

Zeist Waardensessies

Opbrengst raadpleging
Zeister samenleving

26 maart 2021



Colofon

Dit document reflecteert de uitkomsten van de gesprekken met de (vertegenwoordiging van de) Zeister samenleving om tot een waardenoverzicht te komen, als input voor de Zeister omgevingsvisie. Bureau RUIMTEVOLK heeft de gemeente ondersteund bij het uitvoeren van dit participatieproces.



RUIMTEVOLK BV
Jaarbeursplein 6
3521 AL Utrecht
info@ruimtevolk.nl

maart 2021

 Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Waardenverkenning Zeist: opbrengst raadpleging Zeister samenleving	8
3. Vervolg en proces	22
4. Veelgestelde vragen en antwoorden m.b.t. de eerste Zeister omgevingsvisie	24

1. Inleiding

De gemeente Zeist werkt aan de omgevingsvisie. Dit is een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving, die verwoordt wat voor gemeente Zeist wil zijn. Met het oog op de aanstaande Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2022 in werking treedt, is elke gemeente in Nederland verplicht een omgevingsvisie op te stellen. De Zeister omgevingsvisie geeft aan welke koers Zeist kiest voor haar fysieke leefomgeving. Hoe speelt Zeist op een goede manier in op ontwikkelingen die op de gemeente afkomen? Welke ambities streven we na in Zeist? Voor welke dilemma's moeten we oog hebben in Zeist? Op dit soort vragen geeft de omgevingsvisie straks antwoord. De Zeister omgevingsvisie moet in 2021 gereed zijn.

De Zeister omgevingsvisie besteedt niet alleen aandacht aan ontwikkelingen en ambities op thema's zoals wonen, mobiliteit, bodem, erfgoed, duurzame energie, gezondheid, cultuur en economie, maar legt ook nadruk op de waarden die belangrijk zijn voor de manier waarop mensen in Zeist (willen) samenleven.

Uiteindelijk krijgt de Zeister omgevingsvisie de vorm van een interactieve, digitale kaart van Zeist waarop voor het schaalniveau van de gemeente, kernen en buurten is aangegeven met welke ambities, ontwikkelingen en waarden rekening gehouden moet worden richting de toekomst. Daarom draagt de Zeister omgevingsvisie de naam Ruimtekaart van Zeist.

Gesprekken met de samenleving

Om goed te kunnen duiden wat inwoners en partijen als de belangrijkste waarden voor hun leefomgeving zien, heeft de gemeente Zeist een participatieproces opgezet waarin (vertegenwoordigers van) de Zeister samenleving zijn geraadpleegd. In twee gespreksrondes is met deze vertegenwoordiging van de Zeister samenleving een waardenverkenning gemaakt op het schaalniveau van de gemeente, kernen en buurten. De centrale vraag hierbij was: Wat is belangrijk voor een goed leven in de kernen en buurten van de gemeente Zeist?

Deze gesprekken begonnen niet bij nul. Bij elk gesprek vormden de waarden die zijn opgehaald in eerdere participatietrajecten het vertrekpunt, zoals bijvoorbeeld de Maaltijd van Zeist, de recent geactualiseerde Woonvisie en de Propositie van Zeist. Daarnaast is geïnventariseerd welke waarden besloten liggen in het vigerend beleid. Deze inventarisatie vormde een andere belangrijke voedingsbron voor de gesprekken. Ten slotte is de opbrengst van platform OmZeist gebruikt als input voor de gesprekken. Hierop hebben ruim 220 Zeistenaren op een kaart van Zeist 'geprikt' welke waarden zij van belang vinden voor het wonen, leven en werken in Zeist.

Waardenverkenning

Om te borgen dat de waarden voor de Zeister omgevingsvisie goed in beeld zijn, is op verschillende manieren en momenten het gesprek gevoerd. Hierbij is incrementeel gewerkt; de opbrengst van het ene gesprek vormde input voor het volgende.

1. Waardenexpositie en gesprek met raadsleden en jongerenraad (2 februari 2021, digitaal);
2. Digitale participatie via platform OmZeist;
3. Gezamenlijke ontmoetingen met bekende netwerken:
 - a. Een waardensessie met vertegenwoordigers van bekende netwerken in de gemeente Zeist (15 februari 2021, digitaal) om op te halen of de opgehaalde waarden tot nu toe compleet zijn of nog aanvullingen nodig hebben;
 - b. Een prioriteringssessie met vertegenwoordigers van bekende netwerken in de gemeente Zeist (3 maart 2021, digitaal), om de opbrengst van 15 februari te verdiepen;
 - c. Een waardensessie met ondernemers in de gemeente Zeist (moet nog plaatsvinden);

Opbrengst

Voorliggend document reflecteert de opbrengst van de gesprekken met de Zeister samenleving die op 15 februari en 3 maart 2021 zijn geraadpleegd. Bij beide avonden namen circa 70 bewoners deel. In kleine groepen, per kern en buurt, gingen zij in gesprek over de waarden die maken dat Zeist een prettige plek is - en blijft - om te wonen, leven en te werken. De gemeente Zeist neemt de opbrengst van deze gesprekken mee om de waarden op het schaalniveau van gemeente, kernen en buurten in de omgevingsvisie verder aan te scherpen en te verdiepen.

Wat de gesprekken tot nu toe duidelijk maken, is dat de betekenis van het opnemen van Zeister waarden in de omgevingsvisie pas echt tot zijn recht komt in de dialoog. Het is ook op deze manier dat de gemeente Zeist de waarden wil inzetten in haar omgevingsvisie: als vertrekpunt voor gesprekken over ontwikkelingen die een plek zoeken in de gemeente.

Degelijke afweging van argumenten, goed onderbouwen. Langetermijnvisie.

Peter R. de Vries
Misdaadverslaggever

Innovatieve denker, creatief, kijkt op andere manier naar de omgeving. (wens voor de toekomst)

Daan Roosegaarde
Ontwerper, kunstenaar

Wandelen in de natuur geeft inspiratie

Carry Slee
Schrijfster

Bewustzijn, generaties na ons meenemen in rijke historie en natuur

Freek Vonk
Bioloog, presentator

waardering voor cultuurhistorie, landschap

Ebru Umar
Columnist

soziale veiligheid en fysieke veilige leefomgeving

Ellie Lust
Voormalig politicus

Aandacht voor het milieu.

Maarten van Rossem
Historicus

no-nonsense houding is typisch voor de mentaliteit van de mensen. Down to earth.

Humberto Tan
Presentator

Heeft visie op hoe je mensen meeneemt in denkproces

Chantal Janzen
Presentatrice

Realistisch denken over de toekomst (plannen/visies vs uitvoering): specifiek voor balans tussen werken, recreëren

Carola Schouten
Politica

Pleidooi voor kringlooplandbouw als duurzaam alternatief voor voedselvoorziening

Frans Bauer
Zanger

duidelijk oordeel, positief kritisch

Khadija Arib
Politica

ruimte voor iedereen, aandacht voor anderen en elkaar.

Nadia Moussaid
Presentatrice

Rust en stilte belangrijke waarde voor toekomst voor mens en dier. Goed luisteren naar wat er leeft onder bevolking.

Clarence Seedorf
Oud-voetballer

diversiteit van de bevolking is mooie waarde

Groene omgeving

ge ligging nabij Utrecht

Sanatoriumbos: Binnenstedelijk bos is een groene long tussen nieuwbouw

Speelvoorz

Ontmoetingsplek

Rustia en karakteristiek

Dichtersbuurt: goede voorzieningen

Jacob van Lenneplaan: fungeert als groene (laan) hoofd fietsroute. Geen doorgaande ringroute.

Goed

Centrum als plek om te zijn en te wonen naast de dynamiek

Centrum mag fietsvriendelijke

Nijenheim: Meer ruimte voor groen t.o.v. grijs. Groene kwaliteiten benadrukken (park de Brink)

Monumentaal

Aantrekkelijk park

Voetgangervriendelijk

Monumentaal ensemble

Groen karakter

Goede sportvoorzieningen

Blikkenburg: Voedselbos (milieuwaarde, voedsel, biodiversiteit) twee

noord: fysiek bereikbaar maar ook bereikbaar om te wonen voor elke portemonnee

sportvoorzieningen: te clusteren kun je groot aanbod overreind houden. Sportontmoetingsplek

Gelijkere ver voor de aand de parke Waterwinpar Waterbron Walkartpark h meer pote

Austerlitz

Waarden

Welke waarden zijn belangrijk voor een goed leven in de de kern Austerlitz?

Gezondheid

Natuur

Landschap

Stilte

Cultuur

Duurzaamheid

Saamhorigheid

Identiteit

Gemeenschap

gastvrijheid: ontvang van nieuwe bewoners

open en betrokken

napoleon, plek waar kamp heeft gelegen

open: het gesprek aangaan met nieuwe bewoners is van belang

cultuur, lokale dorpshuis

Waarden

Welke waarden zijn belangrijk voor een goed leven in de verschillende buurten van Den Dolder?

cultuurhistorisch erfgoed

ligging in het groen

pleinesbos; prachtige natuur

natuur op loopafstand

veiligheid moet echt beter

verkeers-afwikkeling

een dorpshuis nodig

geef jonge iets te doe plek om te verblijven

goed bereikbaarheid

Diversiteit aan werklocaties

Goede wandelmogelijkheden

Goede bereikbaarheid

bereik van trein is goed, maar busvervoer kunnen beter

provinciale weg steeds drukker

geluidsoverlast, milieu

2. Waardenverkenning Zeist: opbrengst raadpleging Zeister samenleving

Kern Zeist | Wat geven deelnemers mee?

In grote lijnen waren deelnemers het erover eens dat de belangrijkste waarden voor de kern Zeist in de tekst staan verwoord. Wel geven ze nadrukkelijk aan dat deze omschrijving nog erg op hoofdlijnen is en daarmee enigszins aan de oppervlakte blijft. Het nader concretiseren en preciezer duiden van deze waarden – op het schaalniveau van buurten en gebieden – is in de ogen van de deelnemers cruciaal om de juiste lading te dekken en voldoende houvast te genereren in de omgevingsvisie. Een aantal bewoners geeft aan dat het daarbij behulpzaam zou zijn als de geduide ‘omgevingswaarden’ op de kaart te herleiden zouden zijn.

Daarnaast gaf een deel van de deelnemers aan zorgen te hebben over de woningbouwopgave die op de kern afkomt. Een van de deelnemers stelt dat ‘Zeist geen groeikern moet worden’. Tegelijkertijd signaleren bewoners dat er wel voldoende woningen moeten zijn voor de ‘eigen behoefte’. Daarmee ontstaat er een spanningsveld tussen wat deze eigen behoefte is en wat onder het opvangen van de regionale woningdruk valt.

Belangrijkste waarden van Zeist

Met de nabijheid van het Kromme Rijngebied, de Utrechtse Heuvelrug en de Stichtse Lustwarande is **natuur** in Zeist een belangrijke waarde om te koesteren. De diversiteit aan verschillende landschapstypen in de omgeving en de groene straten en parken om de hoek vormen de basis voor een **gezonde en biodiverse leefomgeving**. Deze natuur als drager biedt enerzijds rust en ruimte, zoals in buurten als het Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Mooi Zeist of Kerckebosch te zien is, maar het brengt ook uiteenlopende **recreatieve mogelijkheden**, zoals in het Zeisterbos of het Weidegebied. Daarnaast herbergt de natuur belangrijke **ecologische waarde** voor de aanwezige flora en fauna in Zeist.

Het omliggende landschap met haar geologische karakteristieken en de monumentale bebouwing illustreren de **rijke cultuurhistorie** die Zeist eigen is. Deze cultuurhistorie zit diep in het DNA van Zeist. Dit geeft Zeist allure en maakt de kern uniek; het verbindt Zeistenaren.

De grote maatschappelijke betrokkenheid en het bloeiende verenigingsleven onderstrepen het **dorpse karakter**. Dit dorpse karakter zit zowel in de omgang tussen mensen als in de uitstraling in gebouwen en openbare ruimte. Het is wenselijk om dit dorpse karakter te behouden en de identiteit van verschillende buurten te koesteren.

De gemeenschap is **rijk aan initiatieven en ideeën**. Deze kunnen ingezet worden om op verschillende schaalniveaus – van groot tot klein – te werken aan

innovatieve en gedragen oplossingen voor toekomstige opgaven, zoals de woningnood, de energietransitie en klimaatadaptatie.

De **Werkgroep Biodiversiteit Zeist en omstreken** heeft voor het Krommerijngebied en de Stichtse Lustwarande een aantal waarden gedefinieerd die zij hiervoor – nu en in de toekomst – van belang vinden. Deze waarden zijn:

Krommerijngebied:

- Hoogwaardig cultuurhistorisch landschap (coulissenlandschap in overgangszone van stuwwal naar Kromme Rijn met talrijke landgoederen)
- Natuurcorridor tussen Langbroeker wetting en Noorderpark, met belangrijke flora en fauna en onderdelen Natuurnetwerk Nederland)
- Cultuurhistorisch, aardkundig en hydrologisch belangrijk landschap (landgoederen, oude armen Kromme Rijn, kwelgebied)
- Hoogwaardige groene long voor extensieve recreatie

Waardevolle opeenvolging structuren, met de volgende waarden:

- Natuur- en landschapswaarden stuwwal
- Cultuurhistorische waarden Stichtse Lustwarande en spengen
- Natuurwaarden kwelzone
- Natuur- en landschapswaarden coulissenlandschap Kromme Rijngebied
- Natuur- en landschapswaarden rivierbegeleidende broekbossen langs Kromme Riin
- Natuur- en landschapswaarden Kromme Rijn

De bewoners **Hoge Dennen/Kerckebosch** hebben voor hun wijk een aantal waarden gedefinieerd die zij voor nu en in de toekomst van belang vinden. Deze waarden zijn:

De vijf **sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden** van de verenigde bewoners in Hoge Dennen / Kerckebosch zijn:

1. Woonplezier in Hoge Dennen / Kerckebosch op een bijzondere, ook met OV zeer bereikbare plek
2. Leefplezier in Hoge Dennen / Kerckebosch, wonen aan het bos met rust en ruimte, én met veiligheid
3. Groen- en faunabeleving in het enige deel van de kern Zeist dat volledig is omringd door het Natuurnetwerk Nederland (NNN, was EHS)
4. Leven met de menselijke maat: ruimte in en om je huis, maar met je buurtgenoten altijd dichtbij (sociale cohesie)
5. Levenslooptbestendig wonen, met – wanneer dat nodig wordt – zorg aan huis, of met een verhuizing zonder je vertrouwde omgeving te verlaten

De negen **ruimtelijke kernwaarden** van Hoge Dennen / Kerckebosch:

1. Wonen aan het bos. Het bos is vlakbij of om de hoek, ook binnen de wijk is er een groene sfeer

- (kan beter dan nu)
2. De huizen zijn uit verschillende stijlperiodes, uniformiteit per buurt, maar de buurten verschillen (eenheid in verscheidenheid)
3. Hoge Dennen / Kerckebosch is een volwassen dorp in het bos, zelfvoorzienendheid waar mogelijk is een waarde en een ambitie.
4. Redelijk ruime kavels, maar niet te groot en niet “achter slot” om sociale cohesie te behouden. Beperkt gestapelde woningbouw
5. Wijkvoorzieningen zijn gewenst, bovenwijkse functie echter beperken, of minstens de effecten beperken (“stop de groei”)
6. Gerichte aandacht voor loop- en fietsvoorzieningen (kan en moet beter), stimuleer faciliteiten voor deelauto's
7. Gerichte aandacht voor speelvoorzieningen voor kinderen (jonge gezinnen, en óók oma's en opa's met kleinkinderen), en voor de oudere jeugd (Honk in de wijk voor 15 à 22 jaar)
8. Het bos is écht bos (hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden), dus rond de wijk louter EXTensieve recreatie, in principe louter voor de wijkbewoners (hou de effecten van Boswerf, scouting/BSO, Schaapskooi, etc. beperkt)
9. Geen onnodig (doorgaand) verkeer, álle straten / lanen zijn primair woonstraten. Beperk de snelheid op veelgebruikte routes

De vereniging **Lyceumkwartier Zeist** heeft in 2018 een wijkvisie opgesteld, getiteld **Visie Leefomgeving Zeister Lyceumkwartier**. In de daaraan gerelateerde waardenpropositie Leefwijk Lyceumkwartier wordt expliciet aandacht besteed aan de waarden die zij voor deze wijk - nu en in de toekomst - van belang vinden. Deze waarden zijn: :

De vijf **sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden** van de verenigde bewoners van Het Lyceumkwartier zijn:

1. Woon- en leefplezier Lyceumkwartier
2. Groenbeleving
3. Gastvrijheid
4. Veiligheid
5. Biodiversiteit stimuleren

De vijf **ruimtelijke kernwaarden** van het Lyceumkwartier zijn:

1. Onmisbare component van de ecologische noord-zuid corridor door Zeist
2. Unieke groenmonumentale zichtassen uit oorspronkelijk ontwerp Slot Zeist (wijkstructuur)
3. Ruime kavels voor behoud van groene allure en éénheid van lommerrijk beeld
4. Naleving van het Servituut Schaerweijder Bosschen
5. Jaren '30-architectuur van woningen en instellingen



Raadhuis Zeist

Waarden van Zeist op buurtniveau

Blikkenburg e.o.

- Natuur: Blikkenburg is onderdeel van het unieke Krommerijnlandschap, kent hoge natuurwaarden, onder andere door de aanwezige kwelnatuur, en is een schakel in de natuurcorridor.
- Biodiversiteit: het gebied kent een rijke biodiversiteit; een belangrijke waarde voor de toekomst.
- Diervriendelijkheid: in het gebied zijn belangrijke faunapassages gelegen, zoals in de vorm van wildviaducten.

Brugakker

- Recreatiemogelijkheden: het naastgelegen Weidegebied biedt een belangrijke recreatieve waarde, bijvoorbeeld door wandelpaden. Deze waarde zou naar de toekomst verder versterkt kunnen worden.

Carré

- Dynamiek en voorzieningen: het Carré vormt met haar winkels en andere voorzieningen het bruisende centrum van Zeist en is een belangrijke ontmoetingsplek
- Wonen: naast alle dynamiek is het Carré ook een fijne plek om te wonen, met verschillende buurten met een groot saamhorigheidsgevoel.
- Fietsvriendelijkheid: de fietsvriendelijke omgeving is een belangrijke waarde, die naar de toekomst verder versterkt mag worden, zodat het gebied toegankelijk en doorsteekbaar blijft op de fiets.

Centrumschil zuid

- Groen: het Walkartpark is een aantrekkelijk en rustig park middenin het centrum van Zeist, dat in haar huidige opzet en functie gekoesterd dient te worden.
- Cultuurhistorie: het Wilhelminapark is een van rijkswege beschermd dorpsgezicht en een voorbeeld van een als villapark opgezette woonwijk.

Centrumschil noord

- Groen: het groen in de buurt is belangrijk, maar heeft niet altijd een hoge kwaliteit. Dat zou naar de toekomst versterkt mogen worden.
- Goede werklocatie

Componistenbuurt

- Gunstige ligging: vanuit de Componistenbuurt ben je zo in Utrecht

Couwenhoven

- Groen: de nabijheid van het naastgelegen groen (o.a. Blikkenburg) is een grote waarde voor de buurt.
- Rustig en veilig: Couwenhoven heeft een rustige, veilige en kindvriendelijke leefomgeving te bieden. Deze waarde zou naar de toekomst verder versterkt mogen worden.

Crosestein

- Groen: het Pestersbosje is een belangrijke waarde voor de buurt.

Dichtersbuurt

- Groene karakter: de nabijheid van de landgoederen van de Stichtse Lustwarande en het boomrijke karakter, met herkenbare lanen, zijn waardevol voor de buurt.
- Rustig en karakteristiek: de buurt heeft een rustige leefomgeving te bieden, met karakteristieke elementen, zoals krachtige laanstructuren.
- Goede voorzieningen

Dijnselburg

- Sportvoorzieningen: belangrijke sportvoorziening voor Zeist, door clustering kan een groot aanbod overeind blijven.
- Ontmoeting: de sportvoorzieningen zijn een belangrijke plek voor ontmoeting tussen verschillende groepen mensen.

Dribergseweg

- Groene recreatie: het groene karakter is van grote waarde en meer specifiek de mogelijkheden die bijvoorbeeld het Molenbosch en Hoog Beek en Royen bieden om te wandelen.
- Sport: de sportvoorzieningen in het zuiden van de buurt zijn van grote waarde voor Zeist. Het is ook een ontmoetingsplek voor ouderen en sportieve naschoolse opvang voor kinderen.

Griffensteijn/Kersbergen

- Rust en ruimte: het is een rustige, voetgangersvriendelijke buurt die ruim is opgezet.
- Monumentaal: het Griffensteijnseplein omvat een monumentaal jarendertig-ensemble dat van waarde is voor de buurt. Zowel de panden

als de groene opzet zijn hierbij van belang.

Het Slot e.o.

- Monumentale waarde: de monumentale uits-traling van het ensemble rond Slot Zeist is van grote waarde.
- Sport en recreatie: de ruimte en faciliteiten om te kunnen sporten is een belangrijke kracht van deze buurt. Daarbij horen expliciet ook het skatepark en de mogelijkheden voor kinderen om hier te spelen.

Hoge Dennen/Kerckebosch

- Natuur: in Kerckebosch is de natuur de ruimtelijke drager van de buurt. Wonen in Kerckebosch staat voor natuurinclusief wonen, waarbij de innovatie opgezocht wordt, zoals de Kerckeboschlaan die deels zwevend is aangelegd om boomwortels niet te belasten, of de vleermuiskasten die geïntegreerd zijn in gevels.
- Boomrijk: de vele bomen, loof- en naaldbomen, karakteriseren de buurt en zijn voorwaardelijk voor het 'wonen in het groen' waar de buurt voor staat.
- Rustig, veilig en kindvriendelijk: Kerckebosch heeft een rustige, veilige en kindvriendelijke leefomgeving te bieden, onder andere door de inrichting van de straten en de vele kleine speel- en ontmoetingsplekken in de buurt.

Lyceumkwartier

- Cultuurhistorische waarden: de ruimtelijke opzet van de wijk herbergt groenmonumentale zichtassen uit het ontwerp van het parkland-schap van Slot Zeist, waaronder het Laantje zonder Eind.
- Ecologische verbinding: de wijk vormt een be-langrijke component in de ecologische Noord-Zuid corridor door Zeist.
- Woon- en leefplezier: het Lyceumkwartier is een aantrekkelijke woonwijk, onder andere voor jonge gezinnen (verjonging van de wijk).
- Groenbeleving: behoud en versterking van het groene karakter van de wijk.
- Gastvrijheid: zowel voor nieuwe bewoners als bedrijven: een mix van functies maakt de wijk leefbaar.
- Veiligheid: een veilige wijk draagt bij aan de kindvriendelijke en prettige woonomgeving
- Biodiversiteit: de bewoners vinden het belan-grijk biodiversiteit te stimuleren, onder meer

door duurzame innovatie, zoals het inrichten van voedselbossen en verticale tuinen.

Mooi Zeist

- Groen: het Sanatoriumbos is een groene long tussen de omliggende nieuwbouwwijken, waar je heerlijk kunt wandelen.
- Cultuurhistorie: het Sanatoriumgebouw is een blikvanger aan de Oude Arnhemseweg die behouden dient te blijven voor de toekomst.

Nijenheim

- Groen: de groene kwaliteiten zoals park de Brink zouden meer benadrukt mogen worden
- Openbare ruimte: de opzet van de wijk draagt bij aan een kindvriendelijke sfeer, maar is tege-lijkertijd op verschillende plekken sleets en aan vernieuwing toe.

Patijnpark

- Ontmoeting: voor de buurt is o.a. het Kunsten-Huis een belangrijke (culturele) ontmoeting-splek.

Station NS

- Bereikbaarheid: het station vertegenwoor-digt een belangrijke waarde in de vorm van ov-bereikbaarheid.
- Groen: de nabijheid van het groen is een belangrijke waarde die ook voor de toekomst uitgedragen mag worden.

Utrechtseweg

- Cultuurhistorie: de buurt Utrechtseweg her-bergt een aantal belangrijke landgoederen, als onderdeel van de Stichtse Lustwarande.
- Kindvriendelijkheid: de buurt herbergt een aantal speelplekken die vooral door jongeren van grote waarde zijn (trapveldje Laan van Eikenstein/Utrechtseweg)

Vogelbuurt

- Groene uitstraling: de openbare grasvelden tussen de huizenblokken en de bomen aan de straten geven de buurt een groen karakter. Recente aanpassingen in de wijk zijn goed gedaan. Wel zouden de wandelpaden nog uitgebreid kunnen worden.
- Cultuurhistorie: de Noordweg is een histor-ische weg, belangrijk voor het karakter van de buurt. Een meer lommerrijke staat zou de waarde in de toekomst verder kunnen verst-erken.

Vollenhove

- Diversiteit: de buurt kent een sterke mix aan mensen, een grote kracht van de buurt.
- Betaalbaarheid: in Vollenhove is wonen nog betaalbaar. Een belangrijke waarde die voor de toekomst behouden moet blijven.
- Groen: Vollenhove kent zelf een groene opzet, maar wordt ook omringd door groen met een belangrijke recreatieve functie, zoals het bos achter de Torenflat.

Weidegebied

- Natuur: het gebied is onderdeel van het unieke Krommerijnlandschap en kent daarmee hoge natuurwaarden.
- Biodiversiteit: het gebied kent een rijke bio-diversiteit; een belangrijke waarde voor de toekomst.
- Ecologie: met het weide-, grienden- en kw-elwatergebied omvat het gebied belangrijke ecologische waarden. Tegelijkertijd maakt het onderdeel uit van een ecologische verbinding.

Zeister bos

- Cultuurhistorie: het Zeisterbos is een bijzonder oud bos - het is een van de oudste bossen van Nederland. De cultuurhistorie is bijvoorbeeld af te lezen aan de padenstructuur, als onderdeel van Beek en Rooyen, maar ook de sprengen hebben een belangrijke cultuurhistorische waarde.
- Ecologische waarde: het Zeisterbos staat bekend om haar monumentale grove dennen, daarnaast kent het bos een grote soortenrijk-dom.
- Recreatie: het bos is ooit aangekocht als rec-reatiebos. Het kent veel mogelijkheden om te wandelen maar ook de mountainbikeroutes zijn van belang voor de hoge recreatieve waarde van het Zeisterbos.

Austerlitz | Wat geven deelnemers mee?

De bewoners herkennen zich in de waarden. Wel is men bang dat er zaken missen, wanneer alleen deze waarden het afwegingskader vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Ook verwijst men naar het plan voor de leefomgeving 2007. ‘Daarin staan ook de waarden, die willen we eigenlijk herijken.’

Belangrijkste waarden van Austerlitz

Austerlitz is een hechte gemeenschap met een groot gevoel van **saamhorigheid** en **gemeenschapszin**. Men kijkt naar elkaar om en gaat met elkaar in gesprek over de leefomgeving. De inzet voor de gemeenschap en het verenigingsleven is groot, waarbij de hoge mate van **zelforganisatie** in het oog springt.

De **gemeenschapszin** is een belangrijke pijler onder de totstandkoming van Het Hart van Austerlitz, dat onderdak biedt aan dorpshuis, school en woningen voor ouderen, die zo de mogelijkheid hebben in het dorp te blijven wonen. Zo is en blijft Austerlitz een plek voor jong en oud.

Natuur en cultuur zijn dragers van de identiteit die gekoesterd moeten worden. De ligging middenin de bossen, die onderdeel zijn van het Nationaal Natuurnetwerk, draagt bij aan het geborgen karakter van het dorp. Het Beauforthuis en de bekende Pyramide getuigen van de cultuurhistorie, die levend wordt gehouden door stichting Lokaal.



Dorpsplein Austerlitz

Waarden van Austerlitz op buurtniveau

- Ecologische waarde: Austerlitz vormt een belangrijke ecologische schakel, met haar ligging middenin het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.
- Veilig en rustig: Austerlitz heeft een veilige en rustige leefomgeving te bieden. Deze waarde mag naar de toekomst versterkt worden. Dit vraagt aandacht voor en inzet op de verkeersveiligheid (o.a. sluiptverkeer, toename verkeersbewegingen).
- Natuur en recreatie: de omringende natuur is van groot belang voor de recreatieve waarde, waarvan zowel inwoners als bezoekers van genieten.
- Diervriendelijkheid: het hondenlosloopgebied ten noordoosten van Austerlitz is een unieke

- en waardevolle plek voor de bewoners.
- Inclusiviteit, samenleving en gemeenschapszin: Austerlitz kent een hechte, maar gastvrije, gemeenschap die een sterk (zelf) organiserend vermogen heeft. Deze kracht van de samenleving is een grote waarde, ook voor de toekomst. Voldoende en goede ontmoetingsplekken, zoals het dorpshuis of Ouwekamp, zijn een belangrijke onderlegger om deze waarde te kunnen borgen.
 - Cultuurhistorisch erfgoed: cultuurhistorie is belangrijk voor Austerlitz. Zo zijn de Pyramide van Austerlitz (officieel gemeente Woudenberg) en de Franse kamp van grote waarde. Maar ook binnen het dorp bevinden zich panden van cultuurhistorische waarde zoals het Beauforthuis.

Bosch en Duin | Wat geven deelnemers mee?

De aanwezige bewoners uit Bosch en Duin herkennen zich in de waarden. Wel vragen ze zich af hoe deze zich nu concreet vertalen naar toekomstige ontwikkelingen 'en waar gaan we dan voor staan?'
Bij een aantal bewoners leven er zorgen over de woningbouwopgave; 'soms lijkt het alsof ons dorp in een stad zou moeten veranderen'. Dit leidt tot zorgen over niet alleen de natuurlijke waarde, maar ook over waardes als kleinschaligheid, en rustige dorpsgevoel.

Belangrijkste waarden van Bosch en Duin

Omringd en dooraderd door de Utrechtse Heuvelrug: in Bosch en Duin woon je in het bos. De **ruime opzet en het groene karakter** evenals de **natuur- en ecologische waarden** moeten gekoesterd worden. Bosch en Duin maakt dan ook onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Het wonen in het bos, de ver uit elkaar staande huizen met grote tuinen en het groen dat de ruimte krijgt om tussen de bebouwing door te komen, geven Bosch en Duin een aantrekkelijk, **open en groen karakter**. Het verstenen van percelen in de bestaande buurten en (de schaal van de) bouwplannen voor nieuwe wijken, zoals de plannen voor Dijnseburg, voelen voor sommige bewoners als een bedreiging van dit karakter.

De goede verstandhouding en balans tussen de **zorginstellingen en de woonomgeving** is een kenmerkende waarde, die wel goed in evenwicht gehouden moet worden richting de toekomst.

De vereniging **Bosch en Duin en omstreken** heeft in 2020 een wijkvisie opgesteld, getiteld **Groene Longen van Zeist**. Hierin wordt ook aandacht besteed aan de waarden die zij voor deze kern - nu en in de toekomst- van belang vinden. Deze waarden zijn:

De vijf **sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden** van de verenigde bewoners in Bosch en Duin zijn:

1. Leefplezier in Bosch en Duin. Ruim wonen in het bos.
2. Veilig wonen, ondanks de lage dichtheid
3. Groen- en faunabeleving
4. Sociale interactie door sociëteit, salon der kunsten, tennisclub en buurtcontacten
5. Thuiszorg door de aanwezige zorginstellingen

De zeven **ruimtelijke kernwaarden** van Bosch en Duin zijn:

1. Wonen in het bos. De huizen zijn ondergeschikt aan het aanwezige bos
2. Voor een deel waardevolle architectuur. Tegenaan van landelijke Belgische stijl
3. Bosch en Duin is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
4. Ruime kavels om dit karakter te behouden. Geen gestapelde woningbouw en geen verdichting
5. Het volume van de woningen dient in verhouding tot de perceelsoppervlakte te staan
6. Het handhaven van de balans tussen woningen en het volume en aantal zorginstellingen
7. Geen doorgaand verkeer, maar woonstraten



Waarden van Bosch en Duin op buurtniveau

- Ecologische waarde: Bosch en Duin vormt een belangrijke ecologische schakel als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Ruime opzet: de open en ruime opzet van de percelen, met daartussen veel groen, geeft de kern een uniek karakter. Wonen in Bosch en Duin voelt als wonen in het bos.
- Veilige leefomgeving: met de vele woonstraten kent Bosch en Duin een verkeersveilige leefomgeving die van grote waarde is en ook naar

de toekomst behouden moet blijven.

- Combinatie wonen en zorginstellingen: verspreid door Bosch en Duin liggen verschillende zorginstellingen die in een goede balans zijn met het wonen in de kern.
- Groene achtertuin Dijnseburg/Panbos: deze groengebieden zijn belangrijk voor de inwoners en worden veel gebruikt. Het zijn de 'achtertuinen' van de kern, die van waarde zijn vanwege het groen, de rust en de recreatieve mogelijkheden.

Den Dolder | Wat geven deelnemers mee?

Net als in Zeist wijzen de bewoners in Den Dolder er op dat de omschrijving nu erg op hoofdlijnen is. Zij benadrukken dat er niet te veel geprioriteerd zou moeten worden uit de lijst met kernwaarden die door hen is opgesteld, zo stelt een bewoner: 'want ook het sociale karakter en de zorg is heel belangrijk. Een mens bestaat niet uit drie kernwaarden!' Een grote zorg is dat door nieuwe ontwikkelingen de leefbaarheid verder onder druk komt te staan, door aantasting van groen of door een toename van verkeer op de nu al drukke provinciale weg.

Belangrijkste waarden van Den Dolder

Grenzend aan de Utrechtse Heuvelrug ligt Den Dolder **middenin het groen**: je bent zo in het bos om te wandelen of te spelen met de kinderen. Naast het groen dragen de **cultuurhistorische waarden** van verschillende landgoederen en de Willem Arntzhoeve bij aan het karakter van het dorp. De **ecologische en cultuurhistorische waarden** moeten gekoesterd worden en vraagt van nieuwe ontwikkelingen, zoals de herontwikkeling van de Willem Arntzhoeve, om hier rekening mee te houden.

Den Dolder is **goed bereikbaar** met zowel de trein als via de weg, een waarde die benut kan worden voor het werken aan de toekomst.

De **sociale verbinding** en betrokkenheid kenmerken de gemeenschap in Den Dolder, wat zich uit in het verenigingsleven en op ontmoetingsplekken. Dit draagt bij aan de **dorpse sfeer** die de bewoners graag met elkaar overeind houden.

De bewoners van Den Dolder hebben voor hun buurt een aantal waarden gedefinieerd die zij voor nu en in de toekomst van belang vinden. Deze waarden zijn:

De **sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden**:

- 1. Leefplezier voor iedereen; jong, oud en gezinnen: er is veel ruimte voor verenigingen, speeltuinen en ontmoetingsplekken voor iedereen's hobby, sport of bezigheid.
- 2. Natuurbeleving is overal dicht bij huis op loopafstand; om te wandelen met de hond, om te spelen en te recreëren, dus veel ruimte en rust in het groen.
- 3. Sociale verbinding en betrokkenheid is belangrijk en op een goed niveau in Den Dolder. Het is een dorpsgemeenschap met zeggenschap en wil geen voorstad van Utrecht worden. Het dorpse karakter zowel sociaal als qua inrichting moet behouden blijven, daarbij is een volwaardig dorpshuis zeer gewenst.
- 4. Goede bereikbaarheid via OV, en goede en veilige infra naar het centrum voor alle inwoners

van Noord en Zuid, ondanks het spoor. Goede en veilige infra van oost naar west ondanks provinciale weg. Passend en nabij de (hoeveelheid) mensen die er verblijven.

5. Ondernemerschap; er zijn goede mogelijkheden voor bedrijven en ondernemers, waaronder ook non-profit, zorg- en creatieve ondernemers.

De **ruimtelijke kernwaarden** zijn:

- 1. De ecologische noord-zuid en oost-west corridors Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofd Structuur). Deze willen we beschermen en in stand houden
- 2. De unieke natuur, bijzondere plekken met overal duinen in het bos, heide en wetlands met bijzondere dier en plantensoorten. Deze moeten behouden worden en toegankelijk blijven.
- 3. Waardevol cultureel historisch erfgoed. Monumenten op WA Hoeve en de bijzondere landgoederen en monumenten, ook buiten de kern van het dorp.
- 4. Bouwen en nieuwbouw moeten plaatsvinden in harmonie met de natuur, ecologie en de gemeenschap.



Station Den Dolder

Waarden van Den Dolder op buurtniveau

- Ecologische waarde: Den Dolder vormt een belangrijke schakel in ecologische noord-zuid en oost-west corridors die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Verkeersveiligheid, rust en leefkwaliteit: rust, stilte en (verkeers)veiligheid is een belangrijke waarde van Den Dolder die de basis leggen voor de goede leefkwaliteit.
- Natuur en groen: Den Dolder wordt omringd door natuur en groen. Zo is het Pleinesbos is van grote waarde, ook vanwege de recreatieve waarde, maar ook het Willem Arntszbos.
- Ondernemerschap: Den Dolder biedt veel ruimte voor ondernemerschap, groot en klein. Zo kent het centrum van Den Dolder een gevarieerd en kwalitatief goed aanbod

van winkels. Ook zijn er kenmerkende werklocaties die ruimte bieden aan verschillende soorten bedrijvigheid en mede het karakter van de kern bepalen. Denk aan bedrijventerrein Fornhese, maar ook aan de bedrijvigheid nabij het station - Den Dolder staat onder andere bekend als het 'Sauzenhart door de Remia-vestiging.

- Karakteristiek dorp: de historische dorpskern is van cultuurhistorische waarde.
- Bereikbaarheid kern: het station Den Dolder maakt Utrecht en Amersfoort goed bereikbaar met de trein.
- Kindvriendelijkheid: kinderen kunnen fijn wonen en leven in Den Dolder. Ook zijn er mooie speelgelegenheden, zo is de Torteltuinen een geliefde speelplaats waar jonge kinderen kunnen klimmen en bouwen.

Huis ter Heide | Wat geven deelnemers mee?

Op hoofdlijnen herkennen de bewoners zich in de waarden. Wel spreken ze nadrukkelijk hun zorgen uit over de toekomst, bijvoorbeeld over de schaal van de woningbouwplannen en de nieuwe ontwikkelingen rond de A28 en de gevolgen hiervan voor de natuur en leefbaarheid. Met deze aanstaande ontwikkelingen rondom de kern zou ‘het behouden van de waarden zoals hier staan geformuleerd, al heel wat zijn’ aldus de deelnemers. Er is behoefte aan een antwoord op de vraag hoe de geformuleerde waarden ingezet kunnen worden om in de toekomst met de negatieve milieueffecten, geluidshinder en afname in verkeersveiligheid om te kunnen gaan.

Belangrijkste waarden van Huis ter Heide

De **diversiteit aan woonbuurten** en het **gemêleerde karakter** geven Huis ter Heide een variëteit aan woonmilieus en inwoners, waarin **cultuurhistorie** een belangrijke rol speelt. Dit moet ook het vertrekpunt zijn voor de toekomst.

Huis ter Heide heeft niet echt een ‘centraal punt’, maar is opgebouwd uit diverse buurten die elk een eigen karakter hebben. Ondanks de diversiteit aan buurten en inwoners is er een echt buurtschapsgevoel. De buurt Sterrenburg is een voorbeeld van **inclusiviteit** waar zorg, wonen en ook groen goed samengaan. Dit zou ook voor de toekomst de norm moeten zijn.

Natuur is ook een belangrijke waarde om te koesteren: het is een uitdaging om nieuwe ontwikkelingen samen te laten gaan met de waarden van natuur, rust en een fijn leefklimaat.

De **Buurt en Belangenvereniging Huis ter Heide** heeft een aantal waarden gedefinieerd die zij voor nu en in de toekomst van belang vindt (voor Zuid en Noord, dus m.u.v. Abrona en Beukbergen). Deze waarden zijn:

1. Bescherming van het kleinschalige karakter van de buurtschap met haar gemêleerde bevolkingsopbouw. Voor de nieuwbouw in West en Zuid willen we bij de buurt passende gevarieerde nieuwbouw (dus vooral laagbouw); primair bestemd voor woningzoekenden uit Zeist.
2. Bescherming van de cultuurhistorische kenmerken (i.h.b. de landgoederen Oud-Zandbergen, Beukbergen en Dijnseburg, grenzend aan de Wegh der Weegen). Actueel is vooral het middels een nieuwe gebiedsvisie zorgvuldig opwaarderen van het landgoed Dijnseburg: het weer publiek toegankelijk maken met een passende functie (liefst ook voor de directe omgeving) en met bijzondere aandacht voor het groen in dat gebied.
3. Behoud van en zorg voor het vele groen in heel Huis ter Heide, o.a. Park Rodichem, het Blookerpark en de mooie lanen zoals het historische kerkepad en de fraaie bomenstructuren rondom de openbare sportvelden.
4. Bevorderen van een veilige en (sluip)verkeer afremmende verkeerssituatie (met handhaven van een lage snelheid van 30km) en extra aandacht

- voor veiligheid van fietsers en voetgangers (incl. onderhoud van voetpaden voor zover aanwezig). Een goede verbinding met Zeist (incl. directe busverbinding, zowel lokaal als regionaal).
5. Bevorderen van verbondenheid in de buurt met goed onderling contact (zeker met de komst van 72 nieuwe woningen in Zuid en 80 in West). Goede informatie-uitwisseling over belangrijke zaken en activiteiten in en voor de buurt via website/nieuwsflitsen, en diverse whatsapp-groepen.
6. Behoud van een deel van het openbare grasveld in HtH West voor sport, spel en allerlei recreatieve activiteiten.
7. Aandacht voor sociale veiligheid in de buurt, middels Buurtattentie/Buurtwacht en indien nodig camera's en soms extra verlichting.
8. Aandacht voor onderling contact en de mogelijkheid elkaar te ondersteunen (bv hulp bieden aan ouderen). Bij gebrek aan een buurthuis zoeken naar een laagdrempelige, vaste ontmoetingsruimte voor de buurt met mogelijkheid voor diverse activiteiten (voor alle leeftijdsgroepen). Wellicht t.z.t. een mogelijkheid in Dijnseburg of bij SV Zeist?
9. Een gezond leefklimaat: beperken van geluidsoverlast en luchtvervuiling door m.n. de A28. Geen windmolens in het gebied langs de A28.
10. Een goede samenwerking met de aanwezige zorgvoorzieningen in de buurt (o.a. Vredenoord en ECR de Horst).



Blookerpark

Waarden van Huis ter Heide op buurtniveau

- Gemêleerde buurten en bevolking: Huis ter Heide bestaat uit een diversiteit aan unieke buurten, wat zorgt voor een gemêleerde bevolkingsopbouw.
- Cultuurhistorie: de ruimtelijke structuren - van de landgoederen, buitenplaatsen en het omliggende landschap - zijn een belangrijke cultuurhistorische waarde van Huis ter Heide. Uiteraard mag de Wegh der Weeghen niet ontbreken in dit rijtje.
- Veilige, rustige en gezonde leefomgeving: Huis ter Heide heeft een gezonde en rustige leefomgeving te bieden. Een gezonde leefomgeving gaat ook over een goede verkeersveiligheid,

een schone lucht en rust.

- Groene karakter: het groene karakter is een belangrijke waarde die behouden moet blijven naar de toekomst.
- Buurtschapskarakter: het kleinschalige en gemoedelijke samenleven - het buurtschapskarakter - kenmerkt Huis ter Heide en is een grote waarde.
- Inclusiviteit: de diverse bevolkingsopbouw en het naar elkaar omkijken maken dat inclusiviteit een belangrijke waarde is. Een bijzonder voorbeeld is Sterrenburg, met sterke wortels in de zorg en inmiddels een rolmodel van ‘omgekeerde integratie’. Ontmoetingsplekken, zoals boerderij Sterrenburg, zijn van groot belang om de waarde inclusiviteit te kunnen borgen.

3. Vervolg en proces

Tijdens de gesprekken over de omgevingsvisie heeft een deel van de bewoners een aantal vragen en aandachtspunten opgeworpen die betrekking hebben op het proces, de gekozen insteek van de Zeister omgevingsvisie en de wijze waarop participatie is ingericht. De belangrijkste vragen en opmerkingen staan hieronder weergegeven:

- In verschillende deelsessies gaven deelnemers aan dat het belangrijk is om in de omgevingsvisie duidelijk aan te geven welke waarden nu al sterk aanwezig zijn in Zeist en behouden moeten worden, en welke waarden onder druk (komen te) staan en in de toekomst versterkt of zelfs toegevoegd moeten worden. Dit levert immers een verschillend startpunt op voor het gesprek over toekomstige ontwikkelingen.
- In een aantal gespreksrondes uitten deelnemers zorgen over de toekomst van hun kern of buurt, bijvoorbeeld door mogelijke woningbouwontwikkelingen of toename van verkeersoverlast. Deze zorgen zijn begrijpelijk, maar – zoals tijdens de avond wordt toegelicht – de omgevingsvisie zal niet in alle gevallen voor concrete antwoorden zorgen. Wel zal de omgevingsvisie richting bieden en, met de opgehaalde waarden, het vertrekpunt duiden voor toekomstige planvorming en participatie die hieromtrent zal plaatsvinden.
- In de gesprekken kwam naar voren dat een deel van de deelnemers het belangrijk vindt dat de kaart in de omgevingsvisie straks duidelijk maakt op welke plekken in de gemeente bepaalde ontwikkelingen wel mogelijk zijn en op welke plekken niet. Over de keuzes en afwegingen die hierin gemaakt worden willen de deelnemers graag meedenken, zo gaven zij aan.
- Wat de deelnemers ook graag willen onderstrepen is het belang van een gedegen en gefundeerd planvormingsproces dat ten grondslag ligt aan de totstandkoming van de Zeister omgevingsvisie. Een deugdelijke afweging van goed onderbouwde argumenten ziet men als een belangrijke

randvoorwaarde. Bewoners geven aan graag meegenomen te willen worden in het denkproces hierover.

- Ondanks vele pogingen van de gemeente om 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. Een gesprek met een representatieve vertegenwoordiging is wel nodig om een volledig overzicht te krijgen en goede afwegingen te maken richting het vervolg.
- Het inventariseren en prioriteren van waarden is een waardevolle maar tegelijkertijd complexe en omvangrijke exercitie. Waarden zijn abstract en de invulling ervan verschillen per persoon, situatie en locatie. Dit is dan ook de reden dat deelnemers zorgen uiten over het prioriteren van de ‘belangrijkste’ waarden. Wat gebeurt er met de overige waarden? En op welke manier worden de waarden gebruikt bij concrete planvormingsprocessen in de toekomst?

Op basis van deze geluiden heeft de gemeente Zeist een overzicht gemaakt van veelgestelde vragen en bijbehorende antwoorden. Hierin wordt meer context en uitleg gegeven over het proces, het doel en de insteek van de Zeister omgevingsvisie. Dit overzicht is te vinden in het volgende hoofdstuk.

Vervolg

Tot en met april worden de tot nu toe opgehaalde waarden via platform Om Zeist nog teruggelegd bij de Zeister samenleving. Dit gebeurt in de vorm van stellingen, waarover inwoners en ondernemers uit Zeist hun mening kunnen geven. Daarnaast vindt er nog een waardensessie plaats met ondernemers uit de gemeente Zeist om ook bij hen op te halen wat zij belangrijke waarden voor de toekomst vinden. Dit alles

heeft als doel om ervoor te zorgen dat de kernen uit Zeist voor iedereen herkenbaar op de kaart staan.

De uitkomsten worden meegenomen in de conceptversie van de omgevingsvisie, de zogeheten ontwerp-omgevingsvisie. Dit concept wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders voor een besluit. De planning is om dit concept na de zomervakantie van 2021 vast te laten stellen door het college, daarna komt het zes weken ter inzage te liggen. In die periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen.

4. Veelgestelde vragen en antwoorden met betrekking op de eerste Zeister omgevingsvisie - de Ruimtekaart van Zeist

• Wat is de eerste Zeister omgevingsvisie?

In de eerste Zeister omgevingsvisie is beschreven hoe wij als gemeente aankijken tegen alles wat van invloed is op onze openbare ruimte (of: onze leefomgeving). Die openbare ruimte betreft alles wat je hoort, ruikt, ziet en voelt als je buiten bent. De visie zegt iets over wie wij als gemeente zijn, welke ontwikkelingen er op ons af komen en welke ambities we hebben. En dit op tal van thema's, die allemaal ervoor zorgen dat de wereld er om ons heen uit ziet zoals die is. Denk aan de woningen die gebouwd worden, hoe duurzaam ze zijn, hoe we zorgen voor onze biodiversiteit, hoe we ons van A naar B verplaatsen, hoe we gezond kunnen leven in Zeist en nog veel meer.

De visie vertelt iets over:

- Hoe onze kernen, buurten en buitengebieden zijn ontstaan, hoe ze er nu uit zien en hoe we graag willen dat ze eruit blijven zien. Het gaat hier dus om welke kwaliteiten (of: waarden) inwoners belangrijk vinden;
- Met welke ontwikkelingen we nu en op lange termijn te maken hebben op tal van thema's, zoals op het gebied van wonen, ons groen, gezondheid en het klimaat;
- Welke ambities we nastreven als gemeente op al die thema's, zoals meer ruimte voor de fiets in de gemeente Zeist als het gaat om het thema verkeer.

Al deze informatie is belangrijk om op een rij te hebben staan, zodat het voor iedereen duidelijk is wat er speelt in Zeist en vooral dat er goede keuzes gemaakt kunnen worden voor onze leefomgeving. Als je bijvoorbeeld iets wilt veranderen, een park anders inrichten, is het dankzij de omgevingsvisie bekend wat inwoners in die buurt belangrijk vinden. Dat neem je mee in je plannen voor het park.

Op dit moment zit een deel van deze informatie versnipperd verborgen in tal van beleidsdocumenten. Als je wilt weten wat we als gemeente ambiëren op het gebied van wonen, is daar de woonvisie. Als je wilt weten wat we als gemeente belangrijk vinden op het gebied van sport en cultuur, is daar de sportvisie en de cultuurvisie voor. Als je wilt weten wat er belangrijk is voor een specifiek gebied in Zeist, bestaat er soms een gebiedsvisie. De eerste Zeister omgevingsvisie brengt deze informatie bij elkaar. Het vertelt op hoofdlijnen wat er in die documenten staat, zodat je in één oogopslag weet hoe of wat en je daar niet een zoektocht voor hoeft af te gaan. Wil je dan meer weten, kan je altijd nog het betreffende document erop na slaan.

• Waarom een eerste Zeister omgevingsvisie?

Door de ontwikkeling van de zogeheten 'Omgevingswet', een nieuwe wet die het Rijk heeft geïntroduceerd en naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treedt, zijn wij als gemeente (maar ook als Provincie en als Rijk) verplicht een omgevingsvisie te maken. En deze visie verzamelt dus alle belangrijke informatie die nodig is om de goede keuzes te maken voor onze leefomgeving. Op 1-1-2025 moet de Omgevingsvisie zijn vastgesteld. Het is onze ambitie om de eerste versie al dit jaar te hebben, zodat partijen (gemeente, inwoners en derden) gezamenlijk kunnen oefenen met dit nieuwe instrument.

Los van dat het een verplichting is dat je dit als gemeente moet doen, wat is de meerwaarde?

Doordat de omgevingsvisie overzicht biedt op tal van thema's met bijbehorende ambities en ontwikkelingen,

en de waarden per kern en buurt van Zeist, wordt gestimuleerd om simpelweg 'verder te kijken dan je neus lang is' als je iets wilt veranderen in de openbare ruimte. Doordat je allerlei thema's en waarden bij elkaar ziet staan in plaats van versnipperd over talloze documenten. Zo kijk je bij de aanleg van het park niet alleen (meer) naar hoe de paden zullen lopen (thema mobiliteit), maar houd je ook rekening met de aanwezige biodiversiteit (thema natuur), of dat er speelvoorzieningen voor jong en oud zijn (thema gezondheid) en dat het park zó ingericht is dat het verkoeling biedt tegen hitte stress in de tegenwoordig steeds heter wordende zomers in Nederland (thema klimaat). Zo zie je maar, het aanleggen van een park in dit voorbeeld betreft al minstens vier thema's die normaal gesproken terug te vinden zijn in minstens vier verschillende beleidsdocumenten.

• Hoe verhoudt de eerste Zeister omgevingsvisie zich tot ander beleid?

De eerste Zeister omgevingsvisie geeft slechts de hoofdlijnen weer van ander beleid. De woonvisie bevat bijvoorbeeld véél meer informatie dan in de omgevingsvisie zal staan. Datzelfde geldt voor een gebiedsvisie. De hoofdlijnen worden overgenomen in de omgevingsvisie, maar de gebiedsvisie blijft wel een op zichzelf staand beleidsdocument. Een omgevingsvisie vervangt dus niet zo maar beleid. Behalve de structuurvisie die je als gemeente eens in de zoveel jaren verplicht moet opstellen, die wordt wél vervangen door de omgevingsvisie. Dit is wettelijk bepaald.

• Wat als niet alle ambities en waarden kunnen? Denk aan 'groen' versus 'wonen'?

Het mooie is dat doordat een omgevingsvisie overzicht biedt in tal van ontwikkelingen en ambities uit al die beleidsdocumenten, zal ook duidelijk worden dat niet alles kan. We kunnen wel woningen bouwen, maar we willen ook zo veel mogelijk groen en natuur behouden. Dat gaat lang niet altijd samen. **Het antwoord hoe hiermee om te gaan, wordt niet gegeven in de omgevingsvisie.** Wel worden ze geconstateerd om bewust van te zijn en hier als college van B&W en gemeenteraad de juiste afweging

in te maken. De eerste Zeister omgevingsvisie geeft dus niet aan: we gaan op dit punt links, en op dat punt rechts. Dat soort keuzes worden gemaakt op de 'tafels' waar ook de juiste mensen aan tafel zitten. Zo zitten er aan tafel van de 'gebiedsvisie Dijnselburg' andere mensen, dan aan de tafel als het gaat om 'mobiliteit in Zeist'. Wat er beslist wordt op die tafels, komt uiteindelijk wel weer op hoofdlijnen in de omgevingsvisie terecht.

• Waarom de 'ruimtekaart van Zeist'?

Een omgevingsvisie is een nieuw en grotendeels nog onbekend instrument. Daar komt bij dat wij het in Zeist belangrijk vinden om de kernen en buurten centraal te stellen in de visie. Wat vinden inwoners belangrijk voor de eigen buurt? Dat zetten we duidelijk in de omgevingsvisie, en daarom is het synoniem de 'ruimtekaart van Zeist' bedacht. Een 'kaart' waar de kernen, buitengebieden en buurten van Zeist op staan (plus tal van ontwikkelingen en ambities!) en al die informatie zegt iets over onze leefomgeving, en dus onze 'ruimte'. Kortom: de Ruimtekaart van Zeist.

Goed om te weten is dat de eerste Zeister omgevingsvisie, oftewel de Ruimtekaart van Zeist, géén beleidsdocument zal worden. Dus geen pdf document met tekst en foto's. De definitieve versie, zal online staan. Het zal een website zijn. En op die website zit onder andere een 'google maps' kaart vastgeplakt, zodat je snel als inwoner op postcode kan zoeken naar hoe je eigen kern en buurt beschreven staat. Bijna letterlijk dus een 'ruimtekaart'! En daarnaast zal je natuurlijk op de website in de menubalk opties vinden om te lezen over ambities en ontwikkelingen op tal van thema's die spelen in Zeist. Wat dus normaal gesproken in een beleidsdocument staat opgesomd met heel veel pagina's, staat nu verzameld op een website. En uiteraard geheel volgens de toegankelijkheidseisen.

• Waarom 'eerste'?

Het is voor het eerst dat we als gemeente een omgevingsvisie maken. Dat is spannend. En we hebben voor een bepaalde manier gekozen waarvan wij als professionals denken dat die het beste

aansluit bij de gemeente Zeist. Wettelijk gezien heb je als gemeente nog een aantal jaren voordat je echt verplicht de omgevingsvisie moet hebben vastgesteld. Wat dat betreft lopen we voor als gemeente, want we hoeven nu nog helemaal niet hiermee bezig te zijn. Toch kiezen we ervoor om wél een eerste poging te doen, zodat we juist de jaren die we nog ‘speling’ hebben, kunnen oefenen met de visie. En bevalt het ons niet? Missen we toch bepaalde informatie? Vinden we de vormgeving (lees: de website) niet fijn? Dan zouden we dat kunnen veranderen nog voordat de deadline verstrijkt. Daarom dus: een eerste.

- **Waarom praten inwoners alleen mee over ‘waarden’ bij het opstellen van de visie?**

Zoals blijkt bevat de eerste Zeister omgevingsvisie heel veel informatie wat afkomstig is uit allerlei andere beleidsdocumenten. In die beleidsdocumenten zijn, vaak ook samen met inwoners, keuzes gemaakt. En we gaan dus niet als omgevingsvisie dit opnieuw doen. We respecteren wat er in die beleidsdocumenten staat en hoe er samengewerkt is met inwoners om daartoe te komen. Er is dus simpelweg al meer dan genoeg informatie op tal van thema’s om de omgevingsvisie mee te vullen. Daar hoeft niet opnieuw het middel ‘participatie’ voor te worden ingezet. Een middel wat gebruikt wordt om met inwoners in gesprek te gaan over een bepaald onderwerp.

Als gemeente ben je verplicht om het middel participatie te gebruiken voor het opstellen van je omgevingsvisie. Echter, als er al zoveel informatie bekend is dankzij al die beleidsdocumenten, waar is dan nog de ruimte voor inwoners om ergens iets van te vinden?

Het antwoord daarop is: de waarden. Inwoners zijn de éniemen die kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden in hun leefomgeving. Dat kan een ambtenaar niet. En aangezien we ervoor kiezen om die waarden per kern en buurt te laten uitblinken in de eerste Zeister omgevingsvisie, is dát waarover we met inwoners in gesprek gaan. En dat is wennen. 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 Dijnselburg of een Transitievisie Warmte).

Met wie gaan wij het gesprek aan over waarden? Met zo veel mogelijk buurt- en wijkverenigingen, stichtingen en belangenverenigingen. Alle bekende verenigingen en stichtingen zijn door ons als gemeente persoonlijk aangeschreven. En om zeker te weten dat we ook andere inwoners bereiken, hebben we veelvuldig via sociale media opgeroepen om deel te nemen aan de gesprekken. Daarnaast is het mogelijk om via het interactieve platform Om Zeist je mening te geven.

Alle waarden die genoemd zijn, worden meegenomen in de eerste Zeister omgevingsvisie. Daar wordt geen keuze in gemaakt door de gemeenteraad. Het is immers de mening van inwoners en het gaat direct om hun eigen leefomgeving.

- **Wie stelt de eerste Zeister omgevingsvisie vast?**

De concept omgevingsvisie (ook wel: ontwerpvisie) wordt vastgesteld door het college van B&W. Inwoners krijgen vervolgens zes weken de tijd om deze ontwerpvisie te bekijken en te laten weten wat ze ervan vinden. Deze ‘ter inzage legging’ is wettelijk bepaald.

De gemeenteraad stelt de definitieve eerste Zeister omgevingsvisie vast. Dit doet zij volgens de normale gang van zaken. Dus om tot een besluit te komen in de raadsvergadering organiseren zij vooraf een Ronde Tafel (mogen inwoners inspreken) en een Debat (tussen politieke partijen onderling).

- **Als er straks een eerste Zeister omgevingsvisie is vastgesteld, hoe gebruik je die dan?**

De eerste Zeister omgevingsvisie geeft dus aan welke waarden inwoners voor hun kern, buurt en onze buitengebieden belangrijk vinden, en daarnaast biedt het een overzicht op tal van thema’s die van invloed zijn op de leefomgeving met ieder de eigen ambities en doelen. Met deze visie ‘in handen’ (via de bijbehorende website dus) wordt geacht dat de informatie die daarin staat wordt meegenomen in álle toekomstige plannen voor de openbare ruimte en nieuwe beleidsdocumenten. Met andere woorden: de eerste Zeister omgevingsvisie is hét document wat als eerste erbij gepakt wordt.

Een voorbeeld. Een ontwikkelaar heeft voor een specifieke buurt in Zeist het idee om een appartementencomplex te bouwen. Deze ontwikkelaar moet in het plan aantonen hoe er rekening wordt gehouden met zo veel mogelijk waarden die voor die buurt gelden. Deze waarden staan immers niet voor niets in de omgevingsvisie. Daarnaast zijn er op het gebied van wonen ook bepaalde ambities (uit de woonvisie), dus in hoeverre heeft de ontwikkelaar hier rekening mee gehouden? Denk bijvoorbeeld aan een ambitie om ook te voorzien in sociale huurwoningen en niet alleen maar in dure koopwoningen. Een ontwikkelaar heeft dus de eerste Zeister omgevingsvisie nodig om 1. te weten wat inwoners belangrijk vinden en 2. in één overzicht te weten wat er op thema’s geambieerd wordt.

De eerste Zeister omgevingsvisie is niet juridisch. Het is geen regel, maar het geeft wel aan wie je als gemeente wilt zijn. En dus hebben anderen daar rekening mee te houden. Hoe zij er rekening mee houden, is aan hen naar eer en geweten. En de gemeenteraad beslist altijd of dit ‘rekening houden’ goed genoeg is.

- **Wie beslist welke waarden gekoesterd en versterkt worden, en welke niet?**

Per nieuwe ontwikkeling, per nieuw plan, voor de openbare ruimte worden de waarden voor een specifiek gebied uit de omgevingsvisie erbij gepakt. En per keer is het wikken en wegen welke waarden gekoesterd en versterkt kunnen worden, en met welke waarden iets minder rekening gehouden kan worden. Zo hebben we als gemeente nu eenmaal wel te voorzien in voldoende woonaanbod. En dat strookt echt niet met waarden als ‘rust’ en ‘groen’. Dus als we dan tóch moeten voorzien in woonaanbod, hoe wordt er dan tóch zo veel mogelijk ‘natuur inclusief’ gebouwd? Dit is per keer bekijken. Sámen met inwoners!

Doet een ontwikkelaar of een gemeente dat alléén? Nee dus. Per nieuwe ontwikkeling, per plan, gaat de verantwoordelijke in gesprek met inwoners die het betreft. Er blijft dus sprake van ‘participatie’ ondanks dat er straks een eerste Zeister omgevingsvisie ligt.

Om te helpen bij het voeren van gesprekken over waarden, zal de eerste Zeister omgevingsvisie een

zogenaamde ‘waardenweger’ bevatten. Een visueel vormgegeven interactieve plaat die uitdaagt om in gesprek samen de weger in te vullen. Waarden kunnen plat gezegd in het ‘rood’ staan, in het ‘oranje’, of in het ‘groen’. Des te roder, des te meer werk aan de winkel!

- **Niet alle buurten zijn vertegenwoordigd in het participatieproces. En dus missen soms waarden. Hoe wordt hiermee omgegaan?**

We werken aan een eerste Zeister omgevingsvisie. We proberen deze eerste versie zo compleet mogelijk te krijgen met de middelen die we nu voorhanden hebben. Als er waarden missen bij bepaalde buurten, kunnen we na vaststelling van deze eerste versie ervoor kiezen om in een bijpassend proces de komende jaren de visie aan te vullen. Een omgevingsvisie heeft geen einddatum. Het is een instrument wat eens in de zoveel tijd geüpdatet kan worden op basis van de nieuwste informatie en wijsheid.

Van belang is te beseffen dat als er buurten instaan zonder (veel) waarden, dit niet betekent dat een ontwikkelaar dus geen rekening hoeft te houden met waarden van die buurt. Want die zullen er echt wel zijn. Het blijft de opdracht aan de ontwikkelaar om samen met inwoners te komen tot plannen. Dus er zal hoe dan ook met inwoners over waarden gesproken moeten worden!

- **Hoe zit het met bestemmingsplannen?**

De omgevingswet eist dat gemeenten niet alleen een omgevingsvisie maken, maar ook een omgevingsplan. In dit plan staan de regels voor de leefomgeving. Regels die nu terug te vinden zijn in de bekende bestemmingsplannen.

Voor het maken van een omgevingsplan heb je als gemeente nog bijna tien jaar de tijd. En dat is een hele klus. En ook dat zullen we samen met inwoners doen. Maar nu eerst ligt de focus op het maken van een eerste Zeister omgevingsvisie, want datgene wat in de visie staat, is ook belangrijk voor de regels! Er zit dus een relatie tussen een visie en een plan. En eerst is een visie nodig, dus wat wil je als gemeente?, alvorens je er bijpassende regels bij opstelt in het omgevingsplan.

