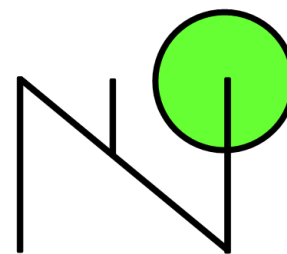


Stichting Beter Zeist



Stichting Beter Zeist

Evaluatie woonvisie 2016-2020

In algemene zin is een visie een optelsom van wensen en verlangens die ieder voor zich terecht kunnen zijn, een soort rode draadjes, maar dikwijls ook met elkaar in strijd zijn waardoor een visie een soort kluwen van rode draadjes wordt waar je alle kanten mee op kan.

Bijv. op het eerste bladen staan al:

- Goed kunnen wonen
- Levensloopbestendig
- Maatwerk voor doelgroepen, tiny houses
- Voldoende woningen
- Duurzaam
- Betaalbaar, ingroei huur
- Statushouders
- Eigenheid van wijken
- Wonen en zorg
- Gemengd wonen van diverse doelgroepen
- Tijdelijke oplossingen, doorstroomwoningen, opstartwoning
- Enz.

Het document zegt:

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen. De woonvisie geeft wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken.

Gekenmerkt door de groeiende rol van de samenleving in het publieke domein van wonen - is de woonvisie vooral flexibel en creatief.

En ook ...

De gemeente speelt bij het domein wonen en zorg meer een coördinerende en faciliterende dan een regisserende rol.

De vraag die bij het lezen opdoemt is: als je de naam Zeist verandert in X, hoeveel gemeenten kunnen dit prachtige document dan zo overnemen, ofwel, wat is het specifieke van deze woonvisie?

Om de vrijblijvendheid hiervan te beperken vraagt dit dus om een onlosmakelijk hieraan verbonden **globaal implementatieplan** waaruit de gemaakte keuzen blijken en kunnen worden beoordeeld door burger en politiek. Dit zal dus een levend document zijn dat frequent zal worden bijgewerkt, echter steeds ná publieke discussie.

Het lijkt ook wenselijk een **checklist** te maken van alle 'rode draadjes' om per project te evalueren in welke mate aan de veelheid van criteria voldaan wordt.

Werkveld woonvisie

Doordat op korte termijn met de woningcorporaties tot prestatieafspraken moet worden gekomen, is sprake van een geforceerde agenda die de kwaliteit van de nieuwe woonvisie nadelig beïnvloedt. Volgens ter zake kundigen kan echter de oude woonvisie, mits door de Raad verlengd, uitstekend dienen voor deze prestatieafspraken.

Tijdens de 4 overlegavonden werd dit door meerdere aanwezige partijen voorgesteld, mede omdat een evaluatie van de woonvisie 2013-2015 ontbrak zodat hieruit geen lering kon worden getrokken.

Beter Zeist dringt dan ook aan op deze variant

Waardoor de druk van de ketel gaat en er gewerkt kan worden aan een breed gedragen nieuwe visie, opdat in deze nieuwe woonvisie, naast specifieke aandacht voor sociale woningbouw ook veel beter gekeken kan worden naar:

- Gedetailleerde onderbouwing van de ogenschijnlijke bouwbehoefte,
- Gesplitst in nieuwbouw, vervangingsbouw en renovatie bestaande bestand van woningen,
- Verbijzonderd naar de diverse doelgroepen.
- Andere bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte, zoals publieke ruimtes (pleinen, plantsoenen, parken), kantoren, winkels, scholen, sportaccommodaties. Deze zijn van belang voor een evenwichtig woningbouwbeleid. Het mogen geen sluitposten worden die later alsnog moeten worden ingevuld ten koste van de resterende publieke ruimtes.
- Het gaat daarbij vaak om conflicterende bouwvolumes met heel andere stakeholders met verschillende belangen.
- Daarnaast moet leegstand en mogelijke herinrichting van kantoorgebouwen worden betrokken in de plannen.
- Bij verduurzaming van particuliere woningen het inschakelen van bewoners-, wijk- en belangenverenigingen.

Verder verwijzen wij ook naar de inbreng van

- Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en
 - Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken
- waar wij ons geheel in kunnen vinden.

Namens Stichting Beter Zeist

Piet van Driel

Bijlage

De geschiedenis van een getal, de ogenschijnlijke bouwbehoefte
(staat al enige tijd op de site van Beter Zeist)

In de woonvisie staat letterlijk:

vastgestelde aantallen van de Provinciale Structuurvisie (ongeveer 2.200 nieuwbouwwoningen in de jaren 2013-2028).

Tijdens de overlegavonden werd ook gesproken over kaderstellend of richtinggevend.
Regelmatig verschool men zich achter de Provincie.

In het verslag van 29 maart wordt ineens gesproken van ambitie, 'de aantallen zijn niet leidend', maar men noemt het getal 2200 wel een 'realistische inschatting', hoe zo, wiens realisme?

Enige historie werk verhelderend, zoals al geruime tijd gepubliceerd op de site van Beter Zeist:

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.

In de provinciale visie staat:

5.5.3.9 Stedelijk programma Zeist; pagina 62-63; Object: gemeente Zeist

In de gemeente Zeist liggen de bebouwingskernen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Zeist. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van

- 2200 woningen in het stedelijk gebied
- plus een nader te bepalen aantal woningen buiten de rode contour ten noordoosten van Den Dolder. Dit betreft een Hart van de Heuvelrugproject waarbij voorwaarden zijn verbonden aan de ontwikkeling.
- Het woningbouwprogramma binnen de rode contour kan worden gerealiseerd op diverse locaties, waaronder in de projecten Kerckebosch, Vliegbasis, Austerlitz Noord en Sterrenberg.

Beter Zeist over sturen op woonruimte

WAARDE VAN GROEN EN RUIMTE EN NIEUWE HUISVESTINGSWET 2014

De stichting heeft al jaren lang aangegeven dat Zeist zich in lijn met de Structuurvisie moet richten op kwaliteit van de leefomgeving en de woningen niet op de uitbreiding van het aantal bewoners. Voor de eigen behoefte heeft de gemeente genoeg aan minder dan 100 nieuwe woningen per jaar. Dat wordt bevestigd door onderzoek van de TU Delft. Gezien de kwetsbare omgeving van Zeist zou de gemeente zich niet moeten inzetten om in feite een extra groeikern voor de regio te worden.

De centrale vraag hierbij is dus:

Waar komen die cijfers vandaan, wat is de gedetailleerde onderbouwing?