

Betreft: Inspraaknotitie RT 20/12 over concept Gebiedsvisie WA Hoeve
Stichting Beter Zeist / Egbert Visscher en Marc Hofstra

Algemeen commentaar

Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage. Het betreft de brief d.d. 12/11 van vier organisaties: Stichting Beter Zeist, Belangenvereniging Den Dolder, Vereniging Bosch en Duin e.o. en Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
Onderstaand hoofdpunten van commentaar op het Raadsvoorstel en de collegeversie van de Gebiedsvisie.

1. Consensus

o Veelvuldig wordt in het Raadsvoorstel en in de visie gesteld dat er consensus is over de inhoud van de visie. Wat ons betreft is dat niet het geval. Ook is de visie niet vastgesteld door de werkgroep.

2. Financieel kader

- o De raad heeft een opbrengstkader vastgesteld van 1,5 miljoen voor HvdH en maximaal 3,3 ha extra rood. In een ambtelijke presentatie staat daaraan toegevoegd "Altrecht moet door gebiedsvisie financieel in staat worden gesteld het gebied te verlaten. Dat laatste zou een opbrengst betekenen van 15 mln¹. Dit laatste kader heeft de raad nooit vastgesteld.
- o De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en weegt daarbij haar eigen beleidskaders en hogere beleidskaders af. Altrecht wil zelf het gebied verlaten. Het is ter plaatse geen ongewenste instelling die volgens de gemeentekaders uitgekocht moet worden. De gemeente is ook niet verantwoordelijk voor de continuïteit ervan. Daarmee is de extra opbrengstvraag van Altrecht niet aan de orde.
- o Een toezegging voor extra opbrengst levert bovendien concurrentievoordeel op voor Altrecht en leidt tot verwachtingen en precedentwerking bij andere bedrijven, instellingen en grondeigenaren.
- o Een belangrijk deel van het proces van visieontwikkeling werd gedomineerd door de gevolgen van de verlangde extra opbrengst, te weten extra aantallen woningen.
- o De huidige gebiedsvisie gaat feitelijk uit van het ambtelijk kader van 15 mln. en niet uit van het vastgestelde raads kader van 1,5 mln. in verband met de afgesproken opbrengst voor HvdH. Daarmee past de visie niet in het vooraf door de raad meegegeven kader (in tegenstelling tot wat op pag. 3 RV staat).
- o In feite wordt in de gebiedsvisie de WA Hoeve een bouwlocatie die gevuld moet worden met veel woningen alsof de natuurbelangen en de belangen van Den Dolder ondergeschikt zijn.

3. Aantal woningen

o Tijdens de discussie in de werkgroep heeft Altrecht op een zeer laat

¹ Restwaarde per 2025 van de panden op de bouwvlakken van 11 mln., restwaarde middenas 1 mln. en de historische en toekomstige ontwikkelkosten van 2,4 mln.

moment grote aantallen woningen voorgesteld (600-720), omdat het anders niet uit de transitiekosten zou komen. Volgens deskundigen kan met een veel lager aantal woningen worden volstaan, ook als dergelijke kosten in rekening worden gebracht.

o Als het gaat om het door de raad vastgestelde kader is er geen probleem. Dan volstaat een aantal van maximaal 200 woningen (buiten de historische middenas). Daarover was consensus bij de burgers in de werkgroep.

o Dat aantal wordt ook genoemd in de Nota van Beantwoording over de Herijking van de Ruimtelijke Structuurvisie van de Provincie. Het ging om het binnen de rode contouren brengen van de WA Hoeve. Op basis daarvan wilde de provincie de binnenstedelijk bouwopgave 2013-2028 van de gemeente Zeist verhogen met 200 woningen (pagina 109 Nota).

o Bij amendement heeft Provinciale Staten op 12 december 2016 besloten op de WA Hoeve nog geen rode contour aan te brengen. Vandaar dat toen het binnenstedelijk bouwprogramma weer werd verminderd met 200 woningen.

o Op de afgewezen locatie vierde kwadrant Den Dolder (Leeuwenhorst) zouden niet meer dan 208 woningen worden gebouwd, zie Woonvisie Zeist 2013-2015. In de Herijking PRS, pag. 94 staat "Conform de nieuwe samenwerkingsafspraken Hart van de Heuvelrug zal de uitbreidingslocatie ten Noordoosten van Den Dolder niet meer worden ontwikkeld. In plaats daarvan zullen extra woningen worden gebouwd op de locatie Willem Arntzhoeve/Dennendal."

o Op de niet gerealiseerde planlocatie Dolderse Hille (historische middenas). zouden niet meer dan 115 woningen komen, zie Woonvisie Zeist 2013-2015. Volgens de concept Gebiedsvisie worden er in de historische gebouwen 100 woningen gerealiseerd. Deze aantallen wijken niet veel van elkaar af.

o Zoals Het Utrechts Landschap al in maart 2016 schriftelijk aangaf is het aantal woningen van groot belang: hoe meer woningen des te meer verstoring en aantasting van het gebied dat een ecologische verbinding vormt in het kader van de EHS/NNN.

o Ook de voorzieningen in Den Dolder komen onder druk te staan door extra veel woningen toe te voegen. Er is immers al veel extra gebouwd.

4. Rood op Rood

o Bij het rood op de WA Hoeve gaat het om de omschrijving van rood volgens HvdH. Deze houdt in de huidige footprint van de gebouwen inclusief omliggende erven, tuinen en parkeervoorzieningen. Bebouwing daarvan leidt al tot aanzienlijk meer bouwvolume dan thans het geval is.

o In de werkgroep is steeds aangegeven dat bebouwing van rood op rood sterk de voorkeur heeft. Die voorkeur werd echter steeds ondergraven door de eis van Altrecht van meer bouwvlakken die door de ambtenaren werd ondersteund.

o In de gebiedsvisie is een extra bouwvlak opgenomen op het vierde kwadrant en een ten zuiden van de historische Hoofdas. Deze

bouwvlakken zijn daar geprojecteerd door een ontwerp bureau.

o Er ontbreekt een inhoudelijke onderbouwing van de extra bouwvlakken t.a.v. natuurwaarden en ecologische verbindingen in het kader van EHS/NNN. De betreffende stroken hebben op dat gebied juist een bijzondere waarde. Er is bovendien geen relatie met het vastgestelde beleid van de gemeente t.a.v. het vierde kwadrant.

o Het verplichte natuur-, landschaps- en cultuuronderzoek in het kader van wettelijke planologische bescherming dat nodig is om na te gaan of op de betreffende vlakken gebouwd mag/kan worden, wordt in het RV op pagina 7 als (2^e) risico gezien. Ook wordt daar niet genoemd de rol van de gebieden in het kader van de ecologische verbindingen en evenmin de geowaarden die in het geding zijn. Zo liggen in het noordelijke extra bouwvlak natuurlijke duinen, omdat daar bij uitzondering geen egalisatie heeft plaatsgevonden.

o De extra bouwvlakken leiden tot smalle ecologische verbindingen. Wil een ecologisch verbindingzone in de EHS daadwerkelijk kunnen functioneren zal deze robuust moeten zijn. De huidige breedte van ca. 50 meter in een bewoond gebied is daarvoor onvoldoende.

5. **Procesvoorstel**

o Het procesvoorstel dat in nauw overleg tussen een vertegenwoordiger van de BDD en Altrecht tot stand kwam was bedoeld als compromis om tijdens de transitie een middel te hebben om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en gewenste aanpassingen te kunnen uitvoeren.

o De gemeente heeft echter eenzijdig het gepresenteerde procesvoorstel met een onafhankelijke planbegeleidingsgroep aangepast. De gemeente stelt volgens het raadsvoorstel de groep samen en maakt een belangenafweging wanneer er geen overeenstemming is tussen Altrecht, de ontwikkelaar en de groep. Daarmee is de effectiviteit van het compromis onderuit gehaald.

o Om de betrokkenheid van belanghebbende organisaties, zoals BDD en eventueel andere, juridisch vast te leggen verdient het aanbeveling dat de organisatie(s) met de gemeente, Altrecht en de ontwikkelaar een convenant afsluiten, waarin rechten plichten worden vastgelegd.

6. **Tbs-klinieken**

o Over het effect van de twee bestaande Tbs-klinieken wordt niets gezegd in de het voorstel, ook niet onder het punt risico's. Toch was dit een belangrijk discussiepunt in de werkgroep. De verwachting is dat potentiële kopers wachten met de aankoop van woningen in de omgeving van vergelijkbare instellingen, zoals De Lindenhorst (verplichte behandeling van veroordeelde jongeren) in het Lyceumkwartier.

o Er is geen uitsluitel of en wanneer de klinieken daar zullen verdwijnen. Ook is niets bekend over de relatie tussen Altrecht en de klinieken. Gaat het om meer dan alleen een huurcontract of is er bijvoorbeeld ook sprake van een dochteronderneming van Altrecht?

o Wat gaat er gebeuren wanneer de klinieken in de toekomst worden

ontmanteld. Wordt dan een soortgelijk proces opgetuigd om de klinieken financieel in staat te stellen het gebied te verlaten? (Zie het gestelde onder het punt Financieel kader over het wekken van verwachtingen en precedentwerking).

7. **Anterieure overeenkomst**

o Na de vaststelling van de gebiedsvisie, dus voorafgaande aan bestemmingsplan, wordt tussen gemeente en Altrecht een anterieure overeenkomst gesloten.

o Levert dat geen onomkeerbare besluiten op bij een aanpassing van het bestemmingsplan en/of staan daar ook zaken in die de vrijheidsgraden voor de planbegeleidingsgroep beperken?

8. **Evaluatie**

o Er wordt volgens het RV een evaluatie uitgevoerd naar de rol en betrokkenheid van de gemeente, de raad en de werkgroep. De resultaten worden dan gebruikt voor toekomstige processen. Wordt daarbij ook onderzocht het resultaat (productevaluatie), de samenstelling van de werkgroep en de ondersteuning ervan door externe deskundigen en bureaus? Wij opteren voor een onafhankelijke brede evaluatie van proces en product.

Hoofdaanbevelingen

1. In de visie en het RV “consensus” te corrigeren in die zin dat er geen volledige consensus is bereikt.
2. Het door de raad vastgestelde beleidskader is het kader op basis waarvan de concept gebiedsvisie wordt beoordeeld en vastgesteld, dus niet kaders van ambtenaren of van Altrecht.
3. Bouwen op de bestaande rode vlakken, dus rood voor rood. Daarbij moeten de bouwrechten vervallen zodra de verplichte opbrengst is behaald conform het vastgestelde *raadskader*.
4. Maximaal 200 woningen volstaan daarvoor en 100 woningen in de gebouwen van de Historische middenas om deze rijksmonumenten te kunnen behouden.
5. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan het verplichte natuur-, landschaps- en cultuuronderzoek in het kader van wettelijke planologische bescherming uit te voeren. Dus inclusief onderzoek naar de voorwaarden voor ecologische verbindingen en de gewaarden die in het geding zijn.
6. Robuuste ecologische verbindingen aan te geven die bij voorkeur samenvallen met de bestaande verbindingen, dus zonder de daarop geprojecteerde nieuwe bouwvlakken (nu) vast te leggen.

7. Een oplossing te zoeken voor de problematiek van de Tbs-instellingen en hoe daarmee beleidsmatig om te gaan.
8. Het oorspronkelijke compromisvoorstel voor een planbegeleidingsgroep te onderschrijven.
9. Om de betrokkenheid van belanghebbende organisaties, zoals BDD en eventueel anderen, juridisch vast te leggen wordt voorgesteld dat de organisatie(s) met de gemeente, Altrecht en de ontwikkelaar een convenant afsluiten, waarin rechten en plichten worden vastgelegd. Dat mede in relatie tot de samenstelling en de positie van de planbegeleidingsgroep bij de ontwikkeling van het gebied.
10. Geen anterieure afspraken te maken die leiden tot een onomkeerbare besluiten t.a.v. het bestemmingsplan en de vrijheidsgraden voor de planbegeleidingsgroep.
11. Een onafhankelijke brede evaluatie van proces en product van de gebiedsvisie uit te voeren en daarbij ook de insprekers op het RV en de gebiedsvisie te raadplegen.
12. De visie daarop aan te passen en de overige punten van deze reactie en die van de brief van de vier organisaties daarin te verwerken.