



Gemeente De Bilt
Projectleiding Omgevingsvisie De Bilt 2040
De heer Floris Marcus en Mevrouw Esther Verheijen
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

Onderwerp: Advies Omgevingsvisie De Bilt 2040

Mail: omgevingsvisie@debilt.nl

Datum: 27 oktober 2021

Geachte heer Marcus
Geachte mevrouw Verheijen,

Inleiding:

De gemeente De Bilt werkt aan het opstellen van een Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie schetst op hoofdlijnen de gewenste toekomstige koers voor de fysieke leefomgeving. Daarmee stelt de gemeente belangrijke richtinggevende kaders voor toekomstige ontwikkelingen.

Zo begint het rapport "Notitie Reikwijdte en Detailniveau / M.E.R. bij Omgevingsvisie De Bilt 5 oktober 2021".

Het rapport geeft vervolgens een verdere uitwerking aan vier perspectieven c.q. scenario's te weten:

- 1 Lokaal Profileren / Lage dynamiek
- 2 Lokaal profileren / Hoge dynamiek
- 3 Sterker Regionaal aanhechten / Lage dynamiek
- 4 Sterker Regionaal aanhechten / Hoge dynamiek

Onze Adviesraad is uitgenodigd om advies te geven over de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) in een zienswijze.

Onderstaand geven wij een beknopt advies op de NRD.

Volledigheidshalve vermelden wij nog dat de Adviesraad rond dit onderwerp in een eerder stadium twee officiële adviezen heeft uitgebracht. Deze adviezen kunt u terug vinden op onze website www.asddebilt.nl

Ook verwijzen wij naar de door ons uitgebrachte Speerpunten aan de politieke partijen in het kader van de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022.¹

Adviezen / Zienswijzen:

1 Fysieke Woningbouwopgave en Maatschappelijke Dimensie

In de NRD wordt rond het onderwerp Wonen het volgende vermeld:

Er wordt passende ontwikkelruimte geboden voor de woningbouwopgave. De binnenstedelijke mogelijkheden voor transformatie / herstructurering en inbreiding worden in ieder geval op duurzame wijze benut.

Dit klinkt tamelijk algemeen. Gelijktijdig wordt verzuimd een breder verband aan te leggen rond het drieluik Wonen Zorg en Welzijn.

Zo blijkt uit het Participatieverslag van april 2020 dat er tal van knelpunten worden benoemd zoals:

- Bedreiging vitaliteit Zes Kernen vanwege toenemende vergrijzing en ontgroening;
- Woningvoorraad, voorzieningen en openbare ruimte (o.a. toegankelijkheid) zijn niet ingericht op bovengenoemde demografische ontwikkelingen;
- Afname sociale cohesie (individualisering) en daardoor toename ruimtelijke en sociale cohesie in sommige wijken.

Wij adviseren u meer rekening te houden met de onderlinge wisselwerking tussen Stenen en Mensen.

Richt de focus evenzeer op de samenhang tussen wonen, zorgvoorzieningen en overige voorzieningen (verenigingsleven, ontmoetingsplekken).

2 Relatie Bestaande Woningvoorraad en Nieuwbouw

Een speerpunt zou moeten zijn om de woningvoorraad en woonomgeving geschikt te maken voor ouderen die langer zelfstandig wonen en tegelijk zorg en ondersteuning nodig hebben.

Daarnaast is (strategische) nieuwbouw noodzakelijk om de doorstroming te bevorderen van bijvoorbeeld ouderen uit grote woningen naar kleinere woningen die meer zorggeschikt zijn. Het stimuleren van doorstroming is belangrijk om de wachtlijsten en wachttijden van de vele startende (lokale) huishoudens te verminderen.

Wij adviseren u derhalve méér aandacht te besteden aan de relatie bestaande woningvoorraad, nieuwbouw en transformatie.

¹ Advies inzake Uitgangspunten Woningbouwambities gemeente De Bilt d.d. 10 april 2019.

² Advies Invulling gemeentelijke Woningbouwambities / Samen Werken aan Wonen d.d. 16 december 2020.

³ Speerpunten Adviesraad ten behoeve van Programma Politieke partijen Gemeenteraadsverkiezingen maart 2022 d.d. 4 augustus 2021.

3 Gebrek aan urgentie

Landelijk, maar zeker ook in onze gemeente staat de betaalbaarheid (koopwoningen, vrije sector huur) en beschikbaarheid (sociale huurwoningen) sterk onder druk. De woningmarkt is voor veel inwoners een drama geworden.

Extra complicatie vormen de prestatie afspraken door provincie, regio- landelijke- overheden met de gemeenten. Hierin is opgenomen, dat een substantieel deel van het woningaanbod beschikbaar moet zijn voor bijzondere doelgroepen.

En daar ligt de uitdaging: het aantal bijzondere doelgroepen is inmiddels zo groot dat ze onderling concurreren. Daar komt bij dat juist voor deze doelgroepen maatwerk essentieel is en er veel uitzonderingen zijn.

De gemeente heeft als ambitie uitgesproken om 1000 nieuwe woningen te realiseren.

Nu de uitkomsten van het brede participatieproject "Samen Werken aan Wonen" bekend zijn (eindrapportage) is de cruciale vraag: Wat weten we nu meer dan vóór de start van dit project? Levert het nieuwe inzichten op en wat is nu de meerwaarde van dit zeer grootst opgezette participatieproject?

Vooraf was immers al veel bekend vanuit de Woonvisie en separaat onderzoek. Denk daarbij aan demografische gegevens, woonvoorkeuren, inzicht in doelgroepen etc. Het lijkt erop alsof door dit participatieproject weer vanaf een nulpunt is gestart.

De gemeenteraad is inmiddels unaniem akkoord gegaan met het Eindrapport waarin het hele participatieproces is samengevat en aanbevelingen worden geformuleerd.

Het Eindrapport wordt nu gebruikt als discussiestuk (bouwstenen) voor bijeenkomsten met alle zes kernen. (De zogenoemde dorpsdialogen). Weer veel discussie met een ongewisse uitkomst.

Naar onze mening wordt de scherpste en de urgentie van het woningvraagstuk onvoldoende onderkend.

Voordat bij wijze van spreken de eerste paal de grond in kan gaan wordt gevreesd dat we jaren verder zijn. De urgente van het vraagstuk van de grote woningnood wordt wel gezien, maar het leidt niet tot concrete plannen.

De stem van de woningzoekenden komt nauwelijks naar voren. Degenen die al wonen (gevestigde belangen) hebben niet zo'n grote bereidheid tot nieuwe woningbouw. Dit leidt al snel tot het Nimby Effect: Not in my backyard.

Er bestaat in het Eindrapport een zeer sterke neiging om alles met alles te verbinden. Woningbouw moet onder meer voldoen aan: ecologische uitgangspunten, landschap en cultuurhistorie, architectonisch, duurzaamheid, klimaatadaptie, milieu gezondheid en veiligheid, differentiatie, biodiversiteit etc.

Door alles met alles te verbinden en veel voorwaarden te stellen aan woningbouw ontstaat er een erg stroperig geheel hetgeen ten koste gaat van de urgentie en de snelheid.

Zeker een koppeling met de in voorbereiding zijnde **Omgevingsvisie** (toetsingsinstrument voor bouwplannen) werkt sterk vertragend. We gaan daarmee de lokale ambitie van 1000 nieuwe woningen niet halen.

Zo wordt er gesproken over een Toekomstdebat, Verschillende scenario's, specifieke gebiedsuitwerkingen, Uitvoeringsplannen. Veel mooie woorden, maar weinig stenen!

Uit de tijdsplanning die opgenomen is in de NRD blijkt, dat de periode juli – december **2023 (!)** is gereserveerd voor de ter inzagelegging en vaststelling van de Omgevingsvisie. Dit is het optimistische scenario. Verwacht mag worden dat het proces vanwege diverse knelpunten langer gaat duren.

Met andere woorden: zet in op een versnelling van de bouwprojecten. Ook transformatie van bestaande (kantoor)gebouwen naar woningen kan daarbij meer worden gestimuleerd.

Andere mogelijkheden zijn het vereenvoudigen van bestaande wet- en regelgeving. Door dat te doen kunnen aanpassingen aan woningen of percelen worden aangebracht en doorstroming worden bevorderd.

Verder biedt dit mogelijkheden voor de bouw van flexibele- semi permanente woningbouw voor bijzondere doelgroepen. Dergelijke woonvormen zouden een maximale vergunning van 15 jaar kunnen krijgen. De doorlooptijden worden daarmee verkort.

Vereenvoudiging van wet- en regelgeving stimuleert ook meer en betere mogelijkheden voor thuiswerken.

Tot Besluit:

De Omgevingsvisie dient straks een richtinggevend kader te vormen voor de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de gemeente De Bilt.

Daarbij is het noodzakelijk eerst een M.E.R. uit te werken om de effecten van de Omgevingsvisie te meten op milieu en leefomgeving.

Dit bevordert de totstandkoming van een integrale afweging van belangen.

Wij hopen dat wij met ons advies hieraan een bijdrage hebben geleverd.

Met vriendelijke groet,



J.H. Voogt
Voorzitter