

Aan het College van B&W  
van de gemeente Zeist  
Postbus 513  
3700 AM Zeist

Zeist, 27 februari 2013

Betreft: Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op de concept-Woonvisie 2013-2015

Geacht College,

De concept-Woonvisie is door de gemeente voor de periode van 23 januari tot en met 5 maart voor het indienen van inspraakreacties ter inzage gelegd. Gaarne wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de gelegenheid gebruik maken haar reactie op de Woonvisie te geven. Mede gezien het gegeven dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft deel uitgemaakt van het Platform Wonen, dat direct bij de opstelling van de Woonvisie is betrokken, zal haar reactie zich tot een aantal punten beperken.

### **Algemeen**

Allereerst wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de gemeente haar complimenten geven voor de wijze waarop de Woonvisie tot stand is gekomen. Wellicht had de Woonvisie wel sneller tot stand kunnen komen, indien de opstelling daarvan niet in twee fasen had plaatsgevonden, maar men direct met het opstellen van de Woonvisie was gestart. Gezien de vele onzekerheden op de woningmarkt, moet o.i. evenwel ook worden gehecht aan een zorgvuldig proces, waarbij eerst tijdens inventarisatiefase (mede op basis evaluatie Woonvisie 2006-2010<sup>1</sup>) een verkenning heeft plaatsgevonden en daarna op basis van een drietal bijeenkomsten van het Platform Wonen de concept-Woonvisie is opgesteld. Tijdens de laatste bijeenkomst van het Platform Wonen is de concept-versie zoals u bekend reeds besproken met vertegenwoordigende organisaties en ook bewoners(groepen), waarbij tevens is aangegeven dat op basis van de gemaakte opmerkingen de Woonvisie nog zal worden aangepast (zie ook de betreffende Memo). De beantwoording is evenwel toch (zeer) globaal, zodat o.i. toch niet geheel duidelijk is hoe de gegeven opmerkingen nu uiteindelijk in de Woonvisie zullen worden verwerkt. O.i. was het dan ook zorgvuldiger geweest, zoals ook ten tijde van die bijeenkomst al medegedeeld, dat alvorens de concept-Woonvisie in de inspraak was gegaan deze eerst nog was bijgesteld, maar zoals door vertegenwoordigers gemeente medegedeeld was daar kennelijk geen tijd meer voor.

Wat betreft de Woonvisie zelf kent deze o.i. op zich een heldere opbouw, waarin op basis van huidige trends en de gegeven beleidskaders het woningbouwbeleid voor de komende jaren wordt uitgestippeld (inclusief een actieprogramma), maar toch wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ervoor pleiten dat alvorens men nader op het beleid t.a.v. de doelgroepen, het woningbouwprogramma, etc. ingaat er eerst nog een apart hoofdstuk wordt toegevoegd, waarin men de gemeentelijke visie ten aanzien van wonen (kort) uiteenzet (vergelijk ook reacties op concept-Woonvisie ten tijde derde bijeenkomst Platform Wonen). Dan wordt tegelijkertijd ook een helder (beleids)kader aan het gemeentelijke beleid op gebied wonen meegegeven, dat dan later op basis gegeven thema's nader wordt uitgewerkt. Ook wat de inhoud betreft is de Woonvisie kort en bondig, zeker ook in vergelijking met eerdere Woonvisies. Wel vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich met name af of bepaalde doelen toch niet iets meer SMART hadden kunnen worden geformuleerd, hetzij toch iets verder uitgewerkt, want veel lijkt men nu toch aan de markt over te laten, waarbij dan maar een beperkt of althans beperkter aantal harde kaders worden meegegeven, zeker in vergelijking met de Woonvisie 2006-2012.

---

<sup>1</sup> Zie ook het rapport: 'Evaluatie woonvisie 2006-2010'

In ieder geval is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. blij dat in de Woonvisie wordt aangegeven dat men niet langer van de bouw van 200 woningen/jaar uitgaat, maar van een gemiddeld aantal 130-135 woningen (inclusief sloop/nieuwbouw). Op zich komt dat o.i. al dicht bij het aantal dat vanuit het oogpunt van de gezinsverdunding noodzakelijk is<sup>2</sup>. Wel vraagt zij zich af hoe men dit aantal uiteindelijk ook in de programmering tot uiting laat komen, aangezien er nog een relatief (zeer) groot aantal woningbouwprojecten op stapel staan (zie ook hoofdstuk 6: Woningbouwprogramma 2013-2015).

Duidelijk is dat men in ieder geval in lijn met de Structuurvisie: 'Zeist schrijf je met een Q' nu ook echt lijkt te kiezen voor kwaliteit (i.p.v. voor kwantiteit), maar ook hier blijft het o.i. toch in de voorliggende Woonvisie onduidelijk hoe men die 'omslag' dan uiteindelijk ook daadwerkelijk wil realiseren. Bij een aantal lopende projecten en dan met name het Kerckebosch zien we toch dat men alsmaar concessies blijft doen om het project haalbaar (en dus vooral betaalbaar) te houden, zoals t.a.v. van het aantal vrije kavels dat telkens werd verhoogd, evenals het loslaten van het gebouwd parkeren en ook (bepaalde) ambities op het gebied van duurzaamheid en de vraag is dan toch waar dan bij de gemeente uiteindelijk bepaalde (onder)grenzen liggen.

Voor zover men dan ook echt kiest voor kwaliteit lijkt het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook wenselijk dat men wel daarvoor in de Woonvisie een aantal heldere kaders meegeeft.

### **Specifieke aspecten**

Hier zal op een aantal specifieke aspecten nader worden ingegaan, waarbij gegeven de hoofdstukken uit de concept-Woonvisie worden gevolgd.

#### *Demografische trends en woningmarkt*

Als de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het goed heeft begrepen wordt het geactualiseerde woningmarktonderzoek van ABF als uitgangspunt genomen voor de nieuwe Woonvisie<sup>3</sup>. De gemeente geeft daarbij aan dat op basis van dat onderzoek naar verwachting niet alleen het aantal huishoudens in Zeist zal stijgen, ook gezien de verwachte gezinsverdunding, maar ook het aantal inwoners licht zal stijgen.

Zoals ook reeds ten tijde van de bijeenkomsten van het Platform Wonen door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. naar voren gebracht zal evenwel uitgaande van een binnenlands migratiesaldo nul het aantal huishoudens van Zeist wel degelijk dalen (zie ook: 'Woningmarktverkenning 2010-2030 Zeist (ABF, 2012)', figuur 1-10: 'Ontwikkeling aantal huishoudens in Zeist bij verschillende bouwprogramma's', pag. 9). Daarmede wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. niet zeggen dat er in Zeist helemaal niet meer gebouwd zou moeten worden, of dat Zeist 'op slot' zou moeten worden gezet, maar juist dat daar waar gezien gegeven kaders (zie o.a.: Structuurvisie, Groenstructuurplan) nog wel kan worden gebouwd, men juist voor kwaliteit zou moeten kiezen, dus o.a. behoud aanwezige groen, aangezien de noodzaak om (zeer) grote aantallen woningen te bouwen in ieder geval vanuit perspectief gemeente niet langer dringend noodzakelijk is (zie in deze overigens ook het rapport: 'Woningmarktverkenning 2010-2030 Zeist (ABF, 2012)', conclusie op pag. 10). Juist gezien aanwezige kwaliteiten heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er zodoende altijd al voor gepleit om Zeist - net als Hilversum en ook De Bilt - als een beheersgemeente te zien, ook gezien de keuze om binnen de stadsregio Utrecht met name in Leidsche Rijn en Houten te bouwen teneinde de elders aanwezige kwaliteiten te kunnen behouden<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Door de Stichting Beter Zeist is hiertoe een analyse uitgevoerd, waarbij men uitkomt op 83 woningen/jaar (tot 2020) om inwonersaantal Zeist stabiel te kunnen houden.

<sup>3</sup> Overigens heeft natuurlijk in het kader van de Structuurvisie 'Zeist schrijf je met een Q' ook al een uitvoerige discussie over woningaantallen en al dan niet gewenst woningbouw plaatsgevonden (zie o.a. ook het rapport: 'Werkdocument woningaantallen Zeist 2020 (12N Stedenbouw, 2009)').

<sup>4</sup> Zie ook: 'Ecologische toetsing stedenbouwkundige modellen regio Utrecht (Bureau Waardenburg, 1990)'.

Overigens is het zo dat er bijvoorbeeld binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug reeds wel degelijk op termijn van krimp sprake is en het ook in die zin voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maar de grote vraag is of Zeist altijd maar zal blijven groeien<sup>5</sup>.

#### *Trends op het gebied van Wonen*

Met de weergegeven trends, zoals van 'Woonhuis naar leefhuis', evenals van de 'Woning als identiteitsdrager', 'Langer zelfstandig wonen' en 'Energie en duurzaamheid' kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. uiteraard instemmen. In het algemeen zie je inderdaad dat de burger zich maatschappelijk steeds sterker betrokken voelt en dat in toenemende mate sprake is van een 'Civil society' en 'Burgerschap'. Het is mooi om te zien dat Zeist daarop inspeelt, o.a. door burgerparticipatie, ook al is over de mate waarin daaraan thans door het gemeentebestuur vorm wordt gegeven natuurlijk nog wel (wat) discussie<sup>6</sup>.

Met name ook op het gebied van het verantwoordelijk zijn voor de eigen leefomgeving (inclusief milieu) zijn er in Zeist op wijkniveau thans diverse burgerinitiatieven, al dan niet geïnitieerd door de gemeente in het kader van het programma: 'Duurzaam Zeist', zoals projecten op het gebied stadslandbouw<sup>7</sup>, energie<sup>8</sup> en ook afkoppelen<sup>9</sup> en het is natuurlijk mooi als daaraan ook in de Woonvisie dan bijzondere aandacht wordt gegeven. Uiteindelijk kan natuurlijk een echte kwaliteitsimpuls op het gebied van duurzaamheid (inclusief wonen en de leefomgeving) natuurlijk alleen vorm worden gegeven als daaraan door alle betrokken partners gezamenlijk vorm wordt gegeven. In het verleden heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er ook wel eens voor gepleit om ook in Zeist samen met bewoners(groepen) een ecologische woonwijk te realiseren (zie ook de notitie: 'Zeist in Balans (Stichting Milieuzorg Zeist e.o., 1990)'), zoals bijvoorbeeld de wijk Eva Lanxmeer in Culemborg, hetgeen er helaas nooit van is gekomen, maar wellicht wordt daartoe in diverse projecten alsnog de mogelijkheid geboden, zoals bij Huis ter Heide-West<sup>10</sup>.

#### *Beleidskader overheden*

Inmiddels is op rijksniveau zowel de 'Structuurvisie Infra en Ruimte (Min. Infrastructuur en Milieu, 2012)' vastgesteld, als ook tussen de regeringspartijen en bepaalde oppositiepartijen overeenstemming over aanpak woningmarkt bereikt in het zogenaamde 'Woonakkoord'. In die zin zou het goed zijn in ieder geval de belangrijkste resultaten van met name het 'Woonakkoord' alsnog in de Woonvisie op te nemen, aangezien daardoor toch wat meer helderheid over de toekomstige woonmarkt wordt gegeven<sup>11</sup>.

Verder is ook door de provincie inmiddels ook de PRS/PRV vastgesteld, waarbij men voor Zeist de opgave van 2200 woningen in stand heeft gelaten, ondanks dat door diverse maatschappelijke organisaties bij dat aantal in hun zienswijzen op de PRS/PRV kanttekeningen waren geplaatst. Dat de provincie de vermeende opgave van 68.000 woningen voor het overgrootste gedeelte binnenstedelijk wil realiseren, een en ander overigens in overeenstemming met het rijksbeleid (inclusief de zogenaamde 'ladder van duurzame verstedelijking'), wordt uiteraard door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onderschreven, zij het dat zij wel vraagtekens bij het aantal van 68.000 woningen blijft plaatsen.

Wat Zeist betreft wordt met name ingegaan op kaders/doelen van het 'Coalitieakkoord 2010', evenals die van de 'Structuurvisie 2020', waarbij nogmaals wordt aangegeven dat 'kwaliteit

<sup>5</sup> Zie o.a. ook het artikel: 'Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2011-2040: sterke regionale contrasten (PBL/CBS, 2011)'.

<sup>6</sup> Zie in deze ook het document: 'Voorstel Raamwerk Burgerparticipatie gemeente Zeist (Stichting Beter Zeist, 2011)'.

<sup>7</sup> Zie o.a. het project 'Moeders Moestuin' bij de Amandelhof, evenals Gisa's kruidenpluk tuin in Zeist-West en ook initiatieven in Zeist-Noord en het Kerckbosch met tuinbakken.

<sup>8</sup> Zie o.a. initiatieven in Dichterswijk, het Wilheminapark, etc. (zie voor nadere info ook site: 'Duurzaam Zeist')

<sup>9</sup> Zie o.a. initiatieven in de wijk het Kerckbosch.

<sup>10</sup> Zie overigens als inspiratie ook het boek: 'Tuinen in overvloed (De Waard, F., 1996)'.

<sup>11</sup> Overigens blijft het o.i. onzeker of door het zogenaamde Woonakkoord ook de woningmarkt weer vlot wordt getrokken, ook al aangezien de zogenaamde 'verhuurdersheffing' voor de woningbouwcoöperaties toch grotendeels in stand is gebleven, maar dat is een andere zaak.

boven kwantiteit' gaat. Behalve het 'Coalitieakkoord' en ook de 'Structuurvisie' acht de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het wel wenselijk, ook gezien de betekenis die daaruit voortvloeit voor het bouwen binnen de gemeente, dat met name in dit hoofdstuk eveneens aandacht wordt besteed aan de kaders die voortvloeien uit het: Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist (gemeente Zeist, 2011)', de 'Bouwvisie (Zeist, 2008)' en ook het Milieubeleidsplan: 'Zeist op de Kaart 2008-2011 (Zeist, 2008)'.

### *Visie*

Zoals ook hiervoor al aangegeven, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er een voorstander van dat er toch eerst op basis gegeven trends en ook beleidskaders overheden de visie van de gemeente op het gebied van wonen wordt aangegeven, zodat er bij de nadere uitwerking t.a.v. de doelgroepen, het woningbouwprogramma, etc. ook heldere kaders liggen. Overigens worden (natuurlijk) verspreid door de concept-Woonvisie wel aanzetten tot een dergelijke visie gegeven, maar juist om duidelijk te maken waar de gemeente voor staat zou het goed zijn deze in een apart hoofdstuk nog eens goed neer te zetten. Behalve dat Zeist uiteraard voor haar bewoners een gepaste woonruimte wil aanbieden, zou dan in die visie o.i. met name aan bepaalde kwaliteitsaspecten, zoals behoud groene ruimte en ook duurzaamheid, die Zeist toch hoog in het vaandel heeft staan, ruime(re) aandacht moeten worden gegeven. Daarnaast zou o.i. ook nadrukkelijk moeten worden aangegeven dat burgerparticipatie bij de ontwikkeling van (bouw)projecten een belangrijke rol zou moeten spelen, zodat eventuele plannen niet alleen breed worden gedragen, maar ook tot een wezenlijk kwaliteitsimpuls kan worden gekomen.

### *Doelgroepen*

In algemene zin kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich vinden in hetgeen in het gegeven hoofdstuk over doelgroepen wordt aangegeven, waarbij het er dan natuurlijk wel om gaat hoe een en ander uiteindelijk ook in het beleid wordt doorvertaald. Dat er in Zeist net als overigens in het land bijzondere aandacht wordt gegeven aan positie starters ligt voor hand, ook al blijken maatregelen uit het (landelijke) Woonakkoord uiteindelijk nadelig voor starters uit te pakken. Wat betreft de middeninkomens valt het op dat er in Zeist relatief weinig huishoudens met een middeninkomen zijn, zeker als je dat vergelijkt met het relatief hoge aantal huishoudens met een hoog inkomen, dus huishoudens met een inkomen boven de euro 43.000 (12.300 in 2010). Aangezien de middeninkomens naar verwachting wel het zwaarst door maatregelen van het kabinet zullen worden getroffen, althans wat hun positie op de woningmarkt betreft, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er in ieder geval positief over dat de gemeente zich overeenkomstig de voorliggende Woonvisie behalve op starters met name ook op de (benarde) positie van de middeninkomens richt. Ook gezien de optredende vergrijzing (zie ook het rapport: 'Woningmarktverkenning Zeist 2010-2030 (ABF, 2012)', o.a. figuur 1-3: 'Huishoudenprognose voor Zeist naar leeftijd, inkomen en samenstelling') is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. verder positief over het bouwen van levensbestendige woningen in zogenaamde 'Wooncomfortzones', die overigens nog nader moeten worden aangeduid/uitgewerkt. Overigens is (en blijft) het o.i. van de (semi)overheid met name ook een taak om voldoende sociale woningen te bouwen om kwetsbare bevolkingsgroepen te kunnen blijven huisvesten. Met de doelstelling zoals deze thans voorligt en waarbij met er feitelijk voor heeft gekozen om wat betreft de nieuwbouw de categorieën sociale huur en koop nu samen te voegen, blijft het evenwel voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag of men op termijn ook aan regionale doelstelling blijft voldoen dat voorraad sociale huur (in 2015) tussen de 30% en 35% dient te zijn<sup>12</sup>.

### *Woningbouwprogramma*

Wat betreft het woningbouwprogramma liggen vele projecten thans binnen de gemeente stil, ook al zijn er dan uitzonderingen (o.a. 'Hof van Seijst'). Zelfs voor het Kerckebosch is men thans toe aan een herbezinning. Nog afgezien van het feit dat de Stichting Milieuzorg Zeist

<sup>12</sup> Overigens wordt daarvoor overeenkomstig het Coalitieakkoord voor de sociale huurvoorraad een percentage van 31 % aangehouden (zie ook de Concept-Woonvisie, pag. 9).

e.o. zich lang niet in alle projecten kan vinden en daar als daarbij ook waarden van natuur en landschap in het geding waren (juridische) procedures tegen heeft gevoerd, blijft het natuurlijk wel de vraag of in de Woonvisie toch uiteindelijk niet voor een bepaalde prioritering had moeten kiezen, teneinde ook concurrentie tussen de projecten onderling te kunnen voorkomen. Daarnaast is het daardoor mogelijk dat er voor de gemeente (mogelijk) ook meer risicospreiding optreedt, zodat zij niet (op termijn) voor (grote) financiële problemen komt te staan<sup>13</sup>.

Hoe een en ander ook zij, in ieder geval blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. géén voorstander van het bouwen (in kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug') op met name het Sanatoriumterrein, ook al is het bestemmingsplan daarvoor dan inmiddels onherroepelijk, evenals op de Leeuwenhorst/Vierder Kwadrant Den Dolder, het Wallaert-Sacre Kamp en natuurlijk de Vliegbasis Soesterberg, vanwege de kwetsbare natuurwaarden die daarbij in het geding zijn.

Zoals ook al onder het hoofdje: 'Algemeen' aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval verheugd dat de gemeente haar bouwprogramma, althans het aantal woningen dat zij wil bouw naar beneden heeft bijgesteld van een gemiddeld aantal van 200 naar 100 á 135 woningen per jaar (inclusief sloop-nieuwbouw). De vraag blijft dan natuurlijk wel wat de gemeente gaat doen als de woningmarkt weer aantrekt en hoe zij dat dan gaat reguleren, ook gezien het relatief groot aantal bouwprojecten dat op stapel staat. Veel plannen hebben immers inmiddels een bestemmingsplanprocedure doorlopen (o.a. Sterrenberg, Kerkcebosch, Sanatoriumbos) of lopen thans (o.a. Vliegbasis) en als dus voor plannen binnen die gebieden een bouwvergunning wordt aangevraagd en deze past binnen het bestemmingsplan zal deze dan zondermeer moeten worden verleend.

Wat betreft de 'volkshuisvestelijke differentiatie' is ook daar hiervoor al kort op ingegaan. I.t.t. de Woonvisie 2006-2010 worden daarbij nu voor de nieuwbouw de categorieën sociale huur en koop samengevoegd (vergelijk ook: 'Woonvisie 2006-2010 (Zeist, 2007)', Tabel op pag. 42), waarbij dan een percentage wordt aangehouden van 25-35%. O.i. lijkt het beter toch apart voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen in ieder geval een bepaalde minimumpercentage aan te houden, bijvoorbeeld 25 %, ook al aangezien naar verwachting de sociale koopwoningen op termijn niet meer beschikbaar zullen zijn voor de doelgroep die op een sociale huurwoning is aangewezen, tenzij het natuurlijk om woningen gaat die op basis MGE is verkocht en deze op termijn door coöperatie kan worden teruggekocht en weer verhuurd. Juist als men voor sociale huurwoningen immers geen minimumpercentage aanhoudt kan het o.i. toch niet worden uitgesloten dat op termijn de strategische voorraad sociale huurwoningen onder de gewenste 30 % zakt, zeker ook aangezien naar verwachting (ook gezien het regeringsbeleid) van bestaande voorraad sociale huurwoningen door coöperaties een relatief groot aantal zal worden verkocht.

Overigens valt het op dat in het woningmarktonderzoek van ABF (in het zogenaamde crisisscenario) wordt aanbevolen om bij nieuwbouw het percentage huur:koop aan te houden van 54:46 % (nu: 40:52%) (zie ook 'Woningmarktmonitor 2010-2030 Zeist (ABF, 2012)', pag. 19), hetgeen de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. met name ook relevant acht gezien de te verwachten grotere vraag naar huurwoningen (vanwege het nieuwe regeringsbeleid), maar dat daaraan in de voorliggende Woonvisie vooralsnog geen gevolg wordt gegeven, althans niet voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan, maar dat (anderzijds) wel wordt voorgesteld wordt om verhouding grondgebonden:gestapeld van 40:60 terug te brengen naar 50:50. Wel blijft het ook hier de vraag hoe men dat wil realiseren, of het moet (desgewenst) via het RO-spoor zijn.

Bij 'woonmilieus' wordt de indeling aangehouden zoals deze ook wordt gebruikt voor de woningmarktrapportages van ABF. Wel betreurt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het dat daarbij niet direct wordt aangesloten bij de Milieukwaliteitsprofielen, zoals deze zijn toegepast in het Milieubeleidsplan: 'Milieu op de kaart 2008-2011', aangezien zo meteen

<sup>13</sup> Zie in deze overigens ook (als indicatie) het rapport: 'Zorgen voor Zeist (Stichting Beter Zeist, 2012)'.

meer duidelijkheid wordt gegeven over de (milieu)kwaliteiten zoals men die binnen een bepaalde gebiedstypen wenst te realiseren. Juist ook de realisatie van groenstedelijke woonmilieus sluit o.i. met name ook aan bij de kwaliteits(om)slag zoals deze met o.a. de Structuurvisie: 'Zeist schrijf je met een Q', evenals het GSP; 'Groen (voor) Zeist' binnen de gemeente Zeist wordt beoogd.

Ten aanzien van 'duurzaamheid' focust men overeenkomstig de voorliggende Woonvisie met name op het programma 'Duurzaam Zeist'. Behalve het programma Duurzaam Zeist moet evenwel, zoals ook hiervoor al gememoreerd, met name ook ten aanzien van de na te streven doelen het gemeentelijke Milieubeleidsplan: 'Milieu op de kaart 2008-2011' van belang worden geacht, waarbij per onderscheiden gebiedstype op basis zogenaamde milieukwaliteitsprofielen duidelijke milieu-ambities worden aangegeven. Op zich is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er uiteraard verheugd dat men voor nieuwbouw door coöperaties in de nieuwe prestatieoverkomst(en) ook op basis GPR-Gebouw afspraken wil maken over het (kwaliteits)niveau dat moeten worden gehaald, waarbij (vooralsnog) wordt uitgegaan van niveau 8. Juist ook als Zeist evenwel in 2050 echt klimaatneutraal wil zijn, zoals overeenkomstig de 'Routekaart Zeist Klimaatneutraal 2050 (Zeist, 2050)' voorgenomen, dan is het de vraag of die 'eis' (via exploitatieovereenkomsten of anterieure overeenkomsten) niet voor alle nieuwbouw zou moeten (gaan) gelden.

### *Instrumenten en spelers*

Aangegeven wordt dat in de toekomst feitelijk een omslag noodzakelijk is van toetsing naar samenwerken, dus feitelijk van toelatingsplanologie naar ontwikkelings-/toelatingsplanologie, waarbij gekozen wordt voor 'organische gebiedsontwikkeling', een en ander ook overeenkomstig de uitgangspunten van de Structuurvisie: 'Zeist schrijf je met een Q'. Voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is het dan vanzelfsprekend dat daarbij ook wordt gekozen voor een interactief aanpak op basis burgerparticipatie, zij het dat dat (laatste) niet (overal) in de Woonvisie ook expliciet als zodanig wordt aangegeven<sup>14</sup>.

Ook al staat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op zich dan kritisch tegenover ontwikkelingsplanologie en zeker toelatingsplanologie, onder voorwaarden ziet zij ook de mogelijkheden die een dergelijke aanpak biedt, voor zover althans geen kwetsbare van natuur, landschap en cultuurhistorie in het geding zijn, om zo tot de ook overeenkomstig de Structuurvisie geboogde kwaliteitsimpuls te kunnen komen. Wel blijft het ook hier voor de Stichting dan toch de vraag hoe men die kwaliteitsimpuls, zoals men deze met de Structuurvisie (en ook de Bouwvisie, het GSP, MBP, etc.) voor ogen staat, dan uiteindelijk ook daadwerkelijk gaat realiseren. Uiteraard kan het RO-Instrumentarium (inclusief de Grex-wet) daar een bepaalde rol bij spelen, maar de ervaring van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is toch dat de gemeente in het algemeen plannen toch uiteindelijk alleen aan de wettelijke eisen toetst (o.a. FFW), evenals dat zij het met de uit de burgerparticipatie met de bevolking - voor zover deze natuurlijk (al) heeft plaatsgevonden - voortkomende wensen als het er echt op aankomt uiteindelijk toch niet zo nauw neemt (vergelijk ook de herstructurering voor het Kerckebosch), zodat het nog maar de vraag blijft of men de gewenste kwaliteitsimpuls ook daadwerkelijk realiseert. In ieder geval lijkt het gewenst de mogelijkheden die er daartoe thans bestaan, ook wettelijk, nog wel verder uit te werken (zie overigens ook de concept-Woonvisie, hoofdstuk 8, onder: 'Actie 12'). Wellicht kan hierbij ook een belangrijke rol worden toegedicht aan Beeldkwaliteitsplannen, mits daaraan natuurlijk ook een juridische grondslag in het bestemmingsplan wordt gegeven.

---

<sup>14</sup> Op basis van de voorliggende woonvisie lijkt het immers dat men een interactieve ontwikkeling alleen wil voor zover het om die projecten gaat zoals deze door overige (lees: projectontwikkelaars) worden ontwikkeld (zie ook de Woonvisie, pag. 15), althans voor zover zij daar uiteraard mee instemmen, en waarvan dan in de betreffende bijlage 4: 'Woningbouwprojecten' een overzicht wordt gegeven, maar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gaat er (vooralsnog) vanuit dat dat feitelijk voor alle (iets) grotere woningbouwprojecten geldt (zie in deze overigens ook de Structuurvisie, o.a. Hoofdstuk 7.6: 'Uitwerking').

Wat betreft de gegeven 'volkshuisvestelijke differentiatie (inclusief compensatie-beding)' wil men deze niet langer per project nastreven maar voor het woningbouwprogramma op de middellange en lange termijn. Zo nodig wil men de sturing nu gaan 'reguleren' op basis het beschikbare RO-instrumentarium (inclusief Grex-wet), mede op basis van een goede monitoring, maar dan moet er o.i. ook de bereidheid zijn bij de gemeente om dit instrumentarium ook echt in te zetten, aangezien de ervaring met vele projecten toch is, dat men eerdere eisen, mocht daardoor een project om wat voor reden dan ook niet haalbaar zijn, dan toch loslaat.

Gevolg van een en ander kan natuurlijk wel zijn, zeker wat betreft het wegvallen van de compensatie voor het (eventueel) niet bouwen van sociale woningen, dat voor dat type woningen dan nog minder gelden beschikbaar komen. Wordt daarbij rekening gehouden met de 'verhuurdersheffing' aan de woningbouwcoöperaties<sup>15</sup> dan zal het voor hen (naar verwachting) al helemaal ondoenlijk worden 'onrendabele' projecten te realiseren<sup>16</sup>.

Alhoewel het natuurlijk mooi is dat de gemeente ook voor de sociale woningbouw een aantal 'volkshuisvestelijke fondsen' beschikbaar heeft, zoals de 'Voorziening sociale woningbouw' en ook het 'Reserve Revolving Fund Sociale Woningbouw', wil men deze fondsen kennelijk nu ook breder gaan inzetten. Alhoewel daardoor nu aan projecten (in brede zin) ook een kwaliteitsimpuls kan worden gegeven, hetgeen de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. uiteraard onderschrijft, zal ook deze verruiming van gegeven fondsen er naar verwachting toe leiden dat voor de sociale woningbouw nog minder geld beschikbaar is.

Wat betreft een eventueel gewenste 'bovenplanse verevening' om elders beoogde kwaliteiten (o.a. m.b.t. openbare ruimte) te kunnen realiseren wordt aangegeven, dat de mogelijkheden daarop beperkt zijn. Nu is het wel zo dat met name in de Structuurvisie van de gemeente Zeist: 'Zeist schrijf je met een Q' hier reeds volop (met een vooruitziende blik) op wordt ingespeeld, dus dat de mogelijkheden o.i. veel ruimer zijn dan nu in voorliggende Woonvisie aangegeven<sup>17</sup>.

Dat men uiteraard beziet hoe de huidige leegstand van kantoren kan worden aangegrepen om deel woningbouwproblematiek op te lossen, wordt uiteraard door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van harte onderschreven, ook al leert het project van de Seijster Warande dat ook hier de ontwikkelaars niet tot nauwelijks bereid zijn tot een afwaardering van hun panden, waardoor uiteindelijk ook daar o.i. niet de kwaliteit kan worden gehaald die de ligging binnen de Stichtse Lustwarande zou rechtvaardigen.

Ook het (gedwongen) afstoten van vastgoed door de zorginstellingen biedt uiteraard kansen op herontwikkeling, maar ook hier is het o.i. van groot belang dat aan die herontwikkeling (vooraf) heldere kwaliteitseisen worden meegegeven, ook gezien de kwetsbare ligging in het groen van vele van deze instellingen.

### *Samenvatting en acties*

Alhoewel het natuurlijk goed is dat men in een apart hoofdstuk de voornemens uit de Woonvisie nog eens samenvat en daaraan ook een 'actielijst' om de aangegeven doelen te kunnen realiseren toevoegt, valt het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarbij wel op dat met name in de gegeven actielijst, maar eigenlijk ook in de Samenvatting, aan het thema duurzaamheid/woonmilieu/(leefomgevings)kwaliteit niet tot nauwelijks aandacht wordt gegeven, terwijl er o.i. zoals ook in het voorgaande al aangegeven er hier juist, ook gezien betrokkenheid van bewonersgroepen bij dit thema, vele mogelijkheden liggen. Op zich is het natuurlijk mooi dat men eveneens voor eigenaar-bewoners wil onderzoeken of er duurzaamheidsleningen kunnen worden verstrekt, maar o.i. moeten deze zondermeer

<sup>15</sup> Overigens is er met name over die 'verhuurdersheffing' nog steeds veel discussie, met name in Eerste Kamer.

<sup>16</sup> Overigens zou het o.i. hierbij wel helpen als de afschrijvingstermijn voor sociale huurwoningen aanzienlijk zou worden verlengd, zodat de zogenaamde 'onrendabele top' veel minder zou worden.

<sup>17</sup> Wel is het natuurlijk ook bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend dat de winstmarges bij woningbouwprojecten kleiner zijn geworden, ook gezien de financiële crisis, maar dat neemt niet weg dat o.i. de mogelijkheden die dit instrument biedt wel volop zouden moeten worden verkend.

rendabel worden geacht, tenminste als het om een 'revolving fund' gaat. Het zou in ieder geval goed zijn het gegeven onderzoek ook in de actielijst op te nemen.

**Conclusie**

In relatief korte tijd is keihard gewerkt om tot een nieuwe Woonvisie te komen, waarvoor ook de complimenten, maar ten aanzien van bepaalde thema's is deze o.a. nog onvoldoende voldragen. Juist om de ook overeenkomstig de Structuurvisie, evenals het Groenstructuurplan, etc., gewenst kwaliteitsslag te kunnen maken, zouden de beoogde kwaliteiten, zoals o.a. m.b.t. duurzaamheid, toch (nog) sterker in de voorliggende visie moeten worden verankerd. In de inspraakreactie van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. worden daartoe een aantal voorstellen gedaan. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wil u verzoeken daar nog eens zorgvuldig naar te kijken.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven