

Strategische analyse situatie gebiedsvisie WA Hoeve

Egbert Visscher / 24 juni 2016

1 Gebiedsvisie algemeen

Op 2 maart 2016 hebben Stichting Beter Zeist en Belangenvereniging Den Dolder gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor de gebiedsvisie. Deze staan in bijlage 1 met daarbij vermeld of en in welke mate deze zijn gerealiseerd.

Van belang is de punten die niet of (mogelijk) deels zijn gerealiseerd concreet en helder tijdens de werkgroep bijeenkomst naar voren te brengen en te laten notuleren.

+ Gerealiseerd

- Nieuwe bebouwing dichterbij de kern zodat een goede aansluiting mogelijk wordt;
- Een nieuwe verkeersaansluiting met de dorpskern zoals voorwaardelijk werd gevraagd

+/- Deels gerealiseerd?

- Niet negatief beïnvloeden van oude en nieuwe functies (gebeurt vooral door buiten de huidige bouwvlakken te gaan bouwen en door middel van geleidelijke afbouw en bouw).
- Een sociaal-culturele voorziening voor Den Dolder bij de zuidwestelijke hoek van het terrein.
- Handhaven en robuuster maken van de bestaande ecologische zones.

- Niet gerealiseerd

- De kwaliteit van de nieuwe buurt staat voorop, niet het aantal woningen
- Veel oppervlak buiten de rode contouren als bouwvlakken opgenomen zoals de strook langs de Dolderseweg en de spoorlijn met de aanleg van een geluidswal (2,5 mln. euro: voor de bekostiging ervan zijn veel extra woningen nodig).
- Behoud van natuur en landschap wordt niet of nauwelijks genoemd (zie par. 3.4 en 6.1: wel ecologie, en natuur inclusief ontwerpen, maar dat is beperkter),
- In kwaliteitsteam geen samenwerking met de betrokken natuur en cultuurgroepen (alleen een landschapsarchitect, par. 8.1); rol van de bewoners is ten einde (par. 8.2)

2 Kaders woningaantal in de gebiedsvisie en andere stukken

In de reactie van de (gemeentelijke) projectleiding gebiedsvisie Den Dolder WA hoeve wordt onder het kopje Woningaantal gesteld: *“Enerzijds is daar de benodigde opbrengst voor Altrecht van 12-15 miljoen om zonder winst maar met een vergoeding van boekwaardes en andere kosten het gebied te kunnen verlaten. Dit is een kader voor de gebiedsvisie.”* In het *definitieve* kader gemeentelijk kader staat daar echter niets over, zie bijlage 1. In de gemeentelijke presentatie door Ieke Roelofs en Arjan Brokkaar tijdens de startbijeenkomst van 26 oktober staat wel als kader:

Financieel:

- *Afdracht aan het Beheerfonds van het Programma Hart van de Heuvelrug van € 1,5 miljoen euro.*

- Altrecht moet door gebiedsvisie financieel in staat gesteld worden het gebied te verlaten.

Hoe moeten we dit verschil duiden? Op die vraag kwam tijdens de bijeenkomst geen helder antwoord.

Tijdens de startbijeenkomst van 26 oktober 2015 is daar (door mij) al direct bezwaar aangetekend in verband met mogelijke *overheidssteun en concurrentievervalsing* gezien de mededingingsregels. Altrecht is tenslotte een private instelling die in principe haar eigen broek moet ophouden. Overheidssteun in de vorm van direct of indirecte toezeggingen c.q. kaders over vergoeding van boekwaardes en andere kosten van het verlaten van het gebied hebben niets te maken met *een goede ruimtelijke ordening* waar dezelfde overheid primair voor verantwoordelijk is. Bovendien kan een dergelijk kader *precedenten* in kaders leiden tot vragen van andere instellingen en bedrijven om (soort)gelijke behandeling. Wel is het zo dat Altrecht grotendeels afhankelijk is van vergoedingen uit zorgbudgetten, maar er zijn ook private regionale onderwijsinstellingen (ROC's, hogescholen en universiteiten) die door de overheid worden bekostigd. Ook zijn er bedrijven die direct of indirect grotendeels afhankelijk zijn van overheidsopdrachten (JSF).

Wel is het zo dat Altrecht ten aanzien van haar uitvoerende taken *vrijwel een monopolypositie* heeft in deze regio en dat de gemeenten. Daarmee hebben zij vanuit hun verantwoordelijkheid voor de zorgverlening mee te maken. Dit alles maakt het voor de gemeente niet gemakkelijk. Dat betekent niet dat de gemeente Zeist juridisch verantwoordelijk is voor de continuïteit van de instelling Altrecht. Zeker niet alleen. Hier kan de vergelijking worden gemaakt met bijvoorbeeld de discontinuïteit van scholengroepen zoals Amarantis en ROC Leiden. Daar ging de overheid steeds meer over tot het laten ontmantelen van dergelijke falende instellingen. In aansluitende gebied laat de instelling Reinaerde-Dennendal zien dat er wel degelijk een mogelijkheid is te komen tot een transitie van gebouwen in harmonie met de omgeving. Wel wordt de betreffende zorg op een andere wijze bekostigd, maar dat moet geen reden zijn voor een andere ruimtelijke ordening.

Het merkwaardige feit doet zich voor dat Altrecht weggaat en financiële eisen stelt aan haar vertrek en dat Dennendal blijft en geen financiële eisen stelt. Nog vreemder is dat de gemeente daarin meegaat. Dat blijkt nog eens duidelijk uit het document "Woningbouwprogramma WA Hoeve" d.d. 23 juni 2016 waarin op pagina 1 staat:

- "Financiële haalbaarheid voor Altrecht (kader voor de gebiedsvisie)"

"Centrale vraag die de gemeente voor zichzelf wilde beantwoorden was: Welk woningaantal is minimaal nodig op de WA-Hoeve om voldoende inkomsten te genereren voor Altrecht, het gebied voldoende bruisend te maken, een diversiteit aan doelgroepen te huisvesten, met zo min mogelijk impact op het dorpskarakter."

Op pagina 2 wordt als uitgangspunt 2 genoemd: *"De netto opbrengst voor Altrecht dient 15 miljoen euro te zijn. Kader voor de gebiedsvisie is dat Altrecht financieel in staat moet worden gesteld om het gebied op een goede manier te verlaten. Inmiddels heeft Altrecht aangegeven dat hiervoor een netto opbrengst van € 15 miljoen euro gehaald dient te worden."*

Mede op basis van deze uitgangspunten heeft de gemeente berekeningen gemaakt over de benodigde opbrengst door middel van woningbouw. Deze zijn besproken door de planeconoom van Altrecht (document onderaan pagina 1). Op basis daarvan komt er een bandbreedte uit voor het woningbouwprogramma van 356 tot 425 woningen, alle in de vrije sector. Daar bovenop wil de gemeenten nog 50 sociale woningen opnemen. Verder is nog geen rekening gehouden met de (100?) appartementen die kunnen en zullen worden gerealiseerd in de te behouden gebouwen (monumenten). In totaal gaat het dus om ca. 500 - 575 woningen.

De reden van een dergelijke omvang van het beoogde woningbouw-programma is duidelijk. De gemeente(raad) blijft ondanks jarenlange weerstand van de eigen burgerij inzetten op versnelling van de bouw van extra woningen. Zo kwam de gemeente eind april 2012 met een voorstel voor het BRU dat op ambtelijk niveau was ontwikkeld om 3.000 – 3.600 extra woningen te bouwen gedurende 13 jaar. Stichting Beter Zeist heeft op 26 mei 2025 direct gereageerd hoewel de reactietijd een dag was, zie http://beterzeist.nl/?page_id=300#participatie.

De provincie heeft dat aantal teruggebracht tot 2.200, exclusief een aantal (enkele honderden: 400?) buiten de rode contouren. Daarop ging de gemeente in haar zienswijze over de provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 akkoord met het verlaagde aantal. Dat is overigens nog veel te hoog zoals Stichting Beter Zeist in haar zienswijze aan de provincie aangaf, zie [bijlage 3](#). Ook in de huidige Woonvisie 2016-2020 zorgde de gemeente op het laatste moment dat een aantal van 2.200 extra woningen werd ingestoken in de voorsteltekst. Bovendien kwam daarbij nog een actie “Versnelling huisvesting”. Het college berichtte per brief de raad dat er de komende vijf jaar per jaar voor 500 mensen, waaronder statushouders, woonruimte verzorgd moet worden. Dat vergt (extra) sociale woningen.

In het netwerk van U10 gemeenten is onlangs een gezamenlijk commentaar op de actualisering van de PRS opgesteld en door de gemeenten verzonden naar de provincie, dat zonder inspraak van de bevolking.

Nu wordt weer op het laatste moment een aantal van circa 600 woningen in een plan ingestoken, ditmaal op de WA Hoeve met als reden Altrecht in financieel (tegen een vergoeding van boekwaardes en andere kosten) in staat te stellen het gebied te verlaten. Toch staat dat niet in het definitieve kader. Ondanks alle commentaar in de brief van Bodes de Vries d.d.12 mei 2016 en in de daarop aansluitende brief van de werkgroep d.d. 6 juni 2016 wordt in de reactie van de gemeentelijke projectleiding d.d. 23 juni geen rekening gehouden met de in de brieven aangedragen argumenten.

Dat alles laat zien dat Zeist als het erop aankomt de bouwambitie zonder adequate inspraak doorzet en maximaliseert. Van de raad hoeven de burgers op dit punt niets te verwachten.

3 Wat zijn de mogelijkheden nu?

Risico

Bij het vervolg zal ook moeten worden bedacht dat Altrecht als alternatief zelf kan besluiten het terrein in de loop der tijd al of niet in gedeelten te verkopen aan de hoogst biedende marktpartijen. Die kunnen de stukken dan gaan ontwikkelen na goedkeuring door de gemeente. Dat kan een versnipperd beeld opleveren en nog meer aantasting van het gebied dan wellicht bij een meer integrale ontwikkeling het geval zou zijn.

Vervolg

Wanneer de werkgroep en de organisaties de voorstellen veel te vinden gaan zullen zij dat duidelijk moeten aangeven tijdens de laatste werkgroep en ook aangeven dat dat genotuleerd wordt.

Daarna zijn er nog de volgende mogelijkheden:

- **Verder onderhandelen:** dat kan geen kwaad en daarbij moeten zoveel mogelijk belanghebbenden achter een keuze staan, bij voorkeur zoals aangegeven in de werkgroepbrief van 6 juni.
- **Druk opvoeren:** dat kan via het verbreken van het stilzwijgen, dat overigens door de projectleiding wel is gevraagd, maar niet met alle aanwezigen is toegezegd. Zonder ingelichte achterban is het onmogelijk met succes actie te voeren.
- **Acties organiseren en publiciteit zoeken.**
- **Juridische procedures** voorbereiden, al of niet gezamenlijk.
-

Wat de juridische procedures betreft zal de Raad van State c.q. de rechtbank zich niet uitlaten over de doelmatigheid van overheidsbesluiten. Dat wordt in het betreffende volks vertegenwoordigend orgaan (gemeenteraad) afgewogen. Wel kijkt ze naar de rechtmatigheid zoals op het gebied van procesgang en de evenwichtige afweging van belangen. Het ontbreken van vereist onderzoek kan daarbij helpen evenals het zorgen voor een contra-expertise Het beroepen op de eigen beleidskaders van de gemeente kan ook helpen, maar het is meestal niet doorslaggevend. In de veelheid van beleidsstukken is er altijd wel iets te vinden waarmee de gemeentelijke haar besluiten kan onderbouwen. De RvS gaat ook uit van een grote mate van beleidsvrijheid van de gemeente als overheid.

Ten aanzien van procedures er wel kansen op het gebied van:

- o **Het bouwen buiten de rode contouren (van de provincie) en het aantasten van ecologische verbindingzones:** Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft eerder verhinderd dat er werd gebouwd op de locatie Leeuwenhorst. Wel mag op de WA Hoeve 3,3 hectare worden bebouwd buiten de rode contouren, zie bijlage 2.
- o **Concurrentievervalsing:** dit vergt aanvullend juridisch advies.
- o **Effecten op de voorzieningen van Den Dolder:** Dat valt te proberen maar waarschijnlijk is het minder kansrijk. Wel is daarvoor onderzoek nodig door een

daartoe gekwalificeerd bureau of onderzoeker. Zoiets kost dus geld: crowdfunding? In Kerckebosch werd 30.000 euro opgehaald.

Bij mogelijke procedures zal goed moeten worden nagegaan of organisaties **ontvankelijk** zijn i.v.m. doelstelling, uitgevoerde activiteiten en werkgebied. Wellicht moeten meerdere organisaties vanuit hun eigen mogelijkheden procedures aanspannen Personen of groepen zijn meestal niet ontvankelijk bij een dergelijk groot bouwproject. Daarvoor geldt in het algemeen een afstand van 150 meter gerekend van het eigen perceel tot de bouwlocaties.

Bijlage 1:

Uitgangspunten voor gebiedsvisie WA Hoeve / 2 maart 2016

Belangenvereniging Den Dolder (BDD) en Stichting Beter Zeist

Voor het beoordelen van de 3 door de initiatiefnemers aangeboden scenario's was weinig tijd. Daardoor hebben BDD en Beter Zeist ieder apart een voorlopige reactie ingediend. Nadien hebben zij overlegd over hun gemeenschappelijke uitgangspunten voor de gebiedsvisie. Het resultaat vindt u onderstaand. Wij vertrouwen erop dat de initiatiefnemers deze uitgangspunten verwerken in hun rapportage voor de bijeenkomst van 10 maart a.s.

Uitgangspunten

- Stichting Beter Zeist accepteert de voorkeur van Belangenvereniging Den Dolder voor het situeren van de nieuwe bebouwing dichtbij de dorpskern van Den Dolder opdat een goede aansluiting met de kern mogelijk wordt. **Gerealiseerd**
- De kwaliteit van de nieuwe buurt staat voorop, niet het aantal woningen¹. Dat is in overeenstemming met de Structuurvisie Zeist 2020. Een verkaveling van de strook langs de Dolderseweg past hier niet bij. **Is niet gerealiseerd; vergt geluidswal 1 mln.**
- Er wordt een sociaal-culturele voorziening voor Den Dolder gecreëerd bij het begin van de nieuwe bebouwing in de zuidwest hoek van het terrein. **Gerealiseerd?**
- De beoogde transitie vindt plaats binnen de rode contouren van de bestaande bebouwing van de WA-Hoeve. Daar voldoende ruimte om tot een succesvolle transitie te komen. **Meer buiten de bestaande contouren; hoeveel?**
- De bestaande ecologische verbindingzones met het ecoduct Op Hees en de oostelijk en noordelijk gelegen natuurgebieden worden gehandhaafd en verder geoptimaliseerd en bij voorkeur robuuster gemaakt². **Deels gerealiseerd.**

¹ Volgens het vroegere plan Vierde kwadrant waren in 2010 208 nieuwe woningen gepland; nu spreken de initiatiefnemers zelfs over van 400-500. Het aantal zal veel beperkter moeten blijven.

² Enige mogelijkheden: 1. De smalle zone tussen de Historische Middenas en Dennendal kan worden verbreed door het amoveren van de twee in de zone uitstekende delen van de gebouwen van Dennendal. 2. De verbindingzone ten zuiden van de middenas kan worden versterkt door of het gebouw Spinoza (Centrum Maliebaan) te amoveren of het alleen een kantoorfunctie te geven. 3. De huidige smalle verbindingzone (smalle 'banaan') in het zuidwesten bij de fietsviaduct zou kunnen worden verbreed door het amoveren van het Deltahuis. 4. De verbinding tussen de natuurgebieden ten noordoosten van Dennendal en die ten westen van de WA hoeve kan worden hersteld. Dat vergt wel medewerking van Dennendal.

- Voor het welslagen van de transitie is het essentieel dat de bestaande c.q. oude functies en de nieuwe functies elkaar zo weinig mogelijk negatief beïnvloeden. Dat is een belangrijke (rand)voorwaarde voor de tijdsplanning van de functiewisseling. **Gerealiseerd of niet?**
- Als principes voor de ruimtelijke ontwikkeling gelden architectonische samenhang, landschapsbehoud en natuur- en cultuur inclusief ontwerpen. Dat op basis van een gedegen inventarisatie van de te behouden natuur- en cultuurwaarden. Daarbij zal de architect intensief moeten samenwerken met de betrokken natuur- en cultuurgroeperingen. **Wordt in feite alleen gesproken over ecologie en natuur inclusief ontwerpen; behoud van natuur (ook reliëf) en landschap niet genoemd.**
- De verkeersaansluiting met de nieuwe buurt moet nader worden bezien in relatie tot de gekozen situering van de buurt, het te verwachten verkeersaanbod op basis van het aantal nieuwe woningen en andere voorzieningen, de wens vanuit het dorp Den Dolder voor een directe verkeersaansluiting en de mogelijkheden daartoe die de provincie als wegbeheerder ziet. De fiets- en voetgangersverbinding met het station moet worden geoptimaliseerd. **Er is gekozen voor een extra verkeersaansluiting (ook gezien het beoogd aantal woningen?)**

Bijlage 2 Kaderdocument definitief

Gemeente Zeist, vastgesteld (door wie?) augustus 2015; bekend 26 oktober 2016

Hoofdstuk 2. KADERS

We onderscheiden drie typen kaders; inhoudelijke, financiële en procesmatige kaders.

Inhoudelijk

- De gebiedsvisie gaat over het gehele gebied van de WA-Hoeve, inclusief Dennendal. Voor Dennendal wordt een apart bestemmingsplan door Reinaerde voorbereid. Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door de gemeentegrens, aan de zuidkant het spoor, de Dolderse weg aan de westkant en de noordelijke eigendomsgrens van Reinaerde aan de noordkant. Reinaerde zorgt voor een groene buffer tussen het terrein van Dennendal en Altrecht.
- Waardevol groen en cultuurhistorische elementen (heideveld, padenstructuur etc.) moeten behouden blijven (zie kaart).
- Behoud van de cultuurhistorische waarde van het gehele gebied. Individuele panden zijn ondergeschikt aan het ensemble.
- **Altrecht mag maximaal 3,3 hectare toevoegen aan het bestaande rood.** Dit mag alleen op niet waardevolle groen stukken (zie kaartje).
- Milieuzonering, inclusief geluid/bebouwde kom, is leidend als afbakening voor de mogelijkheid tot bebouwing (kaartje).

Financieel

- **Voor de gebiedsontwikkeling wordt een financieel kader gehanteerd van een “netto opbrengst van 1,5 miljoen euro” zodat Altrecht aan haar verplichting richting het programma Hart van de Heuvelrug kan voldoen.**
- **Er zal gebruik worden gemaakt van realistische kosten en opbrengstenramingen.**

Procesmatig

- De gemeente Zeist is proceseigenaar om tot een Gebiedsvisie en bestemmingsplan

te komen.

- De gemeente stelt de kaders vast waarbinnen het interactief proces kan gaan lopen.
- De gebiedsvisie komt tot stand in een interactief proces met de samenleving, de eigenaar van het gebied, gemeente en experts.
- De gemeenteraad stelt de Gebiedsvisie en het bestemmingsplan vast.

Bijlage 3: deel van Zienswijze 14-05-2012 van Stichting Beter Zeist over provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-20128 (PRS)

3 Woningbouwopgave

- 23 De gemeente bepleit in haar concept-zienswijze een concrete aanpak om de **ambitie van de productie van 2.200 (extra) woningen** waar te maken. De huidige overgebleven ruimte voor extra woningen is in Zeist ongeveer 3.000 (2.500-3.500 volgens de Structuurvisie op pagina 147 volgens een globale vergelijking van dichtheid van wijken). Wanneer de komende jaren deze restcapaciteit wordt benut, dan is er voor Zeist binnen de rode contouren weinig bouwoppervlak voor extra woningen meer te vinden. Bij een dergelijke bouwambitie ontstaat dan druk op de rode contouren en/of wordt meer hoogbouw toegestaan. Deze twee gevolgen zijn redenen om af te zien van een snelle uitbreiding van het aantal woningen, aangezien de meeste Zeistenaren groen willen behouden en ook geen extra hoogbouw wensen. Dat blijkt genoegzaam uit enquêtes en de discussies over het Ontwikkelingsperspectief en de Structuurvisie. Ook is de nieuwe Zeister woonvisie nog lang niet afgerond en bij de voorbereiding daarvan is juist geconstateerd, dat woningproductie maar één van de vele middelen is om de woningmarkt van het slot te krijgen. Wij zien dan ook geen redenen om voor Zeist primair in te zetten op deze omvang van woningbouwproductie.
- 24 Het aantal van **2.200 is exclusief de mogelijkheid voor woningbouw buiten de rode contouren** zoals in het vierde kwadrant Den Dolder (Leeuwenhorst). Wij zijn van mening dat Zeist deze mogelijke ontwikkeling juist uit de PRS moet halen. Het pleidooi van de gemeente Zeist in haar concept-zienswijze voor nog meer woningbouw op het kamp Wallart Sacré en de noordrand van Austerlitz vinden wij niet aan de orde gezien de ligging buiten de rode contouren.
- 25 De woningbehoefte van de Zeistenaren zelf en de (politieke) bouwambitie van de gemeente zijn kennelijk twee verschillende zaken. De eigen **woningbehoefte is gemiddeld ongeveer 85 toegevoegde woningen per jaar**, zoals externe en interne deskundigen van de gemeente al jaren aangeven. Dat is ook in lijn met de autonome, demografische ontwikkeling in relatie tot de cijfers van geboorte, sterfte, gezinsverdunding en migratie gedurende de afgelopen decennia. Het is dan ook een raadsel waarom de gemeente niet de meerderheid van de burgers en haar eigen beleidskader (de structuurvisie) volgt bij het bepalen van haar woningbouwambitie.
- 26 In de Structuurvisie Zeist 2010-2020 worden de kernwaarden van het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 integraal overgenomen en idem de nadruk op kwaliteit en duurzaamheid (paragraaf 4.3 pag. 108). Bij bouwen en wonen (pag. 115) staat in overeenstemming met het Ontwikkelingsperspectief kwaliteit centraal: **“De gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van**

- de omgeving. Getallen zijn niet het uitgangspunt.” En: “Het aantal woningen volgt pas na de kwaliteit.” Toch wordt in het PRS kwantiteit centraal gesteld en is kwaliteit kennelijk daarvan afhankelijk. De gemeente heeft via het BRU in het Regiodocument BRU van april 2011 toch ingezet op een productie van 3.600 extra woningen voor de komende 15 jaar³. Dit in tegenstelling het principe van haar eigen Structuurvisie: getallen zijn niet het uitgangspunt; het gaat om maatwerk en kwaliteit. In de ontwerp PRS is dit aantal verlaagd tot 2.200 plus de mogelijke uitbreidingen buiten de rode contouren. Wij zijn echter van mening dat een aantal van 1.275 (15 jaar x 85) extra woningen volstaat voor de gemeente Zeist om te voldoen aan de Structuurvisie “ Zeist schrijf je met een Q” (van Quality, niet van Quantity).
- 27 Het college kiest er kennelijk voor om met de (eigen) bouwopgave mede te **voorzien in een regionale en bovenregionale verwachte behoefte**. In de PRS wordt deze behoefte echter niet onderbouwd. Weliswaar heeft de provincie door bureau ABF een woningbehoefteraming laten opstellen, maar deze is ons niet bekend en van commentaar te voorzien. Zeist wil na Utrecht (27.750), Amersfoort (10.000) en Veenendaal (3.750) feitelijk in aantallen extra te bouwen woningen de vierde gemeente van de provincie worden. Daarmee positioneert Zeist zich als een groeikern, terwijl de provincie de Utrechtse Heuvelrug juist wil ontzien. Waarom wil de gemeente groeien ten koste van haar groene ruimte en haar cultuurhistorie? Dit is niet als zodanig vastgelegd in de Structuurvisie Zeist.
- 28 Tijdens de **Zeister bezuinigingsdialoog van 2011** werd juist afgesproken de kwantitatieve RO-ambitie te beperken in verband met de hoge directe en indirecte kosten die de woningbouwproductie met zich meebrengt. De beperkte ambitie is een hard punt voor de structurele bezuiniging voor de komende jaren. Deze ingeboekte bezuiniging van 360.000 euro per jaar verhoudt zich niet met de woningbouwopgave in de ontwerp-PRS.
- 29 Het ligt voor de hand dat de gemeente de provinciale bouwopgave als argument zal aangrijpen om een dergelijke bouwambitie als feitelijke verplichting voor Zeist **in de nieuwe woonvisie van Zeist vast te leggen**. Volgens de laatste Primos-prognoses zou Zeist volgens de huidige woningbouwplannen zelfs groeien tot van ruim 60.000 nu tot 74.000 inwoners in het jaar 2030. Dat zou betekenen dat de groene ruimte rondom Zeist onherroepelijk zal worden aangetast. Wij zijn in dit verband van mening dat de woningbouwambitie van de gemeente moet worden beperkt tot de eigen behoefte en ook als zodanig vastgelegd in de PRS.

4 Conclusies

- 30 De Stichting Beter Zeist is van mening dat de rol van de provincie van groot belang is om het ruimtelijk beleid geen optelsom te laten zijn van deelbelangen van gemeenten en andere belanghebbenden. De sturingsfilosofie “decentraal wat kan, centraal wat moet” ondersteunen wij. Het veronderstelt ons inziens wel een voldoende helder en concreet beleid wil het nog toetsbaar zijn. Dat laatste vergt ook heldere criteria en normen. In dit verband bepleiten wij een ruimtelijke kwaliteitskaart met gebiedsprofielen die voor ieder inzichtelijk en toepasbaar is.
- 31 **Wat Zeist betreft beschouwen wij de groeiambitie van de gemeente strijdig met het eigen beleidskader van de Structuurvisie Zeist 2010-2020, de uitkomsten van de**

³ In het BRU-voorstel staat 3.600 gedurende de periode 2013-2025; voor de periode 2015 – 2025 is dat 3.000 zoals in het Raadsvoorstel staat.

bezuinigingsdialoog en het coalitieakkoord 2010-2014 ten aanzien van burgerparticipatie. Het volgen van deze ambitie leidt onvermijdelijk tot het steeds verder oprekken van de rode contouren en het verder aantasten van de kwaliteiten van Zeist en haar omgeving op het gebied van cultuurhistorie, cultuur en recreatie.