

Pleidooi voor het stellen van een maximum aan het aantal woningen

Geachte Raad,

Mijn naam is René Huvers. Ik ben lid van de werkgroep die gewerkt heeft aan de totstandkoming van de gebiedsvisie.

Het gebied dat Altrecht gaat verlaten is een uniek gebied zowel voor wat betreft natuur, cultuur, historie als architectuur. Een gebied met veel potentie om te ontwikkelen tot een schitterende leefomgeving, maar ook een kwetsbaar gebied dat makkelijk en voor altijd verpest kan worden.

Ik ben blij dat ik heb mogen meewerken aan de 'eerste ronde' om dit gebied inderdaad tot een schitterende leefomgeving te maken. Ik vraag nu aandacht voor één belangrijk aspect, nl. het aantal woningen. Dit is nog niet ingevuld. Het is een vraagstuk dat belangrijk is voor de uiteindelijke leefbaarheid van zowel het plangebied als geheel Den Dolder.

Bij de start van de werkgroep gebiedsvisie zijn ons een aantal kaders meegegeven waarmee wij rekening moeten houden. Één daarvan was het financiële kader. Dit kader, zo ongeveer het belangrijkste kader, werd echter niet ingevuld/gekwantificeerd. Ik, en anderen, hebben in bijna elke bijeenkomst verzocht om opening van zaken v.w.b. het financiële kader. Het was tenslotte niet de bedoeling om op de laatste werkgroepbijeenkomst geconfronteerd te worden met een zodanige invulling van het financiële kader dat het werk van de werkgroep terzijde wordt geschoven. Leuke en creatieve ideeën werkgroep, maar helaas niet passend in het financiële kader.

Op de (officieel) laatste bijeenkomst van de werkgroep werd door Altrecht het financiële kader gepresenteerd met daarbij een bandbreedte betreffende het noodzakelijk (in de visie van Altrecht) geachte aantal huizen om de opbrengst voor Altrecht te garanderen. Er werd gesteld dat een bovengrens van minimaal 600 woningen noodzakelijk is. Dit viel ons rauw op het dak, mede omdat wij, bij gebrek aan informatie, uitgegaan waren van 200 tot 250 woningen. De getallen betreffen nieuwbouw, er komen nog ongeveer 100 woningen in de historische middenas bij. Let wel, Den Dolder heeft nu ongeveer 1600 woningen. In de visie van Altrecht kunnen er nog ~700 bijkomen = ~43% stijging! Dit heeft een forse, negatieve, impact op o.a. de natuur en de leefbaarheid in Den Dolder als geheel. Het plangebied grenst tenslotte aan een versmalling van de Utrechtse Heuvelrug.

Hierna zijn er nog 2 werkgroepbijeenkomsten geweest. De gemeente Zeist is ook aan het rekenen geslagen en kwam tot een bovengrens van 422 woningen, later aangevuld met 50 sociale huurwoningen (plus natuurlijk de 100 woningen in de middenas) en is er een 'cijfercommissie' door de berekeningen gegaan. Leden van de werkgroep hebben ook berekeningen gemaakt. De overeenkomst tussen deze berekeningen is dat deze allen tot (veel) lagere aantallen leiden.

Helaas waren deze laatste bijeenkomsten niet voldoende om een compromis tussen 200 en 472 woningen (+100) te bereiken. Ook ontbrak de tijd om gezamenlijk aan een oplossing te werken waarbij Altrecht een acceptabele opbrengst tegemoet kan zien en er minder woningen hoeven te worden gebouwd.

Er was dus een discussie om tot een overeenstemming te komen over het aantal te bouwen woningen: tussen 200 en 472. Dit is niet gelukt, en nu is er helemaal geen maximum. Ik vind dat een maximum gesteld moet worden dat recht doet aan het karakter van het gebied, overgang van natuur via een landelijk- naar een dorps karakter.

Altrecht verlaat het terrein en heeft eigenlijk geen direct belang bij aantallen anders dan dat het mogelijk gemakkelijker is het terrein te verkopen als er veel huizen gebouwd mogen worden.

De uiteindelijke discussie over aantallen wordt gevoerd door, onder anderen, de begeleidingscommissie en de projectontwikkelaar. Om dit proces te laten slagen zijn duidelijke kaders nodig waaronder het maximum aantal huizen maar ook begrenzing van bouwvlakken etc.

Note: Aan de basis van de berekeningen van de door Altrecht benodigde opbrengst, het te bouwen aantal huizen, etc. liggen uitgangspunten en keuzen ten grondslag. Welke rentevoet wordt gebruikt? Hoe wordt omgegaan met onderhoudskosten van nog geëxploiteerd vastgoed? Welke mix tussen goedkoop, middelduur en duur passen we toe? Gebruiken we de comparatieve of de residuele methode? Door slimme keuzes kan m.i. het benodigd aantal huizen omlaag terwijl toch een substantiële opbrengst wordt gewaarborgd.

Hoogachtend,

René Huvers
Dolderseweg 252, Den Dolder