

Brief Werkgroepleiding / 25 juni 2016

Aan werkgroep Gebiedsvisie Den Dolder Noordoost

Beste leden van de werkgroep,

Wij zijn blij met de enorme betrokkenheid van de werkgroep bij het ontwikkelproces om de WA hoeve te transformeren van zorgterrein tot iets nieuws. Daar willen we jullie voor bedanken.

In het najaar van 2015 zijn we met elkaar op pad gegaan om tot een nieuw toekomstbeeld te komen voor de Willem Arntsz hoeve. Een plek waar jullie je, allemaal op je eigen manier, betrokken bij voelen. Net als wij. Het waren intensieve avonden waarin we elkaar uiteindelijk in best veel zaken konden vinden: de droom, de bouwstenen en de vertaling van droom en bouwstenen in een kaartbeeld. Aan de droom hebben wij de afgelopen tijd woorden gegeven in de gebiedsvisie. Want ook wij vinden dat de droom voorop moet staan. We zijn benieuwd of jullie je in de droom herkennen. Dat geldt ook voor de kaart die, na de laatste bijeenkomst met de werkgroep, is geoptimaliseerd.

Woningaantal

Over het woningaantal hebben we tot nu toe geen overeenstemming in de werkgroep. Enerzijds is daar de benodigde opbrengst voor Altrecht van 12-15 miljoen om zonder winst maar met een vergoeding van boekwaardes en andere kosten het gebied te kunnen verlaten. Dit is een kader voor de gebiedsvisie. Anderzijds de bedenkingen van een groot deel van de werkgroep wat het gebied en het dorp aan woningen en nieuwe mensen kan dragen. Cruciaal hierbij is dat ook Altrecht onderdeel is van de werkgroep.

We zijn na de laatste werkgroep met Altrecht in gesprek gegaan om te kijken hoe Altrecht tot het genoemde woningaantal van tenminste 600 nieuwbouwwoningen is gekomen. Het gaat weliswaar om een lange ontwikkelingsperiode waarin we niet weten hoe de woningmarkt zich ontwikkelt en waardoor het niet realistisch is om de huidige prijzen als uitgangspunt te hanteren. Maar wat zijn dan wel realistische parameters voor kosten en voor opbrengsten zoals de 'vrij op naam prijs' van de nieuwbouw, fasering, etc.? Uitgaande van een ontwikkelingsperiode van 15 jaar. We zijn, naar ons idee, tot realistische parameters voor kosten en opbrengsten gekomen.

Daar hebben we vervolgens een mix van woningen aan gekoppeld op basis van de droom en de bouwstenen van de werkgroep. Vandaar uit zijn wij gaan kijken hoeveel woningen er nodig zijn om deze opbrengst te kunnen halen aan het eind van de rit. Met een zekere marge omdat de ontwikkeling over een lange periode wordt uitgesmeerd. Daarom hanteren wij een bandbreedte voor het aantal woningen,

waarbij we uitgaan van de onderkant van de bandbreedte. Bij een tegenvallende woningmarkt kan het aantal huizen iets toenemen tot aan de bovenkant van de bandbreedte.

Daarmee voldoen we aan de twee vooraf meegegeven financiële kaders: 'Er zal gebruik worden gemaakt van realistische kosten en opbrengstenramingen'. En: "netto opbrengst van 1,5 miljoen euro" zodat Altrecht aan haar verplichting richting het programma Hart van de Heuvelrug kan voldoen'. In bijgevoegde memo wordt dit verder toegelicht.

Middenas

Het klopt dat Altrecht uitgaat van een saldo 0 benadering voor de Middenas. Dit betekent dat opbrengsten die gehaald worden gebruikt worden voor de Middenas zelf. Sommige gebouwen zullen opbrengsten genereren omdat er woningbouw mogelijk is, of commerciële voorzieningen. Andere gebouwen zullen vooral invetseringen kosten en minder opbrengen. Door uit te gaan van saldo nul worden deze kosten en opbrengsten met elkaar verevend. In de excursie met de werkgroep naar Castricum hebben we gezien dat dit een realistisch uitgangspunt is.

Sociale woningbouw

Er is binnen de gemeente Zeist druk op de sociale huisvesting. De woningbehoefte is groot en de wachtduur is lang. Daarbovenop komt een taakstelling om statushouders te huisvesten. De gemeente Zeist wil voorkomen dat overige woningzoekenden worden verdrukt door de statushouders en heeft de ambitie om de komende vijf jaar ieder jaar 500 mensen extra te huisvesten in de sociale huursector. Hiervoor wordt in alle delen van Zeist gekeken naar de mogelijkheden. Zowel naar korte termijn oplossingen (tijdelijk gebruik van gebouwen) als lange termijn oplossingen (realisatie nieuwe sociale huurwoningen). In dat licht is het noodzakelijk dat ook de WA-Hoeve hier een bijdrage aan levert. Dit is aan de voorkant van het proces niet meegegeven als kader. Maar de ontwikkeling doet zich voor en daar kunnen we onze ogen niet voor sluiten.

Natuur, landschap en cultuurhistorie

In de kaart waarop de ontwikkelvlekken en het groen is weergegeven denken we een goede combinatie te hebben gevonden van natuur, landschap en cultuurhistorie met wonen, recreatie en bedrijvigheid. Juist doordat we in het nadenken over de verdeling van groen en ontwikkeling goed hebben nagedacht over groenverbindingen, natuur inclusief ontwerpen en milieuaspecten, zien wij geen meerwaarde van het laten opstellen van een Milieu Effect Rapportage (MER). Dit is een instrument dat vooral bedoeld is voor zeer grote complexe ontwikkelingen zoals de aanleg van de Betuwelijn. Voor dit plan is er ook geen MER-plicht. In onze situatie leidt het vooral tot vertraging en dat wil niemand van ons. Alleen al voor het behoud van de historische middenas is het zaak om zo snel mogelijk duidelijkheid te hebben over de mogelijkheden die de Willem Arntsz hoeve biedt voor de toekomst. Veel beter is het om energie te steken in het omgaan met bestaande natuur en een daarbij passende planuitwerking.

Druk op het dorp

De toenemende druk op het dorp die door jullie wordt gevoeld en die mogelijke gevolgen heeft voor de (maatschappelijke) voorzieningen en de verkeersdruk in het dorp, gaan wij goed in de gaten houden en waar nodig nemen we maatregelen. Zoals we dat ook op andere plekken in Zeist doen. Door de lange ontwikkelingsperiode en de natuurlijke vergrijzing van het dorp, is niet helemaal te voorspellen of en hoe de druk zich gaat ontwikkelen. Duidelijk is wel dat de ontwikkeling gefaseerd plaats gaat vinden, passende bij het absorptievermogen van het dorp. En dat de nieuwe woningen ook noodzakelijk zijn voor het in stand houden van voorzieningen in het dorp en het bieden van huisvesting voor bijvoorbeeld jongeren en senioren uit Den Dolder.

Wij praten maandag graag verder met jullie.

Met vriendelijke groet,
Projectleiding gebiedsvisie Den Dolder WA hoeve,

Arjan Brokkaar
Ieke Roelofs