



## Beleid Ruimtelijke Ordening

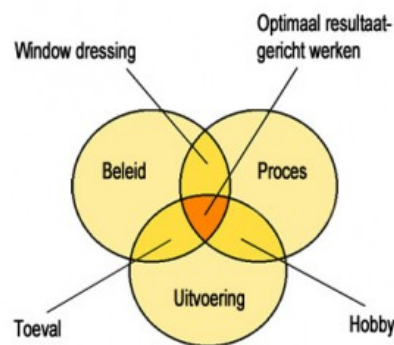
Geactualiseerd 30 juli 2020

## Informatie en evaluatie

### INHOUDSOPGAVE RUBRIEK

Hier wordt informatie gegeven over het beleid van de gemeente Zeist over ruimtelijke ordening, daarmee verwanten onderwerpen en hoe de Stichting Beter Zeist dit beoordeelt. Daarbij wordt ingegaan op:

- [Belangrijke raadsvoorstellen Zeist en omgeving: sept/okt. 2020](#)
- [Ontwikkeling Groene Raamwerk Utrechtseweg noord](#)
- [Raad van State oordeelt over toepassing PAS](#)
- [Minder overschot werkgelegenheid in Zeist](#)
- [Wet natuurbescherming en bestemmingsplan](#)
- [Gebiedsvisie nodig voor vrijkomende terreinen Utrechtseweg \(2016 – heden\)](#)
- [Herijking Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 in discussie \(2016\)](#)
- [Studiebijeenkomst Nieuwe Omgevingswet \(2016-2017\)](#)
- [Werkwijze Gebiedsontwikkeling Nieuwe stijl. GONS \(2015-2017\)](#)
- [Leegstand kantoren/winkels en transformatie \(2015/2016\)](#)
- [Verandering procesgang bestuursrecht \(2014\)](#)
- [Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl? \(2014\)](#)
- [De actualisering van bestemmingsplannen in Zeist \(2014\):](#)
- [Het beleidsproces van de gemeente \(2009\):](#)
- [Burgerparticipatie over het regiodocument van de BRU \(2011\):](#)
- [De delegatie van de besluitvorming kleinere projecten aan B&W \(2011\):](#)
- [De nieuwe Omgevingswet Wabo \(per 1 oktober 2010\):](#)
- [Presentatie bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte Zeist \(2009\):](#)
- [Monumentenbeleid op de schop? \(2009\):](#)
- [Het op verzoek van "Zeist voor Zeist" door het OTB -TUD uitgevoerde onderzoek naar](#)

 Zoeken

[Nieuws/Home](#)  
[Canon](#)  
[Nieuwsflitsen](#)  
[Jaarstukken](#)  
[Allegro tuin](#)  
[SamenDuurzaamZeist](#)  
[Milieuvisie en Energie](#)  
[SMAL Zeist](#)  
[Omgevingswet](#)  
[Geopark-Heuvelrug](#)  
[Stadslandbouw Zeist](#)  
[Zeist en politiek](#)  
[Raadsinformatie](#)  
[Beleidsstukken Zeist](#)  
[Attenderingsservice](#)  
[Oude archief Raad](#)  
[Kieswijzer Plus Zeist](#)  
[Vereniging Leefmilieu Eikenprocessierups](#)

### Nieuwsflits ontvangen?

stuur een e-mail  
[beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)

### Word donateur

minimaal € 15 per jaar  
NL98 INGB 000 580 3512  
Stichting Beter Zeist en  
mail uw gegevens naar  
[beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)

### Contact? Meewerken?

Stuur een e-mail of bel  
tel.: 06 – 460 826 57  
Hanna van den Dool

KvKnr.: 302 503 64  
RSIN.: 820 217 396  
ANBINr.: 8202 17 396

### Privacy Verklaring SBZ

## Relevante informatie:

- [www.mijnoverheid.nl](http://www.mijnoverheid.nl)
- [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)
- Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) (Wro zoeken ruimteforum)
- Plannen in de omgeving: *nieuwe topografische kaart van de rijksoverheid in 2016*
- Leefbaarheid in de eigen plaats of buurt: [www.compendiumvoordeleefomgeving.nl](http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl)
- Topografische kaarten van het Kadaster vanaf 1815: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)
- Actuele hoogtekarten: [www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)
- Bodemrapporten: [bodemloket](http://bodemloket.nl)

## BELANGRIJKE RAADSVORSTELLEN ZEIST EN OMGEVING: SEPT/OKT 2020

Op 6 oktober 2020 zal de Raad belangrijke besluiten nemen over:

- de gemeentelijke reactie op de provinciale concept-omgevingsvisie (POVI), zie [omgevingswet](#);
- de contour van het regionaal economische programma (*Contour REP*), zie [Utrecht U10](#);
- de *Propostie van Zeist* voor het Contour REP, zie [Utrecht U10](#);
- de aanpak van duurzame *electriciteitsopwekking in Zeist* en de beleidsvisie *zonnevelden en windturbines* (35 ha zonnevelden en 2 windturbines), zie [Energie-initiatieven](#);
- de Woonvisie Zeist 2020-2025, zie [Woonvisies](#).

De besluiten hebben consequenties voor het beleid van de voor de komende tientallen jaren. Helaas kan er alleen nog ingesproken worden bij de raad in de loop van september 2020, zie de [behandeling van de voorstellen](#).

[terug naar top](#)

## ONTWIKKELING GROENE RAAMWERK UTRECHTSEWEG NOORD / januari 2020

Begin 2015 was het duidelijk dat enkele kantoor- en maatschappelijke locaties langs de Utrechtseweg noord zouden vrijkomen voor herontwikkeling. Het zou gaan om grootschalige veranderingen in de cultuurhistorische en groene omgeving van de Stichtse Lustwarande. In zo'n omgeving vergen ingrijpende aanpassingen een uiterst zorgvuldige aanpak. Dat was de reden dat bij beeldvorming over het Rabo Facet terrein vanaf het begin is nagedacht over de omgeving en de cultuurhistorische geschiedenis van het terrein. Het initiatief voor de gedachtenvorming kwam van BPD Ontwikkeling en de maatschappelijke organisaties Stichting Beter Zeist, Bewoners Belangen Dichterbij, Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West.

Het gezamenlijk overleg leidde medio 2016 tot een [Landschapsvisie](#) voor de locatie en omgeving en verder ook een [bouwschets](#) voor de Rabo Facet locatie.

Vervolgens werd op eigen initiatief een overleg gestart tussen de ontwikkelaars en eigenaren van Rabo Facet, Eikenstein en TNO en de genoemde maatschappelijke organisaties. Dat leidde begin 2017 tot een gemeenschappelijke Landschapsvisie voor het gebied met de 3 locaties. Daarna nam de gemeente het initiatief over en ontwikkelde in een interactief proces een gebiedsvisie voor de omgeving van de Utrechtseweg noord van Sanatoriumlaan/Oirschotlaan tot de grens met de gemeente De Bilt, zie voor de stukken het [nieuwsitem](#).

De laatste stap was het door Buro Lubbers in 2019 verder uitwerken van het [Groene Raamwerk](#) voor de Gebiedsvisie samen met een overzicht van de [verwerking van de reacties](#) op het concept. Over het raamwerk en het [procesvoorstel](#) werd op 9 januari 2020 een Ronde Tafel gehouden waarop zowel omwonenden als bovengenoemde organisaties hebben ingesproken. Er was in het algemeen veel waardering voor het resultaat. Het laat zien dat het vroegtijdig nemen van initiatief door maatschappelijke organisaties en

burgerparticipatie veel kan opleveren. Wel werden nog aanvullende suggesties gegeven voor de uitwerking van het raamwerk, zoals het opschuiven van de knip voor autoverkeer in de Laan van Eikenstein richting Santoriumlaan. Zie verder de inspraakreacties van [Stichting Beter Zeist](#), [Stichting Milieuzorg Zeist e.o.](#) en vereniging [Werkgroep Natuurlijk Zeist West](#). Op 14 januari 2020 akkordeerde de raad unaniem het Groene Raamwerk. Wel zal de financiële onderbouwing nog moeten worden geregeld.

[terug naar top](#)

## **RAAD VAN STATE OORDELT OVER TOEPASSING PAS**

mei 2019

Al sinds 2015 bestaat er maatschappelijk weerstand tegen de gevolgen van in bestemmingsplannen opgenomen uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderij met een beroep op het programma PAS: Programmatische Aanpak Stikstof. Het gaat om bron- en herstelmaatregelen die moeten waarborgen dat de doelen van de Natura 2000-gebieden op termijn worden gehaald. Door dergelijke maatregelen wordt ook een zekere mate van ontwikkelingsruimte mogelijk voor uitbreiding van (intensieve) veehouderij en ruimtelijke projecten zoals wegen, woningen en andere bebouwing. Het programma PAS is verder van belang voor de beoordeling van een Plan-MER inclusief en de bijbehorende gebiedsanalyses.

Inmiddels hebben 3 organisaties na jarenlange procedures ten aanzien van (de systematiek van) het PAS op gelijk gekregen van de Raad van State. Het gaat om de organisaties Mobilisation on the environment (MOB), de Vereniging Leefmilieu (Nijmegen) en de Werkgroep Behoud de Peel. De RvS baseerde zich daarbij op het Advies d.d. 7 november 2018 van het Europese Hof. Dat was het antwoord op 'prejudiciële' vragen van de RvS over de uitleg van het PAS. In het advies van het Hof staat dat het toepassen van het programma PAS aanvaardbaar is, maar dat dan wel in wetenschappelijke zin moet vaststaan dat op basis van de gegeven maatregelen de gestelde doelen daadwerkelijk worden gehaald.

Al begin 2015 tijdens de raadpleging door het Ministerie had Stichting Milieuzorg Zeist zich ook tegen de invoering van het PAS uitgesproken, zie de [zienswijze](#). Naar verwachting zal de uitspraak van de RvS ook (verstrekken) gevolgen hebben voor andere lopende zaken waarin een beroep wordt gedaan op het PAS. Dat zou ook kunnen betekenen dat het vastgestelde Zeister bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest op basis van de uitspraak van de RvS zou moeten worden aangepast.

[terug naar top](#)

## **MINDER 'OVERSCHOT' WERKGELEGENHEID IN ZEIST**

26 juni 2017

Uit de Structuurvisie Zeist 2020 viel af te leiden dat er in 2008 in de gemeente een 'overschot' was van ca. 6.500 arbeidsplaatsen. Zo werkten er 20.000 mensen van buiten de gemeente in Zeist. Omgekeerd werkten er ca. 13.500 Zeistenaren buiten de gemeente. Er was toen dus een overschot van ca. 6.500 arbeidsplaatsen. Dat zorgde ook voor veel inkomend en uitgaand verkeer: 33.500 personen. In 2016 was het 'overschot' verminderd tot ca. 4.300 arbeidsplaatsen. De teruggang in werkgelegenheid in Zeist wordt sterk bepaald door een afname van het aantal banen bij enkele grote bedrijven/organisaties in de zorg (was 25% van het totaal) en de financiële en zakelijke diensten (was 21% en 16%). Daar komt het komende vertrek van Rabo Facet en TNO bij. Overigens zorgt De Uithof met het Utrechts Science Park voor veel extra werkgelegenheid.

In 2017 is ook een nieuw overzicht verschenen over [de economische situatie van Zeist tot en met 2015](#), soms al vanaf 2006/2010. Daarbij wordt de situatie vergeleken met die in de provincie. In het overzicht staat informatie over de arbeidsmarkt, het bedrijfsleven en de bedrijventerreinen, de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de (beroeps)bevolking, de

arbeidsparticipatie en de pendel naar en vanuit de gemeente. Lees [verder](#) over de huidige situatie en over de [motie](#) die de raad in juli 2017 heeft aangenomen.

[terug naar top](#)

## WET NATUURBESCHERMING EN BESTEMMINGSPLAN

1 januari 2017

De nieuwe wet beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De Wbn geldt sinds 1 januari 2017 en brengt de *Natuurbeschermingswet 1998*, de *Flora- en faunawet* en de *Boswet* samen. De nieuwe wet zorgt voor veranderingen voor gemeenten en provincies. Met de Aanvullingswet Natuur zal de Wet Natuurbescherming in de Omgevingswet worden geïntegreerd. De wijzigingen in natuurwetgeving hebben gevolgen voor onder meer de praktijk van bestemmingsplannen en andere regelgeving. In dit verband zijn onder meer volgende vragen te stellen.

- Tot welke veranderingen in de wijze van gebieds- en soortenbescherming leidt de Wbn?
- Wat betekent dit voor de noodzakelijke onderzoeken en ontheffingen voor de bestemmingsplanpraktijk? Dit is met name van belang bij de voorbereiding van nieuwe ontwikkelingen.
- Zijn de gemeentelijke en provinciale kapregels in plannen en verordeningen (die straks over moeten naar het omgevingsplan) in overeenstemming met deze nieuwe wet?
- Wat zijn de ontwikkelingen rond de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in relatie tot de planpraktijk?
- Wordt het eenvoudiger beter?

Over de mogelijke effecten van de wet voor het Natuur Netwerk Nederland kunt u lezen in een [artikel van Alterra](#) in Nature Today d.d. 5 januari 2018.

[terug naar top](#)

## GBIEDSVISIE NODIG VOOR VRIJKOMENDE TERREINEN UTRECHTSEWEG

5 februari 2016 – heden

Veel instellingen die gevestigd zijn in vroegere landgoederen van de Stichtse Lustwarande verlaten Zeist. Het gaat om Eikenstein, Rabo Facet, TNO, Lentelven, een vestiging van de Triodos Bank, Veldheim, Stenia. Vastgoedeigenaren en bouwbedrijven kunnen de locaties gaan ontwikkelen. Daarvoor is een duidelijk kader nodig van wat wel en niet kan. Vandaar dat Stichting Beter Zeist, Bewoners Belangen Dichterbij en de groene groepen met de gemeente overlegden over een [gebiedsvisie of toetsingskader](#) voor de terreinen langs de Utrechtseweg. Dit om te zorgen dat de herontwikkeling past binnen de cultuurhistorische as van de Stichtse lustwarande.

Op 30 augustus 2016 heeft het college een bestuursopdracht opgesteld voor een [gebiedsvisie Utrechtseweg- Zeist noord](#). Ondertussen ontwikkelden de burgerorganisaties en de betrokkenen van Eikenstein, Rabo Facet en TNO een [gezamenlijke landschapsvisie](#) voor het gebied op en rond de drie terreinen. Pas eind januari 2017 kwam het college met de [concept kaders voor de uitwerking van een interactief proces voor het opstellen van een gebiedsvisie](#) voor Rabo Facet, Eikenstein en TNO. Zie ook het [raadsvoorstel](#). Dat werd samen met het kaders besproken tijdens de Ronde Tafel van 21 februari 2017.

De burgerorganisaties reageerden eensgezind tijdens de Ronde Tafel van 21 februari dat het proces veel te traag en bureaucratisch verloopt. Daardoor bestaat de kans dat initiatiefnemers afhaken en het onroerend goed apart gaan verkopen aan de hoogst biedende. Ook had men kritiek op het opdelen van het voorgestelde interactieve proces per deelgebied. Dat staat haaks op de samenhang van de Stichtse Lustwarande. Wethouder Jansen bleef echter bij zijn voorstel. Wel zal waarschijnlijk worden voorkomen dat de Laan

van Eikenstein wordt verbonden met De Dreef. De organisaties vinden dat onnodig om redenen van groenstructuur en verkeer. Voor de inspraakreacties en adviezen:

- [Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving](#)
- [Stichting Milieuzorg Zeist](#) ondersteund door Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en Stichting Beter Zeist
- [Bewoners belangen Dichterbij](#)
- [Azarias Buurtontwikkeling](#)

Op 11 april 2017 werd het raadsvoorstel uitgangspunten en kaders gebiedsvisie Utrechtseweg Noord vastgesteld. Over het verbinden van de laan van Eikenstein met de Dreef zal de komende gebiedsvisie uitsluitel moeten geven. Het amendement van NDZ en GroenLinks om geen onnodige aansluiting te maken (op basis van een [brief van Beter Zeist en de groene groepen](#)) is niet aangenomen, maar heeft daarmee wel effect gehad. Verder werd een [motie](#) aangenomen om de bebouwing van het gebied divers te maken, zowel naar doelgroepen en aard van de bebouwing. Het woord “optimale” menging is in de motie vervallen. Overigens is de inhoud van de motie volgens de wethouder al geborgd door de Woonvisie die van toepassing is. Zie ook het [persbericht met een kaart van het gebied](#) waar het om gaat. Lees ook [verder](#).

### **Ontwikkeltraject met participatie werkgroep**

Op 22 mei 2017 is een [interactief ontwikkeltraject](#) voor de gebiedsvisie gestart met circa 130 belanghebbenden en omwonenden. Hierbij het [verslag](#). Meer dan 40 mensen en belangengroepen hebben zich toen opgegeven voor de participatiewerkgroep om samen met de gemeente en OKRA Landschapsarchitecten de gebiedsvisie op te stellen. Dat resulteerde in een conceptvisie die op 4 oktober aan de wethouder is aangeboden. De visie is bedoeld als ontwikkelingsperspectief voor het gebied van de Utrechtseweg noord tot 2030. Na vaststelling door de raad is het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Per ontwikkelingslocatie kunnen dan plannen worden opgesteld. Die worden vervolgens vastgelegd in aanpassingen van het bestemmingsplan Zeist West en Utrechtseweg Noord.

### **Besluitvorming Raad**

Er werd nog een lijst van errata/correcties worden toegevoegd aan de visie. Dat bleek nodig tijdens de slotbijeenkomst. Zie de visie: [Hoofdstuk 1](#), [H 2](#), [H 3-4](#), [H 5-6](#) en de [Bijlagen](#). Zie verder het [persbericht](#) van de gemeente. Op 9 november vond de Ronde Tafel plaats. Hierbij de inspraakreacties van [Beter Zeist](#), [Milieuzorg Zeist e.o.](#), [Natuurlijk Zeist-west](#), [Bewoners Belangen Dichterbij](#) en de [Monumenten Adviesgroep](#). Op 23 november vond het raadsdebat plaats over de concept gebiedsvisie, de [aanvullende notitie van de wethouder](#), de [reactie daarop](#) van Stichting Beter Zeist namens de 4 bovengenoemde maatschappelijke organisaties en een [voorstel voor een motie voor extene evaluatie](#) van het ontwikkeltraject.

Op 12 december 2017 besloot de raad over de gebiedsvisie conform de notitie van de wethouder. Dat betekent dat de raad afweek van de breed gedragen stellingname van de participatiewerkgroep ten aanzien van het verlagen van de maximale bouwhoogten en het niet doorsnijden van het gebied met extra fietspaden, zie de vastgestelde [gebiedsvisie](#).

### **Vervolgtraject**

De gemeente zal begin 2018 het interactieve traject van de gebiedsvisie met de deelnemers evalueren. In maart 2019 werd de [evaluatie met aanbevelingen](#) voor dergelijke processen gepubliceerd. Verder gaat ze een raming opstellen van de investerings- en onderhoudskosten voor de ontwikkeling van het afgesproken robuuste, groene raamwerk voor het gebied. Daarbij wordt nagegaan welke kosten de initiatiefnemers voor de ontwikkeling voor hun rekening kunnen nemen.

Ook zal de gemeente de regierol hebben bij het ruimtelijk en functioneel afstemmen van de plannen van de initiatiefnemers voor de deelgebieden. Die zullen zelf hun plannen moeten afstemmen met de belanghebbenden en betrokkenen en voor draagvlak daarvan

moeten zorgen. Zie verder de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurten op de terreinen van [Rabo Facet](#) en van [Eikenstein](#). Op 19 februari 2019 heeft het college in een brief haar beleid uiteengezet voor de [uitwerking van de gebiedsvisie](#).

[terug naar top](#)

## **HERIJKING PROVINCIALE RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE IN DISCUSSIE**

12 november 2016

Op 31 mei 2016 werden de vierjaarlijkse [concept-herijking van de PRS](#) en de [concept herijking PRV](#) ter visie gelegd. Daarover heeft het overleg van 10 Utrechtse gemeenten, [U10](#) een reactie gegeven. Vervolgens diende de [Stichting Milieuzorg Zeist e.o.](#) een uitgebreide zienswijze in net als [Stichting Beter Zeist](#), de [Vereniging Bosch en Duin e.o.](#) en de [Belangenvereniging Den Dolder](#). De kritiek van de dorpsorganisaties betrof vooral het verder oprekken van de rode contouren in Bosch en Duin en Den Dolder (WA Hoeve). Dat leidt tot meer mogelijkheden voor woningbouw in natuurgebieden en anderzijds minder mogelijkheden voor belanghebbenden daartegen bezwaar te maken. Met de bevolking en inwoners van de gebieden is over de uitbreiding van de mogelijk te bebouwen gebieden niet gecommuniceerd. Kortom: ons inziens een politiek een-tweetje tussen de gemeente en de provincie om de Zeister bevolking buitenspel te zetten.

Op 26 oktober 2016 hebben [Stichting Beter Zeist](#) en [Stichting Milieuzorg Zeist e.o.](#) ingesproken bij Provinciale Staten. Vervolgens hebben zij op 11 november samen met de Verenigingen van Bosch en Duin, Den Dolder en Huis ter Heide een [brief naar Provinciale Staten](#) gestuurd. Dit om de verruiming van de rode contouren niet toe te staan. Ook werd over deze kwestie een [brief naar de gemeenteraad](#) gestuurd om alles in het werk te stellen de niet binnen de raad besproken verruiming te voorkomen. Zie verder de subrubriek [provincie](#) onder **Vervolg**.

[terug naar top](#)

## **STUDIEBIJEENKOMST VOORBEREIDING NIEUWE OMGEVINGSWET?**

12 JUNI 2016 – JANUARI 2017

De invoering van de wet is gezien de arbeidsintensieve voorbereiding van de vereiste uitvoeringsbesluiten met circa 1,5 jaar uitgesteld tot medio 2019. Van medio juli 2016 – 16 september 2016 hield het Rijk een internetconsultatie voor de eerste vier AmvB's van de nieuwe omgevingswet, zie het [persbericht](#). Ondertussen experimenteren gemeenten al wel ter voorbereiding van de invoering ervan, bijvoorbeeld door middel van het opstellen van omgevingsvisies.

De gemeente Zeist wilde medio juni 2016 meewerken aan een of meer bijeenkomsten van Stichting Beter Zeist en de groene organisaties over de nieuwe omgevingswet. De gemeente zegde toe in september een startbijeenkomst houden voor belanghebbenden. Ondanks herinneringen aan de toezegging is er niets gebeurd om de burgers te informeren, laat staan om hen inspraak te geven over reactie van de gemeente op de wet.

Ook de raad heeft daarover nog geen debat gevoerd. Op 11 januari 2017 heeft Nieuw Democratisch Zeist vragen gesteld aan het college over de voorbereiding van de reactie van de gemeente. Die kan nog uiterlijk 2 februari worden ingediend. Passeert het college de raad en de burgers opnieuw? Dit na de tevergeefs verborgen pogingen de rode contouren van Zeist op te rekken? Lees verder de [vragen van NDZ](#).

[terug naar top](#)

## **WERKWIJZE GEBIEDSONTWIKKELING NIEUWE STIJL, GONS**

17 november 2015 – 2017

Steeds meer ruimtelijke initiatieven worden in een gezamenlijk traject met

belanghebbenden voorbereid of afgerond. Voorbeelden zijn Zeister Warande en Rabo Facet. De gemeente heeft nu in een breed overleg met belanghebbende groeperingen en belangstellenden een werkwijze opgesteld voor een dergelijke ontwikkeling van gebiedsvisies en plannen zie de [‘definitieve’ notitie](#). De laatste principiële en praktische opmerkingen van groene groepen en Beter Zeist werden echter niet door de gemeente in de werkwijze verwerkt. Wel werd het betreffende [commentaar](#) naar de gemeenteraad gestuurd. Deze aanpak klopt niet met de consent-werkwijze zoals die in de GONS-werkwijze wordt voorgesteld. De Gemeente wil haar eigen invloed kennelijk niet erg prijsgeven. Inmiddels is het [collegevoorstel](#) geaccordeerd door het college en heeft de raad kennis genomen van de werkwijze. Stichting Beter Zeist heeft daarover een [brief](#) gestuurd naar de raad.

### **Bij GONS nodig: dialoog op basis van vastgestelde waarden en kwaliteiten**

Een Gons-proces wordt al snel een ‘Poolse Landdag’ als iedereen zijn wensen noemt zonder dat de gemeente vooraf de gebiedswaarden aangeeft. Deze staan in de door de raad vastgestelde beleidskaders van Zeist, zoals de Structuurvisie, het Groenstructuurplan etc. Vandaar dat de gemeente eerst alle (kwetsbare) kwaliteiten in kaart zou moeten brengen, voordat zij wensen en nieuwe plannen gaat inventariseren.

De gemeente neemt bij de ontwikkeling van plannen en gebiedsvisies tot dusver maar zeer beperkt een standpunt in over de gebiedswaarden. Vaak wel over de verwachte financiële opbrengsten voor een gebied. Deze staan dan impliciet verwerkt in de voorgestelde bouwvolumes of de bouwooppervlakte. Kennelijk verwacht zij van de groene groepen, de buurt- en dorpsorganisaties en Stichting Beter Zeist dat zij de gemeentelijke kaders wel zullen inbrengen. Dat is uiteraard niet hun verantwoordelijkheid en het kost teveel tijd dat steeds weer te doen. Vandaar dat de organisaties pleiten voor het per gebied maken van een toetsingskader op basis van de vastgestelde waarden zoals in de kaders vastgelegd. In de gemeente De Bilt wordt dit veel beter aangepakt, zoals bij de Gebiedsvisie De Bilt-Zuid gebeurde.

Na een aantal initiatieven waarbij werkwijze gebiedsontwikkeling nieuwe stijl werd toegepast, heeft de gemeente onder de deelnemers een enquête gehouden over de opgedane ervaringen. De [resultaten](#) lieten voor de groepen deelnemers een gemengd beeld zien. Omwonenden waren niet erg enthousiast over de werkwijze, terwijl initiatiefnemers en procesbegeleiders van de gemeente juist wel positief waren. Hoe komt dat? Om dat duidelijk te maken hebben Beter Zeist en de groene groepen hun ervaringen met de werkwijze in [aanbevelingen](#) omgezet. Er komt nog een follow up om de werkwijze te verbeteren.

[terug naar top](#)

### **DE LEEGSTAND VAN KANTOREN EN WINKELS NEEMT STEEDS VERDER TOE**

30 november 2016

Sinds 2010 is het vloeroppervlak van langdurig leegstaande kantoren en winkels verdubbeld. Dit blijkt uit het jaarlijkse leegstandsonderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Er worden wel kantoren gesloopt en omgebouwd, maar er komt nog steeds meer bij. Als gevolg van de ruime beschikbaarheid van ‘goedkoop geld’ en bij gebrek aan alternatieven zoeken investeerders hun heil toch in commercieel vastgoed.

De winkel- en kantoorpanden maken deel uit van een beleggingsmix, waarbij verliezen fiscaal kunnen worden gecompenseerd. Dat zorgt voor een gebrekkige marktwerking. Uit angst voor afwaardering en precedentwerking worden de huurprijzen van het vastgoed te weinig verlaagd zodat er weinig animo is deze te huren. De provincie en de gemeenten zouden beperkingen moeten opleggen aan de voortgaande nieuwbouw van dergelijk vastgoed.

Voor 2000 was de leegstand op de kantorenmarkt ongeveer 5 à 6 procent, daarna steeg die naar 10 procent. In 2015 is de nog steeds stijgende kantoorleegstand 17 procent. In de

regio: Zeist 23,1 %; Utrechtse Heuvelrug 7,8 %; Houten 29,3 %; Bunnik 35,1 %; De Bilt 26,9 %; Soest 30,6 %; Utrecht 28,5 %; Nieuwegein 36,2 %. De grootste leegstand heeft Haarlemmerliede en Spaarnwoude: 66,7 %. Op 5 november 2015 kwam de gemeente met een [intern bericht](#) voor de raad over de leegstand. Merkwaardig is dat de gemeente daarin per januari 2015 de leegstand – in tegenstelling tot de bovenstaande gegevens – schat op ca. 12 %.

Langdurige leegstand zorgt voor het aantasten van de schaarse ruimte en het leidt tot een onaantrekkelijke leef- en woonomgeving. Bovendien is het maatschappelijk gezien een vorm van kapitaalvernietiging. Het ligt op de weg van de provincie en de gemeenten om leegstand te voorkomen, maar gebeurt dat ook?

In dit verband is het onbegrijpelijk dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de provincie Utrecht – tegen het provinciaal beleid in – toestaan dat in het landgoed De Reehorst naast het station Driebergen Zeist een nieuw kantoorgebouw voor de Triodosbank zal worden gebouwd. En dat terwijl naast de bank in Zeist een groot kantoorgebouw leegstaat: Lentelaven. Het bouwen in de ecologische hoofdstructuur staat toch op gespannen voet met het groene missie van de bank? Kennelijk heeft de bank teveel geld in kas nu veel klanten groen en duurzaam willen bankieren. Moeten de klanten niet in opstand komen?

### **Regierol gemeenten noodzakelijk**

In 2014 sloten achttien G32-steden zich aan bij de leerkring Kantoren- en winkelleegstand van Platform31. Beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening en economische zaken kwamen vijf keer bijeen om van elkaar en externe experts te leren welke rollen en instrumenten gemeenten kunnen inzetten om leegstand te voorkomen of bestrijden. Belangrijkste conclusie: leegstand kan alleen in publiek-private samenwerking worden opgepakt en gemeenten moeten hierin een regierol nemen. lees [verder](#).

Om de praktische inzetbaarheid en impact van de leegstandverordening in beeld te krijgen heeft Platform31 in samenwerking met de gemeente Oldambt een praktijksimulatie laten organiseren. In de maanden januari en februari 2015 heeft B@S Consultants | Brood@Spelen samen met HYS Legal een praktijksimulatie ontwikkeld en uitgevoerd. Lees verder het [artikel](#) en het [rapport](#). Verder ziet Platform 31 veel kansen voor een (tijdelijke) transformatie van leeg vastgoed, zie het [artikel](#) daarover. Ook de [studentenhuisvesting](#) is hierin geïnteresseerd. Dat blijkt uit de investering 100 miljoen euro van het ABP in de activiteiten van de private ontwikkelaar Student Hotel.

### **Rol gemeente Zeist**

DTZ Zadelhoff vastgoed makelaars gaf op 19 november 2015 een presentatie van de [kantoor en bedrijfsruimtemarkt in Zeist](#). Daaruit bleek het volgende:

- Er is een aanbod van kleine en middelgrote metrages. Deze liggen meestal in Zeist-West rondom de Kwikstaartlaan.
- De vraag is zeer beperkt en komt vooral van het midden- en kleinbedrijf. Het gaat om meer consument gerichte bedrijven vanuit Zeist en de directe omgeving.
- De conclusie is dat het leegstandspercentage zeer laag is en de prijzen relatief hoog. Algemeen gezien wordt geen groei verwacht.

De gemeente heeft de raad in november 2015 ook een presentatie gegeven over een [actief leegstandsbeleid in Zeist](#). Daarbij wordt ingegaan op:

- de keuze voor een compact centrumgebied;
- In dit gebied investeren en vernieuwen;
- het gebruik van flexibele bestemmingsplannen voor aangrenzende winkelgebieden;
- het introduceren van ICT-maatregelen om koopstromen te monitoren;
- het aanstellen van een vastgoedmanager om partijen met elkaar te verbinden;
- het eventueel vaststellen van een leegstandsverordening.



## **Rol van de provincie Utrecht**

De provincie Utrecht nodigt gemeenten en marktpartijen uit om te komen tot een gezamenlijke aanpak van de groeiende leegstand in winkelcentra. Aanleiding is het op 13 juli 2015 gepubliceerde rapport 'Provincie Utrecht –

De provincie Utrecht nodigt gemeenten en marktpartijen uit om te komen tot een gezamenlijke aanpak van de groeiende leegstand in winkelcentra. Aanleiding is het op 13 juli 2015 gepubliceerde rapport 'Provincie Utrecht – [Op weg naar een toekomstbestendige retailstructuur](#)'. Hierin wordt de provinciale retailstructuur in kaart gebracht en worden de gezamenlijke uitdagingen geschetst waar overheid en markt voor staan.

De belangrijkste conclusie uit het rapport is dat de provincie Utrecht over te veel detailhandelsmeters beschikt. Het overaanbod aan winkelvloeroppervlak bedraagt in Nederland inmiddels bijna tien procent. Het economisch functioneren van de retailsector staat hierdoor onder druk. Hoewel de problematiek hier minder groot is dan in overige provincies, zullen ook hier de cijfers de komende jaren oplopen als gevolg van technologische ontwikkelingen en veranderend consumentengedrag. Zo schat Q&A Research in dat alleen al door verdere toename van internetaankopen de komende jaren minimaal 10% van het aantal fysieke verkooppunten verdwijnt. Dit heeft niet alleen grote consequenties voor de consument en de retailsector zelf, maar ook voor de leefbaarheid en het functioneren van steden en dorpen.

De tweede helft van 2015 ging de provincie in gesprek met gemeenten en marktpartijen om te komen tot afspraken over beleid en acties. Op basis daarvan wordt de rol en inzet van de provincie, gemeenten en marktpartijen op het gebied van detailhandel bepaald. Ook boden deze gesprekken input voor de provincie. Dit ten behoeve van de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en -verordening en voor de herijking van de (verbrede) Kadernota Binnenstedelijke Ontwikkeling.

De kosten die de leegstand met zich meebrengt beginnen onbeheersbaar te worden. Duidelijke keuzes en een gerichte aanpak zijn nodig. Daarbij gaat het om het beantwoorden van de volgende vragen.

- Welke nieuwe planologische concepten en financiële instrumenten zijn in dit verband beschikbaar?
- Wat kunnen binnensteden leren van landelijke krimpregio's en vice versa?
- Hoe kan via flexibele bestemmingsplannen toekomstige leegstand worden voorkomen
- Hoe geeft men een nieuwe bestemming aan het ruim 27 % leegstaande maatschappelijk vastgoed?
- Welke mogelijkheden biedt de nieuwe Omgevingswet om de leegstand te lijf te gaan?

## **Buitenland**

Vooral in Duitsland, Frankrijk, Engeland en Wales is de winkelleegstand aanzienlijk. In Duitsland vooral door het sluiten van filialen van grote warenhuisketens en door toenemende internetverkoop. In Frankrijk gebeurt het ook door de aantrekkingskracht van de grote centre de commerciaux aan de rand van de stad. Daar is in 2014 een wet aangenomen om huurverhogingen voor winkels en kleine ondernemingen te beperken. Of dat zal helpen moet nog worden gezien. In Engeland en Wales zijn net als in Frankrijk en Duitsland kleine en middelgrote steden kwetsbaar voor winkelleegstand. Inmiddels worden in noordoost Engeland en in Wales veel panden bezet door poundshops (1 euro winkels), bookmakers en liefdadigheidswinkels waar tweede handspullen worden verkocht.

## **Kantorenleegstand**

De provincie Utrecht gaat daadwerkelijk aanwijzen welke kantoren niet mogen worden gebouwd, vindt gedeputeerde Bart Krol in [Binnenlands Bestuur](#) van 24 september 2015. *'Daarmee zijn we vooralsnog de enige provincie die dat doet. Andere provincies schrappen wel zachte plancapaciteit, dus voornemens van gemeenten om ergens*

*kantorenbouw toe te staan. Wij halen harde meters eruit: projecten die zijn geformaliseerd in een bestemmingsplan. Dat is in Nederland nooit eerder gedaan.'* Utrecht gebruikt daarvoor het provinciaal inpassingsplan, een instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. *'Het inpassingsplan is bedoeld om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan. We ordenen hiermee nu de krimp in plaats van de uitbreiding'.*

Op 18 januari 2016 werd de provinciale aanpak kantorenleegstand in de Commissie RGW besproken. Op basis van een geactualiseerd onderzoek kwam de provincie tot een reductie van de plancapaciteit voor het bedrijventerrein Huis ter Heide (Dijnselburg). Verder wordt de reservering voor het SDZ bij herziening van de PRS/PRV teruggebracht van 30.000 m2 naar 19.000 m2. Daarmede blijft de nieuwbouw Triodos bank (BVO 12.000 m2) bij het station Driebergen-Zeist nog steeds mogelijk. Wel zal men op basis 'Ladder van duurzame verstedelijking' moeten aantonen dat er voldoende behoefte is. En verder dat daarin niet binnen de stedelijke contour kan worden voorzien.

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft indertijd ook een zienswijze ingediend tegen het ontwerp. Dat gold het schrappen van de in de PRS/PRV voor het Station Driebergen-Zeist opgenomen reservering van 30.000 m2. Dit mede omdat er in Zeist al veel kantoren leegstaan. Inmiddels heeft de provincie de [Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027](#) (TSK) vastgesteld.

[terug naar top](#)

## **VERANDERING PROCESGANG BESTUURSRECHT**

27 december 2014

In het bestuursrecht werden in 2013 veranderingen doorgevoerd die van belang zijn voor beroepsprocedures over bijvoorbeeld de woon- en leefomgeving. Overheden, rechters en advocaten zijn voorbereid op deze wijzigingen maar de burger helaas niet.

De Vereniging Leefmilieu, waar Stichting Beter Zeist bij is aangesloten, heeft over het onderwerp op 7 november 2014 een studiemiddag gehouden. Juridisch adviseur Cor Coenrady ging toen in op wat de veranderingen in het bestuursrecht betekenen.

De nieuwe procesregeling bestuursrecht 2013 leidt tot een nieuwe vorm van zaakbehandeling (Algemene Wet Bestuursrecht, hoofdstuk 8). Ook de digitalisering heeft gevolgen voor de procesgang. De bedoeling van de veranderingen is bij rechtbanken en de Raad van State te komen tot een snellere zaakafhandeling. Voorheen duurden procedures te lang en was de procesgang vaak onduidelijk. Er was ook een gebrek aan definitieve beslechting van het conflict. Nu is het doel in een keer te komen tot een oplossing. Zo volgt standaard binnen 13 weken de zitting. Ook wordt verwacht dat procesgangers nadenken over alternatieve oplossingen voor het geschil. Verder wordt meer aandacht gegeven aan het eigenlijke onderliggende conflict. Daarbij moet een partij (al of niet op afstand) een gemachtigde beschikbaar en bereikbaar hebben om zaken te kunnen doen.

Er zijn nu volgens de nieuwe zaakbehandeling mogelijkheden voor:

- Onderscheid tussen een regiezitting, een comparitiezitting en een gewone zitting;
- Extra bewijslevering en het benoemen van deskundigen;
- (Professionele) mediation die de procespartijen samen betalen;
- Tussenuitspra(a)k(en);
- Finale schikking ten behoeve van geschilbeslechting ook tijdens de zitting;
- 'Repareren' van een besluit via een 'bestuurlijke lus', waarbij het bestuursorgaan de kans krijgt het besluit aan te passen.

Voor de uitgebreide informatie over het onderwerp raadpleeg de door Cor Coenrady gepresenteerde [sheets](#), zijn [toelichting](#) daarop en het [overzicht van aanvullende documenten en links](#) van de Vereniging Leefmilieu.

[terug naar top](#)

## GEBIEDSONTWIKKELING NIEUWE STIJL?

24 september 2014

Tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst 18 september 2014 is een [notitie Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl](#) gepresenteerd. Onder de titel “*Samen, spontaan en flexibel*” werd de trend “doe-het-zelven” op een bepaalde manier uitgewerkt voor ruimtelijke ordening. Dit om toe te groeien naar de nieuwe omgevingswet die per 1 januari 2018 van kracht wordt. Daarin worden bestemmingsplannen vervangen door een enkel omgevingsplan per gemeente. In het nieuwe plan zitten ook de APV en verordeningen. Het plan kan continu worden aangepast en is daardoor flexibel.

Volgens de notitie kan Zeist ervoor kiezen dat:

- Over een ontwerp bestemmingsplan geen inspraak hoeft te worden georganiseerd: *hoezo burgerparticipatie?*
- Als er al inspraak over een plan komt, het aan de projectontwikkelaar is die uit te voeren: *de slager keurt zijn eigen vlees!*
- Het plan vlak voor de zomervakantie kan worden gepubliceerd: *wie kan dan nog met een gedegen en mede in overleg met anderen gedragen zienswijze reageren?*

Daarmee wordt het zeer lastig nog een gedegen en ook door anderen gedragen zienswijze over een plan te produceren. Wanneer een belanghebbende tijdens zijn vakantie niet binnen vier tot zes weken reageert, is een beroep bij de Raad van State niet mogelijk of ontvankelijk. Kortom op zo'n manier flexibel plannen: een feest voor de ontwikkelaars en ambtenaren, niet voor de direct belanghebbenden burgers en anderen.

[terug naar top](#)

## DE ACTUALISERING VAN BESTEMMINGSPANNEN IN DE GEMEENTE ZEIST

27 juni 2014

**De Rekenkamer Zeist heeft de actualisering van de bestemmingsplannen gedurende de periode 2008-2013 geëvalueerd. Het onderzoek is een goed onderbouwde, maar louter interne evaluatie van het proces van actualisering. Volgens de Wro dient een bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid te bieden aan belanghebbenden, zoals burgers en hun groeperingen, bedrijven, instellingen etc. De onderzoeksonderwerpen en de interviewvragen boden voldoende ruimte deze belanghebbenden, c.q. de insprekers naar hun ervaringen te vragen en hun inspraakreacties bij het onderzoek te betrekken.**

Zij waren degenen die het proces van actualisering in de praktijk konden ervaren. Noch bij de interviews, noch bij de bronnen is iets te vinden over hun betrokkenheid. Normaal gesproken zou een dergelijk evaluatieonderzoek zich ook moeten uitstrekken tot de bovengenoemde groeperingen. Dit is helaas niet het geval, een niet onderbouwde keuze en een onnodig gemiste kans. Nu lijkt het alsof het proces afgezien van enkele aandachtspunten goed is verlopen. Wel geeft de rekenkamer enkele suggesties over hoe de planprocedures verbeterd kunnen worden. Dit met het oog op de invoering in 2018 van de Omgevingswet die veel bestaande wetten zal vervangen. Zie verder de [bestuurlijke reactie](#) over de aanbevelingen van het onderzoek, het [rapport](#) en de [bijlagen](#), en de inspraakreacties van de [Stichting Beter Zeist](#) en die van de [Stichting Milieuzorg Zeist e.o.](#)

Mede op basis van deze reacties heeft het presidium van de raad een memo ([14RV0057](#)) opgesteld. De commissie Ruimte onderschreef het memo op 7 oktober 2014 het memo. De wethouder deed de toezegging met een raadsvoorstel 'Publikatietermijn' te komen over wijzigingen van bestemmingsplannen. Daarin zal staan dat bij de zomervakantie in feite

niet meetelt voor de publikatie- en inzagetermijn. Ook is het de bedoeling een nota van uitgangspunten op te stellen als voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure. De door Beter Zeist en anderen gevraagde vroegtijdige burgerparticipatie bij mogelijke wijzigingen werd echter niet toegezegd door de wethouder.

In dit verband is voor gemeenten ook een nieuwe aanpak van belang: de Maatschappelijke Kosten-BatenAnalyse (MKBA). Een MKBA geeft vooraf een systematische beschrijving van de te verwachten de positieve en negatieve effecten van een project voor de gemiddelde Nederlander. Zie ook proefschrift Niek Mouter, TUDelft, 3 juni 2014.

[terug naar top](#)

## STELLINGEN BELEIDSPROCES GEMEENTE ZEIST

Egbert Visscher, 18 december 2009

De burgemeester heeft een (procedurele) zorgplicht voor de besluitvorming van de raad. Gaat het goed in Zeist? Zie voor de [stellingen](#).

[terug naar top](#)

## DE GEMEENTE ZEIST SPEELT VIA DE BAND EN PASSEERT HAAR BURGERS

16 mei 2011

**De gemeente Zeist heeft door een bouwambtenaar via het regionaal samenwerkingsverband BRU bij de Provincie tot 2025 een bouwopgave neergelegd van circa 230 – 275 extra woningen per jaar, 3.000 – 3.600 woningen in 13 jaar, dat wil zeggen boven de vervanging van bestaande woningen, zie het [voorstel](#). Deze opgave zou ertoe leiden dat Zeist in de regio buiten de stad Utrecht de grootste groeikern wordt. Dit valt ons inziens niet te rijmen met de Structuurvisie Zeist en de daarin opgenomen kernwaarden die als toets gelden voor de ruimtelijke ordening. Volgens deze visie staat de kwaliteit van de woonomgeving centraal en niet de aantallen woningen. Voor haar eigen behoefte heeft Zeist ruimschoots genoeg aan 100 extra woningen per jaar. Meer woningen zorgt ervoor dat steeds meer groen en open ruimte vervangen door bebouwing.**

De Stichting Beter Zeist is van mening, dat een principiële discussie moet worden gevoerd over de wenselijkheid en mogelijkheid van de aangegeven ruimtelijke ontwikkelingen zoals opgenomen in het Regiodocument. Het via de ‘achterdeur’ en zonder burgerparticipatie doorsluizen van een ambtelijk concept-Regiodocument voor het toekomstig provinciaal beleidskader (de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025) staat ons inziens haaks op de afspraken die in het kader van het coalitieakkoord zijn gemaakt. Het doet bovendien weer een aanslag op het broze vertrouwen dat is gegroeid tussen burgerorganisaties en de gemeente. Wij hoopten daarom dat de raad onze aanbeveling voor een adequate burgerparticipatie met betrekking tot dit dossier overnam.

In de raad is echter met geen woord gesproken over inspraak op dit dossier. Een dag voor de Ronde Tafel werd de datum van de bijeenkomst gepubliceerd. Toch heeft Beter Zeist nog een [inspraakreactie](#) aangeboden. Wanneer de burger hierover eigenlijk niet mag inspreken, waarover mag hij of zij dan wél meepraten? Jawel, bezuinigingen die in eigen vlees snijden: de bezuinigingsdialoog, zie onze [brief met commentaar](#) naar aanleiding van het Regiodocument van het BRU.

Ook naar de Provincie Utrecht heeft Beter Zeist op 14 mei 2012 een [zienswijze](#) uitgebracht over de provinciale Ruimtelijke StructuurVisie 2013-2028 (inmiddels opgerekt naar 2028).

[terug naar top](#)

## RAAD DELEGEERT ONDER VOORWAARDEN BESLUITVORMING

over planontheffingen aan College van B&W / 31 mei 2011

**Het College krijgt van de raad onder voorwaarden toestemming om zelf te besluiten over kleine bouwprojecten, waarvoor een uitgebreide buitenplanse ontheffing nodig is. Dus hoeft de raad in het vervolg niet meer in te stemmen met een voorgestelde “Verklaring van geen bedenkingen” volgens de WABO, zoals voor projecten tot en met 30 huizen, 1.500 m<sup>2</sup> werk- en winkelruimte en zendmasten tot 15 meter hoogte.**

**In de Ronde Tafel discussie op 3 februari 2011 bleek dat er veel bezwaren bestonden om het voorstel zonder garanties voor inspraak van burgers door te voeren. Inmiddels is op 10 mei een gewijzigd voorstel opgesteld en op 31 mei door de raad aangenomen. Daarin is vastgelegd dat wanneer belanghebbenden geen zienswijzen hebben ingediend het college zelf kan beslissen.**

Op deze wijze wordt het proces waar dat kan efficiënter en korter dan tot nu toe verloopt. Daar waar burgers en belanghebbenden bezwaren hebben, kan de raad een voorgestelde beslissing over het verlenen van een vergunning tegenhouden. Wat precies de gevolgen in de praktijk zullen zijn moeten we afwachten. Vandaar dat de procedure na een jaar wordt geëvalueerd. Het zou mooi zijn wanneer bij de evaluatie ook burgergroeperingen worden betrokken.

[terug naar top](#)

## STUDIEBIJEENKOMST BELEIDSPROCES WABO

11 oktober 2010

**De Stichting Beter Zeist, platform van buurtorganisaties, hield op 11 oktober in het wijkservicepunt van Zeist-Noord een studiebijeenkomst over de nieuwe Wet voor het omgevingsrecht, Wabo. Per 1 oktober volstaat één aanvraag voor bouwen, milieu, natuur en monumenten. Gaat het nu allemaal beter en sneller? Wat zijn de gevolgen voor de burger en zijn woonomgeving? Zie de [inleiding](#) van Jacqueline Mineur en het [verslag](#).**

[terug naar top](#)

## PRESENTATIE BEVOLKINGSONTWIKKELING EN WONINGBEHOEFTE ZEIST

Wil Nuijen, 26 september 2009

Zie de [‘Power Point presentatie’](#).

[terug naar top](#)

## MONUMENTENBELEID OP DE SCHOP?

18 februari 2009

**Naar aanleiding van de bestemmingsplannen Zeist-Noord en Het Rond Vierde Kwadrant reageerden de lokale milieuorganisaties een brief naar de gemeente. Zij protesteren tegen het voornemen de aparte bescherming van groene monumentale structuren te schrappen.**

In 1987 liep Zeist voorop in Nederland met het gemeentelijke monumentenbeleid en met de bescherming van monumentale structuren. Dat gebeurde vanwege het cultuurhistorische en parkkarakter van Zeist. Sinds het jaar 2000 heeft er echter een omslag plaatsgevonden.

Van 2000 tot 2005 stelde het college steeds dat de aanwijzing als monumentale structuur geen juridische betekenis had. Dit totdat verleende vergunningen voor bouwen (Tiendweg)

en kappen (Sanatoriumbos) in monumentale structuren door de rechtbank en later ook de gemeentelijke AWBcommissie ongeldig werden verklaard. De reden was dat niet voldaan was aan de vereiste gemeentelijke monumententoets.

Bij de behandeling van de bijgestelde monumentenverordening in oktober 2005 probeerde het college alle groene monumentale structuren te schrappen. Dat is toen niet doorgegaan. Sindsdien stelt het college bij de behandeling van bestemmingsplannen voor om de aanwijzing van monumentale structuren te schrappen. Daarbij wordt verwezen naar een raadsbesluit uit 1987. Daaruit zou zijn af te leiden dat de aanwijzing van monumentale structuren tijdelijk zou zijn. Bij de verwerking van de monumentale structuren in de bestemmingsplannen zou de aparte aanwijzing overbodig zijn. Zie verder de [volledige reactie](#) van de twee organisaties.

[terug naar top](#)

## **ONDERZOEKSNOTITIE WONINGBOUWBELEID ZEIST**

naar aanleiding van vragen het platform "Zeist voor Zeist" / oktober 2007

Onderzoeksinstituut OTB, TUDelft / Kees Dol en Harry van der Heijden,

### **Aanleiding**

**De maatschappelijke beweging "Zeist voor Zeist" (red.: de voorloper van de Stichting Beter Zeist) maakt zich zorgen over het voorgenomen woningbouwbeleid van de gemeente Zeist. In het kort: de gemeente beoogt een bepaalde uitbreiding van de woningvoorraad, terwijl de gemeente tegelijkertijd tegen ruimtelijke beperkingen lijkt aan te lopen. Om de beoogde woningproductie te realiseren zal daarom vrij veel gestapeld gebouwd moeten worden. Het OTB heeft een korte scan uitgevoerd op enkele bestuurlijke stukken. Het OTB concentreert zich op de centrale vraag of en zo ja hoe, het kwantitatieve bouwprogramma is onderbouwd. Het OTB mengt zich niet in discussies over de concrete ruimtelijke en stedenbouwkundige consequenties van het beoogde bouwprogramma. Daarvoor ontbreekt voldoende kennis over de lokale situatie.**

Wat ons betreft is dus in eerste instantie de centrale vraag:

"Op welke wijze is het beoogde kwantitatieve woningbouwprogramma tot stand gekomen?" We zoeken in deze quick scan naar een deugdelijke onderbouwing. Deze onderbouwing hoeft wat ons betreft niet louter gebaseerd te zijn op de demografische prognose voor de gemeente Zeist zelf. Ook politieke keuzes in regionaal verbanden kunnen een rol spelen, maar het moet dan wel duidelijk zijn welke argumenten men hiervoor heeft gebruikt. We concentreren ons dus op de vraag hoe groot het beoogde bouwprogramma voor de gemeente Zeist is en op welke wijze men dit bouwprogramma heeft vastgesteld.

Hierbij vormt het startpunt het meest relevante bestuurlijke stuk van de gemeente Zeist: Woonvisie 2006 – 2010 (d.d. 15 juni 2007) van de productgroep Ruimte/Wonen van de gemeente Zeist.

Deze Woonvisie is het leidende beleidsstuk voor het wonen in de gemeente Zeist in de komende jaren. In dit stuk moet iedere belangstellende redelijkerwijs informatie of verwijzingen naar informatie kunnen vinden over de beoogde woningproductie en de onderbouwing daarvan.

### **Woonvisie 2006 – 2010**

#### **Hoofdstuk 1**

In het inleidende hoofdstuk worden algemene opmerkingen gemaakt over het woningtekort in Nederland. Vervolgens wordt een stap gemaakt naar een

nieuwbouwprogramma voor de gemeente Zeist. 3.000 woningen zijn nodig bij een bouwtempo van netto 200 woningen per jaar. Tot 2020 moeten derhalve 3.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

## **Hoofdstuk 2 (kaders)**

In de gegevens over demografie en woningen missen we tabellen waarin ook aantallen personen, huishoudens en woningen zijn opgenomen. In de bijlagen vinden we deze gegevens ook niet terug. Dergelijke gegevens worden wel in een publicatie zoals de Regionale Woningmarktmonitor BRU vermeld, maar er wordt niet direct naar verwezen.

### **Geen inschatting van de lokale kwantitatieve vraag?**

Er wordt een samenvatting gegeven van een lokaal woningmarktonderzoek (2006) voor de gemeente Zeist, waarin een overzicht wordt gegeven van de kwalitatieve vraag naar woningen. In het onderzoek wordt geen enkele kwantitatieve inschatting gegeven van de mogelijke vraag naar woningen.

In dit kader is het bij lokale woningmarktonderzoeken gebruikelijk om een inschatting te geven van de vraag van starters naar woningen. De vraag van starters, die bij ouders wonen of in een onzelfstandige woning (studentenhuis, kamers) wonen kan een redelijke indruk geven van het lokale kwantitatieve woningtekort. Naar onze mening is het in het kader van startersproblematiek interessant te weten hoeveel potentiële starters in Zeist zelf (grote) moeite hebben om een woning te vinden.

We missen bijvoorbeeld een inschatting van:

- Volwassen personen die inwonen bij hun ouders en in principe de mogelijkheden (voldoende inkomen) hebben om vraag uit te oefenen naar een zelfstandige woning.
- Volwassen personen die in een onzelfstandige woning wonen en in principe de mogelijkheden (voldoende inkomen) hebben om vraag uit te oefenen naar een zelfstandige woning.

In het woningmarktonderzoek (Companen, 2006) worden soms wel aantallen personen genoemd, maar dit zijn wat ons betreft niet altijd de cijfers die nu direct informatie verstrekken over druk op de woningmarkt. Bijvoorbeeld de verwijzing in het onderzoek op pag. 44 van de Woonvisie “er zijn 3.368 personen in de leeftijd van 18 – 22 jaar en 5.477 personen in de leeftijd vanaf 23 tot en met 30 jaar. In de leeftijd tot en met 22 jaar waren 235 personen actief op zoek naar een huurwoning.”

Naar onze mening is dit geen sterke koppeling met mogelijke woningtekorten. Hoeveel van deze mensen wonen nog thuis? Hoeveel mensen van de groep 23 – 30 jaar woont al zelfstandig? Hoeveel zijn er verhuis geneigd? Voor wat betreft dit laatste wordt gesproken over een aantal jongeren tot en met 22 jaar, dat actief op zoek is naar een huurwoning. Maar hoeveel van de wat ouderen (23 – 30 jaar) wonen nog thuis of op een studentenkamer en zijn op zoek naar een huurwoning? Hoeveel zouden er eventueel willen starten in een koopwoning?

Daarmee komen we op een volgende lacune: er wordt geen inschatting gegeven van de vraag naar koopwoningen (door bijvoorbeeld starters). Er is weliswaar goede informatie beschikbaar over de vraag naar huurwoningen (Woningmarktmonitor BRU), maar we zouden ook wat willen weten over de vraag naar koopwoningen.

Kortom: er wordt geen lokaal onderzoek gepresenteerd waaruit we een inschatting kunnen maken van eventuele lokale druk op de Zeister woningmarkt. Hoeveel woningen komt Zeist in absolute zin tekort? In het woningmarktonderzoek (Companen, 2006) zelf mist men een kans voor open doel (pag. 31 en 32), wanneer men figuren presenteert over theoretische tekorten en overschotten maar geen aantallen noemt.

## **Zeist en de regio**

Daarmee komen we op het dilemma waarmee de gemeente Zeist kennelijk worstelt. Zeist

valt binnen het Bestuur Regio Utrecht (BRU), een regio met een woningbouwtaakstelling (niet alleen voor de gemeenten binnen het BRU, maar ook om vraag op te vangen voor andere gemeenten binnen de provincie Utrecht). Pagina's 25 tot en met 27 van de Woonvisie geven een overzicht van de kwantitatieve opgave. Er wordt verwezen naar het nationale woningtekort, het provinciale woningtekort en tot slot wordt een overzicht gegeven van de bouwopgave die het BRU op zich neemt.

De nationale (vooral) en provinciale cijfers zijn doorgaans gebaseerd op onderzoek van diverse gespecialiseerde onderzoeksbureaus en het Ministerie van VROM. Op dit moment hebben we geen reden om te twifelen aan de deugdelijkheid van deze cijfers. Opvallend is wel dat men op pag. 26 de opmerking maakt dat de woningvraagprognose moest worden opgehoogd, omdat de huishoudensverdunding in de afgelopen jaren sneller verliep dan was verwacht. Overigens wordt dit ook vermeld in de betreffende BRU stukken.

Op basis van het geprognosticeerde woningtekort binnen het BRU komt men tot een bouwopgave. Deze bouwopgave is tevens het uitgangspunt voor afspraken met de Minister van VROM over de woningproductie in de periode 2005 tot 2015. De Minister van VROM wil hiermee tevens een bijdrage leveren aan het terugdringen van het landelijke en regionale woningtekort. Een en ander is vastgelegd in het uitvoeringscontract Regionaal Structuurplan (RSP) BRU, waarin tevens afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de woningproductie over de gemeenten binnen het BRU.

De opgave in het BRU is vastgelegd in het regionaal structuurplan (RSP) en in het convenant met de Minister van VROM, namelijk:

- Periode 2005 – 2009: 23.700 woningen
- Periode 2010 – 2015: 28.800 woningen
- Totalen 2005 – 2015: 52.500 woningen

### **De hamvraag**

Kennelijk is een keuze gemaakt om de te bouwen woningen over de regio te verdelen. Het RSP spreekt in dit kader over "een evenwichtige verdeling". Het OTB heeft niet de beschikking over stukken waarin duidelijk wordt gemaakt op welke wijze men is gekomen tot de verdeling van de taakstelling binnen de regio.

Schat men in dat de uitbreidingsbehoefte van 3.000 woningen in Zeist noodzakelijk is voor de vraag vanuit de gemeente zelf, of ziet men ook een groeitaak(je) voor Zeist vanuit het regionaal belang?

Deze vraag kunnen we niet beantwoorden, omdat we in het lokale woningmarktonderzoek geen inschatting hebben gezien van het lokale woningtekort.

### **Beantwoording van de centrale vraag**

In de Woonvisie van de gemeente Zeist vinden wij geen onderbouwing voor de kwantitatieve bouwopgave van de gemeente. Met de beschikbare cijfers kunnen we geen inschatting geven van de benodigde bouwopgave om tegemoet te komen aan het lokale (gemeentelijke) woningtekort. Hierdoor weten we ook niet hoeveel woningen de gemeente Zeist wil bouwen vanuit voor een regionale behoefte.

De kwantitatieve bouwopgave volgens de Woonvisie is rechtstreeks gekoppeld aan de afspraak zoals die is gemaakt in BRU-verband. In het BRU-convenant is een taakstelling opgenomen van ongeveer 4.750 nieuwbouwwoningen tot en met 2014. De Regionale Woningmarktmonitor (BRU 2006) meldt daarbij tot en met 2014 een aantal onttrekkingen van ruim 1.400 woningen.

Kortom een uitbreidingsopgave tot en met 2014 van ruim 3.300 woningen.

### **Tot slot**

De Woonvisie meldt diverse malen een netto nieuwbouwproductie (nieuwbouw minus onttrekkingen) van ongeveer 3.000 woningen tot en met 2020 (pag.6, pag. 7, pag. 35, pag. 75). Daarbij wordt dan tevens vermeld dat is een gemiddelde productie van 200 woningen per jaar is gedurende de periode tot 2020. We vermoeden dat men hier bedoelt tot en met



2015, want dit zien we ook terug in de bijlagen.

Afhankelijk van de gehanteerde periode zou dit resulteren in de volgende jaarlijkse productie:

- 4.700 nieuwbouwwoningen in 15 jaar (tot 2020) = bruto ruim 300 per jaar (netto ruim 200)
- 4.700 nieuwbouwwoningen in 10 jaar (tot 2015) = bruto ruim 450 per jaar (netto ruim 300)

[terug naar top](#)

---

## Geef een reactie

Het e-mailadres wordt niet gepubliceerd. Vereiste velden zijn gemarkeerd met \*

Reactie

Naam \*

E-mail \*

Site

Reactie plaatsen