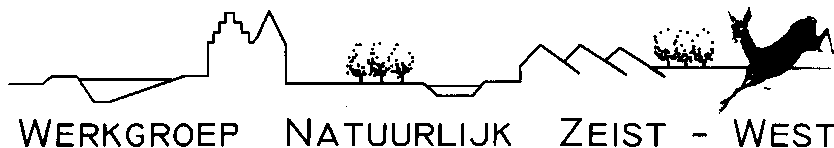


# Stichting Beter Zeist



Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken

**Onderwerp**  
Bouwaantallen  
Kaderstellend in de Woonvisie

**Datum**  
Zeist, 29 maart 2015

Geacht college, geachte raad,

Met het oog op de voorbereiding van de bijeenkomst van vanavond reageren wij op één onderwerp alvast schriftelijk.

In de conceptwoonvisie die op 24 maart jl. is verspreid staat:

## **“Kernboodschap**

In de structuurvisie Zeist 2020 hebben we vastgelegd dat Zeist een kwalitatief aantrekkelijke woongemeente is, met veel groen, voorzieningen en monumenten. Bij toevoegingen door nieuwbouw is kwaliteit leidend en sturen we niet op harde aantallen. Wel is in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd dat er in de periode tot 2028 in Zeist minimaal 2.200 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. Onze verwachting is dat dit lukt binnen het huidige planaanbod en binnen de rode contouren.”

Wij vinden het eerste deel van deze formulering in de kernboodschap strijdig met het tweede deel. Wij hebben daarom voorgesteld om de verwijzing naar de provinciale structuurvisie te schrappen. Het college heeft dat afgewezen vanwege het ‘kaderstellend karakter’ van de verwijzing.

Door het noemen van deze 2200 nieuwbouwwoningen wordt kennelijk wel op harde aantallen gestuurd. En dus ook op de achterliggende bouwprogramma's. Vanwege de nadelen van die harde sturing wilde de gemeenteraad van Zeist juist van die harde aantallen af. Die harde sturing kan namelijk ten koste gaan van groen en identiteit van Zeist. Dat blijkt - tot verdriet van iedereen – vaak pas bij de uitwerking.

Het college introduceert in de conceptwoonvisie dus weer ‘harde aantallen’ die voor de Zeister gemeenteraad als kader gaan gelden. De onderbouwing voor het aantal is slechts de verwijzing naar de provinciale structuurvisie.

Wij hebben in reactie op een eerder concept van de Woonvisie (zie de reactie van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West van 1 maart 2016) voorgesteld om de verwijzing naar de provinciale structuurvisie te vervangen door de volgende tekst:

Voor het aantal woningen dat in Zeist kan worden gebouwd, zijn de ruimtelijke mogelijkheden binnen de rode contour bepalend. Hierbij moet vooral worden gedacht aan transformatielocaties. Waarbij het programma in kwalitatief opzicht zoveel mogelijk wordt bepaald door de inhoud van de Woonvisie.

Het college heeft dit concrete tekstvoorstel vreemd genoeg niet in het reactieformulier opgenomen en ook (naar buiten toe) onbesproken gelaten.

Op de drie interactieve bijeenkomsten van de Woonvisie is door de ambtenaren aangegeven dat er niet gestuurd wordt op harde aantallen. Het aantal van 2200 woningen is op de interactieve avonden niet als kaderstellend voor Zeist zelf gepresenteerd. In de voorbereiding is het beschreven als een uitgangspunt uit de provinciale Structuurvisie.

Wij voelen ons nu overvallen over deze presentatie achteraf als kaderstellend getal van 2200 woningen. Dit had dan duidelijker op de interactieve avonden aan de orde moeten komen met de achterliggende bouwprogramma's. En dan ook moeten worden gerelateerd aan het woningbehoefte-onderzoek en ook aan de ruimtelijke mogelijkheden in Zeist.

Naast druk op het groen is een ander nadeel van het noemen van aantallen als kaderstelling dat ontwikkelaars op basis daarvan locaties aankopen en projecten starten met een economische waarde gebaseerd op die kaderstelling. Dat leidt weer tot 'gesloten' planprocessen met een door de bouwverwachting aangestuurde grondwaarde. Daardoor hebben burgers uit wijken en buurten het nakijken en ontstaat er opnieuw grote druk op het groen. Met de Structuurvisie "Zeist schrijf je met een Q" wilden we daar juist vanaf.

Als naar de mening van de raad het harde getal van 2200 woningen als kaderstelling in de Woonvisie moeten worden vermeld, willen wij vragen daarover een aparte interactieve avond te houden waarbij woningbehoefte van Zeist en het onderliggende bouwprogramma aan de orde moeten komen.

En ook de Woonvisie vanwege dit ingrijpende kaderstellende aspect ook te behandelen in een Ronde Tafel en Debat. De belanghebbenden kunnen dan hun visie op de onderbouwing van het bouwprogramma met elkaar en met u als raad bespreken.

Hoogachtend,

Egbert Visscher, Stichting Beter Zeist.  
Patrick Greeven, Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken.  
Ernest Schuler, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West.