

Goeden avond, mijn naam is Joris Barendregt, PGGM zijn mijn directe achterburen, als ik 's ochtends wakker wordt en de gordijnen open doe is dit [powerpoint slide 1] het eerste wat ik zie.

Vandaar de ik de ontwikkelingen op de voet volg, en hier vanavond graag mijn zorgen wil uitspreken.

De raad is gevraagd een principe besluit te nemen over de herontwikkeling van het PGGM terrein. *Slechts* een principebesluit, maar wél een besluit met gevolgen. Gevolgen voor mij, als direct omwonenden, maar bijvoorbeeld ook, en het raadsvoorstel rept hier helemaal niet over, Economische gevolgen voor Zeist. Met het vertrek van PGGM verdwijnt ca 5% van het aantal arbeidsplaatsen uit Zeist. Als deze locatie haar kantoorfunctie verliest verdwijnt er ca 15% van de huidige kantoor voorraad.

Aan u, raadsleden, de vraag; is dat wenselijk? Past dat in het beleid, in het grotere plaatje van Zeist? En denkt u vooral nog eens terug aan de Eerste Zeister Omgevingsvisie die u vorig jaar hebt vastgesteld. Hoe past dit in die visie?

Het voorliggende besluit maakt nog geen deel uit van de formele planologische procedures.

Maar als dít besluit wordt vastgesteld zal het, straks, tijdens die planologische procedures wél heel ingewikkeld worden om er nog van af te wijken.

In de voorgestelde kaders zijn namelijk een paar elementen héél concreet, 450-650 woningen, maximaal 45 meter hoog, én een aantal elementen juist heel subjectief:

- Biodiversiteit wordt *waar mogelijk* versterkt
- Het plan heeft een *goede* ruimtelijke inpassing
- Hoogteaccenten moeten *beargumenteerd* worden vanuit ruimtelijke kwaliteit.

Is het voor jullie dan duidelijk hoe je dit moet wegen?

Zijn deze 'zachte' kaders verderop in het proces nog afdwingbaar?

En wat als blijkt dat ze niet te rijmen zijn met de harde kaders? Als blijkt dat verkeersveiligheid of bereikbaarheid minder *goed* wordt, is het dan nog mogelijk om minder dan 450 woningen te bouwen?

De buurt waar in ik woon is een beetje het stille onbekende hoekje van Zeist, het ligt ook wat afgelegen.

Het is ruim opgezet, het is er groen en meestal heel rustig.

Het pand van PGGM mag dan wel heel groot zijn, de activiteiten zijn geheel naar binnen gekeerd. Meestal merk je haast niet dat ze er zijn. En 's avonds en in het weekend is er natuurlijk ook helemaal niemand. PGGM draagt zo bij aan het rustige karakter van mijn buurt.

Ik zie PGGM dan ook niet graag gaan, maar nu dat toch lijkt te gaan gebeuren en herontwikkeling in het verschiet ligt, ben ik niet persé tegen woningbouw.

Een wijk zoals op het voormalige Rabo Facet-terrein zou hier wat mij betreft prima passen.

Maar de schaal waarop Amvest hier woningen wil realiseren daar ben ik wel tegen, en daarom spreek ik mij hier vanavond uit.

Zoveel woningen, zoveel mensen, zo dicht op elkaar, en zo hoog bovendien. Dat. Past. Hier. niet!

Als je kijkt naar deze schets van Amvest [powerpoint slide 2], zie je gelijk het enorme contrast in schaal en korrelgrote ten opzichte van de omgeving. De huidige buurt telt ca 20 woningen per hectaren. Amvest ambieert 80 woningen per ha op het PGGM terrein te bouwen.

Om meer feeling te krijgen met wat dit nou betekend, zoveel woningen zo dicht op elkaar, ben ik op zoek gegaan naar vergelijkbare projecten.

Ik vond toen *dit* [powerpoint slide 3] voorbeeld.

Misschien herkent iemand het wel; dit is het Smakkelaarsveld in Utrecht.

Het project dat je hier ziet is inmiddels in aanbouw. En er zijn een aantal parallellen met het onderwerp van vanavond. Grappig detail is dat het gelegen is naast het toekomstige pand van PGGM, maar dat is verder niet zo belangrijk.

Wat jullie hier zien is een hoog stedelijk project, in een hoog stedelijke omgeving.

Er is hier duidelijk spraken van een hoge dichtheid, veel mensen dicht op elkaar gepakt. En veel voorzieningen onder handbereik.

Zuid-as/ Schiphol? Je bent er in een half uur.

Terassje? Om de hoek.

Film, theater, winkelen, markt? Alles is er!

In deze omgeving past zo'n hoge dichtheid.

Naast woningen komen er hier ook voorzieningen als kantoren, winkels en horeca, in totaal ca 7.000m². Vergelijkbaar dus met de twee scholen die voor het PGGM-terrein in beeld zijn.

De '*hoogte accenten*' hier tellen ongeveer 14 verdiepingen, dat aantal klinkt wellicht ook bekend in de oren?

Ze bouwen hier naast Utrecht CS met een dichtheid van ongeveer 80 woningen per hectare, want hier past dat.

Er komen in totaal 167 woningen en het Smakkelaarsveld is ongeveer 2 hectaren groot.

Het bouwvlak waarop Amvest minimaal 450 woningen wil gaan bouwen, is óók ca 2 hectaren groot.

Op bijna het zelfde oppervlakte 2,7 keer zoveel woningen.

Maar als ze de kans krijgt bouwt Amvest 650 woningen, dus bijna 4 keer zoveel als hier op het Smakkelaarsveld. Zie je het voor je?

Aan de rand van Zeist, in mijn rustige, groene en tikkeltje afgelegen buurtje met niks in de directe omgeving, geen terrasjes, geen treinen, geen winkels, niks. Minimaal 450 woningen op 2 ha.

Dat. Past. Hier. Niet!

Ik hoop dat jullie ook zien dat dit hier niet past! En dat jullie je beseffen, dat als jullie instemmen met het voorliggende besluit, dit wél is wat hier wordt gerealiseerd.

Slotopmerking:

T.a.v mijn slot opmerking aangaande het opgang brengen van doorstroming in de woningmarkt verwijs ik graag naar [dit artikel](#)* nav van een onderzoek van o.a. Hoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw naar de werkelijke Woonwensen.

Mijn opmerking dat ouderen mogelijk helemaal niet geïnteresseerd zijn in appartementen, blijkt, na na-lezing, niet helemaal te kloppen. Maar uit dit onderzoek blijkt wel dat er niet te veel van de doorstroming verwacht moet worden.

Enkele conclusies uit dit onderzoek;

1. Van alle actief woningzoekenden/verhuisgeneigden valt slechts 10% in de categorie 'ouderen'.
2. Ca. 30 procent van deze groep woont al in een appartement.
3. Ca. 27 % van de ouderen zoekt een eengezinswoning.

Dat de krapte op de woningmarkt kan worden opgelost door het massaal bouwen van appartementen voor ouderen is een misvatting.

*Artikel:

<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/zo-willen-nederlanders-werkelijk-wonen-tussen-beeldvorming-en-realiteit/>

Onderzoek:

<https://drive.google.com/file/d/1JO405bDzJuNBd-8ZMFj16TJR8qB5YIBF/view>