

**Aan:**

Alle buurt-, wijk, milieu- en andere maatschappelijke organisaties, instellingen en ondernemingen en burgers in Zeist

**Betreft:**

Verzoek tot ondersteuning (re)actie in kader besluitvorming Structuurvisie gemeente Zeist

Zeist, 11 januari 2011

Geachte heer, mevrouw,

Ongetwijfeld bent u bekend met het feit dat de gemeenteraad van Zeist werkt aan het vaststellen van een nieuwe Structuurvisie. In die visie wordt de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Zeist voor de komende 10 jaar vastgelegd. De Structuurvisie is dus een belangrijk kaderstellend document. In september jl. heeft er in de gemeenteraad een zogenaamde Ronde Tafel over de Structuurvisie plaatsgevonden. In februari en maart 2011 zal de Structuurvisie door de gemeenteraad worden behandeld.

De ondergetekenden zijn actief betrokken geweest bij de totstandkoming van de Structuurvisie in Zeist. Wij hebben zorgen over de teksten van de voorgestelde Structuurvisie en willen wij u vragen om in actie te komen.

**De Structuurvisie brengt geen verbetering**

Wij zijn erg bezorgd dat de nieuwe Structuurvisie geen verandering brengt in het ruimtelijk beleid van Zeist. Dat betekent dat het bouwen in Zeist ten koste van groen, natuur en leefbaarheid ongewijzigd dreigt door te gaan.

Onze zorg zit niet in de uitgebreide inspraakprocedure die is gehouden of in de uitgangspunten en zogenaamde kernwaarden van de Structuurvisie.

Onze zorg zit juist in de uitwerkingshoofdstukken, in het feit dat het moois van kernwaarden, inspraak en uitgangspunten geen consequente uitwerking heeft gekregen.

De teksten van de gebiedsuitwerkingen en thema's over burgerparticipatie, behoud van groen en leefbaarheid zijn veel te vaag en te ruim.

**Geen burgerparticipatie**

De belofte die wordt gedaan in Uitgangspunt 10 van de Structuurvisie om bij nieuwe bouwprojecten en dergelijke via Burgerparticipatie de burgers invloed te geven wordt in de uitwerking van de voorgestelde Structuurvisie alleen maar vastgelegd als een "optie": Burgerparticipatie "kan", maar het "moet" niet. En dit geldt dan alleen nog maar voor projecten waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Bij particuliere projecten (die evengoed honderden woningen kunnen omvatten) wordt al helemaal niet van Burgerparticipatie gesproken. Wat de Burgerparticipatie betreft, verandert de Structuurvisie niet duidelijk iets ten opzichte van de huidige situatie.

## **De Structuurvisie stuurt niet op de kwaliteiten van Zeist**

De Structuurvisie heeft de mooie titel “Zeist schrijf je met een Q”. De tekst is echter niet voldoende sturend op kwaliteiten die voor de inwoners van belang zijn. Zoals het groen in en om Zeist en de leefbaarheid. Er worden geen grenzen gesteld aan de groei van Zeist. Niet voor wat betreft woningen en niet voor wat betreft arbeidsplaatsen. (N.B. Er zijn in Zeist 35.000 arbeidsplaatsen. Zeist heeft daardoor al een arbeidsplaatsenoverschot van ongeveer 9.000 arbeidsplaatsen bij een beroepsbevolking van 26.000 personen).

De “druk op Zeist” is groot. De Structuurvisie kiest ervoor groei nog verder te faciliteren. Zoals met de aanleg van een tramlijn waarbij grootschaligheid niet bij voorbaat is uitgesloten of met het instellen van een onderzoek naar de mogelijkheid om verkeer van de Utrechtseweg door de woonwijken van Zeist-West te leiden.

De Structuurvisie biedt zo mogelijkheden om de kwaliteiten van Zeist aan te tasten. De grootschalige projecten van de afgelopen jaren (o.a. Autoboulevard, Sanatoriumbos, Sterrenberg,, Kerckebosch, de “Woonparkflat” langs de Utrechtseweg) kunnen opgevolgd worden door nieuwe grootschalige projecten.

Grootschalig bouwen en verdwijnen van groen betekent niet alleen een aantasting van de leefbaarheid in Zeist maar is ook een bedreiging voor de Zeister economie. De aantrekkingskracht van Zeist voor het bedrijfsleven is ook de fraaie omgeving. Daar moet Zeist zuinig op zijn. Zeist hoeft niet op slot, maar de dynamiek in Zeist moet in directe balans met het groen zijn.

Waarom wordt nu een reactie van u gevraagd? De ervaring leert dat protesteren tegen allerlei bouw- en aanlegplannen vaak weinig resultaat heeft omdat de gemeente in een ver “voortraject” al ruime kaders heeft geboden. Daarom moet de Structuurvisie duidelijke kaders geven voor de bescherming van het groen in Zeist. In de vorm waarin de Structuurvisie nu bij de gemeenteraad ter besluitvorming ligt, is dat helaas niet het geval. Daarom doen wij het voorstel van Burgerparticipatie in het voortraject van plannen.

## **Steun onze oproep aan de gemeenteraad**

Vanwege onze zorgen hebben wij een brief aan de gemeenteraad geschreven.

Inhoudende:

- a. Een oproep om de teksten van de Structuurvisie aan te scherpen met concrete voorstellen.
- b. Een brede raadpleging onder alle betrokkenen houden over onze zorgen en tekstvoorstellen.

Onze brief aan de gemeenteraad is als bijlage bijgevoegd. Daarbij kunt u ook onze voorstellen voor wijzigingen in de voorgestelde tekst lezen. Onze voorstellen voor wijzigingen worden in rood weergegeven. Bijlage 1 bij de brief aan de raad gaat over Burgerparticipatie, bijlage 2 over het behoud van groen en woningbouw en bijlage 3 gaat over de thema's en gebiedsuitwerkingen van de Structuurvisie.

Een deel van de gemeenteraad heeft nu besloten om een beperkte raadpleging (dialog) van sleutelpersonen over deze problematiek te houden. Het is uiteraard goed om te merken dat een deel van de partijen in de gemeenteraad op deze wijze open staat voor kritiek en zorgen. Maar helaas geldt dat niet voor alle partijen in de gemeenteraad.

## **Oproep**

In februari en maart valt de beslissing over de Structuurvisie. U hebt nu nog de kans om de besluitvorming te beïnvloeden over de zaken die voor u belangrijk zijn.

Indien van toepassing roepen wij u op om de gemeenteraad en de raadsfracties in de gemeenteraad:

1. duidelijk te maken dat u onze zorgen deelt en onze voorstellen geheel of gedeeltelijk steunt.
2. aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een duidelijke Structuurvisie.

U kunt dat doen door een brief met van deze strekking te sturen aan de gemeenteraad van Zeist, Postbus 513, 3700 AM Zeist of per mail aan het adres: [raadsgriffie@zeist.nl](mailto:raadsgriffie@zeist.nl).

### **Verdere informatie**

Voor verder informatie kunt u de ondergetekenden benaderen.

Informatie over de structuurvisie vindt u ook op website van de gemeente en op onze websites:

[http://www.zeist.nl/x2020/Inspraak\\_ontwerp\\_Structuurvisie](http://www.zeist.nl/x2020/Inspraak_ontwerp_Structuurvisie)

<http://www.natuurlijkzeist-west.nl/public/Structuurvisie2030/StructuurvisieZeistindex.html>

<http://www.beterzeist.nl/>

<http://www.milieuzorgzeist.nl/>

Als u naar de raad of naar raadsfracties reageert, stellen wij het op prijs een kopie van uw reactie te ontvangen. U kunt daarvoor gebruik maken van het speciale mailadres: [structuurvisie@beterzeist.nl](mailto:structuurvisie@beterzeist.nl). Of door contact op te nemen met één van de ondergetekenden.

Wij hopen op uw actieve betrokkenheid bij deze problematiek en zeggen u alvast dank voor uw eventuele ondersteuning. Op bijgaande verzendlijst kunt u zien aan welke organisaties deze brief is verzonden. Mocht u organisaties missen, dan verzoeken wij u om deze brief aan hen door te sturen.

Hoogachtend,

Ernest Schuler  
Werkgroep Natuurlijk Zeist-West.  
Tevens lid Regiegroep  
[e.schuler@natuurlijkzeist-west.nl](mailto:e.schuler@natuurlijkzeist-west.nl)  
030-6958618

Egbert Visscher  
Stichting Beter Zeist  
[egbertvisscher@msn.com](mailto:egbertvisscher@msn.com)  
030-6960141

Patrick Greeven  
Stichting Milieuzorg Zeist en  
omstreken  
[patrick.greeven@hetnet.nl](mailto:patrick.greeven@hetnet.nl)

Hans Voorberg  
Vereniging Bosch en Duin en omstreken  
Tevens lid Regiegroep  
[secretaris@verenigingboschenduin.nl](mailto:secretaris@verenigingboschenduin.nl)

### **Bijlage**

Brief aan de gemeenteraad van 13 november 2010

AAN: de raad en raadsleden van Zeist

ONDERWERP: voorstellen aanpassingen Structuurvisie

DATUM: 13 november 2010

Geachte leden van de raad,

De ondergetekenden zijn intensief bij het totstandkomen van de Structuurvisie betrokken geweest.

Wij maken ons zeer ongerust over de gevolgen van het vaststellen van de Structuurvisie met de nu voorgestelde tekst.

Ongerust omdat in de voorgestelde teksten van de Structuurvisie nog onvoldoende scherp gestuurd wordt op de kwaliteiten van Zeist. De afgelopen jaren hebben geleerd dat velen zich hierover zorgen maken. Dit zowel in hun woonomgeving als voor het buitengebied.

Wij doen u daarom twee voorstellen.

1. Tekstaanpassingen: om prioriteitsstellingen en grenzen scherper te krijgen om ook recht te doen aan uitgebreide Burgerparticipatie en Dialoog waaraan velen de zorg om de kwaliteiten van Zeist uitspraken, niet alleen vanwege schade aan de leefbaarheid maar ook vanwege economische schade aan de uitstraling van Zeist.
2. Een Dialoogronde: bespreek de tekst van de Structuurvisie samen met onze voorstellen nog in een Dialoogronde met iedereen die zich daartoe geroepen voelt. Maar nodig in elk geval diegenen uit (burgers, groeperingen, experts) die actief bij de Structuurvisie zijn betrokken geweest zodat er ook over de tekst van de Structuurvisie een Dialoog kan plaats vinden. Dit met de bedoeling voldoende draagvlak te vinden voor de Structuurvisie met inbegrip van de door ons voorgestelde wijzigingen.

### **Toelichting ad 1 Tekstaanpassingen**

Voor de meeste burgers heeft centraal gestaan in de discussie over de Structuurvisie de groei van woningen en arbeidsplaatsen in Zeist in relatie tot de kernkwaliteiten van Zeist.

In de Dialoogfase is dit onderwerp van vele kanten belicht. Aspecten daarvan zijn groen, woningvraag, leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kritiek op de tekstuitwerkingen van zowel het Ontwikkelingsperspectief als van de Structuurvisie is onder andere het commentaar gekomen van onduidelijkheid en het ontbreken van het stellen van grenzen.

Het college stelt in de beantwoording van vele vragen hierover dat er per bouwproject door "optimalisatie van de kernwaarden" bekeken zal worden hoeveel er gebouwd kan worden. Dit moet gebeuren in gebiedsvisies en locatie-analyses.

In de Nota van Beantwoording wordt hierover op pagina 5 over hoofdstuk 7.2 'Organisatie en werkwijze' het volgende gesteld: "Voortzetting van de interactieve werkwijze met burgers en maatschappelijke organisaties, met duidelijk procedures en binnen duidelijke randvoorwaarden". Participatie is dus een belangrijke voorwaarde bij de uitvoering van de in de structuurvisie neergelegde ambities. In de tekst van de Structuurvisie (versie oktober 2010) is deze voorwaarde niet integraal opgenomen.

Onze voorstellen voor tekstaanpassingen zijn daarom gericht op inhoud maar ook op proces. Wat dat laatste betreft gaat het om het vastleggen van een interactieve aanpak en burgerparticipatie. Niet alleen in gemeentelijke projecten, maar ook bij particuliere projecten die afwijken van de bestemmingsplannen.

Onze voorstellen hebben dus vier invalshoeken:

- a. De Burgerparticipatie bij gebiedsvisies en dergelijke duidelijker verplicht stellen. De tekst die het college hierover voorstelt, is veel te vaag in relatie tot Keuze 10: 'Van visie naar uitvoering' van de Structuurvisie. Zie ons voorstel voor aanpassingen in de tekst in rood en onderstreept in bijlage 1.
- b. Bij de ruimtelijke afwegingen de Kernwaarden meer belang geven door duidelijker aan te geven dat er bij bouwprojecten geen afbreuk aan de ene kernwaarde mag worden gedaan ten opzichte van de andere. Met andere woorden, bouwprojecten moeten bij voorkeur altijd een verbetering zijn voor alle kernwaarden maar zij moeten minimaal geen afbreuk aan de kernwaarden doen. Zie ons voorstel voor aanpassingen in de tekst in rood en onderstreept in bijlage 1.
- c. Het verduidelijken van de samenhang met het GroenStructuurPlan en (komende) Woonvisie, met name voor de bepaling van de woningaantallen. In de beantwoording van vele vragen is naar deze plannen verwezen. In de structuurvisieteksten zelf wordt echter niet in sturende zin een rechtstreekse relatie met deze plannen gelegd. Daardoor kunnen zij onvoldoende een rol spelen. Zie ons voorstel voor aanpassingen in de tekst in rood en onderstreept in bijlage 2.
- d. Bij de verschillende uitwerkingen in thema's en de zones meer kaderstellend aan te geven in welke mate de kernwaarden groen en cultuurhistorie al dan niet mogen worden aangetast. Als bijvoorbeeld in de Structuurvisie geschreven wordt dat in de wijk Vollenhove "mag worden geschoven met rood en groen", is het onduidelijk of dit ook kan betekenen dat het groen merendeels door rood mag worden vervangen. Of dat kwalitatief hoogwaardig groen (bijvoorbeeld bos) mag worden vervangen door laagwaardig groen (grasveld). De belofte dat kwaliteit sturend zou zijn, is dus in de teksten van de Structuurvisie onvoldoende uitgewerkt. Zie ons voorstel voor aanpassingen in de tekst in rood en onderstreept in bijlage 3.

Wij gaan er overigens van uit dat de tekstaanpassingen zoals deze in de 'Nota van Antwoord' en ook in de 'Lijst van aanpassingen na inspraak' zijn aangegeven, ook daadwerkelijk alsnog in de herziene Structuurvisie zullen worden opgenomen. Zoals ook ten tijde Ronde Tafel aangegeven zijn voorgestelde tekstaanpassingen lang niet altijd verwerkt en is in dit opzicht het nalopen van de teksten nodig.

### **Toelichting ad 2 Dialoog over de teksten.**

De Structuurvisie is een document met veel tekst. De Nota van Beantwoording heeft daar nog eens meer dan 40 dichtbedrukte pagina's aan tekst toegevoegd. De Structuurvisie is waarschijnlijk het meest belangrijke document in de gemeente Zeist voor de komende tien jaren en zal het gezicht van Zeist voor de toekomst bepalen.

In deze brief hebben wij alleen op hoofdlijnen kunnen reageren.

Het is goed als er nog een Dialoog is over de betekenis van de tekst en over de vraag of dat wat allen willen goed op papier terecht is gekomen. Want Nederland kent een toelatingsplanologie.

In principe betekent een toelatingsplanologie dat is toegestaan waaraan in het ruimtelijk beleid niet duidelijk een grens is gesteld. Als bezitters van gronden met bouwplannen komen, moet de gemeenteraad dus een duidelijk kader hebben om deze te beoordelen. Wij willen daarom in gesprekken met alle betrokkenen beoordelen of de Structuurvisie voldoende kaderstellend is voor het behoud van de kernkwaliteiten van Zeist. Het gaat om een analyse van de consequenties van de Structuurvisie voor het bouwbeleid en een beoordeling van de risico's voor de ruimtelijke kwaliteit van Zeist. Gesprekken met alle betrokkenen lenen zich beter voor een dialoog hierover dan een schriftelijke inspraakprocedure.

Het is in dit verband ook belangrijk dat de nieuwe voorgestelde tekst van de Structuurvisie ruim op papier en tijdig beschikbaar is. De papieren versie hoort in elk geval aan de insprekers die dat willen te kosteloos worden toegestuurd.

### **Oproep aan de raadsleden**

Wij verzoeken u om de in de bijlagen aangegeven veranderingen in de Structuurvisie op te nemen om recht te doen aan de uitkomsten van de Dialoog en de Burgerparticipatie in het Structuurvisieproces. Het betreft ten opzichte van de veelheid aan teksten bescheiden veranderingen. Deze geven echter wel wezenlijk gestalte aan Burgerparticipatie en het karakter van Zeist. Als deze voorstellen en met name die in de bijlagen 1 en 2 niet worden gevolgd, wordt er onzes inziens geen recht gedaan aan kernwaarden en uitgangspunten. En voor wat betreft de Burgerparticipatie ook niet aan dat wat in de beantwoording van Zienswijzen is gesteld.

Hoogachtend,

w.g.

Ernest Schuler  
Werkgroep Natuurlijk Zeist-  
West.  
Tevens lid Regiegroep

Egbert Visscher  
Stichting Beter Zeist

Patrick Greeven  
Stichting Milieuzorg  
Zeist en omstreken

Hans Voorberg  
Vereniging Bosch en  
Duin en omstreken  
Tevens lid Regiegroep

## Bijlage 1 Voorstellen Burgerparticipatie en kernwaarden

Veel deelnemers hechtten in de Dialoog weinig geloof aan de inzet van de gemeente om te kiezen voor meer kwaliteit en betrokkenheid van de inwoners. “Hoe zorgen we ervoor dat iedereen (lees raad, college en ambtenaren zich aan de (mooie) uitgangspunten houdt” was een veelgestelde vraag. Keuze 10 (pagina 117) zegt dat de gemeente gebiedsvisies ontwikkelt en de gestelde kaders bewaakt.

In de gebiedsvisies of locatietudies worden dus kernwaarden tegen elkaar afgewogen. In deze processen worden de keuzen gemaakt. Betrokkenheid van de burgers en andere belanghebbenden is dus belangrijk. In de structuurvisie wordt dit ook erkend.

Want er staat vervolgens in de laatste alinea van pagina 177:

“Actieve betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties bij de formulering van beleid, planvorming en –uitvoering vormt een wezenlijk kenmerk van de werkwijze”.

Helaas is dit niet consequent uitgewerkt in hoofdstuk 7 van de Structuurvisie Werkwijze. Daarom onderstaande aanvullingen op de tekst.

*Hieronder de volledige tekst van paragraaf 7.2 (vanaf pagina 225) van de Structuurvisie (versie website oktober 2010) met de door ons voorgestelde wijzigingen in wrood en onderstreept.*

### 7.2 ORGANISATIE EN WERKWIJZE

De ambities van de Structuurvisie 2020 kan de gemeentelijke overheid alleen maar realiseren als zij zelf actief optreedt. Dit betekent dat de gemeente de regierol moet oppakken. Dat geldt niet alleen voor gebieden of sectoren waar de gemeente grondeigenaar is of een natuurlijke voortrekkersrol heeft. Ook in andere situaties moet de gemeente actief marktpartijen erbij betrekken. Slechts weinig van de voorgestelde maatregelen gaan marktpartijen ‘spontaan’ realiseren. Zij kosten immers geld.

Op een aantal onderdelen zal de gemeentelijke organisatie en haar werkwijze aangescherpt moeten worden om de regierol te kunnen spelen. Die onderdelen zijn:

- Ontwikkeling van integrale ruimtelijke kaders voor gebieds- en projectontwikkeling gebaseerd op de Structuurvisie 2020 en eventueel in samenspraak met een aan te stellen ‘gemeentestedenbouwkundige’ of ‘gemeenteplanoloog’ in een vrije rol. De kernwaarden en de keuzes in de structuurvisie zijn cruciaal in deze integrale afweging. In onderstaand kader is uitgelicht hoe de kernwaarden te gebruiken in een integrale afweging, hetgeen in feite een gebiedsgerichte uitwerking is van de structuurvisie. De integrale kaders die hieruit voortkomen worden door de gemeenteraad vastgesteld. Ook toetst zij ontwikkelingen aan de kaders. Uiteindelijk wordt de structuurvisie vertaald in bestemmingsplannen.

Hoe kernwaarden te gebruiken in een integrale afweging?

We onderscheiden twee aanliegroutes waarop een afweging gemaakt kan worden bij ruimtelijke projecten. Ten eerste zijn er gebiedsvisies die door de gemeente vastgesteld worden. Ten tweede zijn er particuliere initiatieven.

#### 1. *Uitwerking van gebiedsvisies en gebiedsontwikkelingsplannen*

Voor de zones of nauwkeuriger gedefinieerde specifieke gebieden maakt de gemeente gebiedsvisies waarvoor de structuurvisie en de sectorale beleidsdocumenten de kaders vormen. Een gebiedsvisie omvat naast de beschrijving van een toekomstbeeld, een programma van eisen waaraan gebiedsontwikkeling moet voldoen. Voor (een aantal) gebieden neemt de gemeente het initiatief om gebiedsontwikkelingsplannen op te stellen. In deze gebieden betreft de gemeente **altijd burgers en zo mogelijk actief** maatschappelijke organisaties en marktpartijen om gezamenlijk de visie te realiseren. In de gebiedsontwikkelingsplannen wordt het plan

van aanpak van de te realiseren visie beschreven. Zonodig worden bestemmingsplannen aangepast om mogelijke ontwikkelingen juridisch te borgen.

## 2. *Particuliere initiatieven*

In gevallen dat de gemeente (nog) geen gebiedsvisies en/of gebiedsontwikkelingsplannen opgesteld heeft en particulier initiatief ontwikkelingen ter hand wil nemen, toetst de gemeente een nota van uitgangspunten van de initiatiefnemer aan de kaders van de structuurvisie en bestaande bestemmingsplannen. De gemeente toetst de nota van uitgangspunten aan de hand van een visiedocument met duidelijke integrale en kwalitatieve ruimtelijke kaders (zie ook Uitgangspunt 10 van de structuurvisie). In dit document wordt de structuurvisie vertaald naar het betrokken gebied. Dit visiedocument wordt door de gemeenteraad vastgesteld en komt interactief tot stand.

### *Integrale afweging: optimalisering van kernwaarden*

In de gebiedsvisies worden kernwaarden volgens de lijnen van de structuurvisie nader uitgewerkt. Het gaat in gebiedsvisies om een integrale en geen sectorale ruimtelijke aanpak. Dit betekent dat de kernwaarden middels een locatie analyse locatie specifiek 'vertaald' worden en ten opzichte van elkaar locatie-specifiek afgewogen moeten worden. Het gaat dus niet om maximaliseren van één specifieke kernwaarde maar om een optimalisering van de verschillende kernwaarden in een bepaald gebied. Hierbij geldt wel dat geen afbreuk aan een kernwaarde mag worden gedaan. Concreet: de kernwaarde 'groen' betekent niet dat in het centrum van Zeist de (cultuurhistorische) bebouwing zou moeten verdwijnen maar wel dat zorgvuldig wordt omgegaan met het groen. Kortom, een belangenconflict tussen verschillende kernwaarden is niet ondenkbaar maar optimalisatie houdt in dat geen der kernwaarden vermindert. Het voert te ver om binnen de structuurvisie nu al de locatie analyses toe te voegen. Dit vereist verder onderzoek en maatschappelijke participatie.

- Instellen en verbreden van gebiedsgericht werken. Dit geldt voor specifieke zones met veel dynamiek, zoals de zone A28, Station Driebergen-Zeist, Centrum Zeist, Den Dolder en Austerlitz. Vanuit de structuurvisie wordt voorgesteld om voor deze gebieden een gebiedsmanager aan te stellen. De gebiedsmanager krijgt het mandaat om – binnen de kaders - de ontwikkeling en uitvoering van projecten actief te sturen, als het gebiedsbelang groter is dan een sectoraal belang. Om effectief gebiedsgericht te kunnen werken is het noodzakelijk dat er steeds eerst een gebiedsvisie wordt opgesteld. De gebiedsmanager is verantwoordelijk voor en deskundig op alle kernwaarden. De ontwikkeling van projecten gaat interactief.
- Toepassen van actief grondbeleid. Actief grondbeleid stelt de gemeente in staat zelf sturend op te treden, projecten te ontwikkelen, uit te voeren en te faciliteren. Zodoende kan de gemeente de ambities van de structuurvisie realiseren.
- Aangaan van samenwerkingsverbanden en overeenkomsten met marktpartijen, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties voor co-financiering van ambities. steeds op basis van interactief tot stand gekomen gebiedsvisies. Daarnaast moet de gemeente actief samenwerken met provincie, regio en rijk.
- Voortzetting van de interactieve werkwijze met burgers en maatschappelijke organisaties, met duidelijk procedures en binnen duidelijke randvoorwaarden (zie ook 'Lijst van aanpassingen na inspraak', pag. 5)



## Bijlage 2 Relatie tussen Structuurvisie, Woonvisie en Groenstructuurplan

### *Toelichting op de tekstvoorstellen*

Het verduidelijken van de samenhang van de Structuurvisie met de Woonvisie en het Groenstructuurplan is nodig. Want in de beantwoording van vele vragen is naar deze plannen verwezen. In de teksten van de Structuurvisie zelf komt de status van deze plannen in relatie tot de Structuurvisie nog onvoldoende tot uiting.

Wel wordt aangegeven dat de Woonvisie belangrijk is voor de invulling van de woningbouwwensen, maar van het Groenstructuurplan wordt in het hoofdstuk over groen alleen gesteld dat het bestaat. Het beleidsmatige belang van het Groenstructuurplan wordt dus niet op dezelfde wijze aangegeven als het belang van de Woonvisie.

### *Toelichting Woonvisie pag 148*

Aantallen woningen kunnen erg sturend zijn voor kwaliteit en groen. Daarom moeten aantallen woningen niet vooraf apart worden vastgesteld, dus voorafgaand aan het interactief opstellen van gebiedsvisionen en locatieanalyses. Dit moet gelijktijdig gebeuren met de andere ruimtelijke kaders zodat er een integrale afweging plaats vindt zoals ook wordt bedoeld in de Structuurvisie.

### *Tekstvoorstellen*

#### 5.4 GROEN

Het groen in Zeist is op te delen in vier delen: Utrechtse Heuvelrug, flanken Utrechtse Heuvelrug/Stichtse Lustwarande, Kromme Rijgebied en het groen binnen bebouwd gebied. Deze indeling wordt ook gebruikt in het Landschaps OntwikkelingsPlan (LOP) en het GroenStructuurPlan (GSP), die op moment van schrijven van de structuurvisie in een afrondende fase zijn. De kernkwaliteiten, algemene doelstellingen en maatregelen voor versterking en beheer van de drie genoemde buitengebieden worden in hoofdstuk zes beschreven. In het GroenStructuurPlan wordt beschreven wat de groene en te behouden kwaliteiten van Zeist in het bebouwde gebied zijn.

#### 5.8 WONEN

Kwaliteit staat bij wonen voorop, niet de aantallen.

##### *(pag. 145)*

Zeistenaren moeten mooi en goed kunnen wonen. Ze moeten de keus hebben om te wonen in een woning die past bij hun inkomen. Groepen die nu lastig of niet aan een woning komen moeten beter gefaciliteerd worden. De kernwaarden van Zeist zijn daarbij wel leidend, dus dat betekent dat er niet gebouwd wordt in het buitengebied. Evenmin wordt gebouwd in het groen in de kernen en wijken tenzij het kwaliteitsverlies kan worden gecompenseerd.

(..)

##### *(pag. 148)*

De getallen hebben daarmee een andere plek gekregen in de discussie over woningbouw. Niet leidend, maar als kwaliteitskenmerk. Voorafgaand aan bouwprojecten zal onderzoek gedaan moeten worden wat binnen een locatie de mogelijkheden voor massa en ruimte zijn. ~~Daarmee wordt de globale berekening~~

~~van hierboven specifiek gemaakt naar locatie.~~ De berekening van het woning aantal ~~en zijn~~ komt ook interactief tot stand en is vervolgens een onderdeel van de kaders bij een project. In zo'n kader (zie Keuze 10) worden alle kwalitatieve randvoorwaarden, en dus ook de woningen, beschreven. De kwaliteit komt voort uit de ruimtelijke analyse van gebied, waarin onder andere de kernwaarden worden vertaald naar de locatie. Tijdens het proces van ontwikkeling naar de structuurvisie gaven de betrokkenen aan dat een gezonde woningmarkt goed is voor Zeist. Hiervoor is een goede en actuele visie op wonen en de woningmarkt nodig. De huidige woonvisie loopt tot en met 2010. De volkshuisvestelijke doelstellingen worden niet in detail uitgewerkt in deze structuurvisie. Je ontkomt er ook niet aan om in praktijk richtlijnen af te spreken met andere overheden en woningcorporaties over hoe, hoeveel, welk type woning je beoogt te bouwen. Je moet hier echter heel voorzichtig in zijn. Afspraken over aantallen kunnen alleen plaats vinden als er interactief tot stand gekomen gebiedsvisies zijn. Eerst zullen we een gedegen uitwerking van de ruimtelijke kaders moeten hebben.

~~Deze specificering wordt in een~~ nieuwe Woonvisie geeft een uitwerking van de gewenste aantallen om de bevolking te stabiliseren. uitgewerkt.

Het is tijd om te werken aan een nieuwe of geactualiseerde Woonvisie, waarbij de uitgangspunten uit de structuurvisie als richtinggevend zijn onderlegger zullen dienen.

## **Bijlage 3 Voorstellen voor wijzigingen in diverse onderdelen.**

### **A. Hoofdstuk 4. pagina 115**

#### *Toelichting wijzigingsvoorstel*

In de expertgroepen en gesprekken bleek dat de knelpunten vooral op te treden bij de lagere inkomens en niet zozeer bij de middeninkomens. Het noemen van middeninkomens staat haaks op de uitkomsten van de analyse en doet afbreuk aan de kwaliteit van de structuurvisie. Daarom wordt voorgesteld de lagere inkomens te noemen en niet de middeninkomens. De vraag naar woningen voor middeninkomens is bovendien min of meer oneindig. Daarvoor kun je wel blijven bouwen waarmee je de schaarse ruimte in Zeist volbouwt zonder de knelpunten op de woningmarkt op te lossen. In de verdere uitwerking van de structuurvisie, bijvoorbeeld op pagina 145, worden ook middeninkomens genoemd. Dus deze wijziging moet waar van toepassing verder verwerkt in de tekst.

#### *Wijzigingsvoorstel*

##### **7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop**

De gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Getallen zijn niet een uitgangspunt. Bouwen en wonen zijn voor Zeist gevoelige onderwerpen. De discussie is de afgelopen jaren scherp gevoerd. In veel gevallen kan transformatie en woningbouw tot de gewenste doorstroming en het evenwicht op de woningmarkt leiden. In veel gevallen kan het echter ook een aantasting betekenen van de kernwaarden. Dat spanningsveld is op te lossen via maatwerk en locatiespecifieke randvoorwaarden. Kwaliteit staat hierbij centraal, en het aantal woningen volgt pas na de kwaliteit. En de woningen die men bouwt staan vooral ten dienste van de groepen die in Zeist de grootste druk kennen: lagere de middeninkomens, starters en senioren. 'Maatwerk' betekent ook dat appartementenbouw op veel locaties waar nu laagbouw domineert, niet wenselijk is, bijvoorbeeld aan de Slotlaan of rondom het Wilhelminapark. Daar waar al hoger is gebouwd kan nieuwbouw daar prima bij aansluiten, bijvoorbeeld op de Arnhemse Bovenweg, in het centrum of bij Vollenhove.

\* Deze wijziging verder verwerken in de teksten waar van toepassing.

### **B. Hoofdstuk 4. pagina 116**

#### *Toelichting wijzigingsvoorstel*

De zorgvoorzieningen liggen veelal op fraaie groene locaties. De Structuurvisie moet ruimte bieden voor vernieuwing zonder afbreuk te doen aan de landschapskwaliteit van deze locaties. Uitgangspunt moet daarom zijn dat ontwikkelingen binnen de bestaande footprint plaats vinden door intensiever ruimtegebrek. Bijvoorbeeld langs de Arnhemse Bovenweg wordt zo voorkomen dat de bebouwing aan elkaar vastgroeit.

#### *Wijzigingsvoorstel*

##### **9. Economisch gezond en duurzaam**

De gemeente Zeist kiest ervoor een duurzaam profiel van onze gemeente uit te bouwen. De zorgsector is de grootste werkgever in de gemeente Zeist (25 procent) en heeft daarmee sociaal en

economisch een belangrijke functie. De zorg krijgt ruimte voor verdere ontwikkelingen, in zorgwoningen en voorzieningen in wijken en op instellingenterreinen. Dit als uitgangspunt echter wel binnen de footprint van aanwezige bebouwing. Intensivering van het ruimtegebruik en transformatie zijn hier dus ook aan de orde. Het middenkader van de zorg moet ook voldoende huisvestingskansen in de gemeente Zeist hebben. Verder bouwt Zeist het groene en duurzame profiel verder uit. De gemeente zet actief in op het stimuleren en faciliteren van duurzame bedrijven. Bedrijven worden verleid tot een actief mobiliteitsmanagement, lokale bedrijven krijgen ontwikkelingskansen. Daarentegen gaat de gemeente geïsoleerde versnipperde bedrijfslocaties opheffen, zodat de gehele ruimtelijke kwaliteit verbetert. De gemeente wil bedrijventerreinen bundelen en ruimte geven voor lokale bedrijven. In Zeist past het dat kantoren een onderdeel zijn van de gemengde functionele structuur. Voor zakelijk toerisme en detailhandel zijn autobereikbaarheid en parkeren een must.

## **C. Hoofdstuk 5. pagina 132 e.v.**

### *Toelichting wijzigingsvoorstel*

Het gebied ten westen van de Panweg is onderdeel van het landgoed Vollenhoven en de EHS en heeft belangrijke ecologische en cultuurhistorische waarden. In het bos liggen onder andere tracérestanten van de Oude Amersfoortseweg. Gezien de Kernwaarden en Keuzen moeten we vanwege de hoge ecologisch en landschappelijke waarden zeer terughoudend zijn bij het bebouwen van het groen en het buitengebied. De studie van Waardenburg is niet zo gedetailleerd geweest dat hierin te lezen valt of de conclusie te trekken valt dat een uitruil van dit onderdeel van het landgoed Vollenhoven een verbetering oplevert. Daarom wordt voorgesteld om deze zinsnede te schrappen. Voor wat betreft de Weteringlaan-Oost: het is onduidelijk waarom deze laan met brede groenzones anders wordt behandeld dan de andere lanen in Zeist-West.

### *Wijzigingsvoorstellen:*

#### 5.4 GROEN

(pag. 134)

Rondom de Panweg wordt hierop een uitzondering gemaakt in deze structuurvisie. Hier is een uitruil mogelijk van bebouwing en groen (binnen een specifiek gebied) waardoor een kwalitatieve structuurverbetering bereikt wordt van zowel bebouwing als groen. Het gebied ten westen van de Panweg wordt ontzien tenzij door nader onderzoek wordt aangetoond dat de uitruil hier geen teruggang in de daar aanwezige waarden met zich meebrengt. We kunnen concluderen op basis van de analyse van Bureau Waardenburg dat een dergelijke uitruil een netto verbetering voor de groenkwaliteit oplevert (zie ook bijlage).

Kaartaanvulling kaart bladzijde 135: Weteringlaan-oost ook van een groene aanduiding voorzien.

\* Deze wijzigingen verder verwerken in de teksten en kaarten waar van toepassing.

## D. Hoofdstuk 5. pagina 150

*Toelichting wijzigingsvoorstel*  
Zie punt B.

*Wijzigingsvoorstellen:*

### 5.9 ZORG

(..)

Op bestaande terreinen krijgen zorginstellingen binnen de footprint van aanwezige bebouwing de ruimte om uit te breiden, bijvoorbeeld aan de Arnhemse Bovenweg en op het Sanatoriumterrein.

\* Deze wijziging op alle plaatsen in de structuurvisie doorvoeren waar deze voorkomt.

## E. Hoofdstuk 5. pagina's 112/114 en 167 en F. Hoofdstuk 6. pagina 180/181 Bereikbaarheid

*Toelichting wijzigingsvoorstel*

Het creëren van afleiding voor het (doorgaande) verkeer van de Utrechtseweg door woonwijken in Zeist-West is in strijd met de kernwaarden en uitgangspunten. Voor de knelpunten op de Utrechtseweg moeten andere oplossingen worden gezocht zoals optimalisatie. De tekst over het onderzoek van Oranjewoud staat ook op pagina 167 en kan bij Keuze 6 worden geschrapt.

Voor het fietspad naar de Uithof geldt dat naar verschillende tracés al een uitgebreid ecologisch onderzoek is gedaan. De brede discussie daarna heeft als uitkomst gehad dat de raden van De Bilt en Zeist hebben besloten dit fietspad niet aan te leggen. Als alternatief dient te worden ingezet op de Bisschopsweg. Ten onrechte is deze bestaande hoofdfietsverbinding op veel kaarten weggelaten.

*Wijzigingsvoorstellen:*

### 4.4 TIEN HOOFDKEUZES

DE TIEN BELANGRIJKSTE KEUZES ZIJN:

6. Beter bereikbaar

(Pag. 114)

~~Wel geeft modelonderzoek van Oranjewoud aan dat enige verlichting van de knelpunten op de Utrechtseweg kan worden bereikt door het creëren van parallelroutes zoals via de Griffensteijnselaan. Dit moet onderzocht worden.~~

### 5.15 BEREIKBAARHEID

(pagina 170)

Een mogelijke fietsroute tussen Zeist-west en Utrecht door het Kromme Rijngebied wordt ook niet (onder de voorwaarde dat de ecologische kwaliteit van het gebied als geheel er niet op achteruit gaat), wordt onderzocht.

Door deze keuze wordt ook rekening gehouden met Ook de effecten op de wijk Brugakker worden in het onderzoek meegenomen.

Op pagina 180 en 181 schrappen de tekst over het onderzoek naar het fietspad naar de Uithof.

\* Deze wijzigingen ook verwerken op diverse kaarten alsmede de Noordweg en Bisschopsweg als hoofdfietsverbinding aangeven op diverse kaarten.

## G. Hoofdstuk 6. pagina 190

## 6.4 STICHTSE LUSTWARANDE EN STATION DRIEBERGEN-ZEIST

### *Toelichting wijzigingsvoorstel:*

Herstel van de beeldkwaliteit van samenhangende historische identiteit vraagt gericht kwalitatief beleid. Daarom wordt aan groei van bebouwing in dit gebied de eis gesteld van een aantoonbare kwaliteitsverbetering.

De ongerichte aanleg van wandel- en fietspaden zonder randvoorwaarden dwars (parallel aan de Driebergseweg) door de landgoederenzone tast de structuren en eigenheid van de verschillende landgoederen aan. Dit onderwerp vraagt een meer genuanceerde benadering.

### *Wijzigingsvoorstellen:*

#### Doel:

Het doel van de gemeente Zeist is om de beeldkwaliteit en de samenhangende historische identiteit van de Lustwarande te herstellen. Daarmee wil zij de achteruitgang actief tegengaan. Daarnaast stelt zij zich tot doel het recreatief wandel- en fietsgebruik van de warande te bevorderen. De huidige rode contour van het provinciale Streekplan wordt gerespecteerd. Transformaties in de Stichtse Lustwarande gebeuren alleen op basis van de huidige footprints, tenzij er een aantoonbare kwaliteitsslag met betrekking tot natuur, landschap en cultuurhistorie plaats vindt.

Tot slot komt er een uniek gebied rond station Driebergen Zeist, waar kwaliteit van wonen, werken, natuur en landschap samenkomen. Het station zelf blijft een regionaal openbaar vervoersknooppunt voor zowel trein, bus als tram.

#### Voorgestelde maatregelen:

- De gemeente stimuleert de aanleg van wandel- en fietsroutes vanuit station Driebergen–Zeist naar het Slot, ~~parallel aan de Driebergseweg;~~

## H. Hoofdstuk 6. pagina 197

### 6.5 KERN ZEIST

#### *Toelichting wijzigingsvoorstel*

*Ook het groen en de natuur behoren bij de kern Zeist. Het groen omlijsten van sport- en bedrijfsterreinen is geen detail (zoals zonder nadere motivering in de beantwoording van de zienswijze is gesteld), maar een hoofdbeleidslijn in het kader van beeldkwaliteit.*

#### *Wijzigingsvoorstellen:*

#### Voorgestelde maatregelen:

- Bij verdichting en transformatie van bestaande bebouwing - in en rond het centrum - zorgt de gemeente voor behoud van de groene en historisch karakteristieke kwaliteiten;
- De gemeente zorgt met het oog op de beeldkwaliteit voor een groene omlijsting van sport- en bedrijfsterreinen.

## I. Hoofdstuk 6. pagina 207

### 6.7 A28 EN DIRECTE OMGEVING

#### *Toelichting wijzigingsvoorstel*

Onderstaande tekst wijzigen met als motivering dat de voorgestelde tekst bouwen op Vollenhoven zonder duidelijke beperkingen betekent. Dat gebeurt én buiten de rode contour én in zeer waardevol natuur- en cultuurhistorisch EHS-gebied. Zonder dat bovendien aan de voorgesteldeerschikking uitdrukkelijk kwaliteitsvoorwaarden voor groen, natuur en cultuurhistorie zijn verbonden. Omdat er geen verlies mag optreden aan beeldkwaliteit en ook niet van het fantastische uitzicht (op groen) dat in de structuurvisie wordt genoemd worden onderstaande wijzigingsvoorstellen gedaan.

#### *Wijzigingsvoorstellen:*

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bebouwing en het groen rond de wijk Vollenhove te herschikken. Dat doet zij om een eventuele herstructurering van Vollenhove mogelijke te maken en een vernieuwde huisvestingslocatie voor te bereiden voor de 1100 huishoudens in de flats. De noodzaak van herschikking van groen moet wel worden aangetoond in een vervolgstudie binnen de nadere gebiedsstudies. Voorwaarde is dat er per saldo geen verlies aan groene kwaliteit en ook aan beeldkwaliteit (waaronder uitzicht) optreedt. Deze structuurvisie geeft hiervoor de herstructurering onder deze voorwaarden de mogelijkheid, maar is niet dwingend.

## J. Hoofdstuk 7. pagina 234

#### *Toelichting wijzigingsvoorstel*

De passage over Wallenburg schrappen omdat dit gebied een belangrijk groenstructuur vormt tussen stedelijk gebied en A28.

#### *Wijzigingsvoorstel:*

h. Kern Zeist

~~Wallenburg villa-achtige woon-kantoor  
voorzieningen in parkachtige setting;~~

## K. Hoofdstuk 6. pagina 219 en 243

*Toelichting wijzigingsvoorstel:*

De voorgestelde aanpassingen verbinden duidelijker randvoorwaarden voor ontwikkelingen vanuit de Kernwaarden en Keuzen in relatie tot het karakter van Bosch en Duin en Huis ter Heide-noord.

*Wijzigingsvoorstellen:*

6.9 BOSCH EN DUIN EN HUIS TER HEIDE-NOORD

Voorstel van Bosch en Duin aanpassing tekst hoofdstuk 7.4 onder i. (pag. 243) ook verwerken in tekst van 6.9 (pag. 214-219).

7.4 UITVOERING

*Tekst onder I. vervangen door onderstaande tekst.*

I. Bosch en Duin/Huis ter Heide-noord

Versterken Ecologische Hoofdstructuur o.a. door het creëren van zogeheten 'stepping stones' (groene gebieden met geen of lage tot zeer lage dichtheid voor wat betreft woningbouw).

Geen woningbouw op het Wallart Sacré terrein, zolang er geen alternatieve bestemmingen zijn onderzocht, er geen zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden van de waarde die dit terrein heeft voor het groene en rustige karakter van Bosch en Duin en de eventuele effecten die bebouwing hierop zou kunnen hebben alsmede geen invulling is gegeven aan randvoorwaarden als handhaving van de bestaande woningdichtheid van Bosch en Duin, bestaande infrastructuur (lanen en fietspaden) en borging ter voorkoming van toename van de verkeersdruk in Bosch en Duin.

Bestendiging van de bouwstop in het huidige (en toekomstige) bestemmingsplan(nen) en het verbod tot verdere verkaveling. Op de kortst mogelijke termijn onderzoek naar de effecten op de verkeersstromen in en rondom Bosch en Duin en Huis ter Heide van de bestaande en nieuwe bouwplannen en meer in het bijzonder op de verkeerscirculatie en - toename. Het zoveel mogelijk tegengaan van niet-lokaal bestemmingsverkeer. Cultuurhistorische elementen aan de recreatieve fietsroute (oude spoorlijn) zichtbaar maken en houden.

Versterken van de EHS en recreatieve route zijn van bovenplans belang.