

## Onderbouwing aanbevelingen voor dialoogbijeenkomst concept Omgevingsvisie

### Betekenis Omgevingsvisie

- Volgens de omgevingswet vervangt de omgevingsvisie de vroegere structuurvisie.
- In de integrale omgevingsvisie voor Zeist legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast.
- De omgevingsvisie moet tot stand komen via participatie.
- De omgevingsvisie is niet alleen een gespreksdocument zoals gesuggereerd in de reactienota, maar is zelfbindend voor het gemeentebestuur dat het document heeft vastgesteld.

### Participatie tot nu toe bij ontwikkeling omgevingsvisie (algemeen en overig)

- Volgens de omgevingswet is participatie verplicht bij de ontwikkeling van een omgevingsvisie t.a.v. waarden, ambities en voorgenomen maatregelen over ontwikkelingen<sup>1</sup>);
- Gemeente Zeist behoort tot een minderheid van gemeenten die geen inspraak- en participatieverordening heeft. Zij gebruikt wel de verplichte inspraakverordening 2006;
- al vanaf 2016 hebben organisaties gevraagd om participatie van de bevolking voor de ontwikkeling omgevingsvisie: dat werd niet gehonoreerd;
- tussentijds zijn wel veel regionale visies en rapporten over de verstedelijkingsambitie opgesteld zonder participatie Zeister bevolking<sup>2</sup>); toch wordt in de omgevingsvisie verwezen naar de regionale visies als toekomstrichting voor het beleid van Zeist;
- begin 2021 is begonnen met 2 sessies over (globale) wijkwaarden Zeist, niet over ambities en voorgenomen maatregelen over ontwikkelingen; dit is een bewuste keuze geweest die strijdig is met de tekst en de bedoeling van de omgevingswet <sup>3</sup>);
- eind december 2021 werd de ontwerp omgevingsvisie Zeist gepubliceerd;
- februari 2022 zijn de zienswijzen daarover ingediend; participatie is echter geen zienswijzeprocedure conform de Algemene wet Bestuursrecht <sup>4</sup>);
- voorjaar: petitie RED Zeist voor behoud groen en dorpskarakter Zeist;
- februari – zomer: brieven van organisaties voor gewenste participatie over hoofdthema's en dilemma's van de visie;
- september concept omgevingsvisie gepubliceerd;
- 19 oktober dialoogbijeenkomst met raadsleden over concept;
- Op 19 november volgt er een werkconferentie over vervolgstappen voor de periode nadat de visie is vastgesteld.

<sup>1</sup>) Zie voor de inhoud van de omgevingsvisie art. 3.2 en 2.1 lid 2 omgevingswet.

<sup>2</sup>) Over het Integraal Regionaal Perspectief 2021-2040 (IRP) en de Propositie van Zeist (2020) en de daarin opgenomen ambities heeft geen participatie plaatsgevonden en werd de bevolking zelf niet geïnformeerd. Er was bijvoorbeeld over de Propositie van Zeist met haar 11 ontwikkelkansen en 9 onderzoeksrichtingen alleen een verkorte inspraak via de Ronde Tafel met de raad van 3 minuten per inspreker over 3 beleidsstukken, de Propositie, de Contour REP en het RES. Over het IRP 2021-2040 is eerst in mei 2021 een Ronde Tafel met de raad gehouden over de conceptversie. En daarna in november een Ronde Tafel over de positief geformuleerde Zeister zienswijze over de binnen de regio definitief vastgestelde visie.

In de reactienota wordt gesteld dat er wel participatie zou hebben plaatsgevonden maar dat is feitelijk niet aantoonbaar. Wellicht verwacht men de wettelijk verplichte inspraak over het resultaat van het ontwikkelproces (het raadsvoorstel met het door het college vastgesteld document) met participatie tijdens de ontwikkeling.

<sup>3</sup>) Zie pag. 5 en pag. 37 reactienota zienswijzen: "Daarmee biedt deze visie voor het eerst inzicht en overzicht in wát we willen in Zeist en waarom we dat willen (niet 'hoe'). Opgedeeld in ontwikkelingen – ambities – uitgangspunten. En we hebben er bewust voor gekozen om, anders dan de omgevingswet voorschrijft, onze visie op 'waardenniveau' in te richten."

<sup>4</sup>) Artikel 16.26 Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van een omgevingsvisie.

Ondanks jarenlange verzoeken heeft maar zeer beperkt en onvolledig burgerparticipatie bij de ontwikkeling van de ontwerp omgevingsvisie Zeist plaatsgevonden. Dat geldt zeker voor de ambities en voorgenomen maatregelen. Dit is strijdig met de tekst en bedoeling van de omgevingswet. Buurgemeenten doen het veel beter. En het is beloofd in de Propositie. In de Propositie staat: "Participatie is het ophalen van meningen uit de buurt en het toetsen van integrale visie anderzijds" (laatste zin pagina 75). Nu wordt participatie weer beloofd bij de vervolgstappen. Wat zijn dergelijke beloften waard? Het college stelt serieuze participatie steeds uit naar het volgende te nemen besluit. Waarna het vorige besluit een voldongen feit is.

Het argument dat er al veel is opgehaald en verwerkt uit de Maaltijd van Zeist is weinig steekhoudend. Het ging daar niet over de omgevingsvisie. Bovendien werden bijdragen van maatschappelijke organisaties niet verwerkt<sup>5)</sup>. Hetzelfde gold in 2021 voor het Mobiliteitsplan waarover niet integraal kon worden gesproken. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Woonvisie heeft wel participatie plaatsgevonden.

### Aanbevelingen

1. **Alsnog participatie over de omgevingsvisie organiseren voor de bevolking**  
Ruimte te geven voor verduidelijking en verbetering van de omgevingsvisie door participatie van de bevolking en niet te volstaan met een oplegnotitie op basis van de dialoogbijeenkomst van 19 november. De kans is groot dat de invoering van de omgevingswet opnieuw wordt uitgesteld. Dat biedt ook meer mogelijkheden voor dialoogbijeenkomsten met alle burgers en organisaties over de waarden, de beschreven ontwikkelingen en ambities (inclusief aannames en onderbouwing) zoals t.a.v. het inspelen op de regionale groei- en woningbehoefte. En idem over de fouten, omissies en niet onderbouwd beantwoorde onderdelen van de zienswijzen. Dit werd ook al toegezegd in de Propositie van Zeist 2020.
2. **Een inspraak- en participatieverordening ontwikkelen en invoeren**  
Opnemen in de omgevingsvisie dat er binnen een jaar een inspraak- en participatieverordening komt die recht doet aan de belangen en positie van direct betrokkenen. Deze regeling vervolgens verplicht toepassen voor de omgeving inclusief beleidskaders van ruimtelijke ontwikkelingen en projecten. Het gebruik van het Handvat Participatie is te vrijblijvend en biedt betrokkenen bij (ruimtelijke) ontwikkelingen nog onvoldoende duidelijkheid over wat zij rechtens mogen verwachten.
3. **Laat gemeente zelf optreden als regisseur van ruimtelijke ontwikkelingen i.p.v. initiatiefnemers**  
Wij vragen van het gemeentebestuur bij ruimtelijke ontwikkelingen in plaats van als facilitator van initiatiefnemers en marktpartijen meer en beter de rol van regisseur te kiezen waarbij vooraf beleidskaders worden gesteld voor een ontwikkeling. Dat is nodig om recht te doen aan een evenwichtige afweging van lokale waarden en kwaliteiten, belangen en wensen.

### **Verstedelijking (met werkgelegenheid) en natuur (gespreksronde 1)**

#### Verstedelijking, bedrijvigheid en woningbouw

- In de regionale visies en rapporten staat een grote ambitie voor verstedelijking.
- De onderbouwing daarvan is de ambitie om een Metropoolregio te worden.
- Dat vergt volgens de ambitie in het IRP het tot 2040 bij ongewijzigd beleid regionaal creëren van 80.000 arbeidsplaatsen met bijbehorende bedrijventerreinen, een

<sup>5)</sup> zie o.m. [Manifest Toekomst van Zeist](#), 3 maatschappelijke organisaties, 2019.

- mobilitéitssprong en de bouw van 70.000 extra woningen op een totaalopgave van 104.000 – 125.000 woningen in de regio.
- Provincie Utrecht, regio Utrecht en gemeente Zeist behoren tot de gebieden met de hoogste werkgelegenheid van Nederland. Waarom nog meer werkgelegenheid en drukte creëren?
  - Dat bleek ook uit de resultaten van provinciale enquête<sup>6)</sup> ter voorbereiding van de omgevingsvisie; het belang van werkgelegenheid stond in de rangorde pas op plaats 10.
  - Ook gemeente Zeist heeft meer dan voldoende arbeidsplaatsen voor de eigen inwoners (Economisch Kompas Zeist 2018, pag. 3).
  - In de reactienota zienswijzen wordt verstedelijking als een onontkoombare realiteit en als een onafwendbaar proces gezien: zie pag. 4 reactienota: “De groei van de regio met inwoners en arbeidsplaatsen is geen doel op zich, maar een gegeven vanwege de unieke kwaliteiten van de regio”.
  - Gemeente Zeist omarmt een groeispurt van 4.000 woningen met en verwijzing naar meer in de Propositie van Zeist, IRP en onderliggende stukken tot 9.500 woningen<sup>7)</sup>.
  - Vergeten wordt dat de Randstad (waar Zeist ook toe behoort) al enkele jaren een flinke netto-uitstroom kent van inwoners vooral naar naastgelegen provincies. En wat zegt de nota op pag. 36: “Veel woningzoekenden kiezen toch voor Utrecht en/of omgeving.”
  - Er is thans inderdaad een te overzien tekort aan woningen in de regio (naar schatting ca 30.000). Maar waarom moet Zeist onevenredig veel woningen bouwen t.b.v. de regionale groeiambitie? Het gaat om een beleidskeuze die niet is besproken met de eigen bevolking en die ook niet hoeft te worden gemaakt en uitgevoerd.
  - De nadelige gevolgen van verstedelijking kunnen vermeden worden door samenwerking en taakverdeling met Gelderland en Overijssel en de daar aanwezige capaciteit op het gebied van ruimte en de kenniscentra in onder meer Twente en Wageningen.
  - De roep van Zeistenaren is vooral voor de eigen behoefte te bouwen en niet een bouwlocatie te worden voor Randstedelingen die in het bos willen wonen. Slechts in circa een kwart van de aangeboden huizen gaan Zeistenaren wonen.
  - Op die manier blijft er voor Zeistenaren en inwoners uit de Randstad weinig bos en natuur meer over om in te recreëren en van te genieten. Ook de Zeister natuurwaarden en klimaatdoelen komen zo in het gedrang.

#### Aanbevelingen

- De woningbouwambitie en niet als hard kader gebruiken maar vooral laten afhangen van de lokale woningbehoefte in Zeist en de mogelijkheden en beperkingen van de omgeving, zie verder onder *natuur en groen*.
- De nadelige gevolgen van verstedelijking in de regio in samenwerking met andere provincies op te lossen gezien de netto uitstroom naar die gebieden.

<sup>6)</sup> Resultaten online enquête provincie Utrecht 2050 / 12 april 2018.

<sup>7)</sup> IRP en Propositie omvatten nog steeds bouwprogramma's met 3.500 – 9.500 woningen voor Zeist, namelijk 3.000 woningen in projecten door Zeist heen, 0 – 5.000 woningen in Zeist-Noord, 500 – 1.500 woningen bij het Station Driebergen-Zeist.

## Natuur en groen

- Uit enquêtes en peilingen blijkt dat het merendeel van de inwoners van de provincie Utrecht en Zeist groen, natuur en landschap als belangrijkste thema van de omgeving zien, zie onder meer de provinciale enquête ter voorbereiding van de POVI<sup>8)</sup>.
- Bos, boselementen en bomen in Zeist van groot belang zijn voor natuur (ecosysteemdiensten) en natuurverbindingen, woonomgeving, kwaliteit van bodem, water en atmosfeer, waterbeheer, klimaat en weer, klimaatadaptatie, fysieke en mentale gezondheid, CO<sub>2</sub>-opname en zuurstofproductie, recreatie en toerisme. Dat geldt zowel binnen de regio als voor de randstad als geheel waar relatief weinig doorgankelijk bos is.
- Het lang duurt voordat bos tot wasdom is gekomen en compensatie daarvan pas over geruime tijd tot zijn recht kan komen. Hetzelfde geldt voor het bosmilieu inclusief ecologie en de bosgrond.
- Bos dat eenmaal verdwenen of verkaveld is als zodanig niet terugkomt.
- In de provincie Utrecht *als enige provincie in Nederland* het oppervlak bos gedurende het tijdvak van 1990 tot heden is afgenomen, namelijk met ca. 5,5 %.<sup>9)</sup>
- Het beleid van de provincie gericht is op 'Groen groeit mee' met de woningbouw en de daarvoor benodigde infrastructuur.
- Het beleid van Zeist daarom gericht zou moeten zijn op behoud en uitbreiding van het bomen, bos en ander groen.

## Aanbevelingen

- De groene leefomgeving waaronder bomen en bos in en buiten de woonkernen moet behouden blijven. Laat het bestaande bos en natuur met rust. Dit in het concept onvoldoende vastgelegd. Een groene kaderstelling in de omgevingsvisie is daarvoor nodig.
- Bovendien moet natuur en groen meegroeien met de ruimtelijke ontwikkelingen ook al vindt het college dat geen optie<sup>10)</sup>. De middelen zoals via satellietbeelden om dat te monitoren zijn nationaal en internationaal beschikbaar.
- In dit kader percelen met bos en bomen consequent als kapitaalgoed op te voeren in plaats van louter als goedkope te exploiteren bouwgrond.
- In geval van ruimtelijke ontwikkelingen alle verwachte kosten en opbrengsten onderbouwd te kwantificeren zodat verantwoord een evenwichtige afweging is te maken.
- Overall waar wordt overwogen toch bos en bomen te kappen vooraf een brede waardebepaling uit te voeren van geleverde en verwachte toekomstige maatschappelijke en natuurdiensten. Dit mede op basis van het I-Tree ECO

<sup>8)</sup> In de resultaten van enquêtes, peilingen en onderzoeken op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau staan groen, natuur en landschap daarin met stip op de eerste plaats (64-75 %), ver voor andere waarden. In de provincie Utrecht staat volgens de provinciale enquête in 2018 ter voorbereiding op de omgevingsvisie natuur op plaats 1 met 63,8% en daarna volgt pas duurzaamheid met 35,1%. Werkgelegenheid komt op plaats 10 (12,6%). Dat laatste is niet zo verwonderlijk in deze provincie met doorgaans een tekort aan arbeidskrachten.

<sup>9)</sup> *Zevende Nederlandse bosinventarisatie*. Wageningen University and Research. 571720. juli 2022, pag. 19.

<sup>10)</sup> In de beantwoording van de zienswijze van de provincie over de mogelijkheid om in het kader van provinciaal Strategisch bosbeleid 1500 ha. nieuw bos aan te leggen reageert Zeist als volgt: "Het creëren van nieuw bosgebied in Zeist lijkt ons geen reële optie. Het bosareaal is aanzienlijk. Wat geen bos is, is het Kromme Rijngebied en daar willen we wellicht wel enkele landschapselementen toevoegen, maar zeker geen grote oppervlakten bos."

(international) model<sup>11</sup>) en andere mogelijke hulpmiddelen<sup>12</sup>) die inmiddels voorhanden zijn.

- Op basis van de waardebepaling de ontwikkelaar te verplichten de verloren gegane waarde te vergoeden met aftrek van de kosten van aantoonbare compensatie.
- In het kader van de actualisering van de Bomenverordening Zeist de Amsterdamse regeling in te voeren voor ruimere bescherming voor bomen of beschermwaardige houtopstanden en compensatie<sup>13</sup>). Kies daarbij tegelijkertijd voor klimaatbestendige bomen en onderhoudt die de eerste jaren goed.

### **Mobiliteit en gezondheid** (gespreksronde 2)

- Als voorwaarde voor verstedelijking is er volgens het IRP 2021-2040 een schaalsprong voor mobiliteit nodig.
- Dat betekent inzetten op grootschalig vervoer zoals voor Zeist een HOV (eventueel sneltram) naar USP en Amersfoort en woningbouw bij Driebergen Zeist, in Vollenhove en Dijnsselburg.
- De behoefte aan een HOV is slecht onderbouwd, althans voor Zeist. Aanpassing van de huidige buslijn(en) kan volstaan.
- De kosten van het beoogde HOV lopen in de honderden miljoenen<sup>14</sup>). Het Rijk zal niet alle aanlegkosten gaan bekostigen. De kosten van onderhoud en exploitatie komen daar nog bovenop. De betreffende gemeenten zullen ongetwijfeld ook moeten bijdragen al was het maar voor aanvullende voorzieningen.
- In het algemeen gaat HOV ten koste van fijnmazig openbaar vervoer en andere nodige verkeersvoorzieningen.
- HOV heeft alleen een functie in een stedelijk gebied. In Zeist is daarom een aanjager van de verstedelijking om de lijn rendabel te maken.
- De resulterende verstedelijking zal juist zorgen voor meer en grotere problemen voor het verkeer in Zeist en de dorpen.
- Er dreigt daardoor gebouwd te gaan worden in zones met veel geluid- en milieuoverlast waarbij de gemeente gebruik maakt van haar mogelijkheden af te wijken van de normen.
- Volgens het college wordt nog geen keuze gemaakt over oplossingen en de tracékeuze, maar de teksten en kaarten van de concept omgevingsvisie geven juist wel keuze aan.

<sup>11</sup>) Platform i-Tree Nederland, (2019), [Platform i-Tree Nederland](#).

Inmiddels zijn er sinds begin 2019 in 14 pilotgemeenten (waaronder de 4 grote Randstadsteden) projectgebieden geselecteerd waarin het bomenbestand is doorgerekend met I-Tree ECO. Zie [Resultaten van i-Tree Eco in Nederland](#).

<sup>12</sup>) Bijvoorbeeld het *ecosysteemboukhouding (SEEA-EA)*. Natuurwaarden zijn de waarden die aan een bepaald gebied wordt toegekend, gezien vanuit het perspectief van natuurbescherming en landschap. Ze zijn onder meer uitgewerkt naar ecosysteemdiensten. Deze maken duidelijk wat natuur ons aan diensten levert. Er is een internationale standaardrichtlijn van de VN (SEEA EA) om het natuurlijk kapitaal, en het verlies daarvan, in monetaire eenheden uit te drukken. Het model wordt steeds verder verfijnd. Ook het CBS past deze methode toe zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2020/04/monetair-waarden-van-ecosysteemdiensten-voor-nederland>; zie verder ook [Ecosystem Accounting VN](#).

<sup>13</sup>) Gemeente Amsterdam beschermt sinds 2016 bomen op basis van de criteria natuur- en milieuwaarde, stadsschoon en landschapswaarde, cultuurhistorie en waarde voor de leefbaarheid. De mate van compensatie hangt af van de leeftijd van de boom. Zo compenseert Amsterdam de kap van een vergunningplichtige boom van 72 tot 79 jaar met 10 bomen of als dat niet kan door compensatie van ander groen of storting in een speciaal herplantfonds e.d. Zie de 'Amsterdamse Bomenverordening 2014/2016' ([stedelijke bomenverordening](#)) en [Nota Amsterdam Compensatie en herplant van bomen Amsterdam 2016](#).

<sup>14</sup>) Eindrapport doortrekken Uithoflijn naar Zeist en Amersfoort, Arcadis, 2020-10-07.

- In Zeist West en Noord zal het HOV zorgen voor aantasting van het woon- en leefmilieu als gevolg van geluidsoverlast en aantasting van groene verbindingzones.
- Aanwezigheid van natuur en groen in de omgeving heeft een positieve invloed op de mentale gezondheid van mensen (WHO-rapport 2021 <sup>15</sup>).

#### Aanbevelingen

1. Niet inzetten op HOV in Zeist Noord en West, maar de bestaande buslijnen optimaliseren.
2. Fietsgebruik stimuleren door zorgen voor adequate fietsvoorzieningen.
3. Voor woningbouw niet naar boven afwijken van de vigerende geluidsnormen, maar bij voorkeur uitgaan van de voorkeursnormen van de WHO.
4. Behouden en uitbreiden van groene zones in de gemeente.

#### **Werkgelegenheid en wonen** (gespreksronde 2)

- Er is kwantitatief meer dan voldoende werkgelegenheid in Zeist en omgeving, **zie punt verstedelijking en werkgelegenheid**.
- De werkgelegenheid zal zich moeten aanpassen aan de sterke kanten van Zeist en de behoeften van de Zeistenaren en bezoekers van Zeist.
- Er is een tekort aan woningen, maar het grootste probleem is de betaalbaarheid van huisvesting als gevolg van invloedrijke factoren op financieel gebied.
- De Omgevingsvisie is vaag over de woningvraag en bovendien onvoldoende onderbouwd over het in de Omgevingsvisie genoemde passende woningaanbod in Zeist.
- Om in Zeist te zorgen voor betaalbare woningen helpt massaal bouwen niet, eerder integendeel zoals blijkt bij verstedelijking waardoor de bouwgrond duurder wordt.
- Wel kan de gemeente zorgen voor aanvullende regulering van de woningmarkt in Zeist en die ook gebruiken
- In de Woonvisie 2021-2025 Zeist staat dat het college een instrumentenkoffer wil vullen om woningen voor een doelgroep te kunnen behouden. Het gaat in eerste instantie om stimulering en behoud van het sociale en middeldure segment<sup>16</sup>.
- Fixeren op een groot aantal woningen zoals 4.000 of meer zorgt voor een onnodig grote druk op de beschikbare ruimte, natuur en recreatie.

#### Aanbevelingen

- Stuur qua werkgelegenheid op de sterke punten van Zeist zoals natuur, recreatie sport en zorg en in dat kader de centrale ligging
- Benut in Zeist een aanvullende regulering voor een passend woningaanbod. De woonvisie 2021-2025 biedt daartoe de mogelijkheid door gepaste instrumenten toe te passen.
- Laat de kwantitatieve bouwambitie de kwaliteit van de groene omgeving niet aantasten, bewaak dat en laat het groen meegroeien.

#### OVERIGE THEMA'S

<sup>15</sup>) *Green and Blue Spaces and Mental Health; New Evidence and Perspectives for Action*. World Health Organization – Regional Office for Europe, 2021. ISBN 978-92-890-5566-6.

<sup>16</sup>) Denk aan hulpmiddelen zoals *bestemmingsplannen, doelgroep-verordening en zelfbewoningsplicht*, maar ook aan de nieuwe wettelijke mogelijkheden voor *opkoopbescherming*. De raad zou ook verder kunnen gaan en *voorrang kunnen geven* aan eigen inwoners en degenen die langdurig gebonden zijn aan Zeist. Ontwikkelaars kunnen namelijk op dringend verzoek van of afspraak met de gemeente dergelijke mensen voorrang geven bij woninginschrijving voor hun projecten. Dat gebeurt in andere gemeenten al om de huisvesting voor plaatsgebonden personen beter te kunnen garanderen

**Waarden kernen, wijken en buurten** (gesprekronde 1)

- Deze zijn slechts voorbeeldmatig in het concept opgenomen en kunnen dus niet worden gebruikt voor het maken van evenwichtige afwegingen voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- In de conceptvisie lijkt het alsof (wijk)waarden slechts een wensenlijstje van (wijk)bewoners zijn. Die mag je dan inbrengen tijdens een participatie-traject. De gemeente zal daarover wel het gesprek faciliteren met de ontwikkelaar. Opdat wij allen 'kunnen leren in samenspel'..... Maar de gemeente c.q. de raad beslist in het kader van het 'algemeen belang'.

Aanbevelingen

- De waarden zoals t.a.v. wijkgroen zullen daarom alsnog aangevuld en geconcretiseerd moeten worden. Dat betekent dat een oplegnotitie niet kan volstaan.
- Er zal een beschrijving moeten komen van de mate van hardheid of gewicht van (wijk)waarden voor het moment dat er een ruimtelijke afweging gemaakt moet worden.
- Dit gewicht zal alsnog formeel vastgelegd moeten worden in het gemeentelijk beleid en in de Omgevingsvisie.
- Het instrument waardenweger is voor het beoordelen van ruimtelijke plannen te onduidelijk. Terwijl de waarden al onvoldoende zijn uitgewerkt geldt dat ook voor het onderdeel wegen. Een aanzet voor een alternatief is voorhanden in de tekst van de gezamenlijke zienswijze van Stichting Beter Zeist e.a. Laten burgerorganisaties bijdragen aan het ontwikkelen van een breed gedragen en onderbouwde waardenweger voor Zeist.

**Normen**

- Verbetering van de luchtkwaliteit en geluidshinder ontbreekt in de visie.
- Er worden voor ruimtelijke plannen geen normen gesteld voor duurzaamheid, groen, natuur, verkeer en milieu.
- Er ontbreekt onderzoek naar effecten voor de leefomgeving wordt niet gedaan.

Aanbeveling

- De Omgevingsvisie moet worden aangevuld en uitgebreid ook t.a.v. verbetering van luchtkwaliteit en geluidshinder.
- Operationele normen stellen voor duurzaamheid, groen, natuur, verkeer en milieu.
- Een MER-plicht is nodig voor de bepaling van de effecten voor de omgeving.

**Kaarten en plattegronden**

- Deze zijn te onduidelijk om te begrijpen. Ze zijn hooguit te gebruiken als illustratie van de tekst. De pretentie van de gemeente is niet dat deze volledig zijn. Er is duidelijk nog geen bereidheid (onbedoelde) fouten te verbeteren.  
N.B.: vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West heeft in 3 overzichten vragen en opmerkingen over de kaarten aangeleverd die de gemeente niet of onvolledig heeft beantwoord.

Aanbeveling

- Voor evenwichtig afwegen van ruimtelijke ontwikkelingen zijn correcties, aanvulling en concretisering noodzakelijk. De kaarten zijn nu alleen illustratief bedoeld.