

## **Verslag bijeenkomst verkooptraject van de Willem Arntsz Hoeve**

**Datum:** 23 mei 2018

**Plaats:** gebouw Winkler op de Willem Arntsz Hoeve

**Aanwezigen:** Hetty Beekman, Jan Nederstigt, Ton Anbeek, René Huvers, Cecilia Rebergen, Marion Veldhuis, Katine Paul, Jop Visser, Alexander Groen, Youri Heuven, Rosa Koenen, Paul Klijnhout, Willem Brouwer, Rob Zee, Nieke Bekkering, Egbert Visser, Jan Scherpenhuis

**Aanwezig namens Altrecht:** Mariken Govaert, Willem van den Oetelaar, Walter Knoll, Walter Stam (Akro Consult), Caro Niestijl en Gerhard Rekveld (Service Wise).

### **Inleiding en toelichting over de opzet van de avond**

Altrecht heeft op woensdag 23 mei alle leden van de werkgroep Gebiedsvisie WA Hoeve en andere betrokkenen bijgepraat over de stand van zaken met betrekking tot de verkoop van het terrein.

Daarnaast zijn er aandachtspunten bij de betrokkenen geïventariseerd. Het gaat hierbij om aanvullingen of verduidelijkingen: de vastgestelde gebiedsvisie is en blijft het kader.

### **Stand van zaken verkoopprocedure**

Walter Knoll, manager Vastgoed van Altrecht heeft via de bijgevoegde slides verteld hoe de verkoopprocedure is opgezet, wat de huidige stand van zaken is en wat de komende stappen zijn (slides zijn bijgevoegd).

Altrecht is begin 2018 met de verkoopprocedure gestart. Marktpartijen konden zich aanmelden om hieraan deel te nemen. Partijen die voldoende ervaring hebben met herontwikkeling van dit soort gebieden zijn toegelaten tot de volgende ronde van de verkoopprocedure. In die volgende ronde kunnen partijen een bod uitbrengen op de locatie en het vastgoed. Kader voor de verkoop is de Gebiedsvisie zoals deze door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld.

In de verkoopprocedure is ook de wijze waarop de ontwikkelaar met betrokkenen in de planvorming omgaat van belang.

Planning is dat in het najaar de definitieve keuze voor een kopende partij wordt gemaakt. Het bod dat partijen kunnen uitbrengen op de locatie is niet één bod. Dit omdat de locatie niet in één keer, op één moment beschikbaar komt voor de kopende partij. Zo wordt in de bestaande zorgkern de komende jaren nog zorg aangeboden.

Rekening houdend met wanneer welke panden vrijkomen is een volgorde aangebracht in de verkoop:

- gebied middenas: partijen brengen voor dit gebied een concreet bod uit waarbij de afname 1 januari 2019 zal zijn.
- noordelijke en zuidelijke ontwikkelvelden (bepaald op basis van de Gebiedsvisie, zie bijgevoegde kaart): partijen brengen een bod uit en nemen deze gronden af wanneer een bestemmingsplan gereed is. Hierbij wordt uitgegaan van 1 januari 2021.

- zorgkern: dit deel is nog in gebruik door Altrecht en Fivoor/Aventurijn. Streven is dat deze locatie vanaf 2025 beschikbaar komt voor herontwikkeling. Tegen die tijd zal dan ook pas een concreet bod voor dat deel uitgebracht kunnen worden door geïnteresseerde kopers. In deze fase van de verkoop worden partijen wel gevraagd om een ontwikkelvisie op dit gebied (hoe denken partijen de locatie te gaan herontwikkelen?).

### **Inventarisatie aandachtspunten**

Aanwezigen hebben Altrecht vragen gesteld over de verkoopprocedure. Ook is er in groepjes aan thema's gewerkt: communicatie, activiteiten op het terrein, groen/natuur, voorbeeldwijk, en verkooppotentie.

### **Aandachtspunten per thema die op de posters zijn weergegeven:**

#### **Communicatie**

Er is een grote behoefte aan informatie. Elke partij moet hierin zijn of haar verantwoordelijkheid nemen; de gemeente Zeist, Altrecht en de toekomstige gebiedsontwikkelaar. Vertraging in het proces of uitstel is ook informatie. Betrokkenen willen geïnformeerd worden over de verkoop, bestemmingsplan en planontwikkeling, maar ook over activiteiten op het terrein. Betrokkenen worden graag geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven, bewonersavonden, Facebook, via bestaande netwerken in Den Dolder en persoonlijk contact. Belangrijk is dat de communicatie niet zendergericht is maar interactief waarbij alle partijen voor elkaar goed bereikbaar en toegankelijk zijn.

#### **Activiteiten op het terrein**

Er is op dit moment een breed scala aan activiteiten; een filmhuis, kunstateliers, expositieruimtes, Wij 3.0, fietsenmaker, ICT projecten, bezinningshuis, diverse zzp-ers met verschillende beroepen, 5<sup>e</sup> Seizoen (kunst), kledingwinkel, coffee corner de Wissel, een kas, een oefenruimte voor bandjes, verschillende events zoals de burendag, beschermd wonen in de Vijverhof, een woongroep, Brouwtheater etc. Wat bewoners van het gebied waarderen is de levendigheid overdag door die activiteiten en bijvoorbeeld het filmhuis in de avond.

De aanwezigen realiseren zich dat sommige activiteiten (nog) niet economisch levensvatbaar zijn maar dit in potentie wel kunnen worden. Kunnen ondernemers tijd krijgen om hun ideeën verder uit te werken en levensvatbaar te maken in overleg met de gebiedsontwikkelaar? Ondernemers zouden bijvoorbeeld een pitch kunnen doen bij de gebiedsontwikkelaar om hiervoor in aanmerking te komen.

#### **Groen/natuur**

De lijn uit de gebiedsvisie over groen/natuur is in deze werkgroep nader belicht. Zo geven de aanwezigen in deze werkgroep aan om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden. Een goede inventarisatie van bomen, vegetatie en reliëf is daarbij van belang. Het nieuwe ontwerp dient 'natuur inclusief' te worden met alleen natuurlijke afscheidingen. Parkeeroplossingen graag wegwerken in het groen. Bebouwing waar mogelijk voorzien van groene daken of gevels. Bij voorkeur geen bouwfases door elkaar laten lopen maar eerst afronden en dan aan de volgende beginnen. De werkgroep twijfelt of de nieuwe aansluiting met de Pleineslaan wel noodzakelijk is. De nieuwe aansluiting is duur en als dit kan komen te vervallen hoeft er ook minder gebouwd te worden om de vereiste opbrengst te halen.

### **Voorbeeldwijk ('trots van Zeist')**

De werkgroep benoemt een aantal zaken waarmee de Willem Arntsz Hoeve een voorbeeldwijk kan worden: Groen en circulair wonen, recreëren, sporten, spelen, startups en bedrijven in combinatie met Reinaerde en Altrecht, horeca en een dorpshuis, kinderopvang, events, lokaal eten verbouwen. Kortom, dit zou een voorbeeld voor het dorp Den Dolder moeten worden maar het liefst een voorbeeld voor het hele land.

### **Verkooppotentie**

De werkgroep maakt zich zorgen over de combinatie forensische psychiatrie en wonen. Heeft een ontwikkelaar wel voldoende inzicht in de problematiek en de invloed die dat heeft op de omgeving? Aandachtspunten zijn: timing, wanneer gaan Altrecht en Fivoor weg, veiligheid in de avond. Altrecht geeft aan dat zij 100% transparant is op dit vlak en in de verkoopprocedure alle informatie geeft.

### **Afsluiting en vervolg**

Altrecht spreekt de hoop uit dat de informatie over de verkoopprocedure de aanwezigen een goed inzicht heeft gegeven over waar ze nu staan en wat de vervolgstappen zijn. Gedurende de verdere loop van het verkoopproces zal Altrecht de omgeving hierover blijven informeren.

Altrecht dankt de aanwezigen voor de geleverde input.