woningen) dat al sterk te lijden heeft van invloed van de A28? Welke waarden in de Omgevingsvisie zijn ermee gediend? Hoeveel groen gaat verdwijnen als gevolg van de plannen? Kunt u de voors en tegens overzichtelijk op een rijtje zetten in de Waardenweger en aangegeven hoe u de voors en tegens weegt?**

Bijvoorbeeld het opgenomen HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) langs De Dreef en door het buitengebied zal een groot ruimtebeslag hebben. Niet alleen rails, maar ook één of meer stations met parkeerplaatsen en fietsenstallingen en grootschaliger kruisingen met snel- en langzaam verkeer. Verder brengt de tram veel geluidshinder met zich mee die eerder lijkt toe te nemen met nieuwe treinstellen dan af te nemen. Bovendien is een HOV-baan minder veilig over te steken. Wijken en buurten kunnen geïsoleerd komen te liggen omdat verbindingen worden gebundeld in bruggen of tunnels die bijdragen aan verstenen van de woonomgeving en op gelijkvloerse kruisingen komen ernstige ongelukken voor. Verder zijn er nu via vrije busbanen snelle verbindingen met het USP én het centrum van Utrecht. En wel voor bijna heel Zeist. HOV doet vaak afbreuk aan de kwaliteit van andere verbindingen binnen een kern. Het centrum van Utrecht wordt minder snel bereikbaar. Wat zijn de voor- en nadelen vanuit het ruimtelijk beleid van Zeist om deze verbinding op te nemen? Hoe wordt het verlies aan groen, natuur, cultuurhistorie en leefklimaat gecompenseerd. Is dat überhaupt wel mogelijk? Waarom is het verstandig een onderzoek naar dit project in te stellen zonder vooraf op hoofdpunten een onderzoek te doen of de ruimtelijke nadelen voor de belangrijkste waarden van Zeist niet veel groter zijn dan de voordelen?

## 10. Station Driebergen Zeist

**Het voorstel om hier een nieuwe woonkern (met volgens het IRP 500-1500 extra woningen) te ontwikkelen, vinden we niet passen bij de kwaliteiten van Zeist (en Driebergen). Dit station ligt als het ware ingeklemd tussen landgoederen van de Stichtse Lustwarande en heeft het karakter van landgoedstation. Dit karakter, de poortfunctie naar mooie gebieden en de omliggende landgoederen die van grote waarden zijn, wordt grote schade aangedaan.**

Waarom wordt dit onderzoek gestart? Is het zinvol onderzoek? Vrij simpel valt vooraf vast te stellen dat 500 - 1.500 woningen toevoegen onmogelijk is zonder de waarden van de omliggende Stichtse Lustwarande en het Kromme Rijngebied sterk aan te tasten. De stationsomgeving zal nog verder verstedelijken dan nu al het geval is met veel beton, de tunnel, kantoren, spoor- en wegverdubbeling enz.

Zeist, Driebergen en Odijk groeien nog verder aan elkaar vast. Het gaat verder ten koste van bedrijvigheid in het gebied. Ook zal het aantal woningen te laag zijn voor scholen, kinderopvang, winkel, gezondheidszorg. Dat betekent dat er dan geen complete inclusieve kern ontstaat. Dit is strijdig met wat op pagina 38 van de Omgevingsvisie staat. Vanwege mobiliteit naar zorg, scholen en winkels zal ook de automobilititeit op wegen als de smalle Breullaan en Odijkerweg toenemen. Vermoedelijk neemt de (auto)mobilititeit juist toe in plaats van af als beweerd. Mobiliteitswinst is een onbewezen en te betwijfelen voordeel. Dit idee is strijdig met de Trias Mobilica.



En kunnen in deze nieuwe kern woningen worden gebouwd voor gezinnen die ook nog betaalbaar zijn? Dat valt op voorhand te betwijfelen. Wat kan bijgedragen worden aan een passend woningaanbod?

De waarde van het bouwen van deze woningen voor het passend woningaanbod in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist is dus gering ten opzichte van het grote verlies aan omgevingskwaliteiten. De kosten van onderzoek naar dit idee kunnen worden uitgespaard. Naar onze mening dient dit onderzoek geschrapt te worden.

## 11. Verduurzaming Weg der Weeghen (N237) en zone A28

**Is het uitgangspunt van de verduurzaming van de Weg der Weeghen (N237) en zone A28 dat het groen toeneemt? Wij verzoeken u dat duidelijker te verwoorden, ook in globale locaties en oppervlaktes? Waar wordt aan gedacht? Waar gaat het groen toenemen? Minder asfalt is prachtig als dat niet wordt te niet gedaan door andere rode ontwikkelingen als woning- of kantoorbouw. Dus graag een nadere toelichting.**

Hoe is vastgesteld dat er sluipverkeer is op de N237? Wordt het verkeer van de N237 niet verplaatst naar Zeister woonwijken bijvoorbeeld naar De Dreef? Dan is er pas echt sprake van sluipverkeer!

Gaat het hier om een bouwplan of een vergroeningsplan? Welke impact is er op natuurwaarden die allereerst onze aandacht zouden moeten hebben? Heeft dit plan enige nadelige impact op de cultuurhistorische waarden van de landgoederen Dijnselburg en Vollenhoven met de bosaanleg in de Engelse Landschapsstijl?

Voor wat betreft de welstandeisen. Wij vinden dat aan de Weg der Weeghen bij de welstandeisen in onderdeel de karakteristiek van de aanwezige bebouwing de veel te grootschalige kantoorpanden langs de Amersfoortseweg moeten worden uitgesloten als referentie. Anders kunnen er meer van zulke kantoren komen die geen goede invulling zijn van het gewenste karakter van de weg en de vergroening. Wij verzoeken u om dit uitdrukkelijk te vermelden.

## 12. Opmerkingen over de kaarten bij de Omgevingsvisie Zeist 2022 - 2025

### **Algemeen**

- De kaarten in de officieel ter inzage geven versie zijn door een te lage resolutie te onduidelijk om te begrijpen. Moet **de terinzagelegging niet opnieuw gebeuren maar dan met leesbare kaarten?** Overigens, dit is al het tweede plan met aanvankelijk onleesbare kaarten. Bij de gemeente neemt kennelijk niemand de moeite om bij de start van inspraak te checken of het materiaal voldoende duidelijk is. Hoe komt dat? Uit klant oogpunt is dit toch de eerste check die je doet bij zo'n belangrijk project?
- Bij afwijkingen tussen tekst en kaart moet naar onze mening de tekst van de Omgevingsvisie gaan boven de kaarten. Kaarten dienen slechts een illustratie te zijn van de teksten. Wij verzoeken u dit duidelijk op te nemen in de tekst van de Omgevingsvisie. De formele functie en formele betekenis van kaarten dus helder te benoemen, zeker gezien de in de visie genoemde verwachting dat de definitieve versie geen rapport meer zal zijn, maar een website (de Ruimtekaart van Zeist).
- De kaarten roepen zoveel vragen op en er zijn zoveel onduidelijkheden, dat wij u verzoeken om de kaarten toe te lichten in een bijeenkomst en over verbeterde kaarten nog een zienswijzenprocedure te houden. Het is bewerkelijk lange lijsten met aanvullingen te suggereren. Als dat niet nodig is vanwege de bedoeling van de kaarten, doen we dat liever niet.
- De terminologie 'Dorpse waarden met stadse allure' zowel tekstueel als inhoudelijk op de juiste manier te gebruiken; dus de legenda bij kaarten vollediger, duidelijker en eenduidiger te maken (op en rond de Oranje Nassaulaan bijvoorbeeld lijkt nu in een soort bruine kleur te zijn gekarteerd die helemaal niet voorkomt in de legenda).

### ***Kaart plattegrond Woonplaatsen (kernen) en buurten van Zeist, bladzijde 76***

De indeling volgt de CBS-indeling. Dat is ruimtelijk niet altijd logisch. Bijvoorbeeld stukken Zeisterbos bij het Lyceumkwartier indelen, betekent dat je de waarden van het Zeisterbos ook bij het Lyceumkwartier moet noemen.

### Eerste en voorlopige opmerkingen over de wijkindeling

- Grens Zeisterbos van noord naar zuid leggen langs de bebouwing Lorentzlaan, Krullelaan en Laantje Zonder Eind, bosdriehoekje tussen Woudenbergseweg. Het Laantje Zonder Eind hoort tot Zeisterbos.
- Grens Zeisterbos zuidzijde leggen langs de achterzijde van de huizen aan de Oranje Nassaulaan. Padvindershuisjes staan in het Zeisterbos. En de achtertuinen kunnen zo onderdeel van het bos zijn, worden of blijven.
- Strook tussen Heidestein en Kerckebosch rekenen tot Driebergseweg/Stichtse Lustwarande. Hier loopt ook een ecologische verbindingzone met het Kromme Rijngebied.
- Station Driebergen-Zeist oostelijke begrenzing langs de groenzone van de Rijnwijkse Wetering en de zuidelijke langs de terreinen van Abbing, zie provinciale landschapsbegrenzing op kaarten bij de POVI.
- De grens van Couwenhoven aan de zuidoostkant leggen langs de tuinen van Couwenhoven; de rest is open Kromme Rijngebied / weidegebied en dit gebied is van belang voor de kwaliteit van het Zeister Slot en de zichtas alsmede een faunapassage.

- Pesterspark (Pestersbosje) bij de Utrechtseweg/Stichtse Lustwarande nemen. De waarden van het park dat een rijksmonument is, worden voor een belangrijk deel bepaald door het cultuurhistorisch karakter.
- Landgoed Vollenhoven tussen A28 en Amersfoortseweg is NNN. Niet bij de woonwijk Vollenhoven trekken maar bij de Stichtse Lustwarande, Bosch en Duin of de Utrechtse Heuvelrug / Zeister bossen.

### **Kaart 1 pagina 19 Groenmonumentaal, natuurinclusief, parkinclusief**

- De tekst van de paragraaf in de Omgevingsvisie en de legenda wijken van elkaar af. Wat is hiervan de betekenis?
- Waarom wordt niet al het groen in de buurten en wijken op een kaart gezet? Wat ligt ten grondslag aan de selectie. Is groen dat niet op kaart staat, zonder of van minder waarde? Waarom is dat dan? Inwoners hebben groen en natuur als belangrijke waarde aangegeven. Wij vinden dat al het Zeister groen op een kaart moet worden gezet. Zodat de waarde ervan kan worden gewogen. En als er redenen zijn om stukken weg te laten, moet dat duidelijk worden beargumenteerd zodat je er als burger ook op kunt reageren. Per buurt of wijk een lijst maken van groen dat wel of niet wordt meegenomen in de Omgevingsvisie en daarover burgerparticipatie organiseren. Dat leidt ook tot meer participatie.
- Er missen parken op de kaart. Heeft dat betekenis? Er liggen ook parken op minder voor de hand liggende plaatsen. De wijk- en groenwaarde worden zo in onze ogen op het eerste gezicht onvoldoende beschermd.
- Wij vinden dat om het groen in de wijken goed als waarde te kunnen wegen, er per buurt een groenkaart moet worden gemaakt.
- De groene omranding en dooradering van bedrijventerreinen en sportcomplexen moet op de kaart worden aangegeven als groen. Anders kan er sterk afbreuk worden gedaan aan de groene beeldkwaliteit van Zeist.
- Veel groene lijnverbindingen ontbreken. Heeft dat ruimtelijke gevolgen? Zo ja, in dat geval graag alle groene lijnverbindingen opnemen.
- De ecologische verbindingen behoren op deze natuurkaart te worden opgenomen. Zowel die in het binnenstedelijke gebied als ter hoogte van het Kromme Rijngebied (zie onder andere de kaart Natuur verbinden en behouden die ten onrechte niet bij de bronvermeldingen staat) en ook de Utrechtse Heuvelrug, inclusief de bijbehorende faunapassages (vergelijk in deze overigens ook de overzichtskaart van de 'Structuurvisie Zeist schrijf je met een Q', zij het dat deze nog wel nader dienen te worden gespecificeerd, zoals ook eerder door de gemeente al eens is toegezegd).
- NNN-gebieden<sup>1)</sup> Zeist-Zuid zijn onvoldoende aangeduid. Tevens ook groene contourgebieden aangeven.
- Grasland staat wel in de legenda, maar kleur op de kaart niet duidelijk. Welke beleidsbetekenis heeft dit en kunnen we daar nog op reageren?
- Zeist-Zuid is lichtblauw. Dit is Water. Maar klopt dat? Het is open landschap met weiden, bosschages, landschapsparken en watergangen.
- Er loopt een lichtgele band langs Zeist-West. Onduidelijk wat dit is. Graag schrappen of als het enige betekenis heeft, graag nog gelegenheid hierover desgewenst een zienswijze in te dienen.
- Pavia is monumentale structuur met woningen in het park. Graag het hele gebied inclusief villa Pavia met monumentaal voorterrein tot het park rekenen!
- Wat zijn de landelijke en wat zijn de regionale fietsroutes? Welke beleidsbetekenis heeft deze vermelding?

---

<sup>1)</sup> Natuur Netwerk Nederland

### ***Kaart 2 pagina 20 Cultuur en historie: de allure van Zeist***

- Niet alle rijks- en gemeentemonumenten zijn op de kaart opgenomen. Voorbeelden: Pavia, Bosrust, Bisonpark, Sanatoriumbos, Kouwenhovenselaan, delen bij het Zeisterbos o.a. met stuifduinen. Op grond waarvan is een belangrijk deel van de monumenten weggelaten? Heeft dit in enig opzicht gevolgen voor de weging van waarden als monumenten niet op deze kaart staan? Zo ja, dan vinden wij dat de duidelijkheid en de bescherming van cultuurhistorische waarde de bestaande kaarten van rijks- en gemeentemonumenten worden opgenomen, inclusief dus ook de 'groene monumentale structuren'.
- Niet op de kaart hoort de Nieuwe Hakswetering (geen historische waterloop). Wel op de kaart horen de Bisschopswetering en de Hakswetering.
- Wij stellen voor om alle middeleeuwse wegen op de kaart op te nemen. Zie de daarvoor bekende kaart die is opgenomen in het boek "De geschiedenis van het Kromme Rijngebied".

### ***Kaart 3 pagina 26 Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden***

- Wat is de toegevoegde waarde van deze kaart? Welke betekenis heeft deze voor waarden, ambities en ontwikkelingen? Over de betekenis dienen wij graag nog een aanvullende zienswijze in.
- In een dergelijke kaart behoort het groen in de wijken en gebieden te worden aangegeven. Graag zien wij een kaart met het groene DNA in de wijken, dat is meer dan enkele parken, dat is beschreven in de wijkwaarden (zie in deze overigens ook voor diverse beschrijvingen het 'Groenstructuurplan Groen (voor Zeist)').

### ***Kaart 4 pagina 28 Zorgzaam in een inclusieve samenleving***

- Wat is bedoeling van deze kaart? Weergave van de feitelijke situatie of ook ambitie? Feitelijke situatie en ambities graag duidelijk uitsplitsen. Ook is er sprake geweest van uitsterfbeleid m.b.t. winkels Griffensteijn. Wat drukt deze kaart in dat verband dan uit?
- Waarom staat er een winkelblokje op het bedrijventerrein Zeist-West? Hier zou geen retail (detailhandel) komen en dat is er alleen uitdrukkelijk tijdelijk geweest. Als het een verbijzondering of uitzondering betreft, dit graag duidelijk aangeven.

### ***Kaart 5 pagina 29 Dorpse waarden met Stadse allure***

- Wat is bedoeling van deze kaart? Weergave van de feitelijke situatie of ook ambitie? Kan bij dit onderwerp dat onder andere het aantal arbeidsplaatsen omvat, op de kaart onderscheid gemaakt worden tussen feitelijke situatie en ambities? Graag willen wij over ambities die de kaart weergeeft en verduidelijkingen dan alsnog zienswijzen indienen. Waarom is een cirkel van 1 km rond de stations aangegeven? Wij hebben er bezwaar tegen dat deze cirkels door landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische gebieden worden getrokken. Hoe is deze afgewogen tegen de andere waarden? Ook voor de leefomgevingskwaliteiten van woonwijken kan dit gevolgen hebben. Wij stellen voor deze cirkel te schrappen of ons nog gelegenheid te geven over uitleg zienswijzen in te dienen. Achteraf naar aanleiding van deze zienswijze uitleggen wat met de cirkel wordt bedoeld, maar anderen en ons door zo te handelen het onmogelijk maken over de betekenis van de aanduiding zienswijzen in te dienen, zouden we niet terecht vinden.
- Opmerkelijk in deze kaart zijn de vele plekken waar, op verschillende manieren, de kleur rood aanwezig is, met name op plaatsen die op dit moment de bestemming "bos" hebben. Daarbij ziet het eruit dat die rode kleur overeen komt met wat in de legenda heet: "Stadse allure met dorpse waarden".

- Die legenda is op zich al merkwaardig, want in de visie wordt verder LOUTER gesproken over 'Dorpse waarden met stadse allure'. Het maakt groot verschil wat u voorop stelt, zie uw tekst op blad 27/28 van de visie.
- Bisonpark en Hertenkamp zijn binnen de "stadse allure" getrokken, suggereert deze kaart.
- Bij dit alles lijkt het niet meer van belang dat de huidige bestemming "Bos" tussen Laantje zonder Eind / Prof. Lorentzlaan en bebouwing Hoge Dennen / Kerckebosch doorloopt vanaf de Jagersingel tot aan de Arnhemse Bovenweg (van Laan van Beek en Royen tot Prinses Beatrixlaan). Daarbij gaat het naast die formele bestemming net zo zwaar over de beleving én de waardering van dit gebied als Bos. Misschien is dit authentieke bos, zó dicht bij het centrum, wel het ultieme symbool van 'Zeist, de groene gemeente'.
- De (niet gedefinieerde) rode waas rond Bisonpark en Hertenkamp en vervolgens langs de Prins Bernhardlaan richting scoutinghuizen geeft de indruk dat aldaar het bos (als vanzelfsprekend gevolg?) deels ondergeschikt mag zijn aan de gewenste 'stadse allure'.
- In de visie hebben wij geen toelichting kunnen vinden bij hetgeen er (toch ongetwijfeld met een bedoeling?) op de kaart is aangegeven. Slechts bij "Ontwikkelingen en ambities" vinden wij enige tekst:

*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.*
- Dit wekt de indruk dat de gemeente wil dat het Bisonveld méér moet worden gebruikt. Onder meer voor 'evenementen'. Wat voor evenementen? Festivals? Circus? Wellicht dan ook de kermis??? Hoeveel lawaai gaat dat opleveren? Waar gaan de bezoekers parkeren?
- Concreet verzoeken wij u:
  - In de Omgevingsvisie duidelijk en onmiskenbaar uit te spreken dat tussen Jagersingel en Arnhemse Bovenweg het huidige bos zijn huidige aard en functie (en bestemming) zal houden;
  - Geen formele concessies te doen aan het karakter van het bos waar het aansluit aan wegen (zoals Prins Bernhardlaan) of bebouwing;
  - Nadrukkelijk in te stemmen met de door de wijk aangereikte waarde dat het Bos rondom de wijk bedoeld is voor Extensieve recreatie;
  - Over een eventueel gewenste uitbreiding van de functie van het Bisonpark éérs een brede en gedegen bewonersraadpleging te organiseren, zonder uitgesproken ambities vooraf;
  - Iedere cartografische suggestie van door u gewenste verandering in functie en/of gebruik van het bos, van alle kaarten te verwijderen;
- Bij aanduidingen van bedrijfsterreinen dient de groene omranding en dooradering aangegeven te worden zodat de groenwaarden bij eventuele intensivering kan worden meegenomen. Dat zijn belangrijke groene waarden. Bij de aanleg wordt groen ingericht. Dan moet dat ook behouden kunnen blijven. Of wij vragen u om in de tekst van de Omgevingsvisie duidelijk aan te geven dat de aanduiding indicatief is met inbegrip van bescherming van het groen. En dat de groene dooradering en omranding als waarde wordt meegewogen bij veranderingen in enig opzicht. Dit speelt eigenlijk overal maar bijvoorbeeld in De Breul waar groene, beschermde bosgebieden blauw gekleurd zijn. En waar regelmatig pogingen zijn gedaan deze zones in parkeergebied te veranderen. Dus dreiging van ontgroening is hier zeer reëel. Of op het bedrijventerreinen bij het Station DBZ waar een gebied met een structureel groene bestemming blauw is gemaakt (bij de golfattributenfabriek). Hoe verhoudt zich dat tot de aanwezige waarden van het Kromme Rijngebied?

- Waarom staat er een blauw vierkant in Couwenhoven langs de Weteringlaan? Is hier een brievenbusfirma gevestigd? Want een werkgever met 50 – 100 medewerkers valt niet direct te ontwaren.

### ***Interactieve kaart Ontwikkelingen pagina 37***

- Kunnen er lijsten gemaakt worden van de op de kaart opgenomen:
  - Ontwikkellocaties;
  - Bestaande ontwikkellocaties;
  - (Nieuwe) ontwikkellocaties;
  - Nieuwe ontwikkellocaties omvang onbekend?

Op deze lijsten graag aangeven waar de ontwikkellocatie in de tekst wordt genoemd. De relatie tussen tekst en locatie is niet altijd duidelijk zoals in Crosestein en De Clomp of op het landgoed Sparrenheuvel. En ook het werken met haakjes is verwarrend omdat er uiteraard een groot verschil is tussen bestaand en nieuw. Deze afzonderlijk op de kaart vermelden.

Op deze lijsten graag ook een beschrijving van de ambities voor de locatie, de verhouding tot en een beschrijving van de toetsing aan de aanwezige (wijk)waarden en een motivering waarom tot deze ontwikkellocatie is gekozen als dat niet blijkt uit de tekst van de Omgevingsvisie.

- De aanduiding voor de snelfietsroute graag meer over de Bisschopsweg leggen en niet over NNN-gebieden in de ecologische verbindingzone.
- De HOV / sneltramverbinding zou naar de voorkeur van de gemeenten, als die er al moet komen, over de Universiteitsweg en Utrechtseweg lopen. Wat ons betreft mede om redenen van het behoud van fijnmazig vervoer, onnodige stimulering van verstedelijking en kosten schrappen. Maar anders intekenen conform uitspraken van de gemeenteraden.
- Het onderscheid in kleur tussen de gebiedstypen is niet afleesbaar door de geringe kleurverschillen. Wij vinden dat hiervan een duidelijker kaart moet worden gemaakt. Graag krijgen wij dan nog gelegenheid daarover zienswijzen in te dienen.
- Bij de Stichtse Lustwarande zijn delen van het gebied wit gelaten. Dat vinden wij onjuist. Het zijn beschermde structuren. Alles moet als gebied Stichtse Lustwarande worden aangeduid. En ook de niet direct beschermde structuren moeten in het geheel van de Stichtse Lustwarande blijven passen.
- Langs Zeist-Zuid loopt een oranje waas over het groene Kromme Rijngebied. Deze is niet toegelicht. Zeist-West kent met goede redenen een duidelijke afgrenzing. Deze moet gehandhaafd blijven. Het gaat niet aan om zonder duidelijke teksten van de bedoelingen dit soort aanduidingen op te nemen. Indien deze aanduiding betekenis heeft, willen we er na verduidelijking graag nog een zienswijze over kunnen indienen.

### **13. Slotconclusie**

Wij verzoeken om aanpassing van het ontwikkelproces en van de inhoud van de Omgevingsvisie als in de voorgaande hoofdstukken van deze reactie gemotiveerd.