

Gemeente **Zeist**

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM Zeist  
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

[www.zeist.nl](http://www.zeist.nl) ▪ [www.twitter.com/gemeentezeist](https://www.twitter.com/gemeentezeist)  
[www.facebook.com/gemeentezeist](https://www.facebook.com/gemeentezeist)

Altrecht

T.a.v. de heer A.C. de Grunt

Lange Nieuwstraat / gebouw Doelen 119

3512 PG UTRECHT

Datum	19 juni 2018	Ons kenmerk	0277310
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)		Behandeld door	dhr. A. Brokkaar
Onderwerp	reactie op bidbook WA-Hoeve		

Geachte heer De Grunt,

Hierbij geven wij onze reactie op het bidbook tenderprocedure herontwikkeling Willem Arntsz Hoeve d.d. 18 april 2018. Wij vinden het jammer dat wij niet vooraf de kans hebben gekregen te reageren op het bidbook. Dat maakt dat wij niet anders kunnen doen dan formeel en kritisch te reageren en positie in te nemen. Dat doen wij hierbij.

Na herhaaldelijk verzoek van ons hebben wij uiteindelijk bijna alle stukken van de tenderprocedure ontvangen. Thans ontbreken nog bijlage 11 (realisatieovereenkomst Altrecht – Utrechts Landschap) en bijlage 12 (koopovereenkomst Altrecht – Utrechts Landschap).. Deze overeenkomsten zijn ons tot op heden onbekend en zouden wij graag nog ontvangen. Met nadruk wijzen wij er op dat afspraken over de grondruil sterk afhankelijk zijn van de afspraken over de bijdrage van € 1,5 miljoen vanuit de ontwikkeling WA-Hoeve aan het programma Hart van de Heuvelrug vóór 31 december 2025 ten behoeve van de vergroening van Kamp van Zeist.

Na het lezen van alle stukken concluderen wij dat het bidbook op onderdelen onduidelijk, verwarrend en in strijd is met de door de Raad op 24 januari 2017 vastgestelde gebiedsvisie. Onderstaand geven wij een aantal voorbeelden, dit is geen uitputtende opsomming:

- Datum vertrek Altrecht: het bidbook is hier onduidelijk over en hanteert latere data dan de gebiedsvisie. Vanwege de onzekerheid voor kopers/bewoners vinden wij het zeer ongewenst als er tientallen woningen worden toegevoegd in het gebied zonder dat er duidelijkheid is over de datum van vertrek van Altrecht. Graag krijgen wij duidelijkheid over de datum van vertrek. Ook vernemen wij graag welke acties u momenteel onderneemt om de zorgvoorzieningen naar een andere locatie te verplaatsen.
- De selectie vindt in de eerste fase uitsluitend en in de tweede fase bijna uitsluitend plaats op basis van de hoogte van het grondbod. Kwaliteit is bij de beoordeling nauwelijks van belang. Van de selectiemethodiek zoals die in de gebiedsvisie is opgenomen is weinig tot niets terug te vinden. Het hanteren van een wegingsfactor van 1,25 voor de middenas trekt het hele biedingsproces scheef en is daarom voor ons onacceptabel.
- Woningdichtheid en woningdifferentiatie: het bidbook is onduidelijk over de woningdichtheid en hoe om te gaan met de Woonvisie of wijkt af van de gebiedsvisie. Voor ons is hetgeen hierover staat in de gebiedsvisie leidend.

Verder constateren wij dat wij het op belangrijke onderdelen fundamenteel oneens zijn met Altrecht. Voorbeelden daarvan zijn het wel of niet betrekken van de opbrengst van de Middenas bij de € 15 miljoen en hoe wordt omgegaan met een aantal bovenplanse kosten (infrastructuur, dorps huis en planbegeleidingsgroep). Alle bovenplanse kosten en aanpassingen aan de infrastructuur dienen te worden gerealiseerd door de eigenaar / ontwikkelaar en alle toezeggingen die zijn gedaan dienen nagekomen te worden. Ook de flexibiliteit van de begrenzing van de ontwikkelvelden zien wij anders, deze is niet bedoeld om de ontwikkelvelden te vergroten maar om natuurinclusief ontwerpen mogelijk te maken.

Ten derde laat het bidboek over een aantal onderwerpen aan duidelijkheid te wensen over. Voorbeelden hiervan zijn het eigenaarschap en het beheer van de groene scheggen en de infrastructuur die daar doorheen gaat lopen en het beheer tijdens de herontwikkelingsfase.

Als laatste wordt over diverse onderwerpen momenteel niets gemeld. Hierbij valt de denken aan duurzaamheid, de berekeningswijze van de marktconforme grondopbrengst van € 15 miljoen, hoe om te gaan met de monumenten, de toekomst van de moestuin, de eventuele overdracht van de groene scheggen aan Utrechts Landschap, het toekomstige eigendom van de openbare ruimte en de beeldkwaliteit.

### **Conclusie**

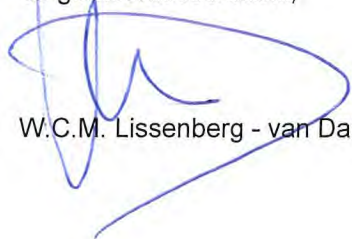
Onze conclusie is dat het bidboek onduidelijk en verwarrend is, en in strijd met belangrijke uitgangspunten van de gebiedsvisie. In onze brief van 13 maart 2018 hebben wij hier al eerder op gewezen. De gemeente committeert zich op geen enkele wijze, ook wat betreft het verlenen van planologische medewerking, aan de uitkomst van deze selectieprocedure, noch richting Altrecht noch richting de marktpartijen. Wij geven u ernstig in overweging om deze tenderprocedure te staken.

### **Tot slot**

Het gaat hier om belangrijke ontwikkelingen voor uw instelling, voor ons als gemeente, maar zeker voor de Dolderse samenleving. Daarom bieden wij u opnieuw aan om in constructief overleg te komen tot overeenstemming over zowel de ruimtelijke ontwikkeling als alle daarbij behorende voorwaarden en condities.

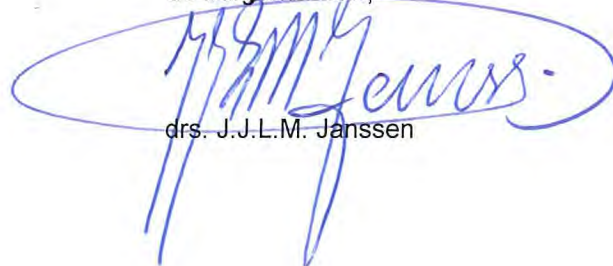
Teneinde mogelijke onjuiste verwachtingen aan de zijde van de inschrijvers op deze tender te voorkomen, verzoeken wij u deze brief aan alle inschrijvers op de tender te doen toekomen, tegelijk met de Nota Inlichtingen die u volgens planning op 22 juni 2018 gaat versturen.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Zeist,  
de gemeentesecretaris,



W.C.M. Lissenberg - van Dam

de burgemeester,



drs. J.J.L.M. Janssen