



Stichting Beter Zeist

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

Aan de gemeenteraad Zeist  
per e-mail aan [raadsgriffie@zeist.nl](mailto:raadsgriffie@zeist.nl)

Zeist, 2 december 2020

**Betreft:** Inspraakreactie Eindversie Woonvisie 2021-2025

Geachte raad,

Onlangs ontvingen wij de Eindversie Woonvisie Zeist 2021-2025 en de Opmerkingennotie van het projectteam Actualisering Woonvisie over de reacties van Stichting Beter Zeist e.a. op de conceptversie. Wij waarderen het dat er per punt is gereageerd op de gemaakte opmerkingen. Een aantal opmerkingen is ook (deels) verwerkt in de Woonvisie. Maar t.a.v. de hoofdpunten van het commentaar is in de Woonvisie weinig veranderd. Daarbij gaat het vooral om *de (verborgen) kwantitatieve groeiambitie van de gemeente t.b.v. de regio* en in dit verband:

- de ontbrekende instemming daarmee van de inwoners van Zeist;
- de onderbouwing van de groeiambitie;
- de eventuele verplichting daartoe;
- de kans dat de doelen van de visie worden bereikt;
- de effecten van de groeiambitie voor de woon- en leefomgeving;
- de voorwaarden voor de groei t.a.v. infrastructuur, mobiliteit, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en recreatie;
- de winst- en verlieskansen voor Zeist?

Onderstaand wordt hierop en op andere punten nader ingegaan.

### **1. De (verborgen) kwantitatieve groeiambitie van de gemeente t.b.v. de regio**

In paragraaf 3.3. wordt t.a.v. dit punt verwezen naar het regionale Ruimtelijk Economisch programma (REP), de Propositie van Zeist (over de Contour REP) en het ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Volgens deze (regionale) visies is het belangrijkste doel het extra faciliteren van economische groei in het kader van het streven naar een Metropoolregio Utrecht. Gezien de Contour REP betekent dat feitelijk *een schaa sprong naar verstedelijking*. In de daarin opgenomen 'Kaart van Altijd' zullen er in Zeist in 2040 minimaal 3.200 woningen bijkomen en volgens de 'Kaart van Alles' nog 2.200 extra, dus in totaal 5.700 (pag. 82. Contour REP). *Dat betekent een snelle toename van het aantal woningen van 10-15%*. Dit alles moet (volgens de POVI) worden geprogrammeerd in het kader van de regio Utrecht.

### **Vragen naar aanleiding hiervan**

**Zijn de inwoners van Zeist gevraagd om in te stemmen met extra verstedelijking?**

Nee, van burgerparticipatie over het beantwoorden van de wenselijkheid van

verstedelijking was geen sprake. En als er naar zou zijn gevraagd zou het antwoord overwegend negatief zijn geweest. Dat kan afgeleid worden uit de prioriteiten die de bevolking heeft aangegeven in enquêtes en burgerpeilingen op nationaal, provinciaal en lokaal niveau. Het blijkt ook uit de bewegingen die nu ontstaan tegen verstedelijking in omliggende gemeenten zoals Bunnik, De Bilt, Utrechtse Heuvelrug en Amersfoort.

### **Is een groeiambitie noodzakelijk?**

Als noodzaak wordt in alle regionale en provinciale visies genoemd *het streven naar metropoolregio's in Nederland* die de concurrentie aankunnen met de rest van Europa en met de wereld. In de Randstad gaat het om de regio's Amsterdam, Rotterdam - Den Haag, en Utrecht. In deze regio's moeten er in totaal honderdduizenden banen bijkomen en honderdduizenden woningen extra worden gebouwd. Maar juist in deze randstadregio's is al veel werkgelegenheid en er is in het algemeen geen geboorteoverschot. Dat betekent dat de noodzaak ontbreekt om kwantitatief te groeien.

Het is een *politieke keuze van bestuurders* die leidt tot het aantrekken van meer werkgelegenheid en het stimuleren van migratie naar de randstad. Door dit beleid dat tot nu toe nog steeds door het Rijk wordt ondersteund lopen de randregio's van Nederland steeds meer leeg met alle gevolgen voor de beschikbare voorzieningen. Het Rijk zou daarentegen meer kunnen investeren in de buitengebieden zoals t.a.v. verbindingen en snel internet<sup>1</sup>. Daardoor kunnen de buitengebieden aantrekkelijker worden voor vestiging van bedrijven en instellingen als overloop van de huidige stedelijke gebieden. Ook kan zo leegloop van de buitengebieden voorkomen waarbij juist jongeren en hoger opgeleiden vertrekken.

### **Is de gemeente Zeist verplicht om aan de (regionale) verstedelijking mee te doen?**

Die verplichting is er niet. Het is de ambitie van de bestuurders om mee te gaan in de vaart der volkeren. *De gemeente Zeist is op dat punt niet bescheiden met een groeiambitie van 10-15%*. De gemeente kent geen geboorteoverschot maar eerder een sterfteoverschot. Wel is er enige behoefte aan extra woningen voor speciale doelgroepen, zoals senioren<sup>2</sup>, alleenstaanden<sup>3</sup>, jongeren<sup>4</sup>, spoedzoekers (bijv. als gevolg van relatiebreuk en wisseling werk), statushouders en uitstromers uit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang. Die behoefte wordt in de Woonvisie overdreven voorgesteld vergeleken met de CBS cijfers voor Zeist voor nu en in de (verwachte) toekomst. Wel komen de middengroepen nauwelijks aan de bak, zie hierna.

### **Wat zijn de effecten van de groeiambitie op het gebied van wonen?**

---

<sup>1</sup> Onthullend is dat bekend is geworden dat zegge en schrijve **1% van de vroegere investeringspot** die is ontstaan door de Groningse aardgasbaten ten goede is gekomen aan de provincie Groningen. Nu is er een nieuwe investeringspot en wat kunnen we verwachten hoe de verdeling ervan plaatsvindt? Ongetwijfeld zal het meeste naar de huidige stedelijke gebieden gaan en zullen de randregio's relatief gezien weer achter het net vissen.

<sup>2</sup> **CBS: 2018 65plus**: NL 19%, Zeist 20,6%; **2035 65plus** : NL 25%, Zeist 23,6 %.2018 Volgens de Woonvisie zou de bevolking van Zeist juist sterk vergrijzen (pag. 26, onder paragraaf 8.2). En vergeet niet dat het huidige 80 jaar vergelijkbaar is met het vroegere 60 jaar.

<sup>3</sup> **CBS: 2018 alleenstaand**: NL 17%, Zeist 18,5 %; **2035 alleenstaand**: NL 20%, Zeist 18,1 %.

<sup>4</sup> Jongeren schrijven zich in maar wachten jaren lang voordat zij gaan reageren op advertenties. Dan duurt het nog enige tijd, maar geen jaren zoals vaak wordt beweerd, voordat ze succesvol zijn. Volgens CBS-cijfers lag de leeftijd waarop in Nederland jongeren het ouderlijk huis verlaten in 2019 maar 0,1 jaar hoger dan in 2006 (23,7 jaar t.o.v. 23,6 jaar).

Als gevolg van het *extra faciliteren van de economische groei ontstaat er meer druk op de beschikbare ruimte. Dit als gevolg van de trek naar de randstad*. De grondprijzen worden dan ook steeds hoger. Door het grotere aanbod van (kapitaalkrachtige) kopers en investeerders (huisjesmelkers) die gebruik maken van de lage rentes rijzen de huizenprijzen de pan uit. De verhouding tussen bouwkosten en woningprijzen raakt volledig verstoord. Daardoor krijgen minder kapitaalkrachten op de woningmarkt weinig of geen kans. Zo zorgt het verder aanzwengelen van economische groei voor steeds minder kansen voor de midden groepen op een betaalbare woning.

### **Lost de Woonvisie de frictie op de woningmarkt voor midden groepen op?**

In de Woonvisie wordt net als in de vorige Woonvisie naast wat meer specifieke maatregelen voor speciale doelgroepen vooral ingezet op de woondifferentiatienorm. Dat was in de vorige Woonvisie ook al het geval. Ook toen heeft toepassing van de norm de bestaande frictie niet kunnen oplossen. *Waarom nu dan wel? Nader onderzoek t.a.v. de onderbouwing en te verwachten effecten van de uniforme woningdifferentiatienorm is nodig, voordat deze invloedrijke norm al of niet generiek wordt vastgesteld.*

*Er zullen bij het verder aanjagen van de economische groei hardere maatregelen nodig zijn - vooral ook op landelijk niveau - om de frictie aan te pakken.* In dit verband wordt in de Woonvisie al genoemd: zelfbewoningsplicht tegen opkoop voor verhuur, vernieuwende woningconcepten zoals rug-aan-rug-woningen (dan wel zorgen voor voldoende buitenruimte), en meer mogelijkheden voor corporaties m.b.t. woningen in het lage middensegment tot 900 euro.

Maar voor *meer effectieve maatregelen* zal bijvoorbeeld gedacht moeten worden aan het gebruik van quota, beperkingen voor niet-inwoners van vrije vestiging bij het kopen van woningen (gold vroeger in Zeist), maximalisering van huurprijzen en de stijging daarvan (ook bij vrije sectorwoningen). Daar waar de markt faalt om tot een maatschappelijk aanvaardbare huisvesting te komen, zal de overheid als marktmeester moeten ingrijpen. In een aantal gevallen zal het Rijk dan ook zijn verantwoordelijkheid moeten nemen om het juiste instrumentarium aan de gemeenten aan te reiken. Tenslotte zorgt het Rijk zelf voor het subsidiëren van de infrastructuur die nodig is voor de economische groei.

### **Wat zijn de effecten van de groeiambitie voor de woon- en leefomgeving? Kan de bestaande omgeving de extra druk op de schaarse ruimte wel aan? Wat zijn de benodigde voorwaarden in dit verband?**

De nieuwbouw en daarvoor benodigde infrastructuur gaat zonder compensatie *ten koste van andere voorzieningen in de directe omgeving* zoals natuur, (vrije uren) recreatie, speelveldjes en andere maatschappelijke voorzieningen: overbelasting onderwijs, kinderopvang, gezondheidscentra, sportaccommodaties, cultuur etc.. *Hoe wordt dat gecompenseerd en is daar in de directe omgeving ruimte voor? In hoeverre verplicht de gemeente bij anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars dat deze hun bijdrage leveren aan de daarvoor benodigde kosten?*

Een daarmee verwant punt is *natuur- en cultuurinclusief ontwerpen*. Dat wordt niet genoemd in de eindversie van de Woonvisie. Wel wordt gesproken over *natuurinclusief en circulair bouwen* maar dat is niet hetzelfde. Bij het ontwerpen gaat het om zorgvuldig omgaan en behouden van aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie in het betreffende plan. Dat punt zou ook opgenomen moeten worden in anterieure overeenkomsten voor planontwikkeling en in Bijlage 1 van de Woonvisie onder

Duurzaamheid. Dit zeker in geval er geen mogelijkheid is om buiten het plangebied tot natuurcompensatie te komen.

### **Wat zijn de voorwaarden voor de groei t.a.v. infrastructuur en mobiliteit? En is de aanpassing van de algemene nutsvoorzieningen gewaarborgd?**

*Op dit punt wordt in de regionale en provinciale visies veel voorgesteld, zoals extra openbaar vervoer in de regio en tussen de regio's Utrecht en Amersfoort. Volgens het Mobiliteitsprogramma U Ned gaat het om een systeemsprong door het structureel reorganiseren van het Hoogwaardig OV-systeem in de regio. In en om de gemeente worden voorstellen uitgewerkt en uitgevoerd voor het doortrekken van de Uithoflijn, het realiseren van een P+R Mooi Zeist, een snelle fietsverbinding van Zeist met USP (Utrechts Science Park, vroeger De Uithof genoemd), het behoud van de intercitystatus van het station Driebergen-Zeist en doorontwikkeling ervan als regionaal knooppunt (mobiliteit, wonen, werken en recreatie). Een netwerk dat de OV-knooppunten met elkaar verbindt tot 'OV-Wiel' is ook voor Zeist van belang.*

Overigens is het aanleggen van meer wegen en knooppunten op zich ook al een *aanjager van verdere regionale verstedelijking en het opdoeken van meer fijnmazige OV-verbindingen*. Dergelijke infrastructurele voorzieningen komen alleen uit de kosten wanneer verstedelijking plaatsvindt rondom de haltes. Veel inwoners wijzen die verstedelijking juist af en stellen groen op de eerste plaats voor hun directe woonomgeving. En de *(extra) kosten voor realisering en onderhoud* kunnen ook voor Zeist in de loop der tijd de pan uitrijzen.

### **Wat zijn voor Zeist de winst- en verlieskansen van verstedelijking**

In dit verband wordt verwezen naar de op 30 november jl. gepubliceerde eerste *Regionale Monitor Brede Welvaart 2020* van het CBS. Daaruit blijkt het volgende. *Nederlandse steden staan vaker dan plattelandsgemeenten onderaan de gemeentelijke ranglijst van de brede welvaart. Weliswaar is de materiële welvaart in steden groter, het is er vaak minder veilig en schoon en inwoners zijn minder vaak gezond dan in plattelandsgemeenten, al zijn er uitzonderingen.*

Zeist staat op de ranglijst in de middenmoot. Gezien het grote effect van verstedelijking op de brede welvaart is het begrijpelijk en verstandig dat inwoners in meerderheid niet kiezen voor verdere verstedelijking. Waarom hun vertegenwoordigers dan wel?

### **Aanbevelingen**

**1** Vrijwel alle politieke fracties beloofden voor de raadsverkiezingen van 2018 zich in te zetten op kwaliteit van Zeist i.p.v. op bevolkingsgroei. Dat sluit aan op *de kwalitatieve insteek van de Structuurvisie Zeist 2020*. Deze *verkiezingsbeloften* lijken dus loze uitspraken te worden als de eindversie van de Woonvisie dienaangaande niet wordt aangepast. Wij pleiten ervoor om in Zeist net als in vergelijkbare buurgemeenten op de flank van de heuvelrug te volstaan met 100 extra woningen per jaar en dat ook duidelijk te vermelden in de Woonvisie en andere beleidsdocumenten. Het zonder meer volgen van de extra ambitie van een Metropoolregio Utrecht past niet bij het woon- en leefklimaat en de kwetsbare omgeving van Zeist.

**2** Wij zijn van mening dat juist *over de ingebrachte principiële punten overeenstemming moet bestaan* om tot een maatschappelijk gedragen en geaccepteerde Woonvisie te komen. Dat betekent o.i. dat voordat de Woonvisie wordt geactualiseerd deze punten in onderling verband met de samenleving moeten worden besproken. En dat zoiets tevens gebeurt in relatie tot de met de visie samenhangende voorstellen over omgeving, c.q. REP/U-NED/MIRT, de RES, de Mobiliteitsvisie. Deze zullen dan ook in samenhang

bekeken moeten worden, waarbij de gemeentelijke Omgevingsvisie een belangrijke betekenis heeft. Dit om te voorkomen dat er allerlei tegenstrijdige besluiten genomen worden met alle onplezierige gevolgen en maatschappelijke reacties van dien. In dit verband vragen wij dringen om *een zienswijze-procedure over hopelijk aangepaste woonvisie*.

## **2. Overige punten**

### **Ad Nieuwbouw en vergrijzing**

In paragraaf 2.1. wordt gesteld *“dat wanneer er weinig nieuwbouw wordt toegevoegd, de bevolking sterker zal vergrijzen.”* Het is zeer de vraag of dat klopt. Ten eerste is de vergrijzing tot nu toe in Zeist helemaal niet sterker dan gemiddeld in Nederland. Dat geldt ook voor de toekomst, zie pag. 2, de noten 2 en 3. Ook in perioden dat Zeist minder huizen bouwde was er geen significante toename van de vergrijzing. *Wel verschilt de verhuismobiliteit sterk per buurt*. In een oudere woonbuurt met veel koopwoningen vindt veel verjonging plaats door de vestiging van jonge gezinnen. In buurten met veel sociale woningen zijn bewoners honkvaster, maar na verloop van tijd zullen deze buurten ook verjongen. Voor flats en appartementen is de mobiliteit relatief hoog, omdat deze woonvormen vaak als doorgangspek worden gezien. *Het concrete beleid kan dus beter aangepast worden aan de behoeften van de woonbuurt*.

### **Ad Eigenheid van buurten en differentiatienorm**

In de Woonvisie wordt de woningdifferentiatienorm zelfs per project (groter dan 40 woningen) opgelegd. Dat miskent de eigen identiteit van een buurt of dorp. Wel worden mooie woorden gesproken over de relatie met de omgeving en met de omgevingsvisie, zie par. 3.2: *“Uitgangspunt van handelen is een ‘Ja, mits’. Dus ieder plan is welkom en samen (professionals, ontwikkelaars en inwoners) wordt gezocht naar de beste aansluiting op de omgevingsvisie.”* Het projectcluster Dijnseburg laat zien hoe moeilijk het is om tot overeenstemming te komen als een ontwikkelaar het onderste uit de kan wil halen en weinig bereidheid toont tussen projectdelen te verevenen. Dat was eerder bij vele vroegere projecten ook al het probleem. *Per project en buurt zou de gemeente op overeenstemming moeten inzetten op basis van een aangepast formulier, zie hierna*.

### **5<sup>e</sup> speerpunt toevoegen aan Woonvisie: woon- en leefomgeving**

Wij pleiten dringend voor *het opnemen van een 5<sup>e</sup> speerpunt in de Woonvisie gericht op omgeving in brede zin*. Net zoals zorg en welzijn van belang zijn voor wonen geldt dat voor de woon- en leefomgeving. En dan gaat het om meer dan alleen klimaatadaptie, natuur-inclusief en circulair bouwen. Het betreft bijvoorbeeld natuur-inclusief ontwerpen, aanleg, behoud en onderhoud van nabijgelegen groen in de buurten en wijken, wandelpaden, speelgelegenheid, rustplekken e.d., verminderen van overlast gevende activiteiten e.d. Maar ook om zorgvuldig omgaan met milieu (o.a. houtstookvrije buurten en beperking geluidsoverlast) en de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Kortom: alles wat voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving van belang is.

Het zou niet moeten kunnen dat initiatiefnemers de opbrengst van hun percelen maximaliseren door deze vol te bouwen met woningen, terwijl zij de extra druk op de omgeving afwentelen op bestaande voorzieningen. *Voor zulke omgevingsvoorzieningen zal ook op de bouwplekken voldoende ruimte moeten zijn, terwijl deze door de ontwikkelaar worden bekostigd*. Dat zou in het toetsingskader moeten worden opgenomen en ook worden verankerd in het omgevingsplan. Het door een initiatiefnemer realiseren van dergelijke voorzieningen of het betalen van afdrachten

daarvoor aan de gemeente zal *dan in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer dienen te worden vastgelegd*.

### **Ad Bijlage1 formulier**

In de bijlage wordt in algemene zin aangegeven dat er voor de initiatiefnemer zwaarwegende redenen kunnen zijn af te wijken van de woondifferentiatie. Daarvan worden enkele voorbeelden gegeven. Graag zouden wij de volgende zin willen aangevuld zien met 'eigen identiteit', dus "Meerwaarde kan bijvoorbeeld betekenen dat een ontwikkeling grote waarde heeft voor de vitaliteit *en eigen identiteit* van een wijk of buurt."

Bij 'Voorwaarden en kwalitatieve uitgangspunten' onder punt 'Duurzaamheid' zou ons inziens de tekst ook moeten worden aangevuld. Bij duurzaamheid gaat het niet alleen om natuurinclusief bouwen, maar ook om *natuur- en cultuurinclusief ontwerpen, d.w.z. het zorgvuldig omgaan en behouden van de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie*. Achter klimaatadaptatie s.v.p. toevoegen: *(Visie klimaatadaptatie)*. Verder toevoegen *de verplichte bijdrage van de ontwikkelaar voor de benodigde woon- en leefomgeving* (zie voorgestelde 5<sup>e</sup> speerpunt Woonvisie).

### **3. Conclusie**

*Wij vinden de (eerste) versie van de Woonvisie nog niet rijp voor vaststelling door de raad*. De hoofdredenen zijn:

- het ontbreken van voldoende burgerparticipatie en burger-inbreng over de onderliggende hoofdkeuzen van beleid<sup>5</sup> (verstedelijking);
- het niet verwerkt zijn van de principiële inbreng van de organisaties;
- er zullen in deze versie nog veel discussiepunten nader besproken moeten worden;
- de relatie met andere invloedrijke (regionale) visies en plannen zal daarbij nog aan de orde moeten komen.

In dat kader bepleiten wij dringend het voorzien in *een zienswijze-procedure* waaraan iedereen kan meedoen voorafgaande aan de besluitvorming over de hopelijk aangepaste visie.

*Mocht de raad wel deze versie van de Woonvisie willen vaststellen, dan pleten wij voor het opnemen van wat in deze inspraakreactie staat onder 'Overige punten'.*

Vriendelijke groet,



Egbert Visscher, Stichting Beter Zeist,

---

<sup>5</sup> De onderliggende hoofdkeuzen en de verwachte effecten ervan zijn niet voorgelegd aan de bevolking. Ook kan 'De Maaltijd van Zeist' niet gezien worden als een voldoende middel voor de burger-input voor de Woonvisie. Verder kende de bijeenkomst van 22 januari 2020 een selectief uitnodigingsbeleid. Zeist maakt ten aanzien de participatieve ontwikkeling van bouwstenen voor de Omgevingsvisie helaas een heel slechte beurt in vergelijking met andere gemeenten.