

Van: Stichting Beter Zeist, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en Stichting Milieuzorg Zeist e.o.  
 Aan: Gemeenteraad Zeist, Zeist,  
 Datum: 13 mei 2020

**Betreft: Proces actualisatie woonvisie**

Geachte raadsleden,

Voor zover Stichting Beter Zeist, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat uit de raadsagenda hebben begrepen wordt er op donderdagavond 14 mei een raadsinformatiebijeenkomst gehouden over de actualisering van de woonvisie mede n.a.v.:

- de raadsinformatiebrief die het College op 06 april 2020 aan de heeft gestuurd,
- het woningmarktonderzoek dat adviesbureau Companen heeft opgesteld;
- de uitkomsten van de participatiebijeenkomst van 22 januari 2020.

Graag willen we u enige aandachtspunten meegeven.

Woningmarktonderzoek

- In het woningmarktonderzoek van Companen wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve analyse van de woningmarkt in Zeist gegeven. Vanuit het oogpunt van demografische ontwikkeling heeft Zeist een sterfteoverschot, dus de sterfte is groter dan het aantal geboorten. Voor zover de bevolking toch groeit, hetgeen uit de Primos-gegevens naar voren zou komen, komt dat voornamelijk door binnenlandse en buitenlandse migratie. Daarmee wordt in de Primos-gegevens feitelijk al rekening gehouden;
- Gezien de thans aanwezige plancapaciteit heeft Zeist thans voldoende mogelijkheden om aan de door Primos berekende behoefte tegemoet te kunnen komen. Daarbij tekenen de bovengenoemde organisaties aan dat bij het berekenen van die behoefte niet wordt uitgegaan van het 'migratie-saldo nul', de lokale behoefte. Het gaat kennelijk om de vraag naar woningen bij bepaalde doelgroepen, zoals ouderen, starters en vanuit de regio en verder;
- Naast de genoemde kwantitatieve behoefte is er ook een kwalitatieve behoefte. Er bestaat volgens de beschikbare cijfers een 'mismatch' tussen de woningen die in de planning staan en de woningen waaraan behoefte is gezien de bevolkingssamenstelling, ook in de regio. De vraag is hoe een en ander beter op elkaar kan worden afgestemd, zowel op korte termijn als voor de lange termijn.

Actualisatie woonvisie

- Mede op basis van de gegeven woonmarktanalyse als ook de input vanuit stakeholders tijdens de participatiebijeenkomst geeft de gemeente in haar Raadsinformatiebrief een voorzet voor de actualisering van de woonvisie. Het gaat om de volgende thema's/speerpunten:

- *Beschikbaarheid betaalbare woningen middeninkomens;*
- *Snel een tijdelijk huis voorspoedzoekers;*
- *Wonen zorg en welzijn verbonden in de wijk;*
- *Duurzaam wonen in Zeist.*

Allemaal belangrijke thema's, dus goed dat hier in het bijzonder aandacht aan wordt gegeven. De woningmarktanalyse geeft daarbij ook aan dat per kern bepaalde accenten kunnen worden gelegd. Gedacht wordt aan de aldaar aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, aanwezige voorzieningen, etc.

- Meer in het algemeen is Zeist thans bezig is met het opstellen van de gemeentelijke Omgevingsvisie. De actualisering van de woonvisie is daar niet geheel los van te zien.

Naar verwachting zal 'ruimtelijke kwaliteit' in de toekomst een belangrijker rol gaan spelen dan zij in het verleden al heeft gedaan. Zie in deze ook de vigerende Structuurvisie: 'Zeist schrijf je met een Q'. Daarom pleiten wij voor een meer integrale benadering dan nu voor de woonvisie overeenkomstig de RIB van 06 april 2020 wordt voorgestaan.

- In die zin zou het dus o.i. goed zijn dat bepaalde thema's in de woonvisie vanuit een breder perspectief worden benaderd dan thans wordt voorgesteld. Zo gaat het bij duurzaamheid niet alleen om de energietransitie en de klimaatverandering waar we met zijn allen voor staan. Het betreft ook het zorgzaam omgaan met de omgeving, dus bijvoorbeeld waar wordt al dan niet in de toekomst gebouwd, rekening houdend met de in een bepaald gebied aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Vergelijk hierbij ook de zogenaamde: 'Lagenbenadering' en in het bijzonder ook 'Natuur-, landschap- en cultuurhistorisch inclusief ontwerpen'. Dat ook met het oog op een gezonde leefomgeving, zowel voor de mens, flora en fauna en voor bodem, water en atmosfeer.
- Door uit te gaan van synergie tussen diverse thema's kan het karakter waar Zeist in de regio en daarbuiten om bekend staat, namelijk een groene gemeente, worden behouden. En tegelijkertijd kan daaraan ook een kwaliteitsimpuls worden gegeven.
- Ook pleiten wij ervoor een en ander vanuit de 'propositie' van Zeist naar de Regio te bezien. Daar vinden ook tal van ontwikkelingen plaats, zoals die in het kader van het REK/REP en POVI. Juist door aan te geven wat daarbij de positie van de gemeente is, kan op regionaal niveau een betere samenwerking t.a.v. diverse thema's ontstaan. Iedere overheid kan daaraan vanuit de eigen kernkwaliteiten deelnemen. Daarbij is 'groen' voor Zeist een belangrijk thema en hopelijk blijft dat zo, zie ook onderstaande figuur uit rapport Companen.
- In het onderzoek van Companen wordt geen overzicht van de locaties gegeven waar de aangegeven harde (en zachte) plancapaciteit zal moeten 'landen'. De 3 organisaties staan tegenover bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen zeer kritisch. Dit gezien de aldaar aanwezige groene en landschappelijke kwaliteiten, zoals bij de bouw van woningen op de voormalige Vliegbasis en ook buiten de bestaande rode contour in het Stationsgebied Driebergen-Zeist, zie hiervoor de 'Gebiedsvisie Station Driebergen-Zeist'.

### Participatie

- Gezien het voorgaande bepleiten wij dat er nog een participatieronde over de geactualiseerde woonvisie plaatsvindt voordat deze door de raad wordt vastgesteld.

