

Meneer de voorzitter, geachte leden van college en raad,

De bijdrage aan deze Ronde Tafel van de Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, waartoe de instelling en het terrein van de WA Hoeve uiteraard behoort, is gericht op een belangrijk element van de Kaders die door de gemeente Zeist in 2015 zijn gesteld voor de (her)ontwikkelingen in het Gebied van de WA Hoeve.

Het gaat hier om de voorwaarde dat er met de gebiedsontwikkeling een afdracht aan het Beheerfonds van het Programma Hart van de Heuvelrug wordt gerealiseerd van € 1,5 miljoen én dat Altrecht financieel in staat wordt gesteld het gebied te verlaten. Aan dit laatste werd een bepaald prijskaartje gehangen, namelijk een vergoeding van de (boek)waarde van het terrein en de zich daarop bevindende gebouwen. Het totaal van deze waarde werd vertaald in verschillende aantallen te bouwen woningen, die zozeer uiteenliepen dat dit leidde tot een breekpunt in de werkgroep die voor het opstellen van de Gebiedsvisie in het leven was geroepen.

Let wel!: deze kaders sporen niet met die zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Die spreken alleen van de eerste € 1,5 miljoen (naast een maximaal aantal hectare rood).

Wij gaan hier niet in op wat een dergelijke opbrengst zou kunnen zijn of welke aantallen woningen hierbij zouden horen.

Onze stelling resp. stellingname is: ruimtelijk beleid is niet bedoeld om de financiën of financiële problemen van individuele organisaties of personen op te lossen.

Ik licht dit toe.

Ruimtelijk beleid, en het mogelijk maken van daarbinnen passende bouwactiviteiten, moet worden gebaseerd op overwegingen van algemeen belang. Er zijn bijvoorbeeld meer woningen nodig, of een grotere oppervlakte industrieterrein. De overheid weegt de noodzaak daartoe af tegen de nadelen, bijvoorbeeld voor de natuur of voor het woonklimaat van al aanwezige bewoners. En zo kom je tot, bijvoorbeeld, het besluit om Leidsche Rijn of de Tweede Maasvlakte mogelijk te maken.

De financiële belangen van bijvoorbeeld het Bouwfonds, Heijmans of het Havenbedrijf van Rotterdam spelen in die afweging geen enkele rol. Het enige wat telt is de vraag of er meer huizen moeten komen of meer industrieterrein, én als dat zo, is of de beoogde locatie wel de beste plek is om e.e.a. te realiseren. Het is belangrijk dat de gemeente en de eigenaar van de grond bevestigen dat ze dit met ons eens zijn. Want als dat niet het geval is, hebben we straks in een onverhoopte kroonprocedure een buitengewoon interessante discussie.

Dit uitgangspunt geldt voor grootschalige ontwikkelingen net zo goed als voor kleinere, zoals de plannen voor woningbouw op de WA hoeve. Het feit dat gezondheidsinstellingen het financieel soms moeilijk hebben, mede door het beleid van de rijksoverheid, is geen legitiem argument om bouwactiviteiten toe te staan. Hetzelfde geldt wanneer onderdelen van die overheid (i.c. het College voor Zorgvoorzieningen) deze instellingen mogelijk stimuleren om bij afstoot van bestaand bezit zoveel mogelijk geld binnen te halen. De precedentwerking daarvan zou overigens enorm zijn. Want dan zouden ook horecabedrijven die minder wijn verkopen door het verlagen van de alcoholnorm voor weggedrag, huizenbezitters waarvan het pensioen tegenvalt door het verhogen van de rekenrente, of benzinestations die brodeloos worden door de komst van de elektrische auto mogen zeggen: overheid, dat is jouw schuld, maar laat mij maar wat bouwen, dan ben ik financieel weer even uit de zorgen.

Voor bouwplannen op het terrein van de WA hoeve is dus de enige legitieme vraag: moet Zeist meer woningen bouwen, en zo ja is, dit dan de beste plek? Omdat bouwen op het terrein van de WA hoeve bouwen in een natuurgebied betekent, is dat niet waarschijnlijk. In de provincie Utrecht moet nog

een grote oppervlakte natuurgebied worden aangelegd (zie het Natuurpact rijk-provincies), de kosten daarvan per hectare zijn gigantisch, en de realisatie daarvan gaat erg traag. Wanneer je stukken natuur opoffert voor woningbouw zal de provincie die elders weer moeten aanleggen. Het financiële voordeel van de eigenaar van het WA terrein wordt dan via een omweg weer betaald door de belastingbetaler.

Alleen wanneer iedere bouwmogelijkheid in Zeist is uitgeput en er absoluut woningen moeten worden gebouwd binnen de gemeentegrenzen van Zeist, en niet in bijvoorbeeld Leidsche Rijn of Rijnenburg, (en waarom zou dat eigenlijk beslist in Zeist moeten?) kun je overwegen huizen te bouwen op het WA terrein en in de natuur ervan.

KORTOM: GEEN BOUWOPGAVE BEREKENEN VANUIT EEN FINANCIËEL PROBLEEM IN DE GEZONDHEIDSZORG. DE REGIONALE WONINGBOUWPROGRAMMERING IS EN BLIJFT VERTREKPUNT.

Tot zover mijn toelichting over onze stelling.

Tenslotte nog een enkel woord over de afspraken die zouden moeten worden gemaakt voor het vervolg van dit project. Vanuit juridisch oogpunt is het onvoldoende te volstaan met contracten tussen Altrecht en de projectontwikkelaar. Teneinde een reële rol te borgen voor de planbegeleidingsgroep zou deze partij moeten worden gemaakt bij dergelijke contracten. Vanwege het ontbreken van rechtspersoonlijkheid van de planbegeleidingsgroep en de ongetwijfeld wisselende samenstelling ervan over de komende jaren zijn wij van mening dat de Belangenvereniging Den Dolder een dergelijke rol sowieso toekomt. Wij vragen u daarom nadrukkelijk te onderzoeken hoe een en ander juridisch kan worden dichtgetimmerd, opdat in eventuele procedures niet de kaart getrokken kan worden van niet-ontvankelijkheid.

Bosch en Duin, 20 december 2016

mr. J.M. Voorberg

