



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:  
Griffensteijnseplein 22  
3703 BG Zeist  
T: 06-46082657  
KvKnr.:30250364  
NL98 INGB 0005 8035 12  
E: [beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)  
W: [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl)

Aan de gemeenteraad van Zeist

Zeist, 14 mei 2020

**Betreft:** notitie actualisering woonvisie

Geachte raad,

In aansluiting op de notitie van de 3 organisaties d.d. 13 mei 2020 ontvangt u hierbij een notitie met enige opmerkingen en vragen ten behoeve van de voorbereiding van de nieuwe woonvisie. De notitie is bedoeld om te komen tot een goed onderbouwde woonvisie die ook in de praktijk effectief kan zijn.

### **Concrete ambities**

In de evaluatie van de Woonvisie 2016-2020 staat als 2<sup>e</sup> aanbeveling: *“Zorg waar mogelijk voor concrete ambities. Op die manier kan er gerichter gemonitord en geëvalueerd worden.”*

Algemene vragen: Hoe en in hoeverre wordt de uitvoering van deze aanbeveling in de nieuwe woonvisie gewaarborgd, niet alleen op papier maar vooral in de praktijk? Wat zijn effectieve sturingsmogelijkheden van de gemeente? Wanneer en hoe kunnen die dan worden toegepast? Hoe verhoudt zich dat tot de huidige aanpak van de gemeente? Wat is nodig voor een succesvolle verandering? En wil de gemeente die verandering eigenlijk wel gezien de door haar gewenste beleidsvrijheidsgraden?

### **Kwantitatieve woningbehoefte**

Volgens de CBS-prognose van januari 2020 over de bevolkingsgroei 2018-2035 groeit Nederland van 17,3 milj. inwoners naar 18,3 milj. in 2035, een groei van een kleine 6%. Deze cijfers zijn ook gebaseerd op prognoses van de gemeenten zelf.

In de omgeving van Zeist is de verwachte groei: Utrecht 22,5%, Amersfoort 10%, Bunnik 6,6%, Leusden 3,1%, Soest 1,9%, Utrechtse Heuvelrug 1,1%, De Bilt - 0,9%. Voor Zeist wordt uitgegaan van een bevolkingsgroei tot het jaar 2035 van 4.500 inwoners, d.i. een toename van ca. 7% van het aantal inwoners in de gemeente.

Uit de beantwoording van de vragenlijst die Stichting Beter Zeist stuurde ten behoeve van de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2018 blijkt het volgende. De fracties wilden zich vrijwel allemaal inzetten op de kwaliteit van Zeist in plaats van op bevolkingsgroei (CDA met toelichting en SP gaf op voorhand geen reactie), zie [beterzeist.nl](http://beterzeist.nl) (kieswijzer: bouwen, wonen en volkshuisvesting).

Vraag: Waarom faciliteert de gemeente Zeist een groei van 7%, terwijl omliggende gemeenten vaak een lagere groei ambiëren en de Zeister politieke fracties voorafgaande aan de raadsverkiezingen in 2018 vrijwel allemaal beloofden zich in te zetten op kwaliteit van Zeist in plaats van op bevolkingsgroei? Hoe moeten de kiezers dit

opvatten?

Toelichting: In de Randstad leidt het (preferent) aantrekken van bedrijven en instellingen door vooral de 4 grote gemeenten (4G), de 3 betrokken provincies en het Rijk tot een trek naar deze regio. Tegelijkertijd geraken de randgebieden van Nederland in een krimp met alle gevolgen van dien voor voorzieningen, werkgelegenheid en leefbaarheid. Door een groei van 7% te faciliteren helpt de gemeente Zeist mee aan het leegtrekken van andere regio's t.b.v. 'Metropoolregio Utrecht'. Dat is macro-economisch en maatschappelijk gezien een keuze die wij niet onderschrijven.

### **Kwalitatieve woningbehoefte**

Uit het Companen-rapport (pagina 24) blijkt dat er in de gemeente voldoende plannen zijn om tot 2030 in een bevolkingsgroei van 7 % te voorzien. Tegelijkertijd bestaat in de gemeente een sterfteoverschot<sup>1</sup>. De groei zou dan vooral komen door instroom vanuit de regio en verder uit Nederland en daarbuiten. Die instroom is echter geen autonoom natuurverschijnsel maar kan worden beïnvloed door beleidsmaatregelen. Zo kan Zeist preferent gaan voorzien in de kwalitatieve behoeften van bepaalde doelgroepen die tot nu toe onvoldoende werden bediend, maar die bijvoorbeeld wel essentieel zijn voor de Zeister samenleving. Denk bijvoorbeeld aan de degenen die het mogelijk maakten dat de samenleving tijdens coronacrisis kon blijven functioneren. In de voorgestelde actualisering wordt daarvoor in de speerpunten al het nodige genoemd: betaalbare woningen voor de middeninkomens en tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers (en daarnaast ook combinaties van wonen, zorg en welzijn, en verduurzaming van woningen.)

### **Doelgroepen en woontypen**

Vooral t.a.v. woontypen bestaat er een mismatch tussen de behoefte en de plannen. Om in de behoefte van onderbedeelde doelgroepen te voorzien zijn er meer koop- en huurappartementen nodig. Ook plannen voor goedkope grondgebonden koopwoningen (< € 300.000), middeldure grondgebonden koopwoningen (tussen de € 300.000 en de € 450.000) en middenhuur woningen (€ 650 tot € 1.000) zijn gewenst. Dat betekent dat de gemeente actief beleid zou moeten voeren t.a.v. de volgende punten:

- Voor wie wordt er gebouwd, inwoners van de eigen gemeente of voor ...?
- Hoeveel wordt er gebouwd?
- Wat voor soort woningen wordt er gebouwd, grondgebonden of flats of ...?
- In welke prijsklassen wordt er gebouwd?
- Waar wordt er gebouwd en wanneer?

Vraag: Gaat het gemeentebestuur dit aangeven of wordt het initiatief en de sturing (vooral) aan de vrije markt overgelaten? Als het laatste gebeurt hoe wordt dan voldaan aan het voorzien in de genoemde kwalitatieve behoeften aan woningtypen?

Toelichting: Grondexploitanten, projectontwikkelaars en bouwers zijn veelal ondernemingen die vooral gericht zijn op winstmaximalisatie. Dat betekent dan dat minder rendabele projecten worden gemeden ten gunste van projecten met hogere opbrengsten.

---

<sup>1</sup> Overigens verschillen de aantallen 65plus-inwoners en alleenstaanden in Zeist niet veel met de gemiddelden in Nederland. Dat geldt zowel voor de cijfers van 2018 als t.a.v. de prognoses voor 2035. Het beeld dat Zeist in Nederland een relatief sterk vergrijsde gemeente zou zijn klopt niet met de cijfers van de CBS-prognose bevolkingsgroei 2018 – 2035 van januari 2020 zie hierna:  
**2018 65plus:** NL 19%, Zeist 20,6%; **2035 65plus:** NL 25%, Zeist 23,6 %.  
**2018 alleenstaand:** NL 17%, Zeist 18,5 %; **2035 alleenstaand:** NL 20%, Zeist 18,1 %.

## Omgevingsvereisten

Grondexploitanten, projectontwikkelaar en bouwers zien de vereiste infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen, natuur en (vrije uren) recreatie die nodig zijn voor de nieuwe inwoners van een nieuwbouwlocatie vaak (alleen) als de verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid. Dergelijke voorzieningen worden meestal niet in de locatieplannen opgenomen. Dat betekent automatisch een grotere druk op de omgeving en vaak ook het in absolute en relatieve zin vermindering van aldaar aanwezige waarden<sup>2</sup>. Niet alles is namelijk te combineren, ook niet in een zogenaamd 'maakbare wereld'.

Uit de beantwoording van de vragenlijst die Beter Zeist stuurde voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2018 blijkt, dat de fracties zich allemaal willen inzetten op *bouwen in harmonie met de omgeving* (SP gaf op voorhand geen reactie), zie [beterzeist.nl](http://beterzeist.nl) (kieswijzer).

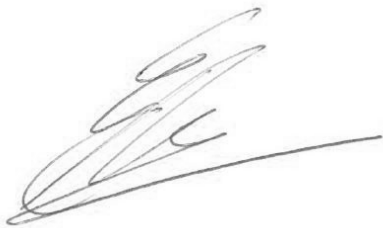
### Vragen:

- Kan de infrastructuur de toename van verkeersbewegingen en de vergrote belasting van de algemene nutsvoorzieningen aan? En is de aanpassing ervan gewaarborgd?
- Gaat de nieuwbouw ten koste van natuur, (vrije uren) recreatie, speelveldjes, andere voorzieningen (overbelasting onderwijs, kinderopvang, gezondheidscentra, sportaccommodaties, cultuur etc.) en hoe wordt dat gecompenseerd?
- Op welke wijze worden de (huidige) bewoners en hun organisaties betrokken bij de ontwikkelingen in hun woon- en leefomgeving? Wanneer wordt ook in het kader van de omgevingswet de Zeister Participatie- en Inspraakverordening<sup>3</sup> verwacht?

### Toelichting

Zonder duidelijke voorwaarden in de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en de vastlegging daarvan in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DGO) zijn beleidsambities en voorwaarden papieren tijgers. Dat vereist ons inziens een uiterst zorgvuldige bepaling in het Digitaal Stelsel van de vereisten en te behouden waarden. Bij de bepaling daarvan is het nodig de bewoners en hun organisaties te betrekken, zeker niet alleen voor het bereiken van draagvlak of het voorkomen van conflicten. Zij zijn in hun omgeving namelijk ook *de ervaringsdeskundigen*.

Vriendelijke groet,



Stichting Beter Zeist,

---

<sup>2</sup> Natuur- en cultuurinclusief ontwerpen wordt bij projectontwikkeling meestal niet als leidraad genomen of veel te marginaal uitgelegd. Daarbij levert het behouden van bestaande natuur- en cultuur(historische) waarden vaak veel sneller en mooiere resultaten op dan het ontwikkelen van nieuwe waarden.

<sup>3</sup> Zie de concept Participatie- en Inspraakverordening van VNG e.a. d.d. 20 februari 2020.

Egbert Visscher,  
voorzitter platform buurten en wijken