Stichting Beter Zeist

Contactadres:
Boskant 7
3708 BP Zeist
T: 06-53699782
KvK nr.: 30250364
ANBI-instelling per 1-1-2012
NL98 INGB 0005 8035 12
E: beterzeist@gmail.com
W: www.beterzeist.com

Aan: het college van B&W Zeist
T.a.v. Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Digitaal ingediend via zeist@zeist.nl

Zeist, 21 december 2025

Betreft: Reactie van Stichting Beter Zeist op de Startnotitie deelgebied Austerlitz en deel Zeisterbossen, versie 1, 26 augustus 2025.

Van deze reactie hebben wij op 12 december een pro forma versie ingediend. Die hebben wij ten onrechte (pro forma) zienswijze genoemd. Terwijl het om een reactie gaat. Het spijt ons als we daarmee verwarring hebben gecreëerd.

Wij reageren op de startnotitie Austerlitz/Zeisterbossen. Waar van toepassing gelden onze opmerkingen ook voor de startnotitie Den Dolder/Soestdijkerweg e.o.

Als invulling van vooral de op 12 december aangegeven onderwerpen willen wij graag het volgende onder uw aandacht brengen:

Onze waardering
Wij hebben waardering voor de gepresenteerde versie 1 van de eerste startnotitie(s) voor het Omgevingsplan van onze gemeente. Volledigheid en duidelijkheid, ook voor niet-ingewijden, is herkenbaar het uitgangspunt voor deze allereerste versies.
De opmerkingen hieronder zijn ook zeker niet als kritiek bedoeld. Vanuit betrokkenheid bij dit onderwerp leveren we, waar we dat kunnen, graag onze bijdrage aan de duurzame bruikbaarheid van deze eerste versies.

Heldere terminologie
Onderwerpen en beoogde aanpak komen regelmatig meerder keren ter sprake. Een voorbeeld is het harmoniseren van bestaande bestemmingsplanregels. Ongetwijfeld een gevoelig onderwerp. Daarover worden op circa 15 plekken uitspraken gedaan. Die zijn soms complementair, maar soms ook een doublure die niet identiek is geformuleerd. Zeker termen als ‘lossen we op’ ‘verhelpen we’ en ‘worden meegenomen’ bieden weinig objectieve houvast.
Wij kunnen ons voorstellen dat er een apart onderdeeltje komt waarin eenduidig wordt aangegeven wat wel of niet ‘ingrijpende inhoudelijke maatregelen zijn.

Leesbaarheidsdilemma
Grote delen van de startnotitie zijn helder en voor velen begrijpelijk, maar soms heeft de lezer extra kennis nodig of wordt naar eerdere stukken verwezen. De Transitiestrategie bij voorbeeld wordt 12 keer aangehaald. Het “Procesvoorstel participatie en communicatie voor de deelgebieden van het Omgevingsplan gemeente Zeist” wordt slechts één keer genoemd, maar krijgt wel nadruk.
Daarnaast zijn er soms, zonder uitleg, termen of woorden die voor een gemiddelde bewoner niet algemeen bekende zijn, zoals ‘raadsinformatiebrief’ of ‘Bopa’.
Wij begrijpen het dilemma van enerzijds juistheid en volledigheid, en anderzijds een brede leesbaarheid. En het kan zijn dat juist in dit eerste concept dat dilemma het sterkst speelt, en dat u al een plan heeft voor een andere opzet van de definitieve versie.
Wij zouden ons kunnen voorstellen dat er in het formele voorstel voorin een verkorte versie komt waarin vooral de essenties staan waarbij (ook als disclaimer) wordt verwezen naar de complete tekst die daarna volgt waarin terminologie en verwijzingen makkelijker een plaats kunnen krijgen. Die tekst is dan vooral bedoeld voor de lezers die, vanuit hun functie of gewoon uit nieuwsgierigheid, het naadje van de kous willen of moeten weten.
De nu opgenomen ‘Samenvatting’ heeft vooral het karakter van beschrijving van de context waarin het document een logische plek heeft. Heel relevant en duidelijk, maar wellicht past ook dat vooral bij Versie 1? Een echte samenvatting van de notitie zelf lijkt het nu (nog) niet te zijn.

Hoofdstructuur / Vierkante Meter
In de Startnotitie wordt in paragraaf 4.8 de ‘Hoofdstructuur omgevingsplan’ gepresenteerd. Wij begrijpen dat dit de hoofdstukindeling is waarbinnen uiteindelijk alle regels van het complete omgevingsplan van Zeist een logische plek krijgen.
Daarnaast kennen we Keuze 10 uit de Transitiestrategie, de vierkante meter. Het zou kunnen zijn dat in beide gevallen hetzelfde wordt bedoeld. Wanneer dat zo is, wordt dat nu niet duidelijk.. In het document “20241011 Beantwoording vragen SBZ RT Transitiestrategie” (verder: V&A_Ts) wordt bij punt 11 ook het woord ‘hoofdstructuur gebruikt, maar niet duidelijk is of dat dezelfde hoofdstructuur is
Wanneer dat niet zo is, missen wij het onderwerp vierkante meter in de startnotitie. Daarop kan weliswaar geen participatie plaatsvinden (zie V&A_Ts), maar informatie over de stand van zaken rond dit ‘tussenproduct’ zou relevant kunnen zijn.

Ontwikkeling regelanalyse
De regelanalyse zoals genoemd in paragraaf 4.9 is beperkt tot het betreffende (eerste) deelgebied, zie ook paragraaf 4.7. Voor die deelgebieden worden waar nuttig en haalbaar regels zoveel mogelijk geharmoniseerd. Er komt een overzicht van alle vergelijkbare bestemmingsregels met zichtbare verschillen. Vervolgens worden keuzes gemaakt, om te beginnen per deelgebied binnen de eerste deelgebieden. Die keuzes kunnen (of zullen?) de basis vormen voor de overige deelgebieden.
Niet ondenkbaar is dat in die volgende deelgebieden de neiging kan zijn om ook uit te komen op dezelfde regeltekst als in de eerste deelgebieden, ook als de geringe impact misschien toch net iets groter is dan binnen de eerste regelanalyse.

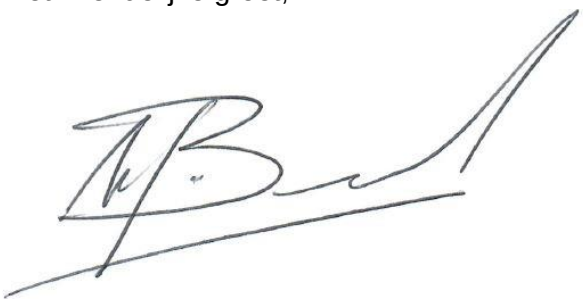
Wij lezen ook: "*Hierin is genoemd dat wij **vooral bij de eerste deelgebieden** voor een zoveel mogelijk beleidsneutrale omzetting gaan.*" en "*Deze set regels [Austerlitz] kan **als basis dienen** voor andere deelplannen met vergelijkbare woningtypen.*"
Wij kunnen ons voorstellen dat voor veelgebruikte bestemmingsregels (groen, wonen, verkeer, etc.) een regelanalyse over alle bestemmingsplannen in één keer daarbij behulpzaam kan zijn.
Wij kunnen ons daarbij ook voorstellen dat dit binnen de gemeente bij de voorbereiders ook gedacht, en wellicht zelfs al gedaan is. In dat geval zou informatie daarover in de Startnotitie heel nuttig kunnen zijn.

Verbinding met de nieuwe Omgevingsvisie
Parallel aan het opbouwen van het Omgevingsplan wordt er gewerkt aan de nieuwe Omgevingsvisie voor Zeist. Ongetwijfeld zal de nieuwe Visie op onderdelen de oude Visie, en ook het huidige Omgevingsplan, inhalen. Wij hebben daarover vragen gesteld (zie V&A_Ts), en een antwoord daarop was (punt 9): "In de startnotitie voor elk deelgebied is de samenhang/verbinding met de omgevingsvisie een vast onderdeel." Nu wordt de nieuwe omgevingsvisie wel kort genoemd, maar wat meer informatie over de uitkomsten van het onder punt 9 benoemde 'regie voeren' zouden welkom zijn.

Zorgplicht
Bij de transitiestrategie hebben wij gevraagd om iets meer toelichting bij het belangrijke begrip 'Zorgplicht'. Zie punt 19 in V&A_Ts. Er was een beknopte toelichting in het antwoord. En verder de mededeling: "Die vraag komt terug bij de uitwerking van de deelgebieden." In de startnotitie past wellicht enige aandacht voor wat er op dit gebied concreet te verwachten zal zijn in het uiteindelijke raadsvoorstel voor dit deel van het omgevingsplan.

Detail
Het is een kleinigheid. Maar het viel ons op: de term 'buurtwegen' komt volgens ons in de wegencategorisering van Zeist niet meer voor.

Met vriendelijke groet,



Wim (ir. W.J.) de Braak,
voorzitter bestuur Stichting Beter Zeist

Bijlage: 20241011.Beantwoording vragen SBZ RT Transitiestrategie