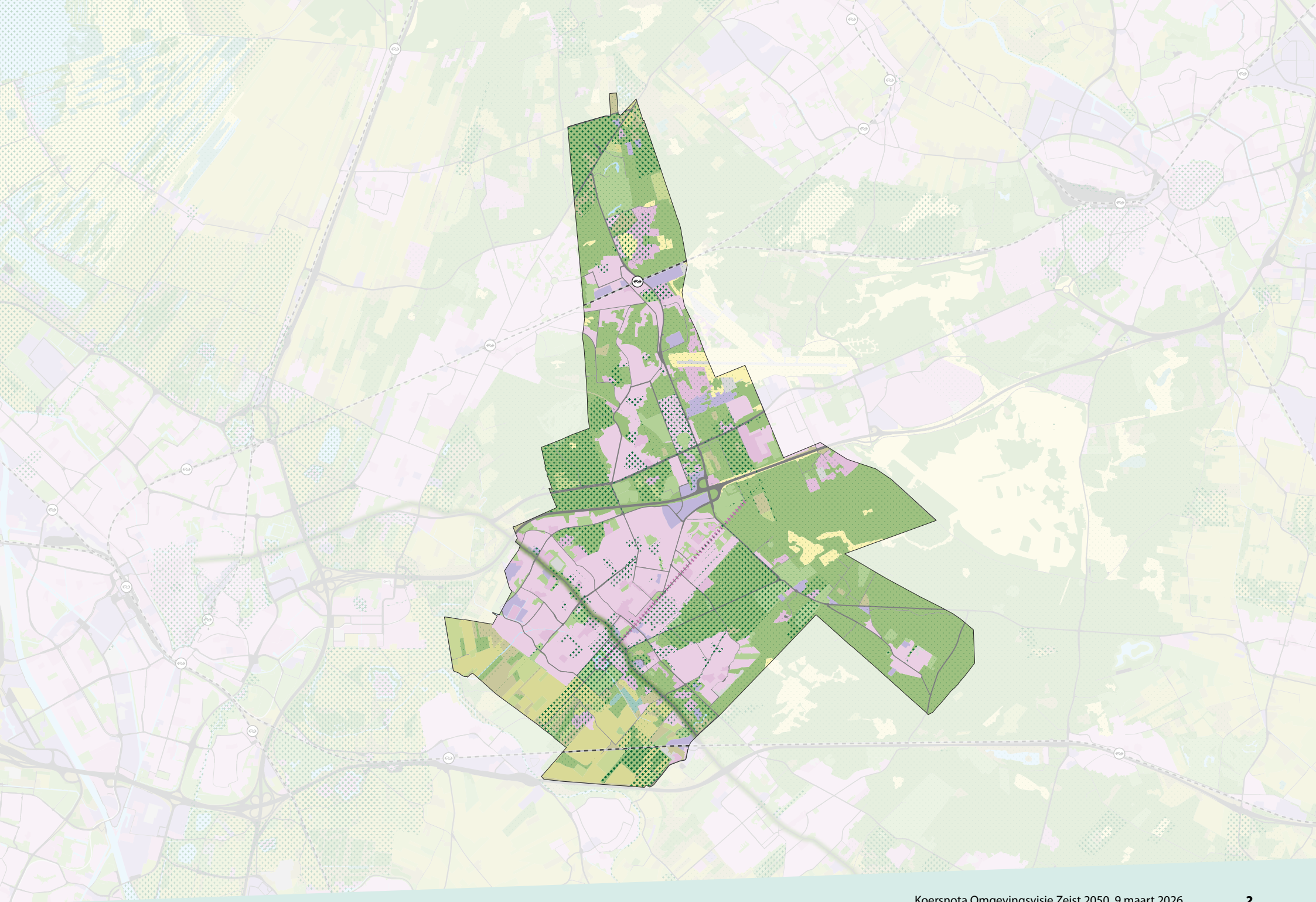




Koersnota Omgevingsvisie Zeist 2050

9 maart 2026



Inhoud

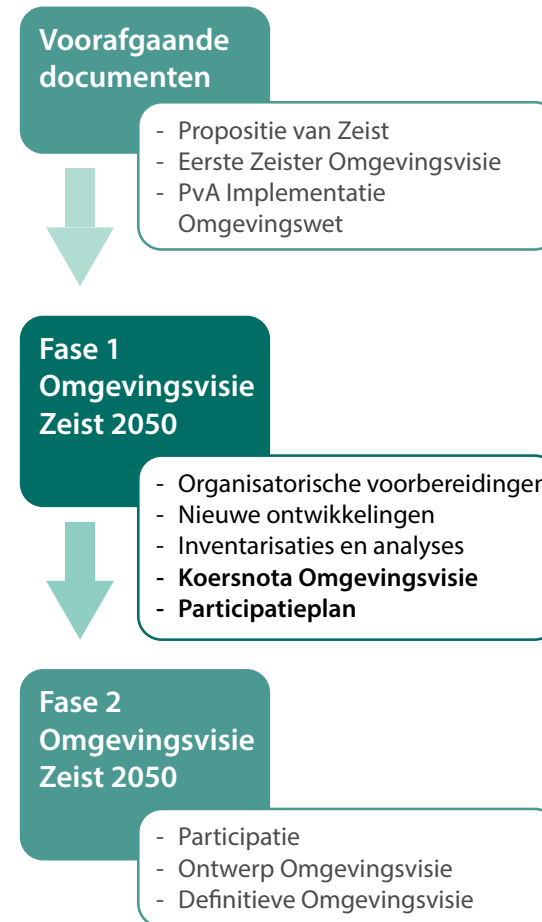
1. Inleiding	4	4. Trends en Ontwikkelingen	13
1.1. Totstandkoming Koersnota	5	4.1. Dominante trends en ontwikkelingen	14
1.2. Vooruitblik: richtinggevende hoofdpogaven voor de omgevingsvisie	5	4.1.1. Druk op de ruimte	14
1.3. Leeswijzer	5	4.1.2. Groeiende sociale en economische ongelijkheid	17
		4.1.3. Technologische transitie in werk en leefstijl	18
		4.1.4. Verschuivende geopolitiek en regionale veerkracht	18
2. Context	6	5. Zeist richting 2050: drie hoofdpogaven	19
2.1. Omgevingswet	7	5.1. Inleiding	20
2.2. De omgevingsvisie	7	5.2. De drie hoofdpogaven	20
2.3. Rol en sturingsfilosofie	8	5.3. Ruimte slim verdelen	20
		5.4. Gericht investeren voor gelijke kansen	21
3. Waarden	9	5.5. Bewust positie innemen in de regio	22
3.1. Inleiding: Identiteit van Zeist vanuit haar waarden	10	6. Vervolgproces	24
3.2. Groen, natuurgebieden, buitenplaatsen en parken	10	6.1. Participatie: met scenario's als verkenningsinstrument	25
3.3. Erfgoed en cultuur: de bijzondere allure van Zeist	10	6.2. Differentiatie per gebied: regie en maatwerk	26
3.4. Duurzaam en maatschappelijk betrokken	11	6.3. Milieueffectrapportage	26
3.5. Gezond, zorgzaam, inclusief en verbonden	11	6.4. STOP/TPOD en juridische vertaling	26
3.6. Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden met lokale identiteit	11	6.5. Ontwerp en vaststelling Omgevingsvisie Zeist 2050	26
3.7. Dorps waarden en stadse allure	12		

1. Inleiding



De gemeente Zeist staat voor belangrijke keuzes over de omgeving waarin mensen wonen, werken en vrije tijd doorbrengen. De druk op ruimte, klimaatverandering, sociale ongelijkheid, technologische transities en regionale dynamiek vragen om een koers die richting geeft. In maart 2024 heeft de gemeenteraad van Zeist het Plan van Aanpak vastgesteld om te komen tot een Omgevingsvisie Zeist 2050. De Omgevingsvisie Zeist 2050 wordt een richtinggevend document waarin wordt vastgelegd hoe invulling wordt gegeven aan 'het goede leven in Zeist' en welke kant Zeist op wil. Een document dat dient als leidraad voor toekomstig beleid en projecten onder de Omgevingswet.

Deze koersnota is een tussenstap richting de Omgevingsvisie Zeist 2050. Een stap waarmee de eerste ruimtelijke keuzes voor de uiteindelijke omgevingsvisie worden vastgesteld. De koersnota maakt inzichtelijk wat er tot nu toe is opgehaald en wat de daaruit volgende hoofdpogaven zijn waar de omgevingsvisie een antwoord op moet gaan geven. Door de hoofdpogaven en andere uitgangspunten nu vast te stellen ontstaat er houvast voor raad, college en ambtelijke organisatie voor het vervolgproces van de omgevingsvisie. Dit helpt ons in het participatietraject en de bestuurlijke behandeling van de omgevingsvisie zelf.



1.1. Totstandkoming Koersnota

Op 23 mei 2023 heeft de gemeenteraad van Zeist de Eerste Zeister Omgevingsvisie vastgesteld. De Eerste Zeister Omgevingsvisie is een belangrijke basis voor deze koersnota. De in de Eerste Zeister Omgevingsvisie beschreven waarden en de identiteit van Zeist zijn op onderdelen bijgeschaafd. Aan de hand van trends en ontwikkelingen zijn diverse dilemma's bepaald. De dilemma's zijn vervolgens vertaald naar de hoofdpogaven waar de omgevingsvisie antwoord op moet gaan geven. De inhoud van de koersnota is verder gebaseerd op bestaand beleid, input van de ambtelijke organisatie, het college, de raad en het beleid van de samenwerkingspartners.

1.2. Vooruitblik: richtinggevende hoofdpogaven voor de omgevingsvisie

Deze koersnota werkt toe naar drie hoofdpogaven die richting geven aan de keuzes voor de toekomst. Deze hoofdpogaven vormen de rode draad in het verdere proces en worden volledig uitgewerkt in hoofdstuk 5.

De drie hoofdpogaven zijn:

Ruimte slim verdelen

Omgaan met ruimtedruk door functies strategisch te combineren, zorgvuldig te verdichten waar dat kan en te beschermen waar dat moet, zodat het groene en landschappelijke karakter van Zeist behouden blijft.

Gericht investeren voor gelijke kansen

Gericht en gebiedsgericht investeren om gezondheid, veiligheid, leefbaarheid en kansen te verbeteren voor alle inwoners.

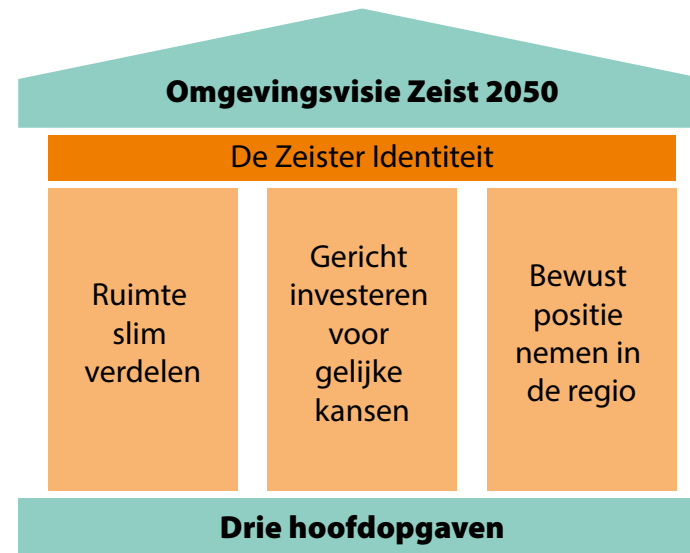
Bewust positie nemen in de regio

Behoud van eigen identiteit en kwaliteiten zijn belangrijke leidraad in de samenwerking met regionale partners.

1.3. Leeswijzer

Deze koersnota is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de context van de Omgevingsvisie Zeist 2050: de wettelijke basis, de rol van de visie en de sturingsfilosofie.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de waarden en identiteit van Zeist, die als randvoorwaarden dienen bij toekomstige keuzes.
- Hoofdstuk 4 behandelt de belangrijkste trends, ontwikkelingen die richting geven aan de opgaven.
- Hoofdstuk 5 vormt het inhoudelijke hart: de drie hoofdpogaven, inclusief hun betekenis, onderbouwing en relatie met trends en waarden.
- Hoofdstuk 6 geeft een doorkijk naar het vervolgproces en het participatietraject, waarin scenario's worden gebruikt om keuzes verder te verkennen.



2. Context



De hoofdstukken 3 t/m 5 gaan in op de inhoudelijke hoofdrichting van de omgevingsvisie. Naast de inhoud, zijn ook andere aspecten van belang bij het opstellen van de Omgevingsvisie Zeist 2050: welke vorm krijgt de omgevingsvisie, voor wie is het bedoeld, wat moet de omgevingsvisie doen na vaststelling?

2.1. Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het is een belangrijke wet met als doel het ontwikkelen en beschermen van onze leefomgeving te vereenvoudigen. De wet legt de nadruk op meer kwaliteit, oog voor samenhang en meer samenwerking met inwoners. De Omgevingswet is de wet die alles regelt voor de ruimte waarin we wonen, werken en onze vrije tijd doorbrengen: de fysieke leefomgeving. Deze wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat men buiten ziet, hoort en ruikt. De wet regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daaronder vallen ook 'nieuwe' thema's zoals klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en veiligheid. De samenhang tussen de diverse ruimtelijke aspecten en de integrale afweging daarvan zijn sleutelbegrippen.

De Omgevingswet bevat een zestal kerninstrumenten waarmee overheden de doelen uit de omgevingswet kunnen waarborgen. Deze kerninstrumenten zijn: de omgevingsvisie, het programma, het omgevingsplan, algemene rijksregels, omgevingsvergunning en het projectbesluit.

Deze koersnota maakt onderdeel uit van het proces om te komen tot een omgevingsvisie. De Omgevingsvisie Zeist 2050.

2.2. De omgevingsvisie

Wat is de omgevingsvisie

In de omgevingsvisie worden de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast voor de periode tot 2050 vastgelegd. Op 23 mei 2023 heeft de gemeenteraad van Zeist de Eerste Zeister Omgevingsvisie vastgesteld. In de Eerste Zeister Omgevingsvisie zijn de ontwikkelingen, ambities, waarden en het DNA van Zeist beschreven. Zeist is een 'levend netwerk' van natuur, landschap en cultuurhistorie. Het is het imago en DNA van Zeist en de belangrijkste waarde voor inwoners. Natuur, landschap en cultuurhistorie zijn richtinggevend voor hoe Zeist zich ontwikkelt. In de Eerste Zeister Omgevingsvisie worden echter weinig concrete keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkelrichting van Zeist. Het geeft in de praktijk te weinig sturing en daarom is een aanscherping van de omgevingsvisie gewenst.

Wettelijk is vastgelegd dat de gemeente één omgevingsvisie mag hebben. Dit betekent dat na vaststelling van de Omgevingsvisie Zeist 2050 de Eerste Zeister Omgevingsvisie komt te vervallen. Om die reden worden, waar relevant, onderdelen uit de Eerste Zeister Omgevingsvisie overgenomen in de Omgevingsvisie Zeist 2050. Daarnaast is het mogelijk om ook deze omgevingsvisie na vaststelling verder uit te werken in (deel)gebiedsvisies of programma's.

De Omgevingsvisie Zeist 2050 staat in het teken van keuzes maken: hoe wordt er invulling gegeven aan 'het goede leven in Zeist'? Hoe gaat de gemeente om met uitdagingen op het gebied van klimaatverandering, natuurversterking, een gezond bodem- en watersysteem, energietransitie, woningbouw en werken? Hierbij staat de verbinding tussen de thema's gezondheid en veiligheid en de fysieke leefomgeving centraal. De Omgevingsvisie Zeist 2050 wordt een visie met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de

lange termijn. De visie richt zich op de opgaven die in de periode tot 2050 spelen. Met de omgevingsvisie maakt de gemeenteraad dus strategische keuzes die het kader zijn voor verdere uitwerking in beleid en maatregelen die moeten zorgen voor behoud van 'het goede leven in Zeist'. Met de horizon op 2050 sluit de omgevingsvisie ook aan bij andere toekomstvisies zoals de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht en de regionale energiestrategie van de U10.

Niet alle thema's en gebieden worden in de omgevingsvisie tot in detail uitgewerkt. In het omgevingsvisieproces worden keuzes gemaakt ten aanzien van welke thema's en/of gebieden nadere uitwerking vragen. Die uitwerkingen kunnen vervolgens volgen in aparte gebiedsgerichte of thematische documenten (bijvoorbeeld programma's of deelgebiedvisies), die desgewenst op een later moment afzonderlijk bestuurlijk kunnen worden vastgesteld.

Voor wie is de omgevingsvisie

Voor elke doelgroep vervult de Omgevingsvisie Zeist 2050 een andere rol. Voor de gemeenteraad is de omgevingsvisie het instrument om haar kaderstellende en controlerende rol te vervullen: de visie legt de strategische keuzes vast die richting geven aan toekomstige besluiten en vormt het toetsingskader waarmee wordt bewaakt dat ontwikkelingen bijdragen aan 'het goede Leven in Zeist'. Daarmee ondersteunt de visie voorspelbare, uitlegbare en consistente besluitvorming.

Voor samenwerkingspartners en ontwikkelaars biedt de visie duidelijkheid over wat Zeist belangrijk vindt: welke kwaliteiten beschermd moeten worden, waar ontwikkelruimte ligt en op basis van welke uitgangspunten en criteria initiatieven worden beoordeeld. Zo ontstaat transparantie en voorspelbaarheid voor iedereen die in Zeist wil investeren of ontwikkelen.

Voor de ambtelijke organisatie brengt de visie samenhang in uiteenlopende opgaven en helpt deze om op een gelijkmatige en efficiënte manier te werken. De omgevingsvisie biedt één integraal afwegingskader dat samenwerking tussen disciplines ondersteunt, helpt bij het stellen van prioriteiten en richting geeft aan de inzet van capaciteit daar waar de maatschappelijke opgave het grootst is. Daarmee draagt de visie bij aan een lerende en professionele organisatie die werkt aan een toekomstbestendige leefomgeving.

Naast de formele omgevingsvisie wordt ook een publieksvriendelijke versie gemaakt, zodat de ambities en keuzes voor zoveel mogelijk inwoners begrijpelijk en toegankelijk zijn. Want de Omgevingsvisie Zeist 2050 is ook voor bewoners en ondernemers in Zeist. Zij kunnen hierin lezen aan welke ambities wordt gewerkt.

Dynamisch karakter van de omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een 'stip op de horizon' die niet vaststaat, maar waarbij de route daarnaartoe regelmatig opnieuw bekeken en eventueel aangepast moet worden om op koers te blijven. Om dit te bereiken, heeft de omgevingsvisie een dynamisch karakter. Zo kan de gemeente meebewegen met nieuwe inzichten, veranderende omstandigheden en specifieke opgaven in de leefomgeving. Het is een flexibel instrument dat functioneert binnen een beleidscyclus van monitoring, evaluatie en aanpassing, waardoor het altijd relevant en up-to-dat blijft. Hierin verschilt het karakter van de omgevingsvisie met het karakter van de voorheen bekende Structuurvisie, het visiedocument onder de WRO.

Los van dat de Omgevingswet het dynamische karakter van het visiedocument voorschrijft, zorgt het dynamische karakter ervoor dat de visie haar relevantie behoudt en dat de visie breed omarmd kan blijven. Het doel is om de visie actief en continu te gebruiken.

Dit betekent dat Zeist niet meer periodiek een nieuwe omgevingsvisie opstelt, maar dat deze omgevingsvisie, als daar aanleiding voor is, op onderdelen gewijzigd wordt. Mocht de situatie zich voordoen, dan blijft het mogelijk om de gehele visie opnieuw op te stellen.

2.3. Rol en sturingsfilosofie

Belangrijk is om te weten hoe aan de omgevingsvisie uitvoering gegeven wordt. Daarbij gaat het om:

- De keuze van sturingsstijl (regisserend, faciliterend, samenwerkend, regulerend);
- De te verrichten activiteiten en in te zetten instrumenten;
- De rolverdeling tussen gemeente, samenleving en andere overheden.

Dit alles samen is de sturingsfilosofie. Het bepaalt hoe het beleid wordt uitgevoerd.

De omgevingsvisie is een instrument om de complexiteit van de opgaven voor Zeist en mogelijke oplossingsrichtingen zichtbaar te maken. Het moet helpen om doelen scherp te houden en koers te houden. De gemeente Zeist realiseert zich daarbij dat zij niet alles zelf kan oplossen en samenwerking met partners onmisbaar is, maar wil daarin ook regisserend zijn zodat 'het goede leven in Zeist' blijvend wordt geborgd en gemonitord. De basis voor de keuzes en de uitwerking van de concrete sturingsstijl krijgt daarom een plek in de omgevingsvisie. Dit kan per ambitie of beleidsdoel verschillend zijn omdat het afhangt van de aard van de opgave. De omgevingsvisie geeft hiermee ook aan voor welke zaken de gemeente verantwoordelijk is en wat de gemeente aan burgers en bedrijven overlaat.

3. Waarden



3.1. Inleiding: Identiteit van Zeist vanuit haar waarden

In dit hoofdstuk wordt de identiteit van Zeist beschreven, gevormd door de waarden die de gemeente en haar omgeving kenmerken. Zowel de kern Zeist als de omliggende dorpen hebben hun eigen specifieke waarden, maar delen ook gemeenschappelijke waarden. Denk aan het alom aanwezige groen, de rijke cultuurhistorie en de grote maatschappelijke betrokkenheid van inwoners.

Veel van deze waarden zijn historisch gegroeid en bepalen het karakter van Zeist. Inwoners, ondernemers en bezoekers hechten doorgaans veel waarde aan deze kenmerken, wat mede bepaalt waarom zij voor Zeist kiezen. Door deze waarden in deze visie te benoemen, kunnen ze richting geven aan ruimtelijke en maatschappelijke plannen.

In de Eerste Zeister Omgevingsvisie (2023) zijn deze waarden verzameld via een breed participatietraject. Alle waarden zijn tot in detail opgenomen in de EZO. Om met de Omgevingsvisie Zeist 2050 als kader scherpe keuzes te kunnen maken, zijn de waarden opnieuw kritisch bekeken, aangevuld met sindsdien vastgesteld beleid en op actualiteit getoetst aan de hand van de meest recente ontwikkelingen.



3.2. Groen, natuurgebieden, buitenplaatsen en parken

Zeist ligt op een markante overgang tussen de droge zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug en het natte kleigebied van de Kromme Rijn. Deze variatie heeft vanaf de middeleeuwen de inrichting en ontwikkeling van het gebied sterk beïnvloed.

Vanaf de 12e eeuw werd het Kromme Rijngebied systematisch drooggelegd. Door het aanleggen van sloten, weteringen en afwateringssystemen werd het land toegankelijk gemaakt voor landbouw en bewoning. Tegelijkertijd ontstonden in het overgangsgebied sprengen: kunstmatig gegraven beken die grondwater afvoerden. De nabijheid van Utrecht en de ligging aan een historische handelsroute (de Via Regia) maakten Zeist aantrekkelijk voor welgestelde stedelingen. Dit leidde tot het ontstaan van de Stichtse Lustwarande in de 17de eeuw; een aaneengesloten lint van buitenplaatsen en landgoederen van Utrecht tot Rhenen. Deze buitenplaatsen, vaak omgeven door aangelegde parken en bossen, vormen tot op de dag van vandaag een belangrijk onderdeel van het groene erfgoed van Zeist.

Het groene karakter van Zeist is diep verweven met haar identiteit. Het landschap bestaat uit uitgestrekte bossen, buitenplaatsen, parken, weilanden, lanen en een rijke flora en fauna. Grote delen van de bossen en landerijen maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Het buitengebied van Zeist speelt zo een cruciale rol in de ecologische verbindingen op regionaal en nationaal niveau. Daarnaast is het ook een populair gebied voor recreatie en natuurbeleving. Daarnaast kent Zeist op veel plekken, lommerrijke woonwijken waar bomenrijk groen in de openbare ruimte én privétuinen bijdraagt aan klimaatadaptatie, sociale ontmoeting en welzijn. Het halfopen agrarische cultuurlandschap van het Kromme Rijngebied, met graslanden, boomgaarden en kronkelende waterlopen, vormt een aantrekkelijk decor voor recreatie en natuurbeleving.



3.3. Erfgoed en cultuur: de bijzondere allure van Zeist

De cultuurhistorische gelaagdheid van Zeist is nauw verweven met haar groene omgeving. Monumentale buitenplaatsen, villa's, woningbouwcomplexen van arbeidershuisjes, kerkgebouwen, parken, zichtlijnen en oude ontginningspatronen bepalen het karakter en de uitstraling van de gemeente.

Het Slot is het stralende visitekaartje van Zeist. Andere historische elementen, zoals de Stichtse Lustwarande en de Wegh der Weegen, versterken de unieke charme van de gemeente. Andere kenmerkende plekken zijn bijvoorbeeld de zorgparken in Den Dolder en het Beauforthuis vlakbij Austerlitz. Ook de militaire geschiedenis heeft sporen nagelaten: bijvoorbeeld het voormalige Kamp Zeist, dat al in de 17de eeuw werd opgericht als legerkamp en later dienstdeed als detentiecentrum. Ook het Franse legerkamp in Austerlitz uit 1804, opgericht door Napoleon, is een markant voorbeeld van deze periode in de geschiedenis. Veel later, in 1913, werd Vliegveld Soesterberg de bakermat van de Nederlandse militaire luchtvaart.

Zo'n zeventig culturele organisaties maken van het erfgoed van Zeist een levendig podium voor kunst, muziek en ontmoeting. Een voorbeeld daarvan is Slot Zeist, met exposities, concerten en theatervoorstellingen in de slottuin.

Ook kerken, buitenplaatsen en parken dienen als decor voor culturele evenementen. De Walkartmarkt en de beeldenroute zijn mooie voorbeelden van culturele initiatieven waarbij bezoekers al wandelend de rijke geschiedenis en kunst van Zeist kunnen ervaren. Ze verbinden erfgoed en kunst op een toegankelijke manier en versterken de beleving van de openbare ruimte.



3.4. Duurzaam en maatschappelijk betrokken

Duurzaamheid in Zeist gaat verder dan energiebesparing en milieubescherming. Door het bosrijke karakter is grootschalige energieopwekking, zoals windenergie, minder vanzelfsprekend. Toch dragen veel lokale initiatieven bij aan een toekomstbestendige leefomgeving.

Organisaties zoals Mijn Groene Huis ondersteunen woningeigenaren bij verduurzaming. Samen Duurzaam Zeist verbindt bewoners in projecten die bijdragen aan een groene gezonde en duurzame toekomst. Hieruit is bijvoorbeeld deelautoorganisatie MobiGo voortgekomen. Klimaatadaptatie krijgt steeds meer aandacht: vergroening van woongebieden, wateropvang en behoud van bomenrijk groen zijn essentieel om de leefbaarheid te behouden.

Duurzaamheid is ook een sociale beweging. Maatschappelijke betrokkenheid is een kernwaarde: samen verantwoordelijk, inclusief en toekomstgericht handelen. Dorpen en wijken kennen hechte gemeenschappen met eigen tradities en waarden. In Austerlitz zorgen inwoners voor het dorps huis en het Beauforthuis, en dankzij Austerlitz Zorgt ook voor elkaar. In Vollenhove ondersteunt en verbindt de weggeefwinkel mensen. Den Dolder kent een lange traditie van zorg en opvang.

Deze initiatieven tonen de solidariteit en veerkracht van Zeist. Bewoners werken actief samen aan energie, klimaat, leefbaarheid en zorg. Zo wordt duurzaamheid een gedeelde verantwoordelijkheid, geworteld in de samenleving en gericht op de toekomst.



3.5. Gezond, zorgzaam, inclusief en verbonden

Zeist kent een lange traditie van zorgzaamheid, gastvrijheid, gelijkwaardigheid en gemeenschapszin. Hiervoor legden de Hernhutters, die zich in 1746 bij Slot Zeist vestigden, al de basis. Deze cultuur van naar elkaar omzien is blijvend onderdeel van de lokale identiteit. Dit sluit aan bij de bredere regionale context: Zeist maakt deel uit van de Metropoolregio Utrecht, die zich profileert als 'Heart of Health', maar geeft daar op eigen wijze invulling aan. Er is in Zeist veel werkgelegenheid in de zorg, welzijn en preventie.

Die zorgzame traditie van Zeist is ook zichtbaar op plekken waar rust, natuur en ondersteuning samenkomen. Locaties als de Willem Arntsz hoeve en organisaties zoals Bartiméus laten zien hoe een groene omgeving, menselijke maat en zorgfunctie elkaar historisch hebben versterkt.

Gezondheid wordt in Zeist breed beleefd: naast het fysieke gaat het om mentaal welbevinden, veerkracht en kunnen meedoen.

De nabijheid van bossen, het Kromme Rijngebied en het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug maakt bewegen en recreatie laagdrempelig; het groene, kleinschalige karakter van buurten draagt bij aan het alledaagse gevoel van welzijn. Inclusiviteit is in Zeist tastbaar in het dagelijks samenleven. In verschillende wijken en dorpen ontstaan initiatieven waar mensen elkaar laagdrempelig ontmoeten, helpen en meedoen, van buurtactiviteiten tot vormen van onderwerlinge ondersteuning. In deze cultuur van nabijheid is plek voor verschillen in achtergrond, leeftijd en mogelijkheden; het uitgangspunt is dat iedereen kan deelnemen aan het maatschappelijk leven en zich welkom voelt in de openbare ruimte.

In alle kernen is sociale betrokkenheid merkbaar. Bewonersinitiatieven en activiteiten in dorpen en wijken dragen bij aan ontmoeting, ondersteuning en verbinding. Deze verbondenheid, van elkaar kennen en iets voor elkaar doen, maakt dat veel inwoners zich gezien, welkom en thuis voelen in Zeist.



3.6. Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden met lokale identiteit

De gemeente Zeist bestaat uit vijf kernen met diverse wijken en buurten en hebben een eigen identiteit. Deze kernen zorgen voor een grote variatie aan woon- en leefomgevingen, geschikt voor alle leeftijden en levensfasen. De verscheidenheid is zichtbaar in stedenbouwkundige patronen, woonsferen, bedrijvigheid en sociale gemeenschappen. Denk bijvoorbeeld aan de hoogbouw in een groene setting in Vollenhove, het verstilde wonen in de natuur van Bosch en Duin, de grootste woonwagenlocatie van ons land; Beukbergen, de natuurinclusieve wijkontwikkeling in Kerckebosch en het centrum van Zeist met een mix van voorzieningen en woonmilieus.

De gemene deler in veel woonwijken is het groene en dorpsachtige karakter. Het groene karakter wordt bovendien versterkt door de nabijheid van natuurgebieden die in Zeist nooit ver weg zijn. Dit wordt breed gewaardeerd en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Zeist

als woonplaats. De combinatie van rust, ruimte en gemeenschapszin maakt dat mensen zich thuis voelen in hun buurt.

Wat gemeente Zeist bijzonder maakt, is de sterke lokale identiteit. Inwoners voelen zich verbonden met hun wijk, dorp of buurt. Deze verbondenheid uit zich in kleinschalige initiatieven, buurtactiviteiten en zorg voor elkaar. De mate van verbondenheid verschilt per plek, maar overal is er aandacht voor samenleven, tradities en sociale cohesie. Deze waarden vormen het fundament voor een veerkrachtige samenleving en zijn onmisbaar in het vormgeven van de toekomst van Zeist.

De lokale identiteit van de gemeente Zeist is geworteld in het landschap, de geschiedenis en de mensen die er wonen. Ze verbindt het verleden met het heden en geeft richting aan toekomstige keuzes. Juist deze menselijke maat en sociale betrokkenheid maken Zeist tot een gemeente waar mensen zich gezien en gesteund voelen en waar samenleven centraal staat.



3.7. Dorpse waarden en stadse allure

Van oudsher is Zeist een belangrijke schakel in regionale infrastructuurnetwerken. Dit begon al in de vroege middeleeuwen met de ligging aan de Via Regia (nu de Utrechtseweg en Arnhemse Bovenweg). Begin 20ste eeuw werd Zeist verbonden met Bilthoven via het spoor. Vandaag de dag is het oude station in het centrum verdwenen, maar wordt station Driebergen-Zeist een steeds belangrijker knooppunt. Ook het station in Den Dolder heeft een belangrijke functie voor haar inwoners, met directe verbindingen naar Utrecht, Amersfoort en Baarn.

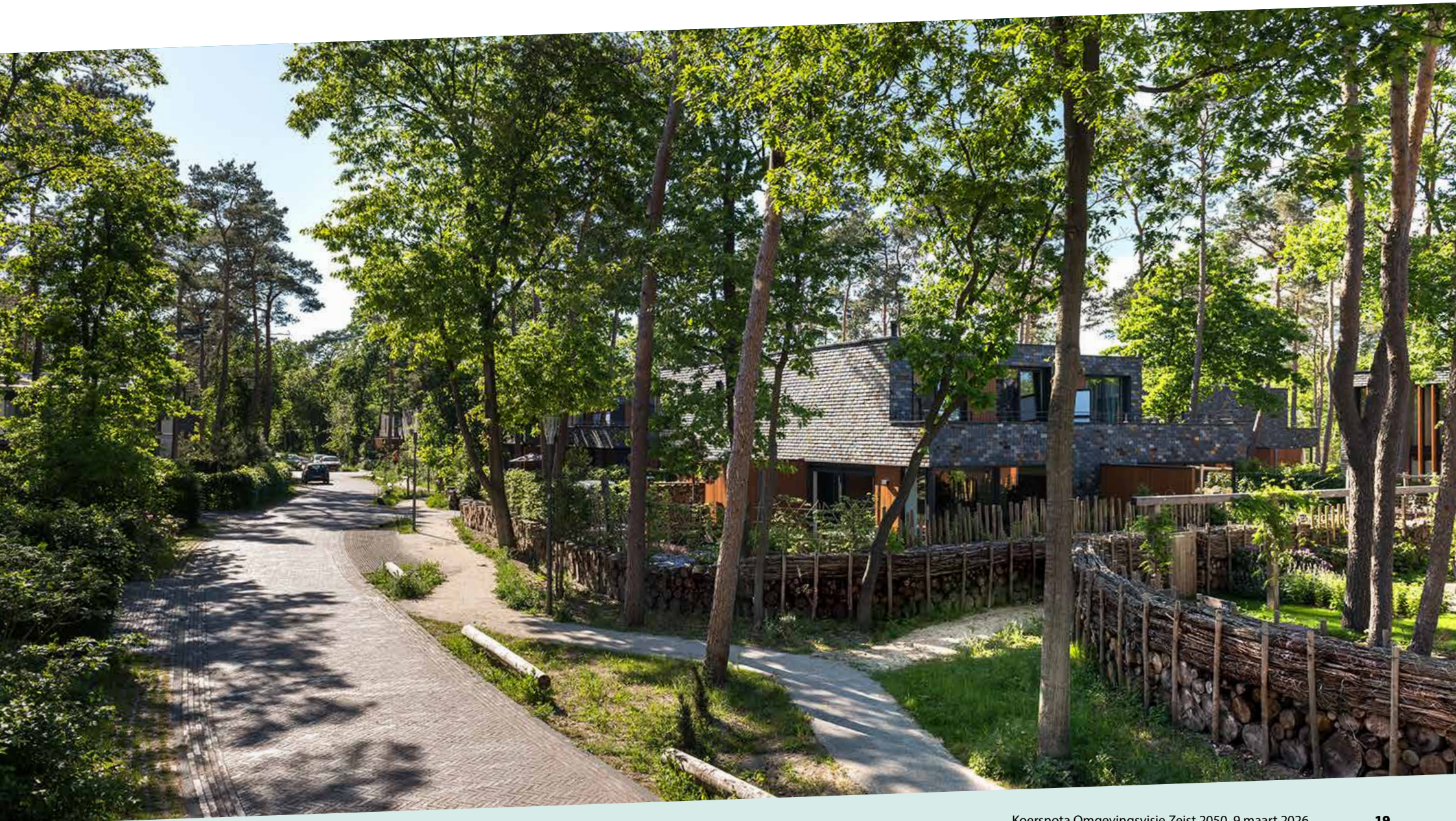
Zeist biedt voorzieningen die je niet overal in een gemeente van vergelijkbare omvang aantreft: een eigen ziekenhuis, theater, cultureel jongerencentrum, een divers winkelaanbod en invloedrijke organisaties. Daarnaast kent Zeist een grote woningdifferentiatie met een aantal, voor dorpse begrippen, uitzonderlijk stedelijke plekken met hoogbouw zoals Vollenhove, de Klomp en Kerckebosch. Ook de centrale ligging in de regio Utrecht, gecombineerd met het statige formele karakter van Slot Zeist en de Slotlaan geeft Zeist een stedelijke allure die goed samengaat met het dorpsgevoel.

Tegelijkertijd zorgen het kleinschalige karakter van veel buurten, de nabijheid van voorzieningen en het onderlinge contact voor een warme en hechte (dorps-)gemeenschap.

Deze verwevenheid van dorp en stadse karakteristieken heeft een uitzonderlijke aantrekkingskracht op de bewoners, werkenden en andere bezoekers van de gemeente. Het behouden van deze aantrekkingskracht wordt gehanteerd als leidend principe bij toekomstige ruimtelijke keuzes.



4. Trends en Ontwikkelingen



4.1. Dominante trends en ontwikkelingen

De leefomgeving van Zeist staat tot 2050 onder invloed van ingrijpende maatschappelijke en ruimtelijke veranderingen, die van buitenaf op de gemeente afkomen. Deze veranderingen raken ook aan de waarden die in hoofdstuk 3 zijn benoemd: ze kunnen deze waarden versterken, maar ook onder druk zetten. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op de leefomgeving van Zeist en richting geven aan de opgaven voor de toekomst. Het maken van keuzes hierin is een politieke en maatschappelijke afweging. Voor sommige ontwikkelingen is al bepaald hoe er mee omgegaan moet worden, bijvoorbeeld in vastgesteld beleid van het Rijk of de Provincie Utrecht. Andere trends en ontwikkelingen zijn onzeker en heel lastig op te anticiperen met een omgevingsvisie, zoals technologische innovaties en geopolitieke verschuivingen.

De vier dominante trends en ontwikkelingen die hieronder benoemd worden, beïnvloeden zowel het fysieke als het sociale domein. Ze komen voort uit bredere demografische, economische, technologische en geopolitieke ontwikkelingen. Deze trends zijn onderling verbonden, versterken elkaar. Ze vormen samen het krachtenveld waarin Zeist haar ruimtelijke en maatschappelijke keuzes moet maken. Ze sluiten bovendien aan bij de maatschappelijke en beleidsmatige opgaven zoals verwoord in de Eerste Zeister Omgevingsvisie (2023–2026) en de Propositie van Zeist (2020), waarin ‘het goede leven in Zeist’ centraal staat: een inclusieve samenleving waarin iedereen betekenisvol kan leven.



Om ‘het goede leven in Zeist’ ook in de toekomst te kunnen waarborgen, is het noodzakelijk dat Zeist actief inspeelt op deze vier trends en ontwikkelingen. De omgevingsvisie biedt daarvoor de strategische kaders. De trends en ontwikkelingen zijn onderling verweven en versterken elkaar. Juist deze samenhang maakt het noodzakelijk om keuzes in samenhang te benaderen.

1. Druk op de ruimte

De ruimtedruk neemt sterk toe door samenvallende opgaven van onder andere klimaatadaptatie, woningbouw, ruimte voor werken, mobiliteit energieopwekking en natuur. Vanwege de schaarste aan ruimte concurreren deze opgaven met elkaar en vragen om integrale ruimtelijke afwegingen.

2. Groeiende sociale en economische ongelijkheid

De kloof tussen verschillende groepen in de samenleving neemt toe. Verschillen in inkomen, gezondheid, opleidingsniveau en toegang tot (digitale) voorzieningen zorgen voor onzekerheid bij mensen, en leiden soms tot spanningen en vragen om een inclusieve benadering van beleid en inrichting. Het streven naar een samenleving waarin iedereen betekenisvol kan leven staat hierbij centraal.

3. Technologische transities in werk en leefstijl

Digitale technologieën veranderen hoe we werken, leren, zorgen, wonen en ons verplaatsen. Automatisering, kunstmatige intelligentie en nieuwe communicatiemiddelen beïnvloeden onze leefstijl, onze manier van werken en de inrichting van de openbare ruimte. Deze transities bieden kansen, maar vragen ook om zorgvuldige afwegingen rondom privacy, toegankelijkheid en digitale inclusie.

4. Verschuivende geopolitiek en regionale veerkracht

Door spanningen tussen landen, oorlogen en veranderende machtsverhoudingen groeit de aandacht voor veiligheid, energievoorziening en samenwerking binnen Europa en de regio. Tegelijkertijd bepalen grote technologiebedrijven zoals Google en Meta steeds meer hoe we communiceren, werken en informatie krijgen, waardoor de samenleving afhankelijker wordt van internationale digitale systemen. Deze ontwikkelingen maken het belangrijk dat Zeist ook een afweging maakt over eigen voorzieningen, zoals duurzame energie, betrouwbare infrastructuur en samenwerking met regionale partners. Hoe ver wil Zeist gaan in het versterken van de lokale veerkracht in een wereld die steeds sneller verandert?

In de volgende paragrafen worden de trends en ontwikkelingen verder uitgewerkt.

4.1.1. Druk op de ruimte

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Zeist komt steeds meer onder druk te staan door een stapeling van ruimtelijke opgaven. Klimaatverandering, verstedelijking, woningbouw, werken, mobiliteit en de energietransitie vragen om ruimte. Tegelijkertijd groeit de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen, sociale cohesie, gezondheid, cultureel erfgoed, recreatie en meer kwalitatief betere natuur. Deze opgaven concurreren geregeld met elkaar en leggen een steeds grotere druk op de beschikbare ruimte. De strijd om de ruimte is niet alleen fysiek; het gaat ook over waarden: hoe worden rust, identiteit en leefkwaliteit behouden in een intensiever gebruikte omgeving? De trend kenmerkt zich door verwevenheid van deelonderwerpen die elkaar beïnvloeden en versterken. Hieronder worden een aantal deelonderwerpen / thema's onderscheiden. Per thema worden de relevante trends en ontwikkelingen beschreven.



Toenemende druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt in Zeist neemt toe door bevolkingsgroei, huishoudensverduunning, veranderende woonvoorkeuren en langer thuis wonen van ouderen, gecombineerd met de aantrekkingskracht van Zeist als woonplek. Dit leidt tot een stijgende vraag naar kleinere en betaalbare woningen. Tegelijkertijd verandert het karakter van woongebieden door verdichting en functiemenging. De behoefte aan nabijheid van voorzieningen, groen en ontmoetingsplekken groeit mee met de verstedelijking. Nieuwe woonvormen met gedeelde voorzieningen bieden kansen voor ruimte efficiëntie en gemeenschapsvorming. Ze sluiten aan bij veranderende woonvoorkeuren en kunnen bijdragen aan sociale cohesie in verdichtende woongebieden, efficiëntie en gemeenschapsvorming.

Klimaatverandering

Net als de druk op de woningmarkt is klimaatverandering een trend die niet zozeer een eigen ruimteclaim vormt, maar wel sterk beïnvloedt hoe ruimtelijke keuzes in Zeist moeten worden gemaakt.

Klimaatverandering beïnvloedt steeds sterker de leefomgeving van Zeist. Langdurige droogte, hevige neerslag, hittestress en een toenemend risico op natuurbranden veranderen de omstandigheden waarin we wonen, werken en recreëren. Deze ontwikkelingen raken natuurgebieden, landbouwgronden en het stedelijk gebied, en maken het noodzakelijk om bij ruimtelijke keuzes rekening te houden met veranderende klimaatomstandigheden.

De ruimtelijke opgave ligt daarbij vooral in de maatregelen die nodig zijn om met deze effecten om te gaan, zoals waterberging, verkoelende groenstructuren, het tegengaan van hittestress en het beschermen van kwetsbare natuur. Klimaatverandering beïnvloedt de balans in mogelijkheden van bescherming, ontwikkeling en het bieden van leefkwaliteit.

Ruimte voor natuur en recreatie

Groene gebieden bieden rust, biodiversiteit en verkoeling en horen bij de identiteit van Zeist. Tegelijkertijd staan ze onder druk door versnippering, intensief gebruik en concurrerende claims op de ruimte. De behoefte aan toegankelijke natuur en recreatie groeit, maar vraagt om een zorgvuldige balans tussen ecologische kwaliteit, cultuurhistorische waarden en beleving. Dat maakt keuzes nodig over bescherming, verbinding en draagkracht van natuur en recreatiegebieden.

Toekomstbestendig bouwen en inrichten

Toekomstbestendig bouwen is nodig omdat verschillende ontwikkelingen invloed hebben op de manier van inrichten van onze leefomgeving. Het gaat hierbij om factoren zoals verlies aan biodiversiteit, druk op ecosystemen, vervuiling, schaarste aan grondstoffen en demografische trends zoals vergrijzing en huishoudensverdunding.

Deze ontwikkelingen vragen om een gebouwde omgeving die flexibel kan worden gebruikt, aangepast kan worden of een andere functie kan krijgen wanneer omstandigheden veranderen.

De ruimtevraag ligt vooral in de maatregelen die nodig zijn om de leefomgeving bestand te maken tegen extreme neerslag, droogte en hitte. Het gaat hierbij om ruimte voor waterberging, verkoelende groenstructuren, hittestressreductie en bescherming van kwetsbare natuur. Daarnaast vraagt het zorgvuldig omgaan met grondstoffen om ruimte voor opslag, verwerking en circulair hergebruik van materialen.

Ook maatschappelijke ontwikkelingen hebben ruimtelijke gevolgen. De behoefte aan scholen, zorg-, sport- en cultuurvoorzieningen verandert door vergrijzing en huishoudensverdunding. Omdat uitbreidingsruimte beperkt is, worden functies vaker gecombineerd of dichtbij woongebieden en centra gesitueerd, zodat efficiënt met ruimte wordt omgegaan en voorzieningen goed bereikbaar blijven.

Technologische ontwikkelingen maken het bovendien eenvoudiger om gebouwen aanpasbaar te ontwerpen, zodat zij beter kunnen meebewegen met veranderende maatschappelijke behoeften. Gezamenlijk leidt dit tot een duidelijke ruimteclaim: toekomstbestendig bouwen vraagt om extra ruimte voor adaptieve maatregelen voor water, hitte, groen en materiaalstromen, en om slim meervoudig gebruik van de ruimte om leefkwaliteit te behouden en te versterken.

Groeierende en veranderende vraag naar werklocaties

Het tekort aan goede werklocaties in Zeist groeit. Dit gaat zowel om bedrijventerreinen als kantoorlocaties. Al 15 jaar is er geen bedrijfskavel meer uitgegeven, terwijl de vraag groeit. Uit de behoefteraming van de provincie komt een vraag naar 11 ha bedrijventerrein tot 2030. Het gaat om ca. 5 ha 'vervangingsvraag' (nodig voor bedrijven die elders in de gemeente weg moeten vanwege transformatie van het gebied naar andere functies) en ca. 6 ha uitbreiding. Na 2030 groeit de vraag verder. Niet alleen neemt de vraag toe door groei van bedrijven, ook de transitie naar een meer duurzame en circulaire economie vraagt om extra ruimte. Denk aan extra ruimte voor batterijen, energy hubs, transformatorhuisjes en extra ruimte die nodig is voor opslag en verwerking van materialen.

De voortgaande digitalisering leidt (nog) niet tot een verminderde vraag naar werklocaties. Wel gaan gebruikers andere eisen stellen aan werklocaties. Dit geldt zeker voor kantoorruimte, waar OV-knooppunten steeds belangrijker worden als vestigingsplaats. Als het niet lukt om voldoende ruimte voor werk te realiseren, moeten inwoners in toenemende mate naar andere plaatsen om te werken. Hierdoor neemt de mobiliteitsvraag toe.

Verder zijn bedrijventerreinen belangrijk als 'voorziening' voor inwoners. Ze bieden ruimte aan zogeheten stadsverzorgende bedrijvigheid, zoals loodgieters, bouwbedrijven, distributie, etc. Zitten

dergelijke bedrijven verder weg, dan betekent dat in het algemeen extra verkeersbewegingen en kosten voor de inwoner.

Ten slotte groeit de ruimtevraag van Defensie in onze gemeente als gevolg van de toenemende aandacht voor de nationale en Europese veiligheid.

Groeiende en veranderende mobiliteitsvraag

De mobiliteitsvraag groeit mee met verstedelijking en economische ontwikkeling. Er is een duidelijke trend richting duurzame mobiliteit: elektrificatie van het wagenpark, lagere parkeernormen, prioriteit voor voetgangers en fietsers, en stimulering van openbaar vervoer en deelmobiliteit. Dit raakt bijvoorbeeld aan de inrichting van het centrum en de gebiedsontwikkeling bij station Driebergen-Zeist.

Nieuwe vormen van mobiliteit, zoals deelfietsen en -auto's en in de toekomst mogelijk zelfrijdende voertuigen, beïnvloeden de ruimtelijke inrichting. Ze maken flexibel en efficiënter ruimtegebruik mogelijk, verminderen de parkeerdruk en vragen om nieuwe typen mobiliteitshubs, waar reizigers gemakkelijk en snel van transportmiddel kunnen wisselen.

Veranderingen in energievraag en aanbod

De energievraag neemt toe door de elektrificatie van mobiliteit, verwarming en bedrijfsactiviteiten. Bedrijven gebruiken steeds meer elektrische apparatuur, logistiek materieel en digitale toepassingen zoals data intensieve systemen en kunstmatige intelligentie. Ook het groeiende gebruik van warmtepompen, laadvoorzieningen en zonne-energie vergroot de vraag naar elektriciteit. Deze ontwikkelingen leiden tot een hogere belasting van het elektriciteitsnet en een toenemende behoefte aan netcapaciteit. Omdat grootschalige opwek in Zeist beperkt mogelijk is, worden alternatieven zoals zon op dak, warmte uit afvalwater en ondergrondse warmtebronnen belangrijker. intensieve systemen en kunstmatige intelligentie. Ook het groeiende

gebruik van warmtepompen, laadvoorzieningen en zonne energie vergroot de vraag naar elektriciteit. Deze ontwikkelingen leiden tot een hogere belasting van het elektriciteitsnet en een toenemende behoefte aan netcapaciteit. Omdat grootschalige opwek in Zeist beperkt mogelijk is, worden alternatieven zoals zon op dak, warmte uit afvalwater en ondergrondse warmtebronnen belangrijker.

De benodigde netverzwaring en nieuwe energie infrastructuur vragen om ruimte in zowel de ondergrond als bovengrond, bijvoorbeeld voor kabels, transformatoren, warmtenetten en laadclusters. Dit legt druk op de beschikbare fysieke ruimte en kan invloed hebben op de fasering van woningbouw- en bedrijfsontwikkelingen. Energievoorzieningen worden bovendien steeds vaker gecombineerd met andere functies in de gebouwde omgeving, wat vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. infrastructuur vragen om ruimte in zowel de ondergrond als bovengrond, bijvoorbeeld voor kabels, transformatoren, warmtenetten en laadclusters. Dit legt druk op de beschikbare fysieke ruimte en kan invloed hebben op de fasering van woningbouw- en bedrijfsontwikkelingen. Energievoorzieningen worden bovendien steeds vaker gecombineerd met andere functies in de gebouwde omgeving, wat vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

Gezondheid en sociale cohesie

Druk op de ruimte werkt door in de ervaren leefkwaliteit. Verdichting, veranderende mobiliteit, toenemende hitte en een intensiever gebruik van de openbare ruimte beïnvloeden hoe mensen zich bewegen, ontmoeten en verblijven. De beschikbaarheid van laagdrempelige ontmoetingsplekken, openbare ruimtes en de nabijheid van groen hangt samen met sociale cohesie: in gebieden met veel gebruiksdruk of minder ruimte per inwoner, is die ruimte om elkaar te ontmoeten schaarser. Deze sociale en gezondheidsdimensies zijn daarmee zichtbaar onderdeel van de ruimtelijke druk in Zeist.

4.1.2. Groeiende sociale en economische ongelijkheid

De sociale en economische ongelijkheid in Zeist neemt [FH1.1] toe. Deze trend wordt gevoed door demografische veranderingen, verschillen in gezondheid en welzijn, en een ongelijke verdeling van economische kansen. De leefomgeving weerspiegelt deze ongelijkheid steeds sterker, zowel tussen wijken als tussen bevolkingsgroepen.

De sociale en economische ongelijkheid in Zeist is zichtbaar in verschillen tussen wijken en buurten, bijvoorbeeld in gezondheid en welzijn. Verschillen in inkomen, economische en onderwijskansen, gezondheid, woonkwaliteit en sociale netwerken kunnen elkaar versterken en leiden tot uiteenlopende mogelijkheden om mee te doen en vooruit te komen. Inwoners ervaren daardoor niet overal dezelfde uitgangspositie in het dagelijks leven.

Ook schommelingen in energie- en woonlasten raken huishoudens niet in gelijke mate; energiearmoede speelt daarbij in Zeist een rol. Daarmee is ongelijkheid niet alleen een sociaal vraagstuk: het kan ook zichtbaar worden in de leefomgeving, bijvoorbeeld via verschillen in woonkwaliteit, ervaren veiligheid en de ruimte voor ontmoeting en ondersteuning.

Demografische verschuivingen

Zeist vergrijst in de komende decennia sterk. Het aantal en aandeel oudere inwoners neemt richting 2050 duidelijk toe. Deze ontwikkeling verandert de vraag naar wonen, zorg, ondersteuning en sociale verbindingen, en heeft gevolgen voor voorzieningen en de leefomgeving.

Tegelijkertijd neemt de beroepsbevolking af, wat gevolgen heeft voor de lokale economie en het voorzieningenniveau.

Vergrijzing biedt ook kansen: ouderen zijn vaak actief als vrijwilliger en vormen een potentieel voor nieuwe vormen van

bedrijvigheid en gemeenschapskracht. Daarnaast verandert de bevolkingssamenstelling door de instroom van nieuwe inwoners. Deze veranderende samenstelling leidt tot meer variatie in behoeften en gebruik van voorzieningen, openbare ruimte en sociale infrastructuur.

Ongelijkheid in bestaanszekerheid, gezondheid en toegang tot voorzieningen

Binnen Zeist zijn economische kansen, toegang tot zorg en ervaren welbevinden ongelijk verdeeld. Kwetsbare groepen zoals jongeren met een lage opleiding, statushouders en ouderen zonder sociaal netwerk, hebben vaker moeite om mee te doen en hun leven op orde te houden. In sommige wijken is de energiearmoede relatief hoog, wat de verschillen in bestaanszekerheid versterkt.

De betaalbaarheid van zorg staat onder druk, zowel voor inwoners als voor aanbieders. Preventie, nabijheid en sociale netwerken worden steeds belangrijker om gezondheid en welzijn te ondersteunen. De ongelijkheid in Zeist maakt duidelijk dat 'het goede leven' - waar de omgevingsvisie zich op richt - niet voor iedereen vanzelfsprekend is. Het vraagt om blijvende aandacht voor inclusie, gelijke kansen en een toegankelijke leefomgeving.



4.1.3. Technologische transitie in werk en leefstijl

Digitalisering, automatisering en veranderende vormen van samenleven

Technologische ontwikkelingen veranderen fundamenteel hoe mensen in Zeist werken, wonen, leren, zorgen, consumeren en deelnemen aan de samenleving. Digitalisering, kunstmatige intelligentie en automatisering herstructureren sectoren en beroepen. Nieuwe technologieën leiden tot andere vormen van sociale interactie, thuiswerken, hybride onderwijs, en zorgmodellen en hebben een grote impact op ondernemers, soorten bedrijven en de economie in het algemeen. Deze transitie is ingrijpend en raken vrijwel alle domeinen van het dagelijks leven.

In Zeist zijn vooral drie sectoren in beweging:

- **Zorginnovatie:** Door vergrijzing groeit de zorgvraag. Slimme technologieën maken nieuwe zorgmodellen mogelijk, zoals digitale monitoring, hybride zorg en robotondersteuning.
- **Digitale bedrijvigheid:** Lokale bedrijven opereren steeds vaker op het snijvlak van technologie en dienstverlening. De digitale economie biedt kansen voor werkgelegenheid en innovatie.
- **Vrijtijdseconomie:** Ouderen hebben meer vrije tijd en een grotere recreatiebehoefte. Digitale platforms en diensten veranderen hoe mensen hun vrije tijd invullen en plannen.



Tegelijkertijd ontstaan nieuwe sociale breuklijnen. Niet iedereen profiteert mee van technologische vooruitgang. Digitale ongelijkheid, verschillen in toegang tot middelen, gebruik en vaardigheden, wordt een steeds belangrijker thema. Het gaat niet alleen om internettoegang, maar vooral om de mate waarin mensen mee kunnen doen in een samenleving waarin steeds meer zaken digitaal verlopen. In Zeist speelt dit onder meer in gebieden waar de concentratie van kwetsbare groepen relatief hoog is en digitale participatie achterblijft.

Technologie verandert ook consumptie en recreatie. Online winkelen en digitale diensten zetten de leefbaarheid van winkelgebieden onder druk. Als hier niet op wordt ingespeeld, liggen leegstand en daarmee leefbaarheid op de loer. Tegelijkertijd biedt digitalisering kansen om het winkelgebieden te transformeren tot compacte, aantrekkelijke en groene ontmoetingsplekken: van traditionele 'places to buy' naar betekenisvolle 'places to be', ook buiten winkeltijden.

De digitale samenleving biedt dus kansen voor innovatie, duurzaamheid, efficiënt ruimtegebruik en sociale verbinding. Maar deze kansen komen alleen tot hun recht als er ook aandacht is voor vaardigheden, inclusie en de ruimtelijke kwaliteit van publieke plekken.

Modulair bouwen en smart city-toepassingen kunnen helpen om ruimte, data, materiaalstromen en energie efficiënter te benutten. Ze dragen bij aan duurzaamheid, comfort en beter beheer van de leefomgeving.

4.1.4. Verschuivende geopolitiek en regionale veerkracht

De internationale verhoudingen veranderen snel. Spanningen tussen landen, onzekerheid over energie en veiligheid, en afnemende stabiliteit in mondiale samenwerking zorgen voor een herwaardering van samenwerking binnen Europa. Tegelijkertijd groeit op regionaal niveau, zoals in de regio Utrecht, de behoefte aan gezamenlijke aanpak van ruimtelijke opgaven. Daarnaast hebben grote technologiebedrijven zoals Google en Meta steeds meer invloed op hoe we communiceren, werken en informatie krijgen. Dit vergroot onze afhankelijkheid van internationale digitale systemen en maakt lokale weerbaarheid urgenter.

Dit betekent dat Zeist en de regio moeten investeren in eigen voorzieningen: duurzame energie, betrouwbare infrastructuur en onderlinge samenwerking. Binnen Europa groeit de samenwerking op het gebied van energie, defensie, technologie en infrastructuur. Ook binnen de regio Utrecht is er meer aandacht voor lokale productie, circulaire bedrijvigheid en energietoepassingen. Zeist maakt deel uit van bredere regionale verbanden waarin overheden samenwerken aan ruimtelijke opgaven. Door actief bij te dragen aan visievorming en afstemming op thema's als mobiliteit, landschap, defensie en energie, versterkt Zeist haar lokale veerkracht en draagt zij bij aan regionale keuzes die ook lokaal voelbaar zijn.

De samenwerking met het in Zeist en omgeving gevestigde Ministerie van Defensie en het Commando Landstrijdkrachten in Zeist biedt kansen. Defensie beschikt over unieke kennis en infrastructuur op het gebied van zelfvoorzienendheid, zoals op het vlak van energie, water en logistiek. Het is daarom belangrijk om het gesprek over aan te gaan over samenwerking en kennisuitwisseling.



5. Zeist richting 2050: drie hoofdopgaven



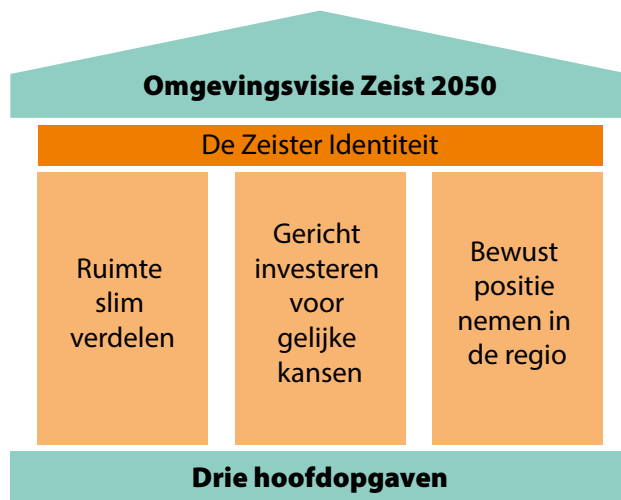
5.1. Inleiding

De drie hoofdpogaven vormen de koers voor de Omgevingsvisie Zeist 2050. Zeist staat voor samenhangende opgaven die voortkomen uit de waarden uit hoofdstuk 3 en de trends en ontwikkelingen uit hoofdstuk 4. Deze opgaven raken verschillende domeinen tegelijk en vragen om richtinggevende keuzes. Om grip te krijgen op deze opgaven, worden ze in dit hoofdstuk ingedeeld in drie hoofdpogaven.

5.2. De drie hoofdpogaven

De trends en ontwikkelingen vormen samen een complex en dynamisch speelveld voor Zeist. Ze zijn onderling verweven en raken ook aan de waarden van Zeist. Ze laten zien dat ruimtelijke ordening steeds meer draait om het balanceren van belangen, het combineren van functies en het behouden van kwaliteit in een omgeving die steeds intensiever wordt gebruikt.

Uit de samenhang tussen trends, ontwikkelingen en de waarden van Zeist komen drie hoofdpogaven voort.



Bij alle drie de hoofdpogaven staat één principe centraal: het behoud en versterken van de identiteit van Zeist. Identiteit is geen afzonderlijke opgave, maar een randvoorwaarde die door alle hoofdpogaven heen werkt.



Hoofdpogave 1 - Ruimte slim verdelen

De druk op de ruimte neemt toe. Wonen, natuur, voorzieningen, energie, mobiliteit, klimaatadaptatie en economie vragen om plek binnen een beperkt gebied. De opgave is om ruimte strategisch te combineren, zorgvuldig te verdichten waar dat kan en te beschermen waar dat moet, zodat het groene en landschappelijke karakter van Zeist behouden blijft.



Hoofdpogave 2 - Gericht investeren voor gelijke kansen

Niet alle inwoners hebben dezelfde uitgangspositie. Verschillen in gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, inkomen en toegang tot voorzieningen vragen om keuzes. Deze kunnen gebiedsgericht zijn of voor iedereen in de gehele gemeente. De opgave is om op plekken of thema's waar dat het meest nodig is al dan niet gericht te investeren, zodat iedereen naar vermogen kan meedoen en gezond kan leven.



Hoofdpogave 3 - Bewust positie nemen in de regio

Zeist maakt deel uit van een sterk samenhangende regio. Opgaven rond wonen, mobiliteit, landschap, energie en economie stoppen niet bij de gemeentegrens. De opgave is om ruimtelijke keuzes af te stemmen met regionale partners, zonder de eigen identiteit en kwaliteiten te verliezen.

5.3. Ruimte slim verdelen

De ruimte in Zeist staat onder toenemende druk. Wonen, natuur, voorzieningen, mobiliteit, energie-infrastructuur, werken en klimaatadaptatie vragen allemaal om plek binnen een beperkt gebied en beïnvloeden elkaar steeds meer. De hoofdpoging 'Ruimte slim verdelen' gaat daarom over hoe richting kan worden gegeven aan ruimtelijke keuzes. Keuzes die passen bij de kwaliteiten en identiteit van Zeist.

In de omgevingsvisie wordt uitgewerkt op welke plekken ruimte kan ontstaan voor ontwikkelingen die bijdragen aan een prettig, gezond en goed functionerend woon- en leefmilieu. Het gaat daarbij om ontwikkelingen voor wonen, voorzieningen en werkfuncties. Is het bijvoorbeeld logisch om concentraties plaats te laten vinden in het bestaande stedelijke gebied? Of kan het, waar dat logisch en verantwoord is, ook in aangrenzende gebieden? Uitgangspunt is dat gezocht wordt naar plekken met nabijheid van voorzieningen, goede fiets- en OV-verbindingen. Ook wordt gekeken of die mogelijke plekken randvoorwaarden hebben voor (de ontwikkeling van) een prettig en tevens functioneel ingericht openbaar domein.

Daarnaast wordt in de omgevingsvisie uitgewerkt in welke gebieden vooral waarden met betrekking tot natuur, landschap of cultuurhistorie ontwikkeld en beschermd zouden moeten worden. Op deze plekken kan het bijvoorbeeld minder voor de hand liggen om extra ontwikkelingen toe te voegen waarvoor gebouwd moet worden. Er wordt ook gekeken waar functies op een passende manier kunnen worden gecombineerd. Op sommige plekken kunnen bijvoorbeeld groen, wonen, verblijfskwaliteit, mobiliteit en/of voorzieningen elkaar versterken, passend bij het karakter van de omgeving. Er zijn echter ook gebieden waar functies minder goed samengaan. In delen van de Stichtse Lustwarande passen bijvoorbeeld nieuwe hogere bouwvolumes of intensievere functies slecht bij de cultuurhistorische lanenstructuur en zichtlijnen. Ook ecologische verbindingen



verdragen niet altijd extra verstedelijking of verlichting, en in grondwaterbeschermingszones zijn sommige soorten bebouwing en infrastructuur beperkt mogelijk.

In de omgevingsvisie wordt daarom uitgewerkt waar combinaties logisch zijn en waar juist meer terughoudendheid nodig is, zodat kwaliteiten zoals natuur, landschap, cultuurhistorie en wooncomfort behouden blijven.

In de omgevingsvisie worden ook water en bodem meegewogen in toekomstige ruimtelijke keuzes. Factoren zoals droogte, hitte, waterberging en bodemgesteldheid, zijn mede bepalend voor waar ontwikkelingen passend zijn en welke inrichting daarbij hoort. Ook wordt gekeken wat ontwikkelingen in de energietransitie betekenen voor de ruimte. De omgevingsvisie geeft aan hoe zorgvuldig met deze opgaven kan worden omgegaan, zodat de kwaliteiten van Zeist behouden blijven.

Mogelijke onderzoeksvragen voor het vervolgproces

- Hoe ver gaat de gemeente met verdichten en waar worden grenzen getrokken om natuur, cultuurhistorie, bodem/water en leefkwaliteit te beschermen of juist te versterken?
- Welke manier(en) van verdichten en functiemengen passen bij Zeist?
- Waar in Zeist kunnen nieuwe woon- en werkontwikkelingen in principe passend zijn, en waar is juist terughoudendheid of uitsluiting nodig om kwaliteiten te behouden of te versterken?
- Hoe wordt de openbare ruimte verdeeld tussen verschillende vormen van mobiliteit, groen en andere functies?
- Hoe worden natuur, recreatie en landbouw in met elkaar in balans gebracht? Is het nodig om in bepaalde gebieden één functie nadrukkelijk prioriteit te geven om kwaliteit en draagkracht te borgen?
- Van welke milieunormen kan, op welke plekken en onder welke voorwaarden, bewust worden afgeweken als dit aantoonbaar bijdraagt aan andere ruimtelijke of maatschappelijke kwaliteiten?
- Welke ruimtelijke keuzes zijn nodig om kansen voor energietransitie en duurzaamheid te benutten, en hoe worden deze afgewogen tegen andere functies en kwaliteiten in Zeist?

Links met trends en ontwikkelingen en waarden

Waarden: Groen, natuurgebieden, buitenplaatsen en parken, Gezond, zorgzaam, inclusief en verbonden en Duurzaam en maatschappelijk betrokken

Trends en ontwikkelingen: Druk op de ruimte

Meest relevante beleidsdocumenten die worden meegenomen in de uitwerking in de omgevingsvisie

- Woonvisie Zeist 2021–2025
- Mobiliteitsvisie en -plan Zeist 2022–2027
- Groenstructuurplan Zeist
- Biodiversiteitsplan Zeist
- Routekaart Nieuwe Energie
- Klimaatbestendig Zeist
- Economisch Kompas
- Visie werklocaties (in voorbereiding)
- Toekomstvisie Stichtse Lustwarande Zeist

Voorbeelden inventarisaties en data

- Inventarisaties groen blauwe waarden en verkenning naar groencompensatiesysteem/beleid (inhoudelijk geïntegreerd in het biodiversiteitsplan)
- Mobiliteitsonderzoeken en bereikbaarheidsprofielen van gemeente Zeist
- Klimaat- en bodemgegevens (droogte, waterbergingsopgave, hittestress, grondwaterbescherming)
- Energie- en netcapaciteitsinformatie (netcongestie, laadclusters, opwekpotenties)

5.4. Gericht investeren voor gelijke kansen

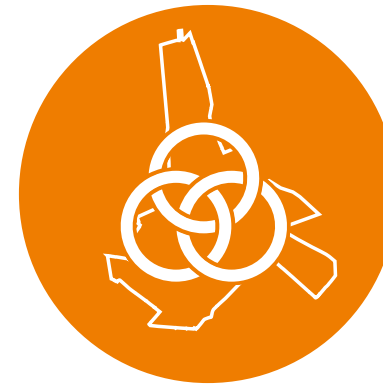
Niet alle inwoners hebben dezelfde uitgangspositie. Verschillen in gezondheid, veiligheid, inkomen en toegang tot voorzieningen vragen om keuzes zodat iedereen naar vermogen kan meedoen en gezond kan leven.

In de omgevingsvisie wordt uitgewerkt wat de ruimtelijke keuzes zijn die hieraan bij kunnen dragen. Deze kunnen gebiedsgericht zijn of voor de gehele gemeente. Inclusiviteit staat daarbij altijd centraal: de leefomgeving moet uitnodigen en toegankelijk zijn voor iedereen. Keuzes in de omgevingsvisie moeten rekening houden met gezondheid (fysiek en mentaal), onderwijs, veiligheid en leefbaarheid in buurten en wijken.

Er wordt gebiedsgericht gekeken naar waar inzet het hardst nodig is en wat die (ruimtelijke) inzet zou moeten zijn. Denk aan nabijheid en toegankelijkheid van voorzieningen en aan ruimte voor ontmoetingsplekken voor specifieke leeftijdsgroepen (zoals sport- en speelplekken, parken en buurtkamers).

Voor de hele gemeente wordt gekeken naar mogelijke keuzes die leiden tot een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten, sporten en ontspannen draagt bij aan welzijn en preventie. Zoals in de openbare ruimte. Maar ook door middel van variatie in woningtypen en woonvormen. Niet alleen om verschillende levensfasen te bedienen, maar ook om ruimte te bieden aan diverse huishoudens, inkomensgroepen en woonvoorkeuren.

Met de uitwerking van deze hoofdpogave wordt in de omgevingsvisie invulling gegeven aan de waarde 'Gezond, zorgzaam en verbonden': niet met afzonderlijke maatregelen, maar door fysieke en sociale keuzes in samenhang te maken, zodat gezondheid, onderlinge zorg, inclusie en verbondenheid een vanzelfsprekend onderdeel zijn van de dagelijkse leefomgeving.



Mogelijke onderzoeksvragen voor het vervolgproces

- Op welke thema's (gezondheid, veiligheid, leefbaarheid en toegang tot voorzieningen) kiest Zeist voor een gebiedsgerichte aanpak? En wanneer is een gemeente-brede benadering passend?
- Waar en hoe wil Zeist sturen op sociale menging (via wonen, voorzieningen en openbare ruimte), en wanneer is actief ingrijpen wenselijk
- Welke basisvoorzieningen wil Zeist nabij en toegankelijk voor inwoners organiseren? Welke voorzieningen kunnen geconcentreerd worden? En welke eisen stelt Zeist daarbij aan bereikbaarheid en bruikbaarheid?
- In welke gevallen kan digitale dienstverlening een fysieke voorziening aanvullen of vervangen, en wat betekent dat voor toegankelijkheid en kunnen meedoen (digitale inclusie)?
- Hoe kan Zeist in de omgevingsvisie richting geven aan minimale woon- en leefkwaliteit (gezond, toegankelijk, duurzaam en prettig wonen en verblijven)? En hoe weegt Zeist dit af tegen snelheid en betaalbaarheid?
- Waar zijn extra plekken voor ontmoeting, sport/spel en laagdrempelige ondersteuning het meest nodig, en welke minimale basis(-eisen) aan zulke plekken zouden in alle wijken geborgd moeten worden?

Links met trends en ontwikkelingen en waarden

- Waarden: Gezond, zorgzaam, inclusief en verbonden
- Trends en ontwikkelingen: Groeiende sociale en economische ongelijkheid

Meest relevante beleidsdocumenten die worden meegenomen in de uitwerking in de omgevingsvisie

- Gemeentelijke visie Sociaal Domein, Samen bouwen aan een sterke samenleving
- Agenda Meedoen in Zeist 2023–2026
- Beleidskader Gezondheid, Sport en Bewegen 2024–2027
- Beleidskader de Sociale Basis (2023)
- Woonzorgvisie (2025)
- Strategische Kaders Werk & Inkomen (2024)

Voorbeelden voor inventarisaties en data

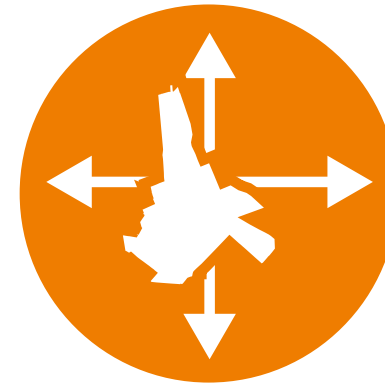
- Dashboard Buurtinzichten (sociaal-domeinprofielen, welzijns- en participatiegegevens)
- CBS-wijk- en buurtstatistieken (inkomen, gezondheid, RISc-indicatoren, leefbaarheid, voorzieningenbereik)
- GGD-gezondheidsprofielen (gezondheidsmonitor volwassenen & jeugd, mentale gezondheid, beweeggedrag)
- Woningmarktbehoefteonderzoeken (vraag per doelgroep en segment)
- Demografische prognoses (vergrijzing en huishoudensontwikkeling; CBS en gemeentelijke prognoses)

5.5. Bewust positie innemen in de regio

Zeist is onlosmakelijk verbonden met de regio. Opgaven rondom wonen, mobiliteit, landschap, energie en economie zijn groter dan alleen de gemeente Zeist. Gemeente Zeist werkt daarin al nauw samen met de buurgemeenten, provincie en regionale partners. Belangrijk is om zelf goed te weten wat de inzet is van Zeist in deze samenwerking. Zeist draagt graag en vanzelfsprekend bij aan oplossingen voor de grote regionale opgaven, maar zal op haar beurt ook moeten bewaken dat de waarden van Zeist worden beschermd of in acht worden genomen.

Door duidelijke uitgangspunten te hebben over waar en op welke manier Zeist kan bijdragen aan regionale problematiek, waar voor Zeist grenzen liggen en waar regionale hulp zeer welkom is, kan Zeist een betrouwbare partner zijn en blijven in de broodnodige regionale samenwerking.

In de omgevingsvisie wordt uitgewerkt waar in Zeist (en op welke manier) een bijdrage kan worden geleverd aan de regionale opgaven: woningbouw, mobiliteit, bodem/water, werken en energietransitie. Er zal worden gekeken naar ruimtelijke oplossingen die niet alleen bijdragen aan regionale opgaven, maar ook aan het behoud van wat Zeist bijzonder maakt: het groene karakter met natuurgebieden, buitenplaatsen, parken, specifieke voorzieningen, bedrijven en instellingen. Er wordt gezocht naar combinaties op snijvlak van regionale afstemming en het bewaken van onze dorpse waarden en stadse allure, zodat Zeist herkenbaar en aantrekkelijk blijft in een veranderende omgeving.



Mogelijke onderzoeksvragen voor het vervolgproces:

- Aan welke regionale opgaven (zoals woningbouw, mobiliteit, werklocaties, energie en landschap) wil Zeist actief bijdragen? Welke thema's wil Zeist daarin nadrukkelijk agenderen? En welke grenzen of randvoorwaarden stelt Zeist om de eigen identiteit en kwaliteiten te beschermen?
- Welke mate van afhankelijkheid van regionale voorzieningen, infrastructuur en energie oplossingen vindt Zeist wenselijk, en waar wil Zeist meer eigen regie?

Links met trends en ontwikkelingen en waarden

- Waarden: Groen, natuurgebieden, buitenplaatsen en parken, Duurzaam en maatschappelijk betrokken en Dorpse waarden en stadse allure
- Trends en ontwikkelingen: Verschuivende geopolitiek en regionale veerkracht

Meest relevante beleidsdocumenten die worden meegenomen in de uitwerking in de omgevingsvisie

- Regionale Energie Strategie (RES U10 / U16)
- Provinciale Omgevingsvisie Utrecht (POVI)
- Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040
- Gebiedsperspectief A-Z 2025
- Regionale mobiliteitsstrategie / OV-knooppuntstrategie U10

Voorbeelden voor inventarisaties en data

- Mobiliteitsonderzoeken Zeist, aangevuld met regionale knooppuntdata (provincie Utrecht / NDW)
- Regionale energie- en infrastructuurkaarten (RES-U16 / Stedin netcapaciteit)
- Provinciale analyses werklocaties (waaronder de vraag van ca. 11 ha bedrijventerrein tot 2030)
- Groenblauwe structuren en ecologische verbindingen (NNN / provincie)
- Regionale prognoses en woningbouwprogrammering (provincie Utrecht / U10)

6. Vervolgproces



De hoofdpogaven bepalen de koers voor de Omgevingsvisie Zeist 2050. In het vervolgproces wordt dit verder uitgewerkt. Dit proces bestaat uit meerdere stappen, die uiteindelijk leiden tot richtinggevende en uitvoerbare keuzes voor Zeist richting 2050. Het proces is dynamisch: inzichten uit participatie, analyses en regionale afstemming worden steeds opnieuw verbonden met de hoofdpogaven.

Belangrijke onderdelen in het vervolgproces zijn:

- Participatie
- Gebieds- en thema-uitwerkingen
- Milieueffectrapportage
- Toepassen landelijke standaard en juridische vertaling visie
- Conceptvisie en vaststelling

6.1. Participatie: met scenario's als verkenningsinstrument

In het vervolgproces speelt participatie een belangrijke rol. Kennis, ervaringen en perspectieven uit de samenleving worden gebruikt bij het formuleren van de keuzes, zodat de omgevingsvisie herkenbaar is en aansluit bij wat er leeft. In dit traject is het participatieniveau raadplegen. Reacties en inzichten worden verzameld via gerichte vragen en gesprekken; Deze input wordt gewogen en de gemeenteraad neemt uiteindelijk de besluiten.

In de eerste fase van de participatie worden behoeften, zorgen en kansen opgehaald. Het gaat daarbij om wat mensen belangrijk vinden en waar spanningen of aandachtspunten worden ervaren. Deze opbrengst is input voor de verdere uitwerking: opvattingen worden in beeld gebracht en maken zichtbaar welke onderwerpen in het vervolg extra aandacht vragen.

In dit participatietraject worden scenario's gebruikt als middel om het gesprek te voeren, niet als eindbeeld en nadrukkelijk niet als keuzeopties. De scenario's helpen om te onderzoeken hoe binnen de drie hoofdpogaven de balans tussen waarden en dilemma's gevonden



kan worden. Ze vergroten de hoofdpogaven bewust uit en maken de onderliggende spanningen tastbaar, zodat deelnemers zich kunnen verhouden tot mogelijke toekomstrichtingen zonder dat er al keuzes worden gevraagd.

De scenario's zijn daarom uitgesproken vormgegeven. Juist door die scherpheid worden deelnemers uitgedaagd om te verkennen waar kansen worden gezien, waar angsten of grenzen liggen, en welke waarden zwaarder zouden moeten wegen. Niet de uitersten zelf zijn het doel, maar het gesprek over wat Zeist daarin belangrijk vindt en welke richtinggevende afwegingen de omgevingsvisie moet maken. In vervolg op de Eerste Zeister Omgevingsvisie vragen deze scenario's ook om scherpere keuzes: ze maken zichtbaar dat niet alles tegelijkertijd kan en helpen daarmee het gesprek concreter en bewuster te voeren.

De drie scenario's die worden ingezet zijn elk gebaseerd op een herkenbare maar sterk uitvergroete invalshoek:

Zeist stad in de randstad

Verkenning van de ruimte voor groei, wonen, werken en mobiliteit en de grenzen daaraan.

Zeist kiest voor natuur

Verkenning van wat het betekent wanneer natuur en landschap leidend zijn, inclusief de ruimte die dit vraagt.

Zeist zorgzaam en zelfvoorzienend

Verkenning van hoe gemeenschapskracht kan worden versterkt wanneer sociale ondersteuning, voorzieningen en lokale productie meer binnen de eigen gemeenschap worden georganiseerd.

Vragen worden breed voorgelegd aan inwoners, maatschappelijke organisaties, ondernemers, kennisinstellingen en regionale partners. De gesprekken maken zichtbaar welke waarden voor wie centraal staan, welke dilemma's mensen ervaren en waar ruimte is voor ontwikkeling of juist voor bescherming. Scenario-elementen kunnen helpen om dit te verkennen, maar het gesprek kan ook ontstaan vanuit de zorgen, kansen, spanningen of behoeften die deelnemers zelf inbrengen. De inzichten die dit oplevert laten zien welke afwegingen voor Zeist echt van belang zijn en hoe deze zich verhouden tot de hoofdpogaven. Daarmee vormen de opbrengsten uit de participatie een belangrijke basis om in de omgevingsvisie richtinggevende keuzes te kunnen maken.

6.2. Differentiatie per gebied: regie en maatwerk

De druk op de ruimte en maatschappelijke opgaven zijn niet overal in Zeist gelijk. Sommige gebieden zullen in de toekomst meer dynamiek kennen door verdichting, transformatie of toenemend gebruik, terwijl andere gebieden vooral vragen om behoud van rust, landschap en cultuurhistorische kwaliteiten.

Daarom wordt in het vervolgproces onderzoek gedaan naar gedifferentieerde keuzes voor verschillende gebieden. Er zijn meerdere manieren waarop deze gebiedstypen onderscheiden kunnen worden. Thema's die hiervoor een basis kunnen vormen zijn bijvoorbeeld:

- ruimtelijke dynamiek (hoge, midden of lage mate van verandering)
- geografische kenmerken (bijv. centrumgebied, dorpskern, randzone, buitengebied)
- thematische structuren (bijv. zorglandschap, cultuurhistorische linten, mobiliteitsassen)
- sociaaleconomische kenmerken
- of een combinatie daarvan

Gebieden waarop bepaalde keuzes betrekking hebben hoeven niet voor alle thema's samen te vallen. De visie kan daarom meerdere gebiedsindelingen bevatten.

Welke thema's het meest relevant zijn, wordt in de ontwerpfase van de omgevingsvisie bepaald op basis van participatie, analyses, beleidskaders en bestuurlijke afwegingen.

6.3. Milieueffectrapportage

De omgevingsvisie heeft betrekking op het gehele plangebied van de gemeente. In een milieueffectrapport worden de milieueffecten van de omgevingsvisie onderzocht. Dit kan alleen wanneer de kaders

voor te nemen besluiten voldoende concreet zijn. De ontwerpkeuzes worden beoordeeld via een milieueffectrapport. Hiermee worden milieueffecten inzichtelijk gemaakt, zoals effecten op natuur, water, gezondheid, mobiliteit, klimaatadaptatie en energie-infrastructuur. Het milieueffectrapport helpt om keuzes te onderbouwen en alternatieven te verkennen.

6.4. STOP/TPOD en juridische vertaling

Het is wettelijk verplicht om de omgevingsvisie te publiceren via de Landelijke Voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Hiervoor zijn de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD) ontwikkeld. De omgevingsvisie wordt opgesteld volgens deze landelijke standaarden.

De Standaard officiële publicaties (STOP) ondersteunt het opstellen en publiceren van alle officiële overheidspublicaties via de LVBB. De standaard omvat de volgende functies: opstellen, vaststellen, bekendmaken, consolideren en het beschikbaar stellen van documenten.

De toepassingsprofielen leggen vast hoe de tekst ingedeeld, geannoteerd wordt en aan locaties gekoppeld wordt. Ook geeft het toepassingsprofiel aan welke waardelijsten (gestandaardiseerde lijsten met vaste begrippen) van toepassing zijn en hoe documenten uitgewisseld worden.

Dit maakt de juridische versie van de omgevingsvisie toegankelijk, doorzoekbaar en gebruiksklaar voor inwoners, raad, initiatiefnemers en uitvoerende partijen.

6.5. Ontwerp en vaststelling Omgevingsvisie Zeist 2050

De inzichten uit participatie, gebieds- en themadifferentiatie, milieueffectrapportage en juridische vertaling leiden samen tot de ontwerp-omgevingsvisie. Deze wordt ter inzage gelegd waarbij het gedurende 6 weken mogelijk is om een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij het opstellen van de definitieve omgevingsvisie die ter vaststelling in de raad besproken wordt. Na vaststelling vormt de omgevingsvisie de basis voor verdere uitwerking in programma's, gebiedsontwikkelingen en het omgevingsplan.



Colofon

Tekst en inhoud
Gemeente Zeist

Vormgeving en fotografie
Gemeente Zeist

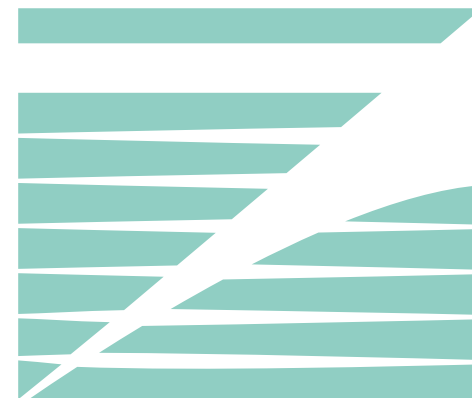
Datum
3 maart 2026

Gemeentehuis
Het Rond 1, Zeist

Postbus
513, 3700 AM Zeist

Telefoon
14030

www.zeist.nl/contact



Gemeente **Zeist**