

Onderwerp
Nadere Reactie Woonvisie

Datum
Zeist, 11 april 2015

Geacht college, geachte raad, geachte aanwezigen,

Op 29 maart hebben we in een goede en open sfeer een informatieve en ook productieve 'Sleutelbijeenkomst' over de Concept-Woonvisie gehad. Hierbij waren vertegenwoordigers van het College en de raad aanwezig waren als ook vele betrokkenen uit de samenleving.

Naar aanleiding van die Sleutelbijeenkomst is het College met een 'Aanvulling Woonvisie' gekomen. Daarin is ook de eerdere 'Concept-Woonvisie' op een aantal punten aangepast, waarvoor de groene organisaties het College erkentelijk zijn.

Tijdens de 'Sleutelbijeenkomst' van 29 maart is in groepen over een aantal thema's nogmaals samen met betrokkenen van gedachten gewisseld, Onder andere over de ambitie (dus o.a. aantallen te bouwen woningen) en differentiatie, de sociale huurwoningen en duurzaamheid én ook over specifieke doelgroepen.

T.a.v. bepaalde thema's willen wij u nog het volgende voorleggen.

1. Aantallen woningen

Bij brief van 29 maart jl. (zie bijlage) hebben wij samen met de Stichting Beter Zeist uw aandacht gevraagd voor het spanningsveld tussen het uitgangspunt van de Structuurvisie, namelijk kwaliteit voor kwantiteit, en de tekst in Concept-Woonvisie: "Wij verwachten 2.200 woningen te bouwen op basis van het voorliggend woningbouwprogramma". Dat laatste verwijzend naar de PRS/PRV 2013-2018.

In haar 'Aanvulling Woonvisie' heeft het college de tekst nu nader toegelicht met:

"Als Zeist is ons kader kwaliteit voor kwantiteit. Op basis van ingediende plannen wordt afgewogen hoe dit past in de mogelijkheden van een locatie (zie ook bladzijde 21)."

En met:

"In de Provinciale Structuur Visie (2013) is een ambitie opgenomen die door de gemeente, in samenspraak met de provincie, is opgesteld. Deze ambitie van 2.200 woningen is op basis van de ruimtelijke mogelijkheden binnen de rode contouren. Het is een realistische inschatting vanuit de verwachte planvorming. Er is alle ruimte om onze keuze voor kwaliteit en organische ontwikkeling als uitgangspunt te hanteren bij de uitwerking van deze planvorming. De aantallen zijn niet leidend."

Volgens het college is de bouw van 2200 woningen dus realistisch vanuit de ingediende bouwplannen. Ondanks de nog te houden “afweging van de mogelijkheden van de locatie”.

Onze ervaring is dat ingediende plannen vaak van een te hoog woningaantal uitgaan. Over deze plannen is nog geen inspraak geweest. De ervaring leert dat als er echt met bepaalde kwaliteiten (inclusief leefbaarheid en groen) rekening wordt gehouden, er behoorlijke bijstellingen naar beneden kunnen ontstaan (zie bijvoorbeeld de plannen voor de Zeister Warande).

De verwachting van het college (en van de raad als deze tekst ongewijzigd wordt vastgesteld door de raad) is dus dat de ingediende woningbouwplannen ongewijzigd blijven.

Wat is één van de gevolgen hiervan? Deze tekst roept ten onrechte verwachtingen op bij ontwikkelaars. Die kopen gronden aan op basis van de gepresenteerde woningbouwaantallen. De woningbouwaantallen bepalen in belangrijke mate de economische waarde van de grond. Die gaat dan een grote druk op de planvorming leggen als inwoners en groenen inbreng hebben.

Voor groene groepen en omwonenden is er dan niet meer “alle ruimte om kwaliteit en organische ontwikkeling als uitgangspunt te hanteren”.

De onderliggende woningbouwprogramma's zijn immers door raad en college van het stempel “realistische verwachting” voorzien.

Het tekstvoorstel in de kernboodschap van de Concept-Woonvisie hinkt dus nog steeds teveel op twee gedachten.

Wij stellen voor enkele zinnen uit de 'Aanvulling Woonvisie' van het college zelf in de tekst van de Woonvisie op te nemen, zodat boven twijfel is verheven dat kwaliteit boven kwantiteit gaat en inhoudelijk een goede relatie met de Structuurvisie wordt gelegd.

De door ons voorgestelde toevoeging aan de kernboodschap op pagina 5 van de gewijzigde Concept-Woonvisie is hieronder onderstreept (en in kleur) weergegeven:

Kernboodschap

In de Structuurvisie Zeist 2020 hebben we vastgelegd dat Zeist een kwalitatief aantrekkelijke woongemeente is, met veel groen, voorzieningen en monumenten. We zoeken naar manieren om de vitaliteit in onze wijken en buurten te versterken. Eén van de instrumenten hiervoor is het toevoegen van nieuwbouw. Hierbij is kwaliteit leidend en sturen we niet op harde aantallen. Op dit moment zijn er in Zeist verschillende plannen in uitvoering of in voorbereiding die de kwaliteit en vitaliteit van de woonomgeving moeten versterken. Zo werken we in Kerckebosch aan vernieuwing van de wijk, is in Zeist-West het wijkje Platanenhof in plaats van kantoren gekomen en wordt in het kader van Hart van de Heuvelrug de wijk Sterrenberg (Huis ter Heide) gerealiseerd. Met al deze plannen verwachten we te kunnen voldoen aan de vastgestelde aantallen van de Provinciale Structuurvisie (ongeveer 2.200 nieuwbouwwoningen in de jaren 2013-2028). Het kader is echter kwaliteit boven kwantiteit. Er is alle ruimte om kwaliteit en organische ontwikkeling als

uitgangspunt te hanteren bij de uitwerking van de plannen. De aantallen zijn niet leidend.

2. Versnelling huisvestingsopgave / Team2500

Er is recent nog aan de stukken een brief van het College is toegevoegd over een versnelling van de huisvestingsopgave. Daarbij geeft u aan dat het de ambitie is de komende 5 jaar ieder jaar voor 500 mensen extra woonruimte te vinden

Het versnellen van de huisvestingsopgave is uiteraard goed en sympathiek zeker als hier leegstaande gebouwen voor worden benut. Het is echter jammer dat er ook hier weer een kwantitatieve opgave wordt gesteld, zonder duidelijke onderbouwing van het getal. Het college maakt wel een grote stap van 73 statushouders in de eerste helft van 2016 naar het huisvesting van 500 mensen extra per jaar.

Nu wordt in de Concept-Woonvisie wel aandacht aan de in de brief van het college genoemde doelgroepen gegeven. Evenals aan het vinden van creatieve oplossingen voor de volkshuisvestingsopgave die deze ontwikkelingen met zich meebrengt, zoals aanpassen leegstaande kantoren (zie overigens ook het verzoek van de Minister), maar nergens in de Concept-Woonvisie is dat vertaald in het huisvesten van 2500 mensen extra boven de wachtlijst. Als dit boven de wachtlijst is, waar komen deze mensen dan vandaan (buiten de statushouders) en wat is het nut van de opgave om 2500 mensen extra te huisvesten?

Valt deze inspanning binnen de 2200 woningen die het college realistisch vindt? Hoe verhoudt de opgave zich tot de woningbouwplannen? Deze zijn deels gepland op locaties die ook kunnen gebruikt voor de versnellingsopgave.

Wij voelen ons overvallen door deze brief die buiten het interactieve traject rondom de Woonvisie om een geheel nieuwe maar enigszins onduidelijke dimensie aan de Zeister visie op wonen en volkshuisvesting toevoegt.

Tijdens het drietal interactieve bijeenkomsten is er telkenmale op aangedrongen ook tot een nadere concretisering te komen, o.a. wat betreft het type woningen, waarvan door de gemeente is aangegeven dat dit een aandachtspunt zal zijn bij zowel de prestatieafspraken met de woningbouwcoöperaties als ook met de ontwikkelaars.

Gezien de relatief grote aantallen waar het nu kennelijk om gaat, blijft het dan toch de vraag of op een aantal punten een nadere verdiepingsslag ter onderbouwing van het getal van 2500 in de Concept-Woonvisie niet noodzakelijk is.

Dat is dan meteen ook te bezien vanuit een regionaal perspectief, hetgeen toch het niveau is waarop thans via o.a. de Regionale Huisvestingsverordening de woonruimte wordt verdeeld. Dat moet des te meer van belang worden geacht als bij het vinden van oplossingen voor de gegeven opgaven nadrukkelijk ook met ruimtelijke kwaliteit (inclusief behoud groen) rekening wordt gehouden. Het is ook onze vraag hoe het Team2500 met deze kwaliteiten rekening gaat houden?

3. Duurzaamheid

Gelukkig wordt wat betreft huurwoningen naar aanleiding van de uitkomsten van de 'Sleutelbijeenkomst' nu ook in de Concept-Woonvisie aangegeven dat verduurzaming ook kansen biedt. En er dus naar creatieve oplossingen moet worden gezocht. Ook wordt in de Concept-Woonvisie wat betreft duurzaamheid een relatie gelegd met de Brede Milieuvisie die overigens nog aan de raad dient te worden voorgelegd. Duidelijk is dat als Zeist binnen een bepaalde termijn, zeg 2030, klimaatneutraal wil worden dat er dan een grote opgave ligt. Het verduurzamen van 3000 particuliere woningen als ook het gemeentelijke Vastgoed is daarbij een mooi begin, maar daarbij zijn we er natuurlijk nog lang niet. In die zin zou het dus goed zijn, zoals ook het AML in haar reactie aangeeft, in Zeist op korte termijn tot een (integrale) Energievisie te komen, die dan ook kan worden doorvertaald naar een nadere concretisering van de opgaven uit de Woonvisie.

4. Concretisering

Zoals ook is aangegeven in de 'Aanvulling Woonvisie' wordt door bepaalde deelnemers een verdiepingsslag/concretisering gemist. Onder andere welke type woningen binnen gegeven differentiatie dan zouden moeten worden gebouwd. Dat mede op basis van een evaluatie van de vorige Woonvisie. Als reactie wordt door het College aangegeven dat dit bij de prestatieafspraken met de woningbouwcoöperaties zal worden meegenomen en het daarnaast een aandachtspunt is bij de planvorming met andere ontwikkelaars.

Zoals ook uit het bovenstaande duidelijk zal zijn, blijven wij het jammer vinden dat zo'n verdiepingsslag/concretisering niet in het interactieve traject heeft plaatsgevonden, kennelijk ook aangezien er nogal wat druk lag om de Woonvisie spoedig vast te stellen teneinde deze zo aan de prestatieafspraken met de woningbouwcoöperaties ten grondslag te kunnen leggen. Daarbij kan dan wel worden aangetekend dat een Woonvisie natuurlijk om meer gaat dan alleen de prestatieafspraken, maar ook om gewenste woonmilieus, kwaliteit leefomgeving (inclusief groen), etc.

Hoe één en ander ook zij, het lijkt ons wel gewenst dat er nog zo'n nadere verdiepingsslag/concretisering plaatsvindt, o.a. naar de per wijk dan gewenste woonmilieus, zodat ook de kansen in beeld worden gebracht.

Door de Stichting Beter Zeist worden in haar bijdrage voor zo'n nadere verdiepingsslag/concretisering ook een aantal punten aangedragen, die we van harte ondersteunen.

Patrick Greeven, Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken
Ernest Schuler, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West

Stichting Beter Zeist

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 Concept-Woonvisie 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 Concept-Woonvisie 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.