

Aan de gemeente Zeist  
Postbus 513  
3700 AM Zeist

Zeist, 04 september 2020

Betreft: Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake: 'Concept-Woonvisie gemeente Zeist 2020'

Geacht lezer,

De gemeente is al weer enige tijd terug het proces opgestart om tot een geactualiseerde woonvisie te komen. Daartoe is in januari in het gemeente een interactieve bijeenkomst georganiseerd, waarbij direct genodigden in de gelegenheid zijn gesteld hun visie op het toekomstige woonbeleid van de gemeente naar voren te brengen, dat aan de hand van een drietal thema's.

Mede op basis van de inbreng vanuit direct betrokkenen vanuit samenleving op de betreffende interactieve bijeenkomst, evenals gesprekken met stakeholders heeft men vervolgens een: 'Concept-woonvisie 2020' opgesteld. Daarbij is dan tevens gebruik gemaakt van de gegevens uit een eerder in die zin opgestelde: 'Evaluatie Woonvisie 2016 – 2020 (Zeist, 2019)' en ook het: 'Woningmarktonderzoek Zeist (Companen, 2020)'.

Halverwege juli is dan de: 'Concept-Woonvisie 2020' aan direct betrokkenen toegestuurd voor een eventuele reactie. Daarbij is tevens in een: 'Inbreng uit bijeenkomst Woonvisie, d.d. 22 januari 2020', aangegeven wat met de tijdens de interactieve bijeenkomst opgehaalde informatie is gedaan, dus hetzij meegenomen in de 'Concept-Woonvisie' of anderszins.

Mede n.a.v. de het opstellen van de visie en diverse in die zin georganiseerde raadsinformatiebijeenkomsten zijn op diverse tijdstippen nog door een aantal maatschappelijke organisaties brieven naar de gemeenteraad gestuurd, zoals o.a. een brief van 13 mei 2020, waarbij ook in inhoudelijke zin nog op aantal thema's is ingegaan, evenals een schrijven 03 juli 2020, waarin nog het belang het beantwoorden van diverse vragen vanuit de politiek, ook in relatie tot het behoud van de waarden die kenmerkend voor Zeist zijn, werd benadrukt. Tot op heden is op gegeven brieven geen inhoudelijke beantwoording beschikbaar, althans niet voor zover bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend. Anders had een en ander ook in onderhavige reactie van de Stichting Milieuzorg kunnen worden meegenomen.

Alhoewel dan de 'Concept-Woonvisie' nu dan aan betrokken voor een reactie wordt voorgelegd, geldt dat dus niet voor de samenleving als geheel, hetgeen o.i., juist aan gezien het toch om de toekomst van Zeist gaat, evenals dus ook in die zin niet geheel los kan worden gezien van de (nog op te stellen) omgevingsvisie, een gemiste kans is.

Ondanks hiervoor geplaatste kanttekeningen maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch gaarne van de geboden gelegenheid gebruik een reactie op de thans voorliggende 'Concept-

Woonvisie 2020' te geven. Eerst zal een meer algemene reactie worden gegeven, waarna nog op bepaalde thema's zal worden ingegaan.

### 1. Algemeen

Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op dit moment overziet, worden de thema's zoals deze voor de geactualiseerde woonvisie relevant moeten worden geacht op een overzichtelijke wijze aan de orde gesteld. Zo wordt niet alleen aan duurzaamheid (denk dus met de opgave i.v.m. de klimaatproblematiek), maar ook aan de relatie tussen wonen, zorg en welzijn in het algemeen de aandacht gegeven die dat toekomt (zie in deze dus met name ook de 'Concept-Woonvisie 2020', Hoofdstuk 2.2: 'Speerpunten woonbeleid 2020 – 2025'). Dat dan dus mede op basis van de uitkomsten zoals deze met name ook uit de: 'Evaluatie Woonvisie 2016 – 2020' naar voren zijn gekomen, evenals de informatie die tijdens de interactieve bijeenkomst is opgehaald. Dat dus nog wel even los van het gegeven, dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. t.a.v. gegeven thema's die dan binnen de: 'Concept-Woonvisie' aan de orde worden gesteld wel een aantal aanvullingen heeft.

Meer in het algemeen wordt dan aangegeven dat *'Zeist voor iedereen is'* en dat dus *'iedereen die in Zeist wil wonen zich hier thuis moet kunnen voelen en gelijke kans maken op passende woonruimte, ongeacht inkomen, leeftijd of huishoudenssamenstelling'*.

Op zich is dat natuurlijk een mooi uitgangspunt, maar de vraag is o.i. wel of dit niet alleen een realistisch, maar ook wenselijk uitgangspunt is, dat ook gezien de huidige groene kwaliteiten van Zeist. Als je iedereen die hier graag zou willen wonen ook echt een plek zou willen bieden, althans voor zover natuurlijk betaalbaar, dan zou er waarschijnlijk van het groene kwaliteiten van Zeist uiteindelijk op termijn weinig resteren.

Juist in die zin zou het o.i. goed zijn, zoals overigens ook al eerder in een brief aan de gemeente door drie maatschappelijke organisaties, d.d. 13 mei 2020, dat de woningbouwopgave waarvoor Zeist zich dan gesteld zou zien vanuit een veel breder perspectief zou worden bekeken, dus niet alleen vanuit een regionaal perspectief (in kader U-16), maar eigenlijk vanuit een landelijk perspectief, waarbij de landelijke overheid weer haar verantwoordelijkheid (dus de regie) neemt voor de woningbouwopgave en dat dan niet alleen voor de woningbouwopgave zelf, maar ook door er voor te zorgen dat deze zo over het land wordt verdeeld dat niet alleen aan de woningbehoefte kan worden tegemoet gekomen, maar tevens daarbij zorgvuldig rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteiten, inclusief waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zoals deze op een bepaalde plek aanwezig zijn. Juist een dergelijke integrale benadering (op basis van de zogenaamde 'Lagenbenadering') is een van de kernpunten van de nieuwe 'Omgevingswet', naast dus het bereiken van een bepaalde omgevingswaarde/-kwaliteit (zie in deze dus ook de nieuwe 'Omgevingswet' en in het bijzonder ook het bijbehorende: 'Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)'). Voor zover de rijksoverheid de regie dan toch (meer) aan provincies en/of regio's overlaat zou dus dan ook op dat niveau moeten worden gezien of men wel aan alle vraag naar woningen tegemoet zou moeten komen, dat ook gezien de waarden die daarmee in het geding zijn (zie in deze dus o.a. de 'Ex ante evaluatie SVIR (PBL, 2011) en bijbehorende stukken), evenals als men dan toch aan een bepaalde vraag tegemoet wenst te komen waar dan die diverse opgaven zouden moeten landen, daarbij dus ook nadrukkelijk rekening houdend met bepaalde (omgevings)waarden, inclusief bijbehorende compensaties (zie in deze o.a. het rapport: 'Ontwikkelbeeld Groen en Landschap U-16).

Wat betreft die opgaven voor de regio Utrecht is dan door Companen een 'Regionaal Woningmarktonderzoek (Companen, 2019)' uitgevoerd, waaruit dan duidelijk naar voren komt dat de zogenaamde 'binnenlandse en buitenlandse migratie' toch een aanzienlijk deel van de woningbehoefte behaald. Dan is dus de vraag of je daar als regio die toch al zo onder druk staat wel altijd tegemoet moet willen komen. Ook wil de Regio, behalve dus kennelijk aan 104.000 woningen tot aan 2040, nog eens plaats bieden aan 80.000 extra arbeidsplaatsen, die toch ook weer tot een bepaalde druk op de woningmarkt aanleiding zal geven.

Kortom, zoals ook eerder al diverse keren door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in die zin naar voren gebracht, is het de vraag of in die zin geen algehele herbezinning noodzakelijk op de toekomstige ontwikkeling van de Regio Utrecht als geheel, inclusief ook Zeist. Een dergelijke herbezinning betreft dan niet alleen de woningbouw, maar eigenlijk de algehele ontwikkeling van de Regio, waarbij o.a. vanwege meerdere 'opgaven' die er voor liggen nu echt voor een duurzame ontwikkeling zou moeten worden gekozen (vergelijk in deze dus ook de zogenaamde 'SDG's van de Verenigde Naties), waarbij bijvoorbeeld het concept van de 'Doughnut economie' zoals dat door Kate Raworth is ontwikkeld als aansprekend voorbeeld zou kunnen worden genomen, ook al aangezien daarmee o.i. alle relevante thema's op een integrale wijze aan de orde worden gesteld, dus zowel het ontwikkelen van een inclusieve samenleving als op een zodanige wijze dat daarbij de grenzen die de aarde aan ontwikkelingen stelt worden gerespecteerd (zie in deze bijvoorbeeld dus ook het document: 'The Amsterdam City Doughnut – A Tool for Transformatie Action (Amsterdam, 2040)').

Nu worden er in de 'Concept-Woonvisie' niet direct over aantallen nieuw te bouwen woningen gesproken en ook niet over locaties. In het 'Woningmarktonderzoek' dat de gemeente samen met de woningcorporaties heeft laten uitvoeren is dat evenwel wel het geval.

Duidelijk zal zijn dat de Stichting, zoals zij dat overigens ook in het verleden al diverse keren heeft benadrukt, toch kritisch blijft tegenover de woningbehoefteprognoses zoals deze door Companen op basis van berekeningen Primos/ABF 2019 worden aangegeven. Op basis van beschikbare cijfers is immers duidelijk dat Zeist een vergrijzende bevolking kent en dat er in die zin dus feitelijk van een 'sterfteoverschot' sprake is. Voor zover er dus woningen worden bijgebouwd, ook al is eveneens sprake van een gezinsverdunning, evenals andere opgaven, zoals zelfstandige huisvesting voor asielzoekers en ook vanwege 'extramulasering', dan zal het duidelijk zijn dan bezien vanuit het 'migratiesaldo nul', het aantal woningen dat dan dient te worden nieuwgebouwd veel lager is dan nu in de getallen van Companen, dus Primos 2019, naar voren komt, namelijk 2480 woningen tot 2030 en 3.510 woningen tot 2040, daarbij dan eveneens rekening houdend met het inlopen van een huidige (regionale) tekort van 5% tot de landelijk norm van 2%. Met dus ook ongetwijfeld ook bepaalde volgen voor de groene leefklimaat van Zeist.

Hoe een en ander ook zij, teneinde de woningproblematiek, voor zover dus binnen Zeist ook echt aanwezig, op te pakken, dat dus gezien het aanwezige 'sterfteoverschot', zou o.i. deze dus bij voorkeur (in die volgorde) landelijk (in kader POVI) en anders op provinciaal (in kader: 'POVI') of (in het uiterste geval) op regionaal niveau (in kader: 'REP'/Contour'/Perspectief') moeten worden opgepakt, waarbij dan uiteindelijk wel de omgevingskwaliteiten zoals die binnen de diverse gemeenten die deel uitmaken van de regio leidend zou moeten zijn (vergelijk in deze overigens ook de: 'Structuurvisie – Zeist schrijf je met een Q (Zeist, 2011)').

Zoals bekend wordt door de gemeente Zeist thans aan een: ‘Omgevingsvisie’ gewerkt, evenals een: ‘Propositie’ ten aanzien van de positie van Zeist in de Regio. In ieder geval zal o.i. daarbij dus wel duidelijk moeten worden, dus vanuit een algehele visie waar Zeist dan in de toekomst naar toe wil (zie in deze overigens ook het: ‘Toekomstboek Maaltijd van Zeist’, waar door aantal ondertekende organisaties met een ‘Manifest Toekomst van Zeist’ nog een bijdrage aan is geleverd), waar Zeist dan wel of niet bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden voor de bouw van woningen ziet, dat dus ook gezien de binnen de gemeente Zeist aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, evenals leefomgevingskwaliteiten (zoals dus kwaliteit van licht, geluid, etc.). Dat dus ook rekening houdend met de diverse plannen die er al liggen (dus de ‘harde plancapaciteit’) of nog in ontwikkeling zijn (dus de ‘zachte plancapaciteit’).

Volgens de lijsten met plannen en aantallen, ook al plaatst de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus bij bepaalde plannen, zoals dus op de Vliegbasis en ook de WA-Hoeve, (grote) kritische kanttekeningen, zou er dus al dan niet tot 2040 aan (bepaal)de behoeften kunnen worden voldaan. Teneinde hier evenwel een goed beeld van te krijgen was het o.i. toch goed geweest als van zowel de harde als zachte plancapaciteit in de Woonvisie een overzicht was opgenomen, dus als bijlage (vergelijk ook eerdere ‘Woonvisies’). Zodat niet alleen duidelijk is wat een en ander in ruimtelijke zin betekent, maar daarop dan eveneens mogelijk nog een inhoudelijke reactie op kan worden gegeven. Dat dus nog even afgezien of je wel aan de opgave zoals deze in het rapport van Companen tot 2030 en 2040 wordt geschetst, vanuit de hiervoor reeds gegeven overwegingen tegemoet zou moeten wil komen.

Voor zover dan inderdaad toch wordt bijgebouwd, is het dan natuurlijk goed dat daarbij dan niet alleen zorgvuldig met waarden rekening wordt gehouden, zoals dus waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie (vergelijk dus ook het principe van: ‘Natuurinclusief ontwerpen’), en ook die van de leefomgeving (vergelijk dus ook: ‘Healthy Urban Living’), maar ook met de diverse verantwoordelijkheden waar we met zijn allen als samenleving voor staan, dus met thema’s als zorg en duurzaamheid. Evenals met de identiteit en ook samenstelling huishouding/woningvoorraad van de diverse kernen in de gemeente Zeist. Wel blijft het in die zin voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag of met de differentiatie zoals deze nu wordt voorgestaan, met dus een sterk accent op het middensegment, wel in voldoende mate altijd die woningen kunnen worden gerealiseerd waarmee de doelen die de ‘Concept-Woonvisie’ voorstaat, dus ook kunnen worden gerealiseerd.

Overigens dus wel de complimenten dat men waar mogelijk ‘samenwerking’ met de diverse partners hoog op de agenda zet, want net als veel opgaven zullen we het toch uiteindelijk met zijn allen samen moeten doen.

## **2. Specifieke thema’s**

In dit hoofdstuk zal nog meer specifieke bij enkele thema’s worden stilgestaan, althans voor zover daar aanleiding toe is. Daarbij zullen diverse hoofdstukken uit de: ‘Concept-Woonvisie’ worden gevolgd.

### **2.1 Doelgroepen en nieuwbouw/differentiatie (zie ook de ‘woonvisie 2020’ hoofdstuk 3 en 4)**

Dat er bij het woonbeleid van de gemeente naar diverse doelgroepen wordt gekeken en dat dan mede op basis van de eerder uitgevoerde: ‘Evaluatie Woonvisie 2016 – 2020’, ook al

wordt daarnaar dan formeel in die zin in de voorliggende 'Concept-Woonvisie' dan niet direct verwezen, evenals met name ook de uitkomsten van het: 'Woningmarktonderzoek (Companen, 2019)' wordt uiteraard gewaardeerd.

Gezien de gegeven: 'Woningmarktanalyse (Companen, 2019)' zet de gemeente dus de komende jaren sterk in op de bouw van woningen voor de middensegment (en dus woningen voor de middeninkomens).

Op zich is dat o.i. voorstelbaar, mits de woningzoekenden die uiteindelijk toch van de sociale huur/koop afhankelijk zijn daarbij niet geheel uit het oog worden verloren. Natuurlijk overeenkomstig de in de voorliggende: 'Concept-Woonvisie 2020', Bijlage 1:

'Woningdifferentiatie' gegeven differentiatie, waarbij dan een onderscheid wordt gemaakt tussen een differentiatie voor projecten met een kleiner aantal woningen dan 40 én die daarboven, wordt dan wel rekening gehouden met sociale woningbouw, maar bij projecten van onder de 40 woningen kunnen ontwikkelaars er feitelijk ook voor kiezen allen in de middenklasse te bouwen. Aangezien evenwel in Zeist er nog maar weinige grotere projecten reteren, kan o.i. de bouw van sociale woningen daardoor toch in het gedrang komen, zeker aangezien men kennelijk de optie open blijft houden dat coöperaties sociale huurwoningen (zij het onder bepaalde voorwaarden) nog steeds mogen verkopen<sup>1</sup>.

Mede in de relatie voor de terechte aandacht voor de zorg en het welzijn van de bewoners, mag toch worden verwacht dat dus ook o.a. door de 'extramuralisering' toch de druk op de sociale huurmarkt groot blijft, ook al zouden er op zich dan voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn, althans eengezinswoningen (egz), tenminste als de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de gegevens die uit het 'Woningmarktonderzoek (Companen, 2020)' voorkomen op de juiste wijze interpreteert (zie in deze dus ook het: 'Woningmarktonderzoek (Companen, 2020)', de betreffende fig. 3.3: 'Fricties vraag en aanbod', pag. 19))<sup>2</sup>.

Wat betreft de betreffende Bijlage 1: 'Woningdifferentiatie' wordt het dan duidelijk dat men kennelijk daarbij een de woningbouwcorporaties veel vrijheid wil geven welke woningen zij bouwen als het om sloop- en nieuwbouw gaat, evenals zij een zelfstandige grondpositie hebben, dus dat zij dan zelf kunnen kiezen sociale woningen te bouwen of toch woningen in het middensegment, dus kennelijk zowel middeldure koop/huur (laag) als middeldure koop/huur (hoog). Dat lijkt o.i. dus geen goede zaak, tenminste als we de rol van die corporaties bij de woningbouw in Nederland bezien en het toch hun primaire taak blijft om voor de sociaal zwakkeren op te komen, althans heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat altijd zo begrepen. Weliswaar is aan de corporaties in het verleden ook ruimte gegeven ook in andere marktsegmenten te opereren, maar gezien de vele excessen heeft de

Voor zover er dan nieuwbouw plaatsvindt, dat dus (gelukkig) met de nodige zorgvuldigheid, wil men dan gelukkig wel gaan bezien hoe dan de voorraad die zo wordt gebouwd in het sociale en middensegment, ook voor de betreffende doelgroepen beschikbaar blijft, waarvoor men dan een 'gereedschapkast' wil ontwikkelen. Ook wil men gebruik gaan maken

---

<sup>1</sup> Zo biedt juist in die zin ook de transformatie van leegstaande kleinere kantoorpanden o.i. alle kansen om nu juist in de behoefte aan woonruimte voor starters, spoedzoekers, etc., te kunnen voorzien (vergelijk ook de transformatie van diverse kantoorpanden in de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan de Hoofdstraat in Driebergen).

<sup>2</sup> Maar zie dus ook kanttekeningen die wat betreft de woningbehoefte in het algemeen in hoofdstuk 1: 'Algemeen' reeds zijn gemaakt.

van een '(regionale) doelgroepenverordening', waardoor een bepaalde verdeling ook in juridisch-planologische zin in bestemmingsplannen, na invoering van de nieuwe 'Omgevingswet', omgevingsplannen kan worden vastgelegd. Laat duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. juist vanwege het ontwikkelen van een inclusieve samenleving een dergelijk aanpak waardeert, tenminste als dit ook echt actief wordt opgepakt.

Wat betreft de oplossingen om aan een (bepaalde) woningbehoefte tegemoet te komen, wil men dus verder naast nieuwbouw diverse onderzoeken doen om de bestaande voorraad beter te benutten, zoals door o.a. woningdelen, zonder dat dat ten koste gaat van aanwezige leefomgevingskwaliteiten, evenals het instellen van een verhuiscoach én ook het stimuleren van overtalig vastgoed voor (tijdelijke) huisvesting, waarmee ook al successen zijn behaald.

Teneinde het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk te houden en tegelijkertijd daar waar mogelijk tot een betere bezetting van de bestaande voorraad te komen, wordt door de Stichting Milieuzorg een dergelijke inspanning gewaardeerd, mits inderdaad daardoor de druk op de (leef)omgeving niet wordt vergroot, zeker waar het toch al om kwetsbare woonmilieus gaat, dus sociaal kwetsbare milieus, of in woongebieden waar ook een kwetsbaar natuurlijk milieu voorkomt. Dus is o.i. ook in die zin de nodige zorgvuldigheid vereist.

## **2.2 Corporaties én Wonen, Zorg en Welzijn (zie ook de 'Woonvisie 2020', Hoofdstukken 5 en 6)**

Duidelijk is dat veel 'opgaven' niet los van elkaar kunnen worden gezien, dus goed dat er in de: 'Concept-Woonvisie 2020' uitgebreid bij (toekomstige rol) corporaties wordt stil gestaan, dat ook in relatie tot de: 'Woningwet 2015', evenals ook bij de relatie tussen Wonen, Zorg en Welzijn.

In voorgaande hoofdstuk is ook een en ander gezegd over rol corporaties, zodat daarna wordt verwezen.

Wat betreft het vroegtijdig aanpakken van de problematiek zoals deze in bepaalde wijken van Zeist speelt zou het wellicht goed zijn als toch ook aan de rol van de wijkteams (en managers) in de voorliggende: 'Woonvisie' de nodige aandacht wordt gegeven die hen toekomt. Juist door een gezamenlijke aanpak op wijkniveau is het de ervaring dat veel problemen vroegtijdig kunnen worden opgepakt, dus veelal in samenwerking met de wijkmanager, wijkagent, de woningbouwcorporatie en Meander.

Wat betreft de zorg is het dan de ervaring dat deze in de praktijk toch vaak steeds verder van de burger af komt te staan, dus wellicht goed dat er toch ook naar 'wijkgezondheidscentra' wordt toegewerkt, zo mogelijk gevestigd in de MFA's zoals deze inmiddels in diverse wijken en kernen tot ontwikkeling zijn gekomen of komen, met dus ook een voorlichtende functie naar de burger.

Juist in de regio Utrecht is er dan (gelukkig) steeds meer aandacht voor: 'Healthy Urban Living/gezond stedelijk leven', dat dus ook vanuit het ruimtelijke spoor, dus ook goed als hieraan in de voorliggende 'Woonvisie' nog een duidelijke verbinding wordt gelegd. Pas dan is wellicht ook een preventieve aanpak van de zorg en dus het algehele welzijn van de bewoners mogelijk, dus inclusief een (groene) inrichting van de ruimte (zie wat betreft de

relatie tussen natuur en gezondheid dus o.a. de factsheet: 'Natuur en Gezondheid (IVN, 2013)').

Dus ook goed dat men wat betreft de aanpak van wonen, zorg en welzijn tot een 'Plan van Aanpak' wil komen, hetgeen er o.i. dus eigenlijk al had moeten liggen. Tegelijkertijd zou er dan wel meteen ook behalve de aandacht voor ouderen, ook die voor de jeugd(zorg) moeten worden meegenomen, want de ervaring leert dat zich ook daar aanzienlijke problematiek voordoet.

### 2.3 Duurzaamheid

Ook aan dit thema wordt dan gelukkig uitgebreid aandacht gegeven, ook gezien de opgaven die er op dit gebied liggen. Naast de opgave m.b.t. het klimaat is het zo dat ook op de schaal van de wereld als geheel, maar dus ook Nederland de biodiversiteit sterk onder druk staat. Recent is dan ook door de gemeente een: 'Biodiversiteitsvisie' ontwikkeld.

In de: 'Concept-Woonvisie' wordt dan m.b.t. duurzaamheid aangegeven, dat het niet alleen om duurzame nieuwbouw gaat, maar (vooral) ook om het verduurzamen van de bestaande voorraad. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor klimaatadaptie (o.a. i.v.m. hittestress<sup>3</sup>), natuurinclusief - en circulair bouwen, evenals voor het stimuleren van energiebewust gedrag.

Op zich dus allen thema's die de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. na aan het hart liggen en die direct aansluiten bij de thema's zoals deze in de: 'Brede Milieuvisie' aan de orde worden gesteld.

Wel is het dus zo dat het wil je echt aan biodiversiteit een impuls geven het niet alleen om 'natuurinclusief bouwen' gaat, dus bij het bouwen zelf bijvoorbeeld rekening houden met het bouwen van voor vleermuizen en huismussen en gierzwaluwen geschikte holten (zie in deze overigens ook de in die zin opgestelde 'Gedragscode Wet natuurbescherming Zeist'), maar juist al bij het ontwerp rekening houdt met op een bepaalde plek aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie (dus feitelijk: 'natuurinclusief ontwerpen' i.p.v. alleen – bouwen). In die zin heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er al meerdere malen bij zowel de gemeente als de provincie er op aangedrongen met een: 'Handreiking Natuurinclusief ontwerpen' te komen, o.a. gezien de ervaringen in het Kerckebosch, waar de Stichting overigens anders tegenaan kijkt dan vele anderen, maar tot op heden heeft zij daar helaas niet de handen voor op elkaar gekregen. Maar het zou o.i. dus wel goed zijn als zo'n handreiking er alsnog zou komen<sup>4</sup>.

Verder zou het goed zijn als behalve aan de activiteiten m.b.t. energie dus ook een vele bewonersinitiatieven die er inmiddels op het gebied van groen in hun leefomgeving zijn bijzondere aandacht in de voorliggende 'Concept-Woonvisie' zou worden gegeven. Dergelijk projecten, zoals o.a. de bijenose, etc., verhogen niet alleen – dat dus naast de biodiversiteit – de leefbaarheid in de wijk, maar ook de sociale cohesie, juist ook van de

<sup>3</sup> Zie in deze o.a. de publicatie: 'De hittebestendige stad (Hogeschool van Amsterdam, 2020)'.

<sup>4</sup> Zie in deze o.a. de brochure: 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in 20 ideeën (Amsterdam, 2018)', de publicatie: 'Aan de slag met natuurinclusief bouwen (Natuur- en Milieugederatie Zuid-Holland, 2019)' en ook de recente publicatie: 'Utrecht Parkinclusief – Een verkennend onderzoek naar het nieuwe concept parkinclusief ontwikkelen (Boukens, S, 2020)'.

sociaal zwakkeren (zie voor overzicht van alle activiteiten dus o.a. de website: [www.samenduurzaamzeist.nl](http://www.samenduurzaamzeist.nl)).

Juist ook gezien de diverse opgaven waar we als samenleving voor staan, maakt o.i. ook een echt integrale aanpak noodzakelijk, dat dus op het niveau van de omgevingsvisie en vervolgens op het niveau van de wijk (vergelijk ook de aanpak in het kader van 'Vollenhove Vooruit'), waaraan dan de voorliggende 'Woonvisie' wat betreft het wonen (in brede zin) een belangrijke bijdrage kan leveren.

### **3. Conclusie**

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft in algemene zin waardering voor de brede aanpak die met voorliggende: 'Woonvisie' wordt voorgestaan, maar op punten kan deze nog wel worden aangescherpt, evenals met goede voorbeelden, zodat het ook een inspirerend beleidsdocument kan worden.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven