



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:  
P.C. Hoofthooflaan 31  
3705 AE Zeist  
T: 030-6960141  
KvK nr.: 30250364  
ANBI sinds 1-1-2012  
NL98 INGB 0005 8035 12  
E: [beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)  
W: [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl) (oud)  
W: [www.beterzeist.com](http://www.beterzeist.com)

Aan de gemeenteraad Zeist

Zeist, 18 november 2021

**Betreft: Inspraakreactie Ronde Tafel 18-11-2021  
Raadsvoorstel IRP 2021 - 2040**

Geachte raadsleden,

Hierbij ontvangt u de inspraaknotitie van Stichting Beter Zeist.

**Inhoud**

1. Inleiding / 1
2. Uitgangspunten ruimtelijk perspectief / 2
3. Vergelijking IRP met conceptversie / 3
4. Woonbehoefte en kosten huisvesting / 7
5. Wat ontbreekt in het IRP / 8
6. Externe beoordeling van het IRP / 10
7. **Conclusies / 11**
8. Status van het IRP en de bijlagen en **wat is er nog mogelijk? / 12**

**Voor een snel overzicht van de hoofdzaken zie de pagina's 11 - 13.**

**1 Inleiding**

Op zich is het een goede zaak om verder dan de eigen situatie te kijken en ook de ontwikkelingen op de lange termijn onder ogen te zien. Het is dan ook een verdienstelijke poging om een regionaal lange termijn perspectief te schetsen voor de ruimtelijke ontwikkeling. In dat kader is het dan ook van belang niet alleen naar de eigen regio te kijken, maar ook hoe de ontwikkeling daarvan samenhangt met de verdere omgeving in Nederland en daarbuiten.

**Lay out**

Het IRP is verlevendigd met mooie plaatjes, maar veel planverbeeldingen zijn erg vaag en de uitleg via de legenda is niet te lezen, ook bij een vergroting van de tekst. Verder moeten de teksten enorm worden opgeblazen om deze nog te kunnen bestuderen. Dat is erg lastig en tijdrovend mede door de wisseling van teksten op linker- en rechterpagina's. Ook zijn sommige bijlagen qua lay out zeer moeilijk toegankelijk. Gelukkig is er in het IRP een inleiding opgenomen maar die zegt uiteraard niet alles. Wellicht dat de tekstschrijvers zeer tevreden zijn over de opmaak, maar deze is ten koste gegaan van de leesbaarheid voor de beoogde doelgroep.

### **Eerder commentaar**

Stichting Beter Zeist heeft het definitieve Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) bestudeerd en vergeleken met de conceptversie. Die is samen met de concept-zienwijze van het college op 3 juni jl. in de Ronde Tafel besproken.

In algemene zin is het stuk niet ingrijpend gewijzigd maar wel iets ingekort. Hier en daar zijn verduidelijkingen en aanpassingen c.q. aanvullingen aangebracht. *Maar de strekking van de 2 inspraakreacties van Stichting Beter Zeist voor de Ronde Tafel van 3 juni is nog van toepassing.*

Rekening houdend met het nu aangeleverde regionale IRP, de toelichtende stukken en de eerder aangeleverde basistukken heeft Beter Zeist de volgende opmerkingen en vragen.

### **2 Uitgangspunten ruimtelijk perspectief**

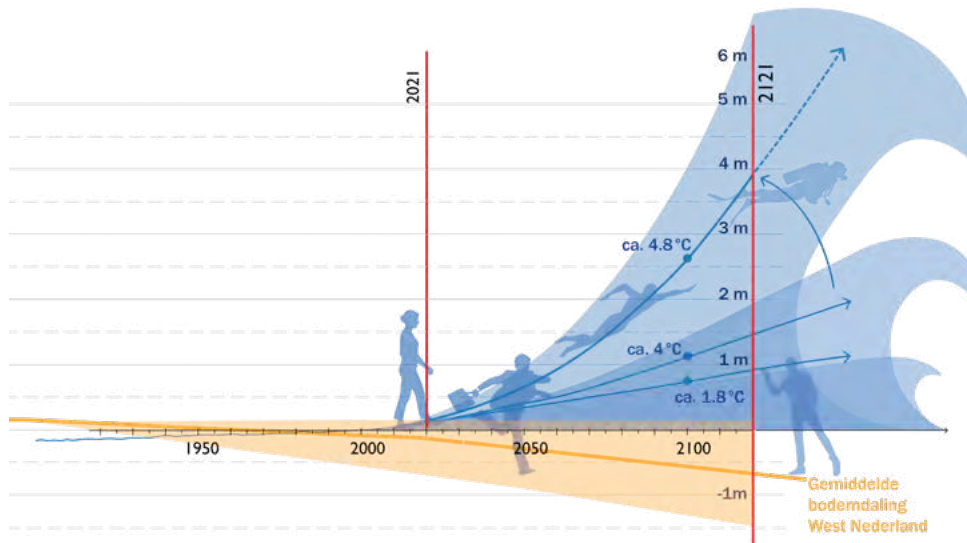
Het perspectief is gezien de daaraan ten grondslag liggende eerder opgestelde documenten vooral gericht op *extra economische groei en concentratie daarvan in deze regio. Die uitgangspunten worden als vanzelfsprekend en zonder goede onderbouwing en evenwichtige afweging van te verwachten effecten aanvaard. De uitgangspunten komen tot uitdrukking in het streven naar een Metropoolregio Utrecht als wenkend perspectief.*

Waar is bijvoorbeeld voor Nederland *het alternatief van gebundelde deconcentratie* gebeven waar het land in de jaren zeventig in de planologie zo om werd geprezen? Dan zorg je niet dat er slechts enkele concentraties zijn van grotere economische activiteit, maar kunnen in dit kleine land alle regio's in een netwerkstructuur hun mogelijkheden beter benutten.

Het huidige perspectief is niet alleen gegrondvest op *autonome groei* maar is vooral gericht op *het aanjagen de groei in deze regio*. Kijkend naar de *Brainport Eindhoven* zien we wat dat voor gevolgen heeft voor de bevolking in de regio: veel werkgelegenheid, maar tegelijkertijd extra hoge prijzen voor huisvesting, de daardoor gedwongen 'vlucht' van inwoners naar buiten de regio en toenemende druk op de schaarse ruimte en omgeving. In deze en onze regio is veel te bereiken door de druk op de ruimte juist te verdelen, niet alleen binnen de regio maar ook naar andere en verder gelegen regio's. Zo'n benadering zorgt voor een dubbele win-winsituatie, zowel voor de nu nog minder bedeelde regio's als voor de grote steden. *Het huidige beleid leidt zowel op regionaal als op landelijk niveau juist tot een toenemend dubbel verlies*. Enerzijds teloorgang van veel voorzieningen in landelijke gebieden als gevolg van migratie naar de grote steden en anderzijds nog meer overbelasting van de huidige bevolkingsconcentraties.

### **Andere scenario's mogelijk**

Er zijn allerlei scenario's mogelijk voor verschillende maten van *krimp* (denk aan de gevolgen van zeespiegelrijzing en verzilting door brak zee-kwelwater), *nulgroei*, *autonome groei* zoals nu en uiteraard graden van extra stimulering van economische groei zoals de beoogde *schaalsprong van de regio* in het IRP. Dergelijke scenario's zijn ook te combineren met meer intensieve samenwerking en taakverdeling met andere regio's en provincies. En het vergt het maken van keuzen, zie verder ook paragraaf 2.



**Toelichting:** Hoe lang kunnen we nog tegen de zeespiegelrijzing en het brakke zee-kwelwater vechten dat steeds meer via zandlagen naar boven zal komen? Of kunnen we als samenleving beter gaan meebewegen? (Beeld KuyperCompagnons, pagina 29 IRP). De zeespiegelrijzing zal nog heel lang doorgaan, zeker meer dan een eeuw of langer. Dit komt omdat broeikasgassen maar langzaam uit de atmosfeer zullen verdwijnen ook al zou de emissie ervan netto nul worden. Het verhogen van de dijken met meer dan 2 meter helpt dan nauwelijks meer en is bovendien erg risicovol en kostbaar.

*Waar het aan heeft ontbroken is een brede maatschappelijk discussie en meningsvorming over de wenselijkheid en gevolgen van het meer of minder stimuleren van economische groei in deze regio. En het niet onderzoeken van dergelijke scenario's en het ontlopen c.q. niet kunnen voeren van deze discussie zorgt voor minder vertrouwen in 'de politiek'.*

### 3 Vergelijking IRP met de conceptversie

De iets aangepaste IRP is nu een definitief vastgesteld perspectief voor de periode 2021-2040. Voor het IRP gelden ook de eerder opgestelde basisdocumenten en onderzoeksrapporten. Daar wordt in de tekst ook in algemene zin naar verwezen. Daarin staat pregnant de bestuurlijke ambitie om de economische groei van de regio aan te jagen om uit te groeien tot een metropoolregio. *Dat betekent veel werkgelegenheid aantrekken die plaats biedt aan ca. 80.000 arbeidsplaatsen en maximaal 85 hectare kantoorruimte en 216 ha bedrijfsterreinen* (pag. 21 en 59 IRP).

Maar de regio Utrecht heeft al een heel hoge, dan wel de hoogste werkgelegenheid van Nederland. Dat betekent dat er ongeveer 70.000 arbeidskrachten vanuit andere regio's en van buiten Nederland moeten worden gemobiliseerd om het perspectief te realiseren. *Dat vereist weer dat er 104.000 - 125.000 woningen of meer (tot 147.500) moeten worden gebouwd* (pag. 19 IRP). Inclusief de volledige locatie Rijnenburg wordt er al rekening gehouden met een behoefte aan 167.265 extra woningen<sup>1)</sup>. Dat is voor een deel *niet* om in het tekort aan woningen te voorzien.

<sup>1)</sup> IRP pag. 156, laatste inhoudelijke pagina IRP.

## Behoeftte aan woningen

De *behoefte aan extra woningen* in U16 wordt bepaald door gezinsverduunning (bijvoorbeeld door overlijden van partners en door scheidingen), natuurlijke aanwas en in toenemende mate door binnen- en buitenlandse migratie<sup>2</sup>). De woningen zullen vooral in hoogbouw worden ontwikkeld gezien de beperkt beschikbare ruimte, de zgn. “*hoogstedelijke centra*” (IRP pag. 53). Om de mensen binnen de regio te verplaatsen zijn nieuwe grootschalige voorzieningen voor openbaar vervoer nodig. Kortom, de regio zet in op het faciliteren van *verstedelijking*. Dat woord komt in de basisdocumenten dan ook veelvuldig voor.

Wat de hoeveelheid woningbouw voor de 16 gemeenten zal betekenen laat de tabel op pagina 160 -162 zien. Als toelichting staat boven de tabel: “*Afspraken over definitieve aantallen worden gemaakt in de programmering. Daarbij wordt gehandeld in de geest van dit IRP: de uitgangspunten en redeneerlijnen blijven daarbij overeind.*” Bij de bepaling van de aantallen hebben de gemeenten dus niet veel vrijheidsgraden.

Voor Zeist is de harde plancapaciteit 3.000 woningen en de maximale capaciteit 8.000. Dit laatste is gekoppeld aan het HOV Zeist-Noord. Daarbij zijn de woningen die Zeist kan bouwen bij de OV-poort Driebergen-Zeist niet meegeteld. Voor die locatie op gebied van 2 gemeenten is de maximale plancapaciteit van 500-1.500 meegeteld bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dat is niet realistisch. Het maximum voor Zeist van 8.000 woningen zal dus hoger liggen. Overigens leidt het bouwen op deze plek er wel toe dat de kernen van Zeist, Driebergen en Odijk steeds verder aaneen groeien. Zo blijft er ook weinig over van de recreatieve groene poort naar de omgeving.

## HOV en woningen in Zeist

In het IRP is naar aanleiding van de zienswijze van gemeente Zeist over het concept IRP het aantal van 5.000 woningen in Zeist-Noord aangepast tot 0 – 5.000. Het lijkt er dus op dat de gemeente nog alle kanten op kan. Maar de bouw van 5.000 huizen in Zeist Noord (transformatie en menging Zeist-Noord, pag. 119) is nodig om *de exploitatie van de HOV-lijn Utrecht CS – USP* meer rendabel te kunnen maken<sup>3</sup>). In het IRP wordt het op pagina 55 omgedraaid: “*Voor de Regiopoort Zeist-Noord (zie ook pagina 119) is het nodig dat de snelle HOV-verbinding van het USP doorgetrokken wordt naar Zeist-Noord en eventueel verder naar Amersfoort.*” (zie ook pag. 73). Over de financiële haalbaarheid en situering wordt alleen nog onderzoek uitgevoerd. Dus de vrijheidsgraden van Zeist om minder dan het maximum van 5.000 woningen te bouwen zijn beperkt. De verstedelijking langs de A28 en de Amersfoortseweg en de Dreef gaat onvermijdelijk ten koste van de groene natuur in en om Vollenhove en Dijnselburg.

---

<sup>2</sup>) CBS 2018, rapport U 16, **Stec Groep**, maart 2020 tabel A1: *in 2018 was de natuurlijke aanwas 3.490, en de netto-instroom 5.180* (binnenlands 1.820 en buitenlands 3.360). In totaal 8.670. In de loop der jaren nam de natuurlijke aanwas steeds verder af terwijl de netto-instroom toenam: *In 2009 was de natuurlijke aanwas 4.910 en de netto-instroom 2.480* (binnenlands 1.180 en buitenlands 1.300). In totaal 7.390. *In 10 jaar is de natuurlijke aanwas met 29% afgenomen en de netto-instroom ruim verdubbeld.*

<sup>3</sup>) Zie de Arcadis-rapporten (2020): “*Doortrekken Uithoflijn naar Zeist en Amersfoort*”; en “*Studie naar HOV-verbinding USP naar Mooi Zeist*”. *Rapport Arcadis 7 oktober 2020, pag. 37:*

Investeringskosten **exclusief BTW en exclusief +/- 40% marge.**

1 Kosten aanleg USP- Zeist-Handelscentrum: ca. **140 - 150 mln.**; onderhoud en beheer: **3 mln.**

2 Kosten aanleg Zeist – Amersfoort ca. **290 - 347 mln.**; onderhoud en beheer: **5.5 mln.**

### **Groene ambitie of een harde opgave**

In het IRP wordt dit planologisch gerecht overgoten met een groene saus van “*Groen groeit mee.*”, een term die door de provincie is geïntroduceerd. “Groen groeit mee is het leidmotief van de verstedelijkingsvisie” staat als perspectief bovenaan pag. 26 van het IRP. Maar wat als er geen geld voor is of geen ruimte. Niet alles valt immers altijd en overal te combineren. Op pagina 33 staat gelukkig wel als keuze 1: “*De Utrechtse Trots als basis Landschap, water en groen zijn voorwaarden voor de groei van de regio.*” Wat betekent deze keuze als er geprioriteerd moet worden? Er zijn tenslotte nog 7 andere keuzen gemaakt die op zich of gezamenlijk wellicht meer gewicht in de schaal gaan leggen. Want uit reacties van gemeenten wordt wel duidelijk dat de opbrengsten van de bouwprojecten onvoldoende zullen zijn om de groen-blauwe ambities te realiseren.

En gaan ook de overige 7 keuzen over de infrastructurele en bouwambities wel door? Zie een belangrijk kritiekpunt uit de negatieve beoordeling van de Utrechtse propositie in het kader van het landelijk Groeifonds. Daaruit blijkt dat de propositie tekortschiet t.a.v. aantoonbaarheid van *efficiëntie, de meest geëigende oplossing, sobere en doelmatige vormgeving*<sup>4</sup>. Let daarom op de tekst uit de eerste aanbeveling van de Rijksadviseur voor de fysieke leefomgeving als de bijlage van het IRP: “*Schroom dus niet om structureel geld uit te trekken voor ogenschijnlijke kostenposten, zoals de noodzakelijke investeringen in de regionale groenstructuren. Deze investering betaalt zich gegarandeerd uit, voor alle betrokken partijen.*”

### **Samenwerking en taakverdeling met Gelderland en Overijssel**

Laten we wel wezen, in wezen is het IRP vooral een document om op korte termijn *Rijks gelden te reserveren voor grootschalige verstedelijking*. Dat is al lastig genoeg gezien de vele vragen om financiële steun vanuit andere regio's.

Het is zeer de vraag of het ook politiek verstandig is om als economisch sterke regio landelijk veel geld te vragen om extra ambities te faciliteren. De landelijke en buitenregio's laten zich niet zo gemakkelijk meer wegzetten en vragen indringend om aandacht en versterking van hun regio's. *Politiek en beleidsmatig zou het beter zijn met dergelijke regio's beleidsmatig samen te werken en gezamenlijk tot win-winsituaties te komen*. Dat betekent met een open agenda over de grenzen van de eigen regio heen kijken. Dergelijke initiatieven voor samenwerking bieden meer kans dan louter belangen van de eigen regio te behartigen. Denk in dit verband aan meer intensieve samenwerking en taakverdeling met gebieden van Gelderland en Overijssel.

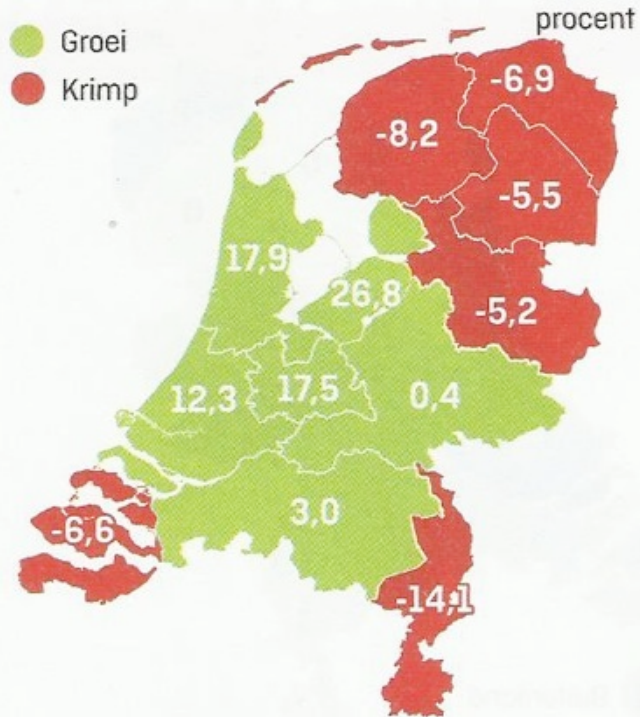
De twee provincies hebben met de WUR (Wageningen) en de U Twente vooraanstaande wetenschappelijke centra op het gebied van omgeving en techniek. Deze instellingen vormen een prachtige aanvulling op de mogelijkheden van het USP en omgekeerd. *In de 3 provincies kunnen deze en andere regio's hun taken verdelen en er daarmee voor zorgen dat hun eigen gebieden niet onnodig verstedelijken*. Het totale gebied vormt het natuurlijke achterland en voorland van de regio Utrecht. De regio Utrecht kan het initiatief voor een dergelijke samenwerking nemen en zou ons inziens niet moeten wachten op provinciale initiatieven. Een dergelijke aanpak vormt wat ons betreft het echte alternatief voor een ongefundeerd min of meer blindelings groeien en verstedelijken van de regio Utrecht. Inderdaad zoals de Rijksadviseur voor de fysieke leefomgeving zegt in aanbeveling 5: “*Denk Groter!*”. Maar ga dan niet alleen kijken naar de regio's in de directe omgeving.

---

<sup>4</sup> Zie ook in bijlage 2, punt 12: de reactie van gemeente De Bilt op het concept IRP.

## Groei en krimp

Prognose voor bevolkingsgroei 2020-2050



### Opnemen RES 1.0 U16 in IRP

Ook een verschil met de conceptvisie is het in het IRP opnemen van de Regionale Energie Strategie 1.0 (RES U16 1.0). *Dit gebeurde zonder enige afstemming met de andere ruimtelijke ambities van het toekomstperspectief.* Of dit nu voor RES 1.0 zonder problemen kan is moeilijk te zeggen. Maar het is duidelijk dat er in de regio aanzienlijke maatschappelijke weerstanden bestaan tegen enorme windturbines en grote zonnevelden. Zo zijn bijvoorbeeld de onderlinge afstemming tussen gemeenten (bijvoorbeeld Zeist t.o.v. Bunnik/Odijk) en de aantasting van de volksgezondheid problematisch.

En wat zal er gaan gebeuren als er *in 2050 maar liefst 6 maal zoveel capaciteit moet worden onderbracht* zoals is berekend door het Nationaal Programma Energiestrategie?<sup>5)</sup>

Hierover heeft Stichting Beter Zeist in de inspraakreactie over RES 1.0 al het nodige gezegd en haalbare alternatieven aangegeven. *Het akkoord van Parijs en nu van Glasgow vereisen geen zelfvoorziening van duurzame elektriciteitsopwek.* Je kunt als land namelijk ook een flink deel van de vermindering van broeikasgassen bereiken door duurzame energie van andere landen in te kopen. Die kunnen daar hun verdienmodel

<sup>5)</sup> Zie ook de inspraakreactie 9 september 2021 van Stichting Beter Zeist over raadsvoorstel RES1.0 U16, pag. 3 eerste alinea: "In 2030 gaat het nog om het realiseren van 1.8 TWh elektriciteit maar in 2050 om 10,8 TWh."

van maken. Bijvoorbeeld landen die nu nog fossiele energie leveren en veel ruimte hebben voor duurzame energieproductie. De vrijkomende energie kan dan deels worden vastgelegd als brandstof. Het zorgt tevens voor een snellere energietransitie en de zeehavens kunnen daar ook hun omschakeling op baseren. Dat wordt anders al moeilijk genoeg.

#### 4 Woonbehoefte en kosten huisvesting

##### Kosten huisvesting

De prijzen voor huisvesting rijzen de pan uit. Betaalbare woningen zijn nauwelijks te krijgen. Dat heeft deels te maken met een te grote achterstand in de bouw van woningen. Gewoonlijk bestaat er op de woningmarkt in Nederland *een tekort van ca 2 % op het totaal aantal woningen*. Zo'n tekort is heel normaal in een marktsituatie. Een overschot zorgt namelijk voor sterk dalende prijzen en ook voor een stagnerende woningmarkt. Woningzoekenden wachten dan namelijk af.

Als gevolg van de vorige economische crisis van 2008 – 2016 is *het tekort in Nederland echter toegenomen tot 3,5% d.i. 279.000 woningen<sup>6)</sup>*. In de provincie Utrecht met ca. 600.000 bestaande woningen zou het dan gaan om ca. 21.000 woningen. In Zeist om ruim 1.000 woningen waarvan 450 om te komen tot een normale woningmarkt van 2% tekort (zonder verstoringen door instroom van buiten). In de pijplijn van de gemeente zitten ongeveer 2.000 woningen en 1.000 meer als extra plancapaciteit. In totaal is nu de plancapaciteit voor Zeist 3.000 woningen (IRP op pagina 160).

Maar ook in regio's waar er normaal geen tekort aan woningen was zijn de prijzen sterk gestegen, overigens wel wat minder dan in de grote stedelijke gebieden. Dat heeft wereldwijd te maken met de *(gecreëerde) hoeveelheid geld die in omloop is en waarvoor rendement wordt gezocht*. Ook centrale banken kunnen hun renten nog zeer laag houden. Daarnaast zijn er in Nederland extra financiële factoren van belang. Het gaat in totaal vooral om:

- buitensporig lage hypotheekrenten ook voor langere termijn;
- langdurige hypotheekafrek in box 1;
- de ton euro als gift voor woningaankoop van welstandige ouders voor hun kinderen;
- beursopbrengsten die worden verzilverd voor onroerend goed en huisvesting;
- internationale opkopers en investeerders van huizen die daarover nauwelijks winst betalen;
- huizenmelkers die relatief weinig belasting betalen in box 3;
- crimineel geld dat via de onroerend goed markt wordt witgewassen (de helft van de ca. 13 miljard die er jaarlijks in Nederland omgaat);
- verstedelijking waardoor bouwgrond schaars wordt met tegelijkertijd aldaar veel aanbod van potentiële huurders en kopers;
- ondersteuningspakketten in het kader van de coronamaatregelen;
- de 'gekke' die ontstaat door de nog steeds oplopende prijzen.

*Het gaat in Nederland dus zeker niet alleen om woningnood, maar vooral ook om hoge kosten voor huisvesting. Daaraan zal dus ook veel moeten worden gedaan.*

---

<sup>6)</sup> Staat van de Woningmarkt, juli 2021.

### **Woonbehoefte Zeist**

De bevolkingsgroei van Zeist is grotendeels te danken aan instroom van buiten. Er is namelijk al jaren geen geboorteoverschot in Zeist. *Ongeveer drievierde van de bestaande en nieuwe huur- en koopwoningen komt in handen van niet-Zeistenaren.* Dus slechts in een kwart van de aangeboden huizen gaan Zeistenaren wonen. Dat betekent dat bij het bouwen van 8.000 woningen er effectief maar 2.000 bewoond kunnen worden door eigen inwoners. Zonder aangepast huisvestings- en woningbeleid wordt Zeist al of niet gewild een *groei kern voor de regio.* *Wil de raad dat? En zo ja, hoe gaat het bestuur dat vragen of uitleggen aan de bevolking? En als de raad geen groei kern wil worden, wat gaat de raad daaraan dan doen?*

### **Kan Zeist de markt reguleren?**

In de Woonvisie 2021-2025 Zeist staat dat het college een *instrumentenkoffer* wil vullen om woningen voor een doelgroep te kunnen behouden. Het gaat in eerste instantie om de gereedschapskoffer stimulering en behoud van het sociale en middeldure segment. Denk aan hulpmiddelen zoals *bestemmingsplannen, doelgroep-verordening en zelfbewoningsplicht*, maar ook aan de *nieuwe wettelijke mogelijkheden voor opkoopbescherming.* De raad zou ook verder kunnen gaan en *voorrang kunnen geven aan eigen inwoners en degenen die langdurig gebonden zijn aan Zeist.* Ontwikkelaars kunnen namelijk op dringend verzoek van of afspraak met de gemeente dergelijke mensen voorrang geven bij woninginschrijving voor hun projecten. Dat gebeurt in andere gemeenten al om de huisvesting voor plaatsgebonden personen beter te kunnen garanderen.

### **5 Wat ontbreekt in het IRP**

In paragraaf van deze inspraakreactie over de uitgangspunten is al ingegaan op het ontbreken van een goede onderbouwing en een evenwichtige afweging van te verwachten effecten van de gemaakte keuze voor een Metropoolregio Utrecht. Als een *natuurlijk alternatief* is voorgesteld een meer intensieve samenwerking en taakverdeling met gebieden en wetenschappelijke centra (WUR en U Twente) van Gelderland en Overijssel, zie verder onder de paragrafen 2 en 3.

Ook het zonder meer opnemen van het *Regionaal Energie Perspectief 1.0* van de regio U16 is niet echt afgestemd met de andere ruimtelijke ambities van het IRP.

Wat niet wordt vermeld is welk deel van de verstedelijking te maken heeft met de ambitie om metropoolregio te worden. *Die ambitie wordt in het IRP consequent opgave genoemd, een misleidende term.* Wat is het verschil tussen de autonome verwachting voor de ontwikkeling van de regio en het extra c.q. grootschalig stimuleren van de economische groei voor de beoogde metropoolregio. Het is verstandig om alsnog scenario's op te stellen voor *alternatieve aanpakken* zoals hiervoor aangegeven voor een intensieve samenwerking en taakverdeling met Gelderland en Overijssel. En in combinatie hiermee mogelijk andere scenario's van krimp, nulgroei en autonome groei.

### **Ontbreken van vereiste burgerparticipatie in Zeist**

Burgerparticipatie heeft in Zeist niet plaatsgevonden over het IRP en eerdere stukken daarvoor. Ook de Contour-REP en de Propositie van Zeist zijn nooit met de bevolking gedeeld en besproken. Toch wordt dat wel gezegd op pagina 6 van het raadsvoorstel: *“Bij de totstandkoming van de Propositie van Zeist in 2019 en 2020 zijn samenleving en u betrokken geweest.”* Dat dit niet is gebeurd heeft Stichting Beter Zeist ook al eerder in haar inspraakreacties van eind mei aangegeven.



***Dat betekent dat het college u hierover onjuist blijft informeren.*** Want inspraak aan het einde van een beleidsproces is geheel iets anders dan burgerparticipatie tijdens de ontwikkeling van beleid.

Als het raadsvoorstel 424305 om in te stemmen met het IRP wordt aangenomen dan zal het perspectief als visie fungeren op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de regio Utrecht tot 2040. Wel kan het na 2 jaar in regioverband worden geactualiseerd. Zo wordt het IRP de basis van de omgevingsvisie Zeist en het daarop gebaseerde omgevingsplan. Maar volgens de omgevingswet zal de gemeente burgerparticipatie moeten toepassen voor het ontwikkelen van de omgevingsvisie Zeist. Het aantoonbaar gebrek daaraan hebben 7 maatschappelijke organisaties aan de raad toegelicht tijdens de dialoogbijeenkomst op 14 oktober jl. Dit gebeurde op basis van een onderbouwde brief van 10 mei. Voor ingrijpende voornemens is geen adequate burgerparticipatie uitgevoerd. Denk aan de verdere verstedelijking en hoogbouw (Driebergen-Zeist, Vollenhove en Dijnselburg), kostbaar HOV voor massavervoer en aantasting van de groene omgeving. Hooguit is er af en toe wat formele inspraak via de Ronde Tafel gehouden.

### **Petitie RED Zeist en oproep 7 organisaties**

De 7 organisaties vragen de raad recht te doen aan de Petitie Red Zeist en de toegestuurde brief d.d. 10 mei. Het gaat om de hun inziens ernstig tekortschietende ontwikkeling en beschrijving van de hoofdpunten van de omgevingsvisie Zeist m.b.t.:

- de waarden c.q. kwaliteiten van de leefomgeving;
- het voorgenomen beheer van het gebied;
- het integrale beleid t.a.v. de ambities en doelstellingen;
- de burgerparticipatie t.a.v. deze 3 hoofdpunten.

Tijdens de dialoogbijeenkomst op 14 oktober jl. hebben de organisaties een voorstel gedaan om het wettelijk vereiste gebrek aan participatie te repareren. *Tot nu toe is over het vervolg echter niets vernomen.*

Op 18 mei 2021 werd in dit verband nog een *motie van de fracties van VVD en D66* aangenomen over de ontwikkeling van de omgevingsvisie. De raad spreekt in de motie uit dat:

“Het college de ruimte die hoogstwaarschijnlijk zal ontstaan bij het later invoeren van de nieuwe Omgevingswet, gebruikt om opmerkingen die zijn gemaakt over het resultaat van het participatietraject voor de totstandkoming van de Zeister Govi, (door onder meer een aantal belangenverenigingen) te inventariseren en te delen met de Raad. Deze inventarisatie kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming over de Govi. Ook kan hij worden gebruikt door het College en de Raad om - daar waar dit gewenst is - de definitieve eerste Zeister Govi vorm te geven.”

Wat maakt het college hiervan in bijlage 5, pag. 2 (accentuering toegevoegd):

“Belangrijk onderdeel in de programmering is de vraag wanneer en hoe en met welk doel we de samenleving betrekken bij de opgaven. De raad heeft daartoe in het voorjaar van 2021 een heldere motie aangenomen, die inhoudt dat deze vragen altijd aan de raad moet worden voorgelegd, zodat de raad dat kaderstellend mee kan geven bij de start van het werken aan een opgave.”.....”Op zijn minst zullen we altijd aandacht vragen voor de rol van participatie in een dergelijk project en Zeister partijen inbrengen bij de stakeholder-analyse.”

*Kortom, de aangenomen motie is bij de beantwoording veranderd, namelijk van invloed vanuit de samenleving op de omgevingsvisie tot de daarop volgende programmering en projecten. Hoe kijkt de raad aan tegen zo'n verkeerde weergave van de motie?*

### **Al vanaf 2016 vraag om participatie**

Het platform van buurten en dorpen van Stichting Beter Zeist heeft *al vanaf 2016 aangedrongen op toepassen van burgerparticipatie ten behoeve van de ontwikkeling van de omgevingsvisie Zeist*. De beantwoording van deze dringende heeft de raad steeds naar de toekomst verwezen. Ondertussen werd in regioverband wel doorgegaan met de vorming van een ruimtelijke visie voor de toekomst. Toen duidelijk werd dat de verstedelijking in het kader van het streven naar een metropoolregio Utrecht grote invloed zou hebben op de groene woon- en leefomgeving en op het dorpskarakter van Zeist is de Petitie RED Zeist georganiseerd. De ruim 2.000 ondersteuners daarvan worden in de kou gezet als de raad zich niets aantrekt van hun verzoeken door zonder meer in te stemmen met het IRP.

Het is onbegrijpelijk dat de gemeente het IRP van september jl. en de externe beoordeling van *het definitieve IRP niet direct heeft gepubliceerd op haar website*. Verder is er *in de publiciteit geen informatie aan de bevolking* over gegeven. Wil het college c.q. de raad geen pottenkijkers in de beleidsvorming? Ook in bijlage 5 over betrokken partijen bij de uitvoering van IRP-opgaven staan *de maatschappelijke organisaties en groeperingen zoals die van buurten, wijken en dorpen niet genoemd*. In de tabel op pagina 3 - 5 staan wel omwonenden en NMO's (natuur- en milieuorganisaties?) vermeld. *Wat is daar de bedoeling van?*

*In feite is onze conclusie dat het gemeentebestuur via het voor burgers en hun organisaties ontoegankelijke regio-overleg en een gebrek aan burgerparticipatie de eigen inwoners heeft gepasseerd en hun rechten op participatie heeft geschonden.*

### **6 Externe beoordeling van het IRP**

De toetsing van het IRP aan het beoordelingskader REP is pas in september in de regio beschikbaar gekomen. Dat is mosterd na de maaltijd voor de insprekers tijdens de Ronde Tafel over het concept IRP van 3 juni jl. *Ook is het IRP op basis van de toetsing niet aangepast*. Dit beoordelingskader zal pas in de vervolgstap van Regionaal Programmeren gehanteerd worden om de hoofdkeuzes te beoordelen (pag. 15 IRP). Alleen door nauwkeurig te kijken naar bijlage 3 kunnen de optimistische boodschappen van het IRP tot meer realistische verwachtingen worden teruggebracht. *En vele verwachtingen en consequenties zijn nog niet te beoordelen omdat informatie nog ontbreekt*. Dat betekent dat de raad die nog niet goed kan beoordelen. Voor een dergelijk majeur beleidsstuk zou moeten gelden *“bij twijfel niet doen”, zeker niet bij het ontbreken van maatschappelijke legitimering*. *Toch vraagt het college om in te stemmen met het vastgestelde IRP*.

### **Beoordelingsresultaten**

De externe beoordeling achteraf van het IRP door economisch onderzoeks- en adviesbureau Decisio had betrekking op 7 hoofddoelen en 31 subdoelen van het IRP. Deze beoordeling is zoals gezegd niet verwerkt in het vastgestelde perspectief. *Van de 31 subdoelen zijn 18 aangeduid in de beoordelingscategorieën -, 0, 0/+, of •*. Dat betekent dat er problemen kunnen worden verwacht t.a.v. de uitkomst van de verwachtingen. Het gaat daarbij niet alleen om het aantal onzekerheden, maar ook om de aard en invloed ervan, zie de volgende punten:

- Gezonde leefomgeving, Klimaataanpassing, Schoon water en Energietransitie;
- Vestigingsklimaat, Circulaire economie, Betekenisvolle en gezonde werkgelegenheid;
- Diversiteit en kwaliteit woonmilieus, Inclusieve woningmarkt, Levensloopbestendige wijken;
- Ruimtelijke kwaliteit stedelijk gebied, Intrinsieke natuurwaarden, Areaal natuur;
- Robuuste infrastructuur;
- Reizigerscomfort en betrouwbaarheid;
- Haalbaarheid: zicht op uitvoering);
- Financiën: Kosten en Opbrengsten (allebei negatief).

*Het betreft dus een risicovol lange termijn perspectief, niet alleen t.a.v. de financiën maar ook wat de haalbaarheid van het bereiken van de doelen betreft. Meer dan de helft van de subdoelen staat onder druk. Hoe worden dan de prioriteiten gesteld? Gezien de ervaringen uit het verleden zullen natuur en zachte kanten van de samenleving sterk onder druk komen te staan van de financieel-economische actoren. En dat terwijl uit enquêtes en burgerpeilingen blijkt dat circa twee-derde van de inwoners van de provincie en gemeenten juist natuur bovenaan zetten in hun waardenbeoordeling.*

## 7 Conclusies

- 1 Het IRP is vooral gericht op extra economische groei en concentratie daarvan in deze regio met alle gevolgen van verstedelijking. Andere scenario's zijn mogelijk wenselijker, zoals die in samenhang met gebundelde deconcentratie in een veel groter gebied, maar die zijn niet onderzocht. Daarover is de maatschappelijke discussie dus ook niet gevoerd, zie paragraaf 2, pag. 2/3.
- 2 De nadelige gevolgen van verstedelijking kunnen vermeden worden door samenwerking en taakverdeling met Gelderland en Overijssel en de daar aanwezige capaciteit op het gebied van ruimte en de kenniscentra in onder meer Twente en Wageningen, zie paragraaf 3, pag. 5.
- 3 Het RES 1.0 U16 is zonder enige afstemming en toekomstperspectief (6 maal zoveel energie-opwek) in het IRP opgenomen, zie paragraaf 3, pag. 6.
- 4 Voor het probleem van de beschikbaarheid van ruimtelijke mogelijkheden van energie-opwek kan een andere oplossing worden gevonden, paragraaf 3, pag. 7. Zie verder de Inspraaknotitie van Stichting Beter Zeist over RES1.0.
- 5 Er is een tekort aan woningen, maar het grootste probleem is de betaalbaarheid van huisvesting als gevolg van invloedrijke factoren op financieel gebied. Om in Zeist te zorgen voor betaalbare woningen helpt massaal bouwen niet, eerder integendeel zoals blijkt bij verstedelijking. Wel kan de gemeente zorgen voor aanvullende regulering van de woningmarkt in Zeist, zie paragraaf 4, pag. 7 en 8.
- 6 Het ontbreekt bij de ontwikkeling van het IRP aan vereiste burgerparticipatie ook al wordt dat deels ontkent door het college. De Petitie RED Zeist, de Dialogbijeenkomst met de raad en de aangenomen motie van de raad d.d. 18 mei over de omgevingsvisie hebben nog geen vervolg gekregen, terwijl het IRP de basis en context zal vormen van de omgevingsvisie Zeist.
- 7 Uit de externe beoordeling blijkt dat het IRP een risicovol lange termijn perspectief is. Dat betreft niet alleen de financiën maar ook de haalbaarheid van het bereiken van de doelen. Meer dan de helft van de subdoelen staat onder druk. Hoe worden dan de prioriteiten gesteld?

- 8 Zou de conclusie niet moeten zijn: *bij twijfel niet doen, zeker niet bij het ontbreken van maatschappelijke legitimering?*

## 8 Status van het IRP en wat is er nog mogelijk?

### IRP als vastgesteld beleidskader

Zoals uit de stukken blijkt gaat het om een al *vastgesteld* regionaal perspectief. En het IRP is *geen vrijblijvende* afspraak (RV pag. 4): *“De gemeenten spreken met elkaar af dat de gemeentelijke omgevingsvisies en beleid en programma’s zullen passen binnen dit integrale perspectief voor de regio en andersom. En dat de gemeenten de ambities en doelen van het IRP helpen realiseren en elkaar daarop aanspreken.”*

Amendementen en moties kunnen pas verwerkt worden bij de uitvoeringstrategie en in het nog op te stellen Plan van Aanpak fase 4. Maar de zienswijze van B&W Utrecht is daarin alvast verwerkt, namelijk dat eigen inhoudelijke of planningstechnische dilemma’s van individuele gemeenten er niet toe zou mogen leiden dat deze een andere gaan koers varen [dan die van het IRP].<sup>7)</sup> Maar wel is opmerkelijk dat de gemeente Utrecht wil dat het thema mobiliteit sterker wordt geduid als randvoorwaarde voor verdere verstedelijking.<sup>8)</sup> Omgekeerd kan dat betekenen dat zonder schaa sprong in mobiliteit de beoogde extra verstedelijking niet doorgaat. Wat betekent dit nu en later voor de gemeenteraad van Zeist? En voor de inspraak? Kan de raad later nog terugkomen op het “Herenakkoord”<sup>9)</sup> van de regio?

### Aarzelingen omliggende gemeenten

Ook bij omliggende gemeenten is er aarzeling om het IRP en de onderliggende visies zonder meer te onderschrijven. Dit blijkt bijvoorbeeld uit enkele punten uit het overzicht van gemeentelijke zienswijzen over het concept IRP bijlage 2.

**Bunnik.** Eerst omgevingsvisie opstellen (punt 2). *Reactie Regio: voor kennisgeving aangenomen.*

**Houten.** 66% van de bevolking is via referendum tegen de ruimtelijke koers. Het document is te weinig SMART en er is te veel focus op het versterken van OBV-lijnen naar de stad Utrecht. Het IRP is nog niet integraal doorgerekend en kent diverse complexe uitdagingen door hoge ambities. Een uitdaging is bijvoorbeeld de vraag hoe binnenstedelijk bouwen kan bijdragen aan bovenplanse kosten (punten 37, 35, 41, 45; zie ook Woerden 193). *Reactie Regio: enige uitleg en verwijzen naar volgende fase.*

**Utrechtse Heuvelrug.** Zorgen over middelen en langdurig beheer voor natuur, landschap, en groen. (punt 148; zie ook Woerden 193). *Reactie Regio: verwijzen naar volgende fase en provincie (Groen groeit mee).* Trek naar andere gebieden i.v.m. Covid? (punt 150). *Reactie Regio: nog geen vervolgonderzoek daarover.*

**De Bilt.** Aandacht voor alternatieven voor tramverbinding USP-Zeist en de participatie daarover. Meer uitgaan van de bestaande infrastructuur en de ecologische en landschappelijke inpasbaarheid. Netwerksamenhang en Lader van Verdaas betrekken (punten 11 en 12). *Reactie Regio: nader onderzoek en aansluiten bij bestaande en toekomstige verstedelijkingslocaties.*

---

<sup>7)</sup> Bijlage 2: Overzicht zienswijzen op concept IRP – verwerking en verantwoording, punt 141.

<sup>8)</sup> Idem overzicht punt 134.

<sup>9)</sup> Idem overzicht punt 166, gemeente Vijfherenlanden.

## Wat kan de raad nog doen?

De raad kan nog het volgende doen:

1. **Instemmen met het IRP** met alle gevolgen voor verlies aan regie van gemeente Zeist en de effecten voor de korte en lange termijn en het tekort aan burgerparticipatie en maatschappelijke legitimering.
2. **Aanhouden IRP** tot de omgevingsvisie Zeist met burgerparticipatie is vastgesteld.
3. **(voorlopig) niet instemmen met het IRP** maar deze voor kennisgeving aannemen zoals een of meer omliggende gemeenten overwegen.

Dat kan bijvoorbeeld door mee te geven dat er grenzen aan de groei van arbeidsplaatsen, bevolking en woningbouw zijn en dat alternatieven zoals hiervoor onder de paragrafen 2, 3 en 4 genoemd nader moeten worden uitgewerkt<sup>10)</sup>. Daarmee komt er geen IRP van alle U16 gemeenten, maar van 15 of minder. En Zeist houdt echt de regie in handen. Wat is daar mis mee?

4. **Aannemen van amendementen en moties voor de uitvoeringsfase en het plan van aanpak fase 4** (programmering van de opgaven in een integraal ruimtelijk programma en uitvoeringsstrategie). Denk bijvoorbeeld aan een amendement om in de regio en/of in Zeist het aantal arbeidsplaatsen niet actief te gaan uitbreiden voordat het tekort aan woningen is ingelopen. Juist door in deze regio 80.000 extra arbeidsplaatsen te genereren blijft het tekort aan woningen hoog. Dat is dweilen met de kraan open.

Het is de vraag of zulke amendementen en moties zijn te verenigen met het IRP. Het IRP 2021-2040 wordt namelijk **uitgevoerd tenzij het ontbreekt aan voldoende financiële en personele capaciteit** (IRP bijlage 5, pag. 2). Deze randvoorwaarde is alleen nog de eigen regie die nog over blijft voor Zeist. Dat geldt dus ook voor de verstedelijkingslocaties in Zeist Noord (Vollenhove, Dijnselburg c.q. Amersfoortseweg) en Driebergen-Zeist.

**En verduidelijk s.v.p. wat het IRP inhoudt, ook bijlagen ervan en zo ja welke?**

Met vriendelijke groet,



Egbert Visscher, voorzitter  
Stichting Beter Zeist

---

<sup>10)</sup> Alternatieve aanpakken voor een intensieve samenwerking en taakverdeling met Gelderland en Overijssel. En in combinatie hiermee mogelijk andere scenario's van krimp, nulgroei en autonome groei.