Bijlage 12: Maatschappelijke behoeftes, trends en ontwikkelingen

De maatschappelijke opgave voor beide gemeenten is om te voorzien in de behoeftes van de samenleving. Dit draagt immers bij aan het goede leven. Om beter te begrijpen welke behoeftes er zijn binnen de beide gemeenten, hoe deze tot uitdrukking komen en dus **waarom** gemeenten samenwerken aan de voorbereiding van deze gebiedsontwikkeling rondom station Driebergen-Zeist, wordt hieronder toegelicht. Daarbij wordt ook een vertaling gemaakt naar hoe die behoefte zich bovenlokaal manifesteert.

1. Behoefte aan woningen

Situatie in de gemeente Zeist
Het aantal inwoners/huishoudens in Zeist is in de periode 2012-2024 met ca. 10% gegroeid. Naar verhouding zijn dit vooral alleenstaanden en huishoudens van 75 jaar en ouder. Deze trend zet zich de komende jaren door. Het aantal huishoudens blijft groeien, vooral eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden). Mensen uit Zeist verhuizen het vaakst binnen Zeist (40%) of naar gemeenten in de directe omgeving, waarbij Utrecht het hoogste scoort (13%). Andersom zien we eenzelfde beeld.

De spanning op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen in de gemeente Zeist. Voor de koopsector vertaalt dit zich o.a. in de prijs van een gemiddelde bestaande koopwoning, die in Zeist inmiddels (2024) €577.200 bedraagt (regionaal gemiddelde €521.000) en onbereikbaar is geworden voor koopstarters en (lagere) middeninkomens. In de sociale huursector uit zich de toegenomen krapte o.a. in meer actief woningzoekenden en een stijging van de gemiddelde inschrijfduur (nu ca. 11 jaar). Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden sociale huurwoning is sinds 2018 meer dan verdubbeld: van gemiddeld 83 reacties per woning in 2018 naar 216 reacties in 2023. Voor de periode 2022-2023 is deze stijging 10%.

De kwantitatieve woningbehoefte bedraagt 4.760 in de periode 2024-2040 en nog eens 1.000 in de periode tot 2050. Hiervan zou idealiter 34% moeten bestaan uit koopwoningen > € 390.000, 27% betaalbare koopwoningen (tot € 390.000), 28% sociale huurwoningen, 10% woningen in de middenhuur en 1% dure huur. De vraag verschuift licht naar meer huurwoningen.
Naar woningtype bestaat de gewenste woningbouwopgave in Zeist vooral uit eengezinskoopwoningen (45%) en huurappartementen (29%). Koopappartementen (15%) en eengezinshuurwoningen (9%) hebben een kleiner aandeel.

Als een vergelijking wordt gemaakt met de huidige plancapaciteit (peildatum oktober 2024), zou vooral het aandeel betaalbare koopwoningen (≤ € 390.000, prijspeil 2024) moeten worden opgehoogd. Betaalbare koop is belangrijk voor de doorstroming vanuit sociale en middenhuur.

Situatie in de gemeente Utrechtse Heuvelrug
Sinds 2012 is het inwoneraantal in de gemeente Utrechtse Heuvelrug gegroeid met 5%. Het aantal huishoudens nog iets meer wat wijst op een daling van de gemiddelde huishoudensgrootte. Deze trend zet zich – vergelijkbaar met Zeist – verder door.
Bij de huishoudens is met name een stijging te zien in de leeftijdsgroep 75 jaar en ouder (22% sinds 2012). De leeftijdsgroep 29 jaar en jonger krimpt het hardst (21% sinds 2012). Verder kennen de leeftijdsgroepen 19 jaar en jonger, 25-34 jaar en 35-44 jaar een structureel positief migratiesaldo. Deels betreft dit (aanstaande) gezinnen die zich in de Utrechtse Heuvelrug vestigen.

De gemiddelde inschrijfduur voor woningzoekenden is voor starters bijna 11 jaar, en voor doorstromers iets meer dan 9 jaar in 2023. De gemiddelde zoektijd voor starters is ruim 5 jaar, voor doorstromers bijna 4 jaar. Het grootste deel van de sociale huurwoningen die vrijkomen worden verhuurd aan woningzoekenden van binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het grootste deel van de reacties op sociale huurwoningen komen van woningzoekenden buiten de gemeente.

Een bestaande koopwoning kostte in 2023 in de Utrechtse Heuvelrug gemiddeld genomen rond de €574.000 (t.o.v. €354.300,- in 2016). Wanneer gekeken wordt naar de demografische verwachtingen tot 2040, dan is de belangrijkste ontwikkeling dat het aantal huishoudens daalt en dat de samenstelling van deze huishoudens wijzigt naar meer alleenstaande huishoudens. Dit hangt onder meer samen met de vergrijzing.

De ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in de periode 2024-2031, laat zien dat:

- Er meer huurappartementen gewenst zijn dan ééngezinshuurwoningen. Binnen de koopsector geldt het omgekeerde en is er meer vraag naar ééngezinswoningen
- binnen de koopsector de bouwopgave met name groot is bij eengezinswoningen tussen € 310.000 en € 525.000;
- Het totale aandeel eengezinswoningen (huur + koop) in de bouwopgave 78% betreft.
- Het totale kwantitatieve bouwprogramma ziet er als volgt uit (Bron: ABF onderzoek):
    - 2024-2030: 990 woningen
    - 2031-2040: 1.260 woningen
    - 2041-2050: 470 woningen
    - Totaal 2024-2050: 2.720 woningen

Situatie bovenlokaal

Heel veel mensen zoeken een woning. Dat geldt niet alleen voor onze inwoners in Zeist en Utrechtse Heuvelrug, maar voor de hele regio Utrecht en zelfs het hele land. In de gehele regio Utrecht zijn ongeveer 105.000 woningen nodig in de periode 2024-2040 om aan de groeiende vraag te voldoen (Bron: ABF onderzoek). In U10-verband worden afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. Daardoor wordt we voor voldoende woningen op de juiste plek gezorgd en delen alle regiogemeenten ook hun verantwoordelijkheid voor sociale en kwetsbare doelgroepen.

Conclusie

Beide gemeenten hebben rekening te houden met:

- een toenemende vraag naar kleine, betaalbare woningen zowel in de huur- als de koopsector
- een onverminderd grote vraag naar eengezinskoopwoningen en huurappartementen

Gemeenten zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om naast het voorzien in de eigen woningbehoefte, ook een aandeel te nemen in de regionale behoefte, zeker voor diegenen die sociaal-economisch gebonden zijn. Dat zijn immers ook:

- jongeren en (aanstaande) gezinnen die hier zijn opgegroeid maar geen kans krijgen om terug te keren
- mensen die hier werken en die hier ook graag willen wonen
- mensen die in deze regio werken (zoals op het USP als zorgpersoneel), die hier ook moeten kunnen wonen

2. Behoefte aan werkplekken

Situatie in gemeente Zeist

Uit onderzoeken, maar ook uit de lokale praktijk van bedrijfscontacten, blijkt dat vestigingsvoorkeuren van kantoorgebruikers verschuift naar stationslocaties. Ten eerste betreft dit

de grote OV knooppunten in de grote steden. Maar ook in Zeist wordt deze beweging opgemerkt, o.a. door de intercitystatus van het station. Een belangrijke factor hierbij is het personeelsvraagstuk. Bedrijven kunnen makkelijker aan (jonge) medewerkers komen als ze op een OV-locatie zitten. Medewerkers vragen steeds vaker om een OV-kaart dan om een leaseauto. Op dit moment is het kantooraanbod in de buurt van het station vrij eenzijdig en biedt beperkt de locaties waar vraag naar is.

In Zeist wordt momenteel een visie op werklocaties (bedrijventerreinen en kantoorlocaties) opgesteld. Hoofdvraag is wat er over 10-15 jaar nodig is aan werklocaties. Daarbij wordt gekeken naar de verschillende grote transities (digitalisering, energietransitie en circulaire transitie), maar ook naar de ruimtelijke vertaalslag van het onlangs vastgestelde economisch beleid (actualisatie economisch kompas).
Een van de subvragen voor de visie is welke kansen de omgeving van station Driebergen-Zeist biedt als kantoorlocatie. In het bijzonder voor de speerpuntsectoren gezondheidseconomie en ICT.
Het eerste concept van de visie is rond de zomer gereed en geeft hopelijk meer input voor de aanscherping van het kantorenprogramma rond station DZ.

Situatie in gemeente Utrechtse Heuvelrug
In de omgevingsvisie van Utrechtse Heuvelrug is de stationsomgeving aangewezen als de plek voor grootschalige kantoren. In de Omgevingsvisie van Zeist is de stationsomgeving aangewezen als locatie voor nieuwe bedrijvigheid resp. goed bereikbare kantoren en werkruimte.

Situatie bovenlokaal
Een grote behoefte aan woningen betekent ook behoefte aan nieuwe arbeidsplaatsen, die bij voorkeur op de juiste plek liggen en bijdragen aan de transitie naar een duurzame en circulaire economie. In de regio Utrecht is er behoefte aan circa 80.000 nieuwe arbeidsplaatsen tot 2040. Voor de toekomst wordt verwacht dat mensen meer en meer werken in gemengde (stedelijke) gebieden waar wonen, werken en voorzieningen bij elkaar komen. Bij de werklocaties wordt, net als voor wonen, de kwaliteit van de omgeving steeds belangrijker: bereikbaarheid met OV en fiets, toegankelijk groen, ontmoeting en toegang tot voorzieningen (Bron: IRP U10).

De provincie actualiseert momenteel haar kantorenbeleid, waarbij een verschuiving gaat plaatsvinden van de focus van kwantiteit naar kwaliteit.
Voor Driebergen-Zeist betekent dit het volgende:

- Handhaving bestaand areaal
- Toevoegen van 13.000 m2 gezien de status als OV-knooppunt
- Oppervlakteneutrale verplaatsing van kantoormeters binnen een gemeente is mogelijk, waarbij een termijn van 10 jaar geldt dat meters kunnen worden ingezet. Voor Zeist betekent dit dat zeker 40.000 m2 kan worden toegevoegd gelet op het uit de markt nemen van de kantoormeters op de PGGM-locatie.

Vanwege de grote ruimtevraag naar/op bedrijventerreinen en de behoefte aan regionale afstemming, werkt de U10 aan een bedrijventerreinenstrategie. Het huidige concept (april 2025) kent vier pijlers:

- Beschermen van bedrijventerreinen, met oog voor hoge milieucategorie en watergebonden bedrijvigheid
- Beter benutten: mengen en ontmengen. Reserveer bedrijventerreinen voor bedrijven die er echt thuis horen en ga ‘scheefwerken’ tegen. Zorg dat bedrijven die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein hoeven te zitten, zoals kinderdagverblijven en fitnesscentra, ruimte krijgen in gemengde woon-werkgebieden (zoals stationsgebied Driebergen-Zeist)
- Beter benutten: intensiveren. Verbetering van het ruimtegebruik op bestaande terreinen.

- Compenseren: Als bedrijventerreinen toch getransformeerd (moeten) worden, dan moet er schuifruimte zijn voor bedrijven die er moeten vertrekken. Dit moet bij voorkeur lokaal of in de directe omgeving worden opgelost.

Kantoren/werklocaties op OV-knooppunten zijn belangrijk met het oog op duurzame mobiliteit; forenzen zijn zo beter de auto uit te krijgen. Daarnaast speelt ook de 'war on talent'; jongeren zijn meer dan in het verleden georiënteerd op het OV. Om hen te binden is een OV-locatie belangrijk.

Conclusie
Voor regionaal opererende kantoren en bedrijven met een ruimtevraag groter dan 500 m2 zijn goed bereikbare locaties in onze gemeenten erg interessant. Goed bereikbaar, centraal in het land, maar geen dure toplocatie zoals in de stad Utrecht. Daarnaast is de stationsomgeving bij uitstek geschikt voor nieuwe manieren van werken (flexplekken, hybride kantoren, ontmoetingsfunctie). We zien ruimte voor het toevoegen van 13.000 m2 kantooroppervlak en onderzoeken gezamenlijk met de markt de mogelijkheden voor nog extra kantooroppervlak.

We onderzoeken de mogelijkheden rond het station als hoogwaardige, eigentijdse kantoorlocatie, ook voor het verplaatsen van kantoren elders uit de gemeenten. Andersom zien we ook dat verschillende hier gevestigde bedrijven, niet echt passend zijn bij een intensiever bebouwd gebied met meer woningen. We onderzoeken daarom de mogelijkheden om deze te verplaatsen naar een andere locatie binnen of buiten de gemeenten.

3. Behoefte aan recreatie

Situatie in Zeist en Utrechtse Heuvelrug
In de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug wordt (ten opzichte van landelijke cijfers) relatief veel gesport in verenigingsverband. Met name tennis, golf, hockey (en voetbal in UH) zijn de grootste georganiseerde sporten in beide gemeenten. De druk op sportvoorzieningen bij sportverenigingen rondom Driebergen-Zeist is hoog.

Behoefte bovenlokaal
De behoefte aan recreatieplekken groeit mee met het aantal inwoners. Daarnaast krijgen we meer vrije tijd door o.a. technologische ontwikkelingen en een toenemende focus voor welzijn en de balans tussen werk en privéleven. Regelmatig bewegen is belangrijk voor onze fysieke en mentale gezondheid. Door de veranderende samenleving, technologische ontwikkelingen en toenemende aandacht voor gezondheid, neemt de behoefte aan recreatiemogelijkheden toe en verandert deze. Er is een verschuiving gaande van georganiseerde sport naar individuele sporten zoals hardlopen, fietsen en fitness. Dit biedt meer flexibiliteit in het drukke leven van vandaag de dag. En vooral ingegeven door vergrijzing, is er meer behoefte aan rustige (aangepaste) vormen van recreëren zoals wandelen, e-bikes en natuurbezoek. Vaak wordt dit gecombineerd met sociale ontmoeting. Daarnaast is het hebben van een gezonde levensstijl een echte trend, die maakt dat we meer (willen) bewegen. Bij de inrichting van gebieden wordt steeds meer ingespeeld op beweegvriendelijke plekken. Ook scholen en bedrijven spelen hier op.

Hiermee verband houdend zien we een groeiende behoefte aan de integratie van recreatie en natuurbeheer. Er wordt steeds meer aandacht besteed aan het creëren van recreatieve groengebieden in de buurt van stedelijke ontwikkelingen, zodat mensen gemakkelijk toegang hebben tot natuur én ontspanning, omdat dit bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van de bevolking (Bron: Natuurverkenning 2010-2014, PBL). Maatregelen als Groen Groeit Mee zijn daarin leidend.

Tegelijkertijd bestaan er ook zorgen over de toenemende recreatieve druk op bestaande groen- en natuurgebieden, waar we in de vervolgfase met nader onderzoek en overleg ook nadrukkelijk aandacht aan moeten besteden.

Hockeyvereniging Phoenix ligt in het stationsgebied
Phoenix is met hun ligging in het stationsgebied nadrukkelijk betrokken en denkt enthousiast mee over de kansen die de gebiedsontwikkeling ook voor hen als sportvereniging biedt. Ze gebruiken de komende ontwikkelingen ook om na te denken over hun eigen lange termijnvisie. Phoenix wil graag invulling geven aan de behoefte aan sport- en ontmoetingsactiviteiten voor de nieuwe wijk. Daarbij denken zij zelf ook aan een verbreding van hun eigen vereniging naar een 'omni-sport-vereniging, waarbij meer activiteiten worden aangeboden dan alleen hockey. Welke extra activiteiten dat precies zijn kan in nader overleg goed met elkaar afgestemd worden.
De ligging én de bereidwilligheid vanuit Phoenix om zo samen op te trekken vormt een mooie basis voor de verdere planvorming en kan over-en-weer voor een versterking zorgen.

Conclusie
We leggen in de gebiedsvisie nadruk op activiteiten die de gezondheid bevorderen, zoals wandelen, fietsen en buitenfitness. Daarbij houden we, gezien de vergrijzing, ook rekening met meer recreatieve voorzieningen die geschikt zijn voor ouderen, zoals rolstoeltoegankelijke wandelpaden en rustplekken en spelen we in op de sociale behoeften van ouderen door gemeenschapsgerichte activiteiten te organiseren. Ook kijken we naar uitbreiding van sportfaciliteiten.
Om deze voorzieningen te kunnen integreren met de beperkte beschikbare ruimte, zijn innovatieve oplossingen vereist zoals multifunctionele ruimtes die zowel recreatie als andere functies dienen, zoals waterbeheer of biodiversiteit.
Om de recreatieve druk op het bestaande groen en de natuur in de omgeving in beeld te brengen, zal nader onderzoek uitgevoerd worden. Daar zullen ook maatregelen in opgenomen worden, die met de betreffende grondeigenaren vastgelegd moeten worden.

4. Behoefte aan versterking van natuur en landschap, en bijbehorende verbindingen en structuren

Situatie in Zeist en Utrechtse Heuvelrug
Onze gemeenten hebben een groot areaal aan bijzondere landschappen en natuurgebieden. Extra bijzonder is het omdat we gelegen zijn in het overgangsgebied van de hogere Heuvelrug en het lagergelegen Kromme Rijn landschap met daarbij behorende natuurwaarden. En daar loopt ook de Stichtse Lustwarande als cultuurhistorisch lint.
Beide gemeenten hechten veel waarde aan de groene kwaliteiten en zijn op velerlei gebieden bezig om bestaande natuur- en landschapskwaliteiten te versterken. Zeist werkt aan een biodiversiteitsplan, aan het Kromme Rijn Linielandschap wordt extra aandacht besteed o.a. via Groen Groeit Mee, het verdwenen water wordt teruggebracht en voor de Stichtse Lustwarande wordt een toekomstvisie opgesteld.

Situatie in de regio
De regio groeit snel. Ook groenstructuren, natuurgebieden en bijzondere landschappen wil de regio behouden, versterken en vergroten.
Ontwikkelingen als bevolkingsgroei, verstedelijking en klimaatverandering leggen een flinke druk op het groen en natuur. Aaneengesloten gebieden worden kleiner en raken versnipperd. De biodiversiteit gaat snel achteruit door o.a. de hoge stikstofdepositie en klimaatverandering. Steeds sneller dreigen soorten uit te sterven, met nadelige gevolgen voor mensen wereldwijd.

Er is een toenemende bewustwording en aandacht voor het behoud en bescherming van onze bodem, landschappen, natuur en biodiversiteit. Omdat groen belangrijk is voor de leefwereld van planten en dieren, voor klimaatregulatie en bijdragen aan CO2 opslag, voor het vasthouden van regenwater en ook voor de gezondheid en sociale interactie van de mens.

Met het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden gebieden met elkaar verbonden en beschermd. Er vinden noodzakelijke slimme samenwerkingen plaats, bijvoorbeeld tussen klimaatadaptatie en natuurversterking. Er is een groeiende focus op het vergroenen van stedelijke gebieden, zoals het natuurinclusief ontwerpen, de aanleg van groene daken en parken, tegelwippen, bedoeld om de leefbaarheid te verbeteren. De toekomstige leefomgeving nodigt niet alleen uit om te wandelen, fietsen, spelen en sporten en de auto vaker te laten staan. De kwaliteit en robuustheid van het landschap groeit mee, inclusief natuurwaarden en cultuurhistorie.

In het IRP is opgenomen dat we meer dan 4.000 hectare aan extra natuur- en recreatiegebied willen aanleggen in de regio. En 400 kilometer groen-blauwe verbindingen. We maken het landschap toegankelijker en bieden daarmee ruimte voor recreatie voor een groeiende bevolking.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van Driebergen-Zeist, met de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied als voor- en achtertuin, betekent dit dat we onderzoeken wat de belangrijke natuur- en landschapswaarden zijn die we willen beschermen en waar mogelijk versterken en hoe we dit kunnen laten samengaan met woningbouw. Landschap als basis en bodem en water sturend zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.
Nader onderzoek naar de druk op het omliggende landschap en de natuur is nodig om te komen tot goede planvorming voor de gehele locatie en de omgeving.

Het gebied ontvouwt zich als poort richting het landschap, de cultuurhistorie en de natuur van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. Hierbij is onder andere aandacht voor:

- Wandel- en fietsnetwerken;
- Recreatieve voorzieningen (zoals een informatiepunt en horeca);
- Het goed verenigen van de te verwachten toename aan recreatieve druk met het versterken van natuurwaarden in het gebied.

5. Behoefte aan duurzame mobiliteit

Situatie in Zeist en Utrechtse heuvelrug

In Zeist en Utrechtse Heuvelrug hechten we waarde aan een het kunnen bieden van een goed OV-voorzieningenniveau. Daarom is het behouden van de intercitystatus belangrijk. Om die status zeker te stellen, zijn er voldoende in- en uitstappers nodig op het station. Dat betekent dat we huidige inwoners moeten verleiden om gebruik te maken van het station en daarnaast nieuwe doelgroepen moeten aanboren. Het realiseren van nieuwe woningen en werkplekken draagt hier zeker aan bij.

Situatie in de regio

Het is en blijft essentieel dat we ons kunnen verplaatsen. Dit zorgt ervoor dat plekken bereikbaar zijn, de economie kan groeien en we de vrijheid hebben om te gaan en staan waar we willen.
De regio Utrecht in zijn algemeenheid – en omgeving van Utrecht in het bijzonder - zal door de sterke autonome groei en door gerealiseerde en geplande verstedelijking op alle vervoersvormen vastlopen. Met name de wegen slibben dicht, waardoor auto’s en bussen vertraging oplopen. De congestie zorgt nu al op veel plekken voor overlast. Omdat alternatieven (fiets, ov en deelmobiliteit) in veel gevallen nog onvoldoende concurrerend zijn met de auto (te langzaam, oncomfortabel, te druk), kiezen veel mensen binnen de regio nu nog steeds voor de auto.

Landelijk wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Hieronder vallen alle manieren van vervoer waarbij ons verplaatsingsgedrag minder nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Doel is te komen tot een maximale CO_2-reductie en een toekomstbestendige leefomgeving.
Een duurzame oplossing is het zoveel al mogelijk concentreren van verstedelijking rond OV-knooppunten, zoals Driebergen-Zeist.

Conclusie
We onderzoeken de duurzame mobiliteitsmogelijkheden rondom Driebergen – Zeist, waarbij we inzetten op alternatieven voor de auto zoals het OV, de fiets, wandelen en deelmobiliteit. Auto's proberen we zoveel als mogelijk te weren, bijvoorbeeld door een lage parkeernorm te hanteren. We onderzoeken ook (optimalisatie)mogelijkheden voor de bestaande P&R.

6. Duurzaamheid

Situatie in Zeist
Netcongestie, stikstofdepositie, discussies over zonnevelden, wateroverlast en droogte, we herkennen deze problemen allemaal in onze gemeenten.
De locatie Driebergen-Zeist vraagt om duurzame oplossingen. Het omliggende groen en de natuur vragen om een zorgvuldige inrichting die bijdragen aan de biodiversiteit. De beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet maakt een duurzaam energiesysteem ofwel netbewust bouwen onmisbaar. Ook de (bewust) beperkte ruimte voor autoverkeer maakt een autoluw gebied met deelvervoer noodzakelijk. Daarnaast worden door extremere weersomstandigheden klimaatadaptieve maatregelen steeds harder nodig. En om de aarde zo min mogelijk te belasten maken we bewuste keuzes in materiaalgebruik en hergebruikmogelijkheden.

Situatie in de regio
Duurzaamheid is essentieel om onze planeet leefbaar te houden voor toekomstige generaties. Er is een dringende behoefte aan duurzaamheidsmaatregelen om klimaatverandering tegen te gaan, om de energievraag te beperken, om natuur inclusief te ontwikkelen en om een circulaire economie te bevorderen, waarin afval wordt geminimaliseerd en materialen worden hergebruikt.

Steeds meer bouwbedrijven in Nederland hanteren duurzaamheid als standaard. Zij roepen gemeenten op: 'niet stimuleren, maar stoppen met frustreren'. Bouwbedrijven zetten grote stappen in circulair en biobased bouwen. Ook op Europees niveau groeit de druk om duurzaam te bouwen. Grote bedrijven krijgen te maken met de verplichting om CO_2-uitstoot te monitoren, inclusief die van hun toeleveranciers. Toekomstbestendig bouwen is niet alleen vanuit duurzaamheid noodzakelijk, maar wordt ook financieel steeds belangrijker.

Conclusie
We kiezen voor een toekomstbestendige en duurzame aanpak, waarbij we op zoek gaan naar natuur inclusieve ontwerpprincipes. Deze aanpak draagt daarnaast bij aan een gezonde leefomgeving. Dit sluit aan bij het door beide gemeenten ondertekende convenant *Toekomstbestendig Bouwen.* We formuleren een gezamenlijke ambitie per duurzaamheidsthema.

7. Trend en ontwikkelingen

Bij een gebiedsontwikkeling wordt achteruit gekeken, bijvoorbeeld om inzicht te krijgen in de waarden en kwaliteiten van het gebied. Deze dragen bij aan de identiteit van het gebied. Er wordt naar het heden gekeken en er wordt ook vooruit gekeken naar trends en ontwikkelingen. Het proces van startidee tot de uitvoering neemt meerdere jaren in beslag en is aan veranderingen onderhevig. Belangrijker is dat niet alleen voor de huidige, maar (vooral) óók voor de toekomstige samenleving wordt ontwikkeld. Toekomstgericht denken bij gebiedsontwikkeling is nodig om een leefbare, economische en duurzame omgeving te waarborgen.

- Door inzicht te hebben in de trends en ontwikkelingen kunnen we plannen maken die meegroeien en verschuiven met de snel veranderende wereld
- Door ook toekomstige behoeften mee te nemen dragen we bij aan duurzaamheid. Bijvoorbeeld, door - met het oog op klimaatadaptatie - te investeren in waterbeheer om toekomstige uitdagingen als droogte of wateroverlast te mitigeren.
- We kunnen de economische waarde van het gebied vergroten door in te spelen op opkomende trends zoals de integratie van nieuwe werkvormen en werken in een groene setting
- Door te anticiperen op maatschappelijke veranderingen, zoals de behoefte aan inclusiviteit of nieuwe woonvormen, vergroten we de sociale cohesie. We creëren een omgeving waarin mensen zich thuis voelen en gemeenschappen zich ontwikkelen
- En andersom geredeneerd, zal het niet inspelen op toekomstige trends leiden tot een slecht functionerende nieuwe kern, (onnodige) economische verliezen of milieuproblemen. Voorspelbaarheid geeft een zekere mate van controle en helpt ons risico's te beperken.

De volgende trends en ontwikkelingen zijn actueel, óók in onze gemeenten en hebben een rol van betekenis in de gebiedsontwikkeling Driebergen-Zeist:

1. Sociaal-maatschappelijk: Ontwikkelingen die te maken hebben met demografie, inclusiviteit, gezondheid en welzijn.
   - Veranderende samenstelling van de bevolking door toenemende vergrijzing en ontgroening, de groei van 1 en 2 persoonshuishoudens en een grotere diversiteit (pluriforme samenleving), zorgen dat we moeten inspelen op de veranderende behoeften. Voor het wonen uit zich o.a. in meer diversiteit in woonvormen, meer aandacht voor betaalbaarheid en voor gemengde wijken om sociale ongelijkheid te verminderen en informele hulp te bevorderen
   - Nieuwe woonvormen en financieringsvormen vragen een andere gebouwindeling en explotatie en dragen bij aan communityvorming: meer-generatie woningen en co-housing, CPO, friends- of gezinshuizen, Knarrenhofjes, Rugzakwoningen, Wooncoörporaties etc.
   - Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid vragen om gebieden met veel groen en ruimte voor beweging
   - Gemeenschapsgerichtheid wordt belangrijker: Meer nadruk op gedeelde ruimtes en collectieve activiteiten, zoals gezamenlijke tuinen en werk- of logeerruimten. Maar ook de buurtapp, energie delen en buur(t)activiteiten. Sociale cohesie staat centraal, omdat mensen elkaar meer ondersteunen in zelfvoorzienende, duurzame gemeenschappen.

2. Economisch: Trends rond werkgelegenheid, marktontwikkelingen, globalisering en nieuwe economische modellen zoals de circulaire economie.
   - De economie zit in een onzekere periode; recessie en (verdere) achteruitgang van de koopkracht worden verwacht. De vraag naar woningen blijft hoog en de stijgende huizenprijzen maken het realiseren van betaalbare woningbouw een prioriteit.
   - Circulaire economie: Hergebruik van materialen en duurzame bouwmethoden worden steeds belangrijker

- Krapte op de arbeidsmarkt door enerzijds vergrijzing (krimpende beroepsbevolking), het onvoldoende aansluiten van vraag en aanbod en toenemende technologische mogelijkheden. De vraag naar specifieke vaardigheden zal verder groeien. Dit vraagt om creatieve oplossingen, investeren in automatisering en digitalisering en het aantrekken van internationale arbeidskrachten
- Wonen, werken, recreëren raken steeds meer verweven met elkaar. Ook komen er steeds meer flexibele financieringsvormen (van co-housing tot huur-koopmodellen). Dit vraagt om flexibiliteit, multifunctionaliteit en het slim verweven van functies met elkaar

3. Technologisch: Innovaties zoals digitalisering, kunstmatige intelligentie, automatisering en de opkomst van slimme infrastructuur en apparaten.
   - Verdergaande digitalisering in de bouw zorgt voor efficiëntere planning en bouw. Modulaire woningen die worden voorbereid in de fabriek (b.v. met behulp van 3D printen), zorgen voor kortere bouwtijden en een lagere ecologische voetafdruk, omdat afval, overlast en 'tussentijd' op de bouwplaats wordt gereduceerd
   - Woningen worden slimmer door de integratie van technologie zoals domotica en energiebeheer en worden energiepositief (wekken meer energie op dan ze verbruiken)
   - Smart city: mogelijkheid slimmer benutten resources en efficiëntere vervoersstromen > beter benutten zonne-energie op wijkniveau, optimaliseren gebruik parkeerplekken, afvalinzameling (met ondergronds buizensysteem?) on demand etc. Dit onder andere door een slimmere en meer diverse mix van complementaire functies (dus niet enkel wonen).
   - Voorzieningen als winkels, supermarkten en horeca zullen meer en meer gecombineerd worden met technologische mogelijkheden, online platforms en inspelen op nieuwe 'belevings'-concepten. Meer nadruk is er ook op duurzame, lokale en circulaire producten en bedrijfsvoering. Er zal een toename zijn in bezorghubs en kleinschalige bevoorradingsruimtes
   - Autonoom rijden; de 'eigen' auto verdwijnt en wordt vervangen door autonome voertuigen, als onderdeel van een slim verbonden openbaar vervoer systeem. Goede fiets- en wandelverbindingen blijven belangrijk en nemen deels de plek van de wegen in

4. Ecologisch: Ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, klimaatverandering, energietransitie en natuurbehoud.
   - Klimaatadaptatie: Maatregelen om steden bestand te maken tegen extreme weersomstandigheden worden standaard; zoals groene daken, waterdoorlatende bestrating,
   - Energietransitie: De focus ligt op energiepositieve woningen en zelfvoorzienende wijken met lokale energieopwekking, buurtaccu's en waterzuivering. Netcongestie is een belangrijk aandachtspunt.
   - Warmtenet: forse ondergrondse ruimteclaim en mogelijk ruimte voor en hinder van lokale opwek.
   - Duurzame mobiliteit: Er is meer aandacht voor fiets en voet (het STOMP-principe) en voor deelmobiliteit. Autoluwe wijken worden steeds gangbaarder.
   - Biobased, circulair, remontabel en lokaal bouwen wordt de norm. Met een lokale productie van bouwmaterialen en het lokaal 'oogsten' en opslaan van reststromen.
   - Biodiversiteit: Ontwikkelingen vinden natuurinclusief en waterbergend plaats. Behalve meer groen op maaiveld, stellen we steeds hogere eisen aan gevelgroen en de inrichting van het (groenblauwe) dak. Ook vindt meer integratie plaats van natuur in stedelijke gebieden, zoals groene corridors

5. Politiek-juridisch: Wet- en regelgeving, governance en beleidsontwikkelingen die invloed hebben op gebieden en stedelijke planning.
   - Klimaatbeleid en duurzaamheid: om klimaatverandering tegen te gaan zal er meer en strengere regelgeving worden ingevoerd, zoals de MPG (MilieuPrestatie Gebouwen),

strengere emissienormen en investeringen in hernieuwbare energie. Overheden bieden – momenteel nog - financiële prikkels voor duurzame en betaalbare woningbouw

- Europese kaders : Marktpartijen, beleggers en financiers werken al met Europese kaders, zoals de EU Taxonomy en de Whole Life Carbon-benadering. Met behulp van de EU taxonomie kan bepaald worden of activiteiten 'groen' zijn. Centraal in de Green Deal staat de ESG-benadering: milieu, sociaalmaatschappelijke aspecten en organisatie en bestuur worden in samenhang bekeken. Het ruimtelijk beleid en de procedures van overheden sluiten nog onvoldoende op deze ontwikkelingen aan. Dit vormt een groeiende bedreiging voor de betaalbaarheid van bouwprojecten, de slagkracht van de sector en de lange termijn waarde van gebieden.
- Globalisering versus regionalisering: Internationalisering wordt steeds eenvoudiger door met name digitalisering. Anderzijds zien we ook een toenemende focus op de regio en lokale omgeving.
- Privacy en gegevensbescherming: De focus op privacywetgeving, zoals de AVG, zal zich uitbreiden naar nieuwe technologieën zoals gezichtsherkenning en AI.
- Wantrouwen en desinformatie: Het wantrouwen tegen o.a. overheden groeit. Dit wordt versterkt door de verspreiding van desinformatie. Social media heeft hier een grote rol in
- Populisme en polarisatie: Populistische partijen blijven invloedrijk en spelen in op gevoelens van onvrede. Tegenstellingen binnen de samenleving, zowel in opvattingen als emotie, vergroten. Dit kan leiden tot een verslechtering van sociale cohesie, toename van spanningen binnen gemeenschappen en het draagt bij aan groeiende verschillen in welvaart en kansen.
- Geopolitieke instabiliteit: Mondiaal gezien kan populisme leiden tot meer protectionisme en minder samenwerking tussen landen, wat de geopolitieke stabiliteit beïnvloedt.
- Democratische uitdagingen: De balans tussen individuele vrijheden en collectieve veiligheid is steeds vaker onderwerp van gesprek. Dit kan leiden tot hervormingen in hoe democratieën functioneren, zoals meer directe vormen van burgerparticipatie.

6. Ruimtelijk: Alles wat te maken heeft met de fysieke omgeving, zoals stadsontwikkeling, mobiliteit en infrastructuur.
   - Grotere ruimteclaims: Nieuwe vormen van energie(opwek en -opslag), anders omgaan met parkeren, meer aandacht voor groen en waterbeheer in de wijk etc., vraagt allemaal ruimte, zowel boven- als ondergronds en vraagt meer flexibiliteit
   - Verdichting: We gaan steeds slimmer om met het gebruiken van beperkte ruimte. Woon- en werkgebieden zullen compacter worden. Niet alleen door hoogbouw, maar ook door gebouwen en openbare ruimte multifunctioneel en flexibel in te richten.
   - Natuurinclusief ontwikkelen: Gebouwen en wijken worden ontworpen met geïntegreerde natuur, zoals groene daken, verticale tuinen en voldoende water(opvang). Er wordt gewerkt aan het vergroten va natuurgebieden en het verbinden van groene zones
   - Transformatie van kantoren en bedrijfsgebouwen naar wonen blijft een sleutelstrategie, maar zal zich ontwikkelen om beter in te spelen op duurzaamheid, technologie en maatschappelijke behoeften. Toenemende ruimteschaarste en een toenemende vraag naar bedrijventerreinen maken het nodig bestaande terreinen te herstructureren en verdichten.
   - Brandveiligheid elektrische auto's, fietsen, scooters en scootmobielen > parkeren onder woonblokken wordt steeds lastiger.

De hierboven geschetste trends en ontwikkelingen zijn – direct of indirect – van invloed op de gebiedsontwikkeling. In de gebiedsvisie dragen ze bij aan het bepalen van de juiste robuuste keuzes. In het verdere proces worden ze op alle fronten toegepast; o.a. in de ontwerpprincipes en de uitwerking ervan, in het bepalen van de juiste flexibiliteit in de te volgen planologische procedure, in het samenspel met o.a. marktpartijen om te komen tot de meest duurzame technische oplossingen en materiaalgebruik, etc.