



Gemeenteraad van Zeist
Postbus 513
3700 AM Zeist

Referentie :
Betreft : Visie WA-Hoeve

Zeist, 20 januari 2017

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vanuit Altrecht ggz hebben wij de voorbije weken de voorbereiding van raadsbesluitvorming over de gebiedsvisie WA-Hoeve met grote belangstelling gevolgd. Wij zijn verheugd over het feit dat raadsbreed is aangegeven dat de voor Altrecht benodigde opbrengst van € 15 miljoen niet ter discussie wordt gesteld. Het is voor het continueren van onze zorg van groot belang dat we in de mogelijkheid worden gesteld om deze opbrengst te genereren vanuit de herontwikkeling WA-Hoeve.

Tijdens uw debat op 12 januari jl. zijn een aantal zaken door één of meerdere fracties in discussie gebracht die ons ertoe hebben gebracht deze brief aan u te sturen. Dit vanuit ons hierboven geschetste belang van een haalbare ontwikkeling van de WA-Hoeve. Wij willen daarbij reageren op de volgende punten:

- Woonvisie
- Voormalig plan Leeuwenhorst i.r.t. gebiedsvisie
- Gefaseerde ontwikkeling
- Planbegeleidingsgroep

Woonvisie

Over de discussie in het debat van 12 januari over de Woonvisie als extra kader maakt Altrecht zich grote zorgen. In de woonvisie is namelijk een woningdifferentiatie opgenomen waar nieuwbouwprojecten aan moeten voldoen. Toepassing van die differentiatie binnen de kaders van de gebiedsvisie (te weten het aantal te ontwikkelen ha's (14), maximale dichtheid van 30 woningen en bebouwingskarakter) maakt dat de € 15 miljoen voor Altrecht niet meer gerealiseerd kan worden. Op basis van onze doorrekeningen (in het model dat met de werkgroep ook tijdens het traject is gedeeld) kan op basis van de gebiedsvisie nog slechts € 7,5 - 8 miljoen opbrengst gegenereerd worden. Om de € 15 miljoen wel te kunnen halen, zouden door toevoeging van de Woonvisie als nieuw kader andere uitgangspunten in de gebiedsvisie aangepast moeten worden. Zo zou dan de ontwikkelruimte aangepast moeten worden (4 ha. extra t.o.v. 14 ha) of er zou in een hogere dichtheid gebouwd moeten mogen worden (maximaal 40 woningen per ha.). Dergelijke aanpassingen zijn niet dermate klein dat dit binnen het huidige karakter van de gebiedsvisie past. Er ontstaat daardoor met andere woorden een andere gebiedsvisie.

De Woonvisie, c.q. de daarin opgenomen differentiatie-eisen zijn daarnaast reeds benoemd bij het overeenkomen van het Afsprakenkader Cluster Zeist I en II februari 2015. Daarin is opgenomen dat er de mogelijkheid moet zijn een woningbouwprogramma te realiseren dat "afwijkt van de woningdifferentiatie van de gemeente Zeist".

Vervolgens is in het kaderdocument zoals u dat als raad heeft vastgesteld voor de gebiedsvisie expliciet aangegeven dat de woningdifferentiatie niet als kader geldt. De werkgroep was zich dat ook terdege bewust en is mede vanuit dat vertrekpunt aan de slag gegaan.

Het na doorlopen van het planproces met de werkgroep aanpassen van een kader haalt met andere woorden de uitkomst onderuit.

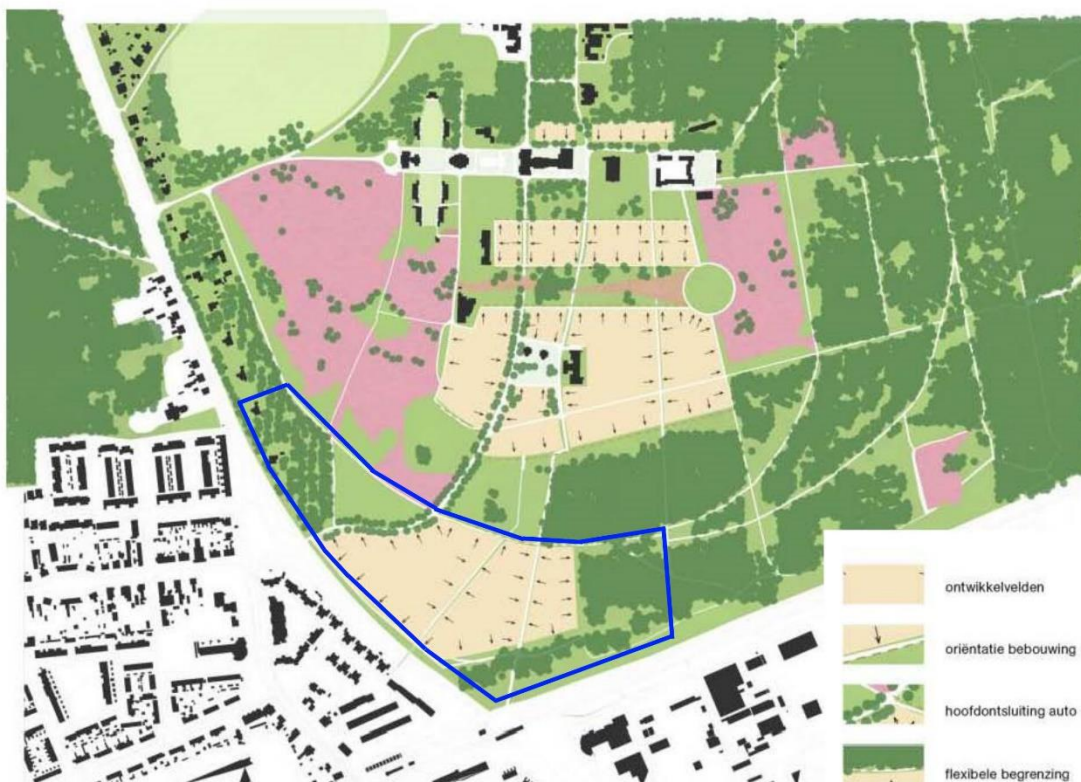
We zijn er trots op dat we er met de werkgroep gezamenlijk voor een groot deel uitgekomen zijn en er een gedragen visie ligt met overeenstemming over ontwikkelvlekken, maximale dichtheden, kwaliteiten etc. Het achteraf toevoegen of aanpassen van kaders ondermijnt dat proces en het vertrouwen dat er in de werkgroep is ontstaan. Dat zouden we zeer betreuren.

Tot slot: De woonvisie zonder toepassing van de woningdifferentiatie-eis is een mogelijke oplossing. De woonvisie maakt dat ook mogelijk: er is letterlijk zoals u ongetwijfeld bekend is in de Woonvisie opgenomen dat de raad kan besluiten om de differentiatie voor een project niet van toepassing te verklaren. Wil er sprake zijn van een realiseerbare gebiedsvisie WA-Hoeve dan is dat besluit op z'n minst noodzakelijk! Hetgeen in de woonvisie inhoudelijk staat, zonder differentiatie-eisen, zijn zaken die we wel kunnen ondersteunen en al onderdeel zijn van de visie.

Voormalig plan Leeuwenhorst i.r.t. gebiedsvisie

In uw vergadering van 12 januari was tevens een onderwerp van discussie in hoeverre het voormalige plan Leeuwenhorst nog geïncorporeerd is in de gebiedsvisie. Juist in de totstandkoming van de gebiedsvisie en de daarvoor gevoerde discussies in de werkgroep is bezien hoe het zuidelijke deel zo open mogelijk gehouden kan worden met respect voor de aanwezige natuurwaarden. Ook Utrechts Landschap heeft daarin geparticipeerd en ondersteunt de uitkomst.

In tegenstelling tot het voormalige plan Leeuwenhorst wordt het zuidoostelijke deel van het gebied niet als ontwikkelgebied bestempeld in de gebiedsvisie. Er is enkel sprake van bebouwing op en rondom de huidige locatie van het Deltagebouw (kantoorgebouw Altrecht) in die delen waar de natuurwaarde niet als waardevol is aangemerkt in alle verkenningen. Ter illustratie bijgaand de begrenzing van het voormalige plan Leeuwenhorst (in blauw aangegeven) en de positionering van de ontwikkelgebieden volgens de gebiedsvisie:





Gefaseerde ontwikkeling

Dat de ontwikkeling van de WA-Hoeve een gefaseerde ontwikkeling zal zijn, is evident. De betreffende ontwikkelaar/bouwer zal op basis van de marktsituatie bezien wat er in welk tempo aan woningbouw gerealiseerd kan worden. Tevens zal daarbij rekening worden gehouden met de mogelijkheden in het gebied. Zo zal in de eerste jaren de herontwikkeling van het middelste deel van het gebied (waar thans nog de meeste zorgpanden staan) niet kunnen in verband met het feit dat een deel van deze panden nog in gebruik zullen zijn. Het vooraf vastleggen van een fasering is derhalve zeer onverstandig en kan de uitvoering van de visie frustreren.

Planbegeleidingsgroep

Over de planbegeleidingsgroep is al veel gezegd en geschreven. In een reactie vanuit de werkgroep is deze week aangegeven hoe wij de planbegeleidingsgroep zien en de rol van de gemeente daarin in die situaties waarin de planbegeleidingsgroep er niet zou uitkomen met de ontwikkelaar. Voor Altrecht is van belang dat betrokkenheid van bewoners (bestaand en toekomstig) in de verdere planuitwerking plaatsvindt, maar dat in geval van impasse de gemeente via het college een eindoordeel kan opmaken, zodanig dat dit niet leidt tot vertraging in het planproces. Ook hierbij is immers een relatie met onze financiële opgave te leggen; deze dient de komende jaren zo spoedig mogelijk gerealiseerd te worden.

Wij hopen dat wij met deze brief u richting raadsbesluitvorming op 24 januari a.s. nog van wat laatste informatie hebben kunnen voorzien die u meeneemt in uw finale standpunt. Vooral ten aanzien van de discussie over de Woonvisie hopen wij dat u onze toelichting daarop en verzoek daarbij zeer wel in ogenschouw neemt.

Wij wensen u een goede besluitvorming en zien uit naar een positieve uitkomst.

Met vriendelijke groet,

R.H.M Vernimmen
Psychiater en voorzitter raad van bestuur Altrecht