



Gemeente **Zeist**

RAADSVORSTEL GEBIEDSVISIE WILLEM ARNTSZ HOEVE

Portefeuillehouder	Sander Jansen	Ronde Tafel	20 december 2016
		Uitloop Ronde Tafel	22 december 2016
Opsteller	Arjan Brokkaar/Ieke Roelofs	Debat	12 januari 2016
Zaak/stuknummer	16RAAD0052	Raadsvergadering	24 januari 2017
Raadsvoorstel	17RV004		

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0				

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Een toekomstbeeld (gebiedsvisie) voor de WA-hoeve en omgeving dat leidt tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van het gebied, met functies die aansluiten bij de behoefte/wensen van de samenleving. Met als doel om nieuwe ontwikkelingen en vertrek van Altrecht mogelijk te maken, rekening houdend met de kaders zoals opgenomen in de gebiedsvisie.

Voorstel

1. Vaststellen van de gebiedsvisie Willem Arntsz Hoeve Den Dolder als kader voor de toekomstige herontwikkeling van de Willem Arntsz Hoeve en omgeving.

Besluit Raad 24 januari 2017:

Basis

[Inleiding](#)

Het is de werkgroep gelukt. Een gebiedsvisie voor de Willem Arntsz Hoeve als resultaat van een dynamisch open planproces. Om dit te bereiken kwam een groep van ongeveer 30 betrokken mensen uit Den Dolder en omgeving het afgelopen jaar regelmatig samen om hierover met elkaar te praten. Zowel bewoners als Altrecht waren zeer betrokken en hebben veel tijd en energie gestoken in dit planproces. Een prestatie van formaat. Het was niet altijd makkelijk, grenzen werden opgezocht, maar uiteindelijk is er respectvol met elkaar omgegaan en is consensus bereikt.

De gebiedsvisie is de eerste stap om het gebied de komende jaren een nieuw leven te geven. Waarbij de oorspronkelijke functie van psychiatrisch instellingsterrein goed zichtbaar blijft in de historische gebouwen en structuur. Oud en nieuw gaan hier straks mooi samen. Als het aan de werkgroep WA-hoeve ligt, krijgt het gebied straks een nieuw leven met een mix van functies. De historische gebouwen worden in ere hersteld en krijgen een nieuwe bestemming. De natuurkwaliteit wordt zo veel mogelijk behouden en op bepaalde plekken verbeterd door het maken van nieuwe groenverbindingen. Er worden nieuwe woningen in het gebied gerealiseerd.

Kortom, een grote verandering met respect voor wat er was in het verleden. Maar ook een verandering met aandacht voor zowel de continuïteit van de zorg van Altrecht als de belangen van het dorp. Een verandering die gebruik maakt van toekomstige kansen.

Historie

Over de ontwikkeling van dit gebied wordt al meer dan 10 jaar gedacht en gesproken. Verschillende plannen zijn in die tijd de revue gepasseerd. Belangrijk om hier te noemen zijn de plannen voor Leeuwenhorst en de Dolderse Hille. In die tijd (2009) zou Reinaerde haar terrein (Dennendal) verlaten en het gebied groen achterlaten. Altrecht zou op de WA hoeve blijven en een woonfunctie aan het gebied toevoegen. Er bleek veel weerstand te bestaan tegen de hoeveelheid en de plek waar de woningen waren gepland in relatie tot natuur. Uiteindelijk heeft uw raad besloten niet mee te werken aan de plannen voor Leeuwenhorst. Voor de Dolderse Hille (bouwen rondom de historische middenas) bestond in de gekozen opzet onvoldoende belangstelling.

Vervolgens is in 2015 in de nieuwe samenwerkingsafspraken voor Hart van de Heuvelrug afgesproken dat Reinaerde op Dennendal blijft en haar vastgoed vernieuwt. Altrecht besloot juist om het terrein in Den Dolder te verlaten. Door de veranderingen in de zorg en de bekostiging hiervan, is veel minder vierkante meters zorg nodig dan voorheen. De kosten van leegstaande panden die niet voor de zorg worden ingezet, gaan ten koste van de budgetten die besteedt kunnen worden aan zorg en kwaliteit van zorg. Een nieuwe situatie.

Omdat de Willem Arntsz Hoeve onderdeel is van het programma Hart van de Heuvelrug, en de wijzigingen in standpunt van Reinaerde en Altrecht van invloed zijn op de rood-groen balans van het programma, moesten er nieuwe afspraken worden gemaakt. Deze nieuwe afspraken zijn in 2015 vastgelegd in het Afsprakenkader Cluster I en II. Deze zijn door uw raad vastgesteld op 28 april 2015. De nieuwe afspraken hielden voor de Willem Arntsz Hoeve in dat de gemeente Zeist in samenwerking met Altrecht, in een open plan proces, een Gebiedsvisie voor de WA-hoeve opstelt. Ook is afgesproken dat de ontwikkeling het mogelijk moet maken dat Altrecht 1,5 miljoen euro afdraagt aan het Beheerfonds van het Programma Hart van de Heuvelrug.

De gebiedsvisie moet Altrecht in staat stellen om financieel op een goede manier het gebied achter te kunnen laten.

Open planproces

Opdracht

In het reeds genoemde Afsprakenkader Cluster I en II van Hart van de Heuvelrug is het volgende ten aanzien van de gebiedsvisie afgesproken tussen partijen: “De gemeente Zeist stelt met Altrecht, en met betrokkenheid van belanghebbenden een gebiedsvisie op voor het gehele gebied Willem Arntsz Hoeve. Dit moet leiden tot een nieuw bestemmingsplan met verruiming of aanpassing van functies (van maatschappelijk/zorg tot wonen).”

Kaders

Ten behoeve van de gebiedsvisie is een kaderdocument opgesteld (zie bijlage 2). De kaders bestaan uit reeds genomen raadsbesluiten en vertaling van wet- en regelgeving. Hierin worden drie typen kaders onderscheiden; inhoudelijke, financiële en procesmatige kaders. In het kort:

A. Inhoudelijk

- De gebiedsvisie gaat over het gehele gebied van de WA-Hoeve, inclusief Dennendal. Voor Dennendal wordt een apart bestemmingsplan door Reinaerde voorbereid. Reinaerde zorgt voor een groene buffer tussen het terrein van Dennendal en Altrecht.
- Waardevol groen en cultuurhistorische elementen (heideveld, padenstructuur etc.) moeten behouden blijven.
- Behoud van de cultuurhistorische waarde van het gehele gebied. Individuele panden zijn ondergeschikt aan het ensemble.
- Altrecht mag maximaal 3,3 hectare toevoegen aan het bestaande rood. Dit mag alleen op niet waardevolle groen stukken.
- Milieuzonering, inclusief geluid/bebouwde kom, is leidend als afbakening voor de mogelijkheid tot bebouwing.

B. Financieel

- Voor de gebiedsontwikkeling wordt een financieel kader gehanteerd van een “netto opbrengst van 1,5 miljoen euro” zodat Altrecht aan haar verplichting richting het programma Hart van de Heuvelrug kan voldoen.
- Er zal gebruik worden gemaakt van realistische kosten en opbrengstenramingen.

C. Procesmatig

- De gemeente Zeist is proceseigenaar om tot een Gebiedsvisie en bestemmingsplan te komen.
- De gemeente stelt de kaders vast waarbinnen het interactief proces kan gaan lopen.
- De gebiedsvisie komt tot stand in een interactief proces met de samenleving, de eigenaar van het gebied, gemeente en experts.

Omvang gebiedsvisie WA-Hoeve

Het plangebied van de visie bestaat uit het grondgebied van de WA-hoeve in eigendom van Altrecht, Dennendal van Reinaerde, de Vijverhof in eigendom van Seyster Veste, de omliggende gronden van Utrechts landschap en de particuliere huizen aan de Dolderseweg.

Het plangebied wordt begrensd door de gemeentegrens aan de oostkant, het spoor aan de zuidkant, de Dolderseweg aan de westkant en het Boerderijlaantje / grenzen eigendom Reinaerde aan de noordkant. In het open plan proces was geen discussie mogelijk over de invulling van Dennendal, wel zijn de relaties tussen de verschillende gebieden onderwerp in de gebiedsvisie (programmatisch, verkeerskundig, ecologisch, etc). De bestemmingsplanprocedure voor Dennendal loopt parallel aan de Gebiedsvisie en het bestemmingsplan voor het overige gebied. Ook voor de particuliere woningen aan de Dolderseweg geldt dat zij onderdeel zijn van het plangebied, maar dat de functie niet ter discussie stond in het open planproces.

De kern van de gebiedsvisie is de Willem Arntsz Hoeve omdat daar de veranderingen plaatsvinden. Deze veranderingen hebben invloed op de directe omgeving en vice versa. Vandaar dat het gebied in de afspraken binnen Hart van de Heuvelrug breder is gedefinieerd dan alleen de Willem Arntsz Hoeve.

Argumenten

1. Grote betrokkenheid in open plan proces
2. Er is binnen de werkgroep consensus over de gebiedsvisie
3. Er zijn duidelijke afspraken over het vervolgproces en blijvende betrokkenheid van belanghebbenden

4. Het ontwikkelproces is robuust en toekomstbestendig
5. De gebiedsvisie stelt Altrecht in staat op een goede manier het gebied te verlaten
6. Altrecht voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt in Hart van de Heuvelrug
7. Ideeën uit de startbijeenkomst komen terug in de gebiedsvisie
8. Aspecten van de dromen van de leden van de werkgroep en mensen uit het dorp komen terug in de gebiedsvisie
9. De gebiedsvisie biedt de randvoorwaarden en ruimte voor een kwalitatieve goede ontwikkeling van de WA-Hoeve met behoud van de historische middenas
10. De gebiedsvisie past binnen de vooraf meegegeven kaders

Toelichtingen

<input checked="" type="checkbox"/>	Financiën	<input checked="" type="checkbox"/>	Juridisch	<input checked="" type="checkbox"/>	Risicos
<input checked="" type="checkbox"/>	Communicatie	<input type="checkbox"/>	Automatisering	<input type="checkbox"/>	Anders

Verdere proces

Voor de uitwerking van de gebiedsvisie wordt een planbegeleidingsgroep samengesteld door de gemeente. De planbegeleidingsgroep heeft een bepalende stem in de uitwerking en uitvoering van de gebiedsvisie.

De gebiedsvisie wordt vertaald in een bestemmingsplan door Altrecht. Dit gebeurt in samenwerking met de planbegeleidingsgroep en gemeente. Conform het proces zoals opgenomen in de gebiedsvisie. Ook de uitwerking van de verschillende deelgebieden naar concrete ruimtelijke plannen gebeurt in overleg met de planbegeleidingsgroep.

Vanuit het algemeen belang en continuïteit van het planproces nemen wij een actieve faciliterende rol op ons. Dat betekent dat de gemeente de planbegeleidingsgroep samenstelt en een belangenafweging maakt als er geen overeenstemming wordt bereikt met Altrecht / de ontwikkelaar en planbegeleidingsgroep. Dit wijkt af van het procesvoorstel zoals dat is opgenomen in de gebiedsvisie, maar past bij de faciliterende verantwoordelijkheid van de gemeente en sluit aan bij de reactie van de raad van bestuur van Altrecht op de gebiedsvisie.

VERDIEPING

Inleiding

[terug](#)

ARGUMENTATIE

1. Grote betrokkenheid in open plan proces

Vanaf de startbijeenkomst tot heden is er een grote betrokkenheid van mensen in Den Dolder en omgeving bij de toekomst van de Willem Arntsz Hoeve. Het gebied voelt een beetje "van iedereen". Er was veel animo om in de werkgroep voor het open plan proces plaats te nemen. Daardoor zijn we gestart met een groep van ongeveer 30 mensen. Dat was veel. Maar ieder had zijn eigen waardevolle inbreng. De gemeente was proceseigenaar en heeft de regie gevoerd op het proces. Gedurende het proces is meebewogen met de behoeften van de werkgroep en waar nodig bijgestuurd. Zo hebben we, mede op verzoek van de werkgroep, meer bijeenkomsten gehad dan vooraf gepland. Waardoor

het proces wat langer heeft geduurd. Ook hebben we, om de blijvende argwaan over de financiële gegevens van Altrecht weg te nemen, uit de werkgroep een klein cijfergroepje gevormd dat, met ondersteuning van een onafhankelijk planeconoom, samen met Altrecht en gemeente in alle cijfers is gedoken.

Betrokkenheid uitte zich verder (bij de start van het proces) in een bezoek van een paar werkgroep leden aan het spreekuur van de raad, de oproep van de belangenvereniging (BDD) aan het dorp om hun dromen in te sturen (40!), een werkbezoek aan Roosenburg (forensische kliniek Altrecht/Fivoor), brieven van individuele leden van de werkgroep aan Altrecht en/of gemeente, een brief van een groot deel van de werkgroep aan de projectleiding, onderling overleg buiten de werkgroep om en artikelen in de lokale krant. En een excursie op een zaterdag naar vergelijkbare/inspirerende projecten in het land. Dit is allemaal nodig geweest om uiteindelijk tot een uitkomst te komen met elkaar. Ondanks grote tegenstelling van belangen, vooral over het maximale woningaantal, wilde de werkgroep er alles aan doen om er met elkaar uit te komen.

2. *Er is binnen de werkgroep consensus over de gebiedsvisie*

Het proces heeft geleid tot een op hoofdlijnen gedragen gebiedsvisie. Er is een gezamenlijke droom 'de WA-hoeve: een unieke historische plek in de natuur met een ruimtelijke mix van wonen, werken, zorg en recreatie in een dorpse setting'. We zijn tot bouwstenen gekomen voor natuur, monumenten & cultuurhistorie, aansluiting bij het dorp, voorzieningen, verkeer, fasering, woonmilieus, doelgroepen en architectuur. Deze vormen de basis van de visie (stedenbouwkundig, programmatisch en landschappelijk) Met een bijpassende kaart van het gebied waarop de ontwikkelvelden zijn aangegeven.

3. *Er zijn duidelijke afspraken over het vervolgproces en de blijvende betrokkenheid van belanghebbenden*

Onderdeel van de visie zijn procesafspraken over de vervolgfase. Een visie is nog geen plan. Het geeft een eindbeeld aan. De exacte invulling gaat de komende 10 tot 15 jaar plaatsvinden. Ook in deze fase willen mensen uit Den Dolder betrokken zijn. In de werkgroep is uitgebreid stil gestaan bij het aantal woningen dat er maximaal gebouwd zou kunnen worden in het gebied.

Voor het wonen op de historische middenas kwamen we uit op een maximum van 100 woningen. De verschillen in de werkgroep over de nieuw te bouwen woningen buiten de middenas, lagen aan het eind van het proces tussen de 472 en 200.

Uiteindelijk kwam de werkgroep tot de conclusie dat het niet wenselijk is om het woningaantal op voorhand vast te leggen. Er is overeenstemming over het streven naar een beperkt woningaantal. De ontwikkelingsperiode is echter lang en we kunnen niet voorspellen hoe de woningmarkt zich ontwikkelt.

Daarom heeft de werkgroep de oplossing gezocht in de vorm van procesafspraken. De gemeente roept een planbegeleidingsgroep in het leven die nauw betrokken is bij de planontwikkeling van de projectontwikkelaar. De gemeente bewaakt de goede procesgang.

4. *Het ontwikkelproces is robuust en toekomstbestendig*

De ontwikkelperiode van het gebied is 10 tot 15 jaar en daarmee lang. Daarom is het noodzakelijk om het ontwikkelproces robuust in te vullen om er voor te zorgen dat we niet voor verrassingen komen te staan. We nemen maatregelen om risico's te beperken. In de gebiedsvisie kiest de werkgroep voor een gefaseerde ontwikkeling en het instellen van een planbegeleidingsgroep. Daarmee stuur je op kwaliteit in relatie tot het aantal woningen en de opbrengsten.

5. *De gebiedsvisie stelt Altrecht in staat op een goede manier het gebied te verlaten*
De gebiedsvisie biedt Altrecht voldoende ruimte om samen met marktpartijen een kwalitatief mooie invulling te geven aan het gebied dat tegelijkertijd financieel voldoende opbrengt om Altrecht in staat te stellen het gebied te verlaten.
6. *Altrecht voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt in Hart van de Heuvelrug*
De gebiedsvisie maakt het mogelijk dat Altrecht 1,5 miljoen euro bijdraagt aan Hart van de Heuvelrug. De gebiedsvisie blijft ruim binnen het maximaal bepaalde aantal hectare rood. Zie ook de inhoudelijke kaders onder argument 10.
7. *Ideeën uit de startbijeenkomst komen terug in de gebiedsvisie*
Tijdens de startbijeenkomst hebben aanwezigen een vlaggetje met een idee voor de WA-hoeve kunnen prikken in een maquette. De ideeën zijn (gedeeltelijk) terug te vinden in de gebiedsvisie.
8. *Aspecten van de dromen van de leden van de werkgroep en mensen uit het dorp komen terug in de gebiedsvisie*
Aan het begin van het proces hebben de leden van de werkgroep een pitch gehouden over hun droom voor de WA-hoeve. Ook hebben mensen uit Den Dolder via de belangenvereniging hun dromen kenbaar gemaakt. Verschillende aspecten uit de dromen komen terug in de gebiedsvisie. Zoals de mogelijkheid voor een dorps huis, behoud van de historie en het groene karakter.
9. *De gebiedsvisie biedt de randvoorwaarden en ruimte voor een kwalitatieve goede ontwikkeling van de WA-hoeve met behoud van de historische middenas*
10. *De gebiedsvisie past binnen de vooraf meegegeven kaders*
Inhoudelijk: Waardevol groen en cultuurhistorische elementen blijven behouden. De gebiedsvisie biedt voldoende ruimte om de historische middenas te ontwikkelen met nieuwe functies. En op die manier te kunnen behouden voor het gebied. Ook de historische lanen en paden structuur blijft gehandhaafd.
De ontwikkelvelden zoals nu opgenomen in de visie hebben een omvang van circa 24 hectare. Conform de afspraken Hart van de Heuvelrug was er maximaal 31 hectare rood mogelijk. Daarmee blijft de ontwikkeling door Altrecht ruim onder het aantal hectare rood dat Altrecht volgens de afspraken uit Hart van de Heuvelrug maximaal mocht toevoegen. Bij de uitwerking van plannen moet voor het ontwikkelveld in het zuidelijk gebied rekening worden gehouden met geluidswerende maatregelen.
Conform de afspraken in Hart van de Heuvelrug werkt de provincie mee aan het aanpassen van de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofd Structuur). In de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening heeft de provincie daartoe een eerste voorstel gedaan. Definitieve besluitvorming hierover vindt plaats na vaststelling van de gebiedsvisie. Ten behoeve van de uitvoering van de gebiedsvisie vindt uitruil van gronden plaats tussen Altrecht en Utrechts Landschap, ook conform de afspraken in het kader van Hart van de Heuvelrug.

Financieel: In de plannen is rekening gehouden met de afdracht van 1,5 miljoen van Altrecht aan Hart van de Heuvelrug. Bij de berekeningen die Altrecht heeft gedaan om een inschatting te maken van de gehele exploitatie is gebruik gemaakt van realistische kosten en opbrengstramingen.

Procesmatig: De gemeente was proceseigenaar om tot de gebiedsvisie te komen. Vooraf zijn hiervoor de kaders gesteld. Een werkgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van verschillende belangen bij het gebied is in een open planproces tot deze gebiedsvisie gekomen. Na vaststelling door de gemeenteraad vertaalt Altrecht de gebiedsvisie in een nieuw bestemmingsplan.

[terug](#)

TOELICHTING

Financiën

Altrecht is eigenaar van het grootste deel van het herontwikkelingsgebied. Er dient ook grond van Utrechts Landschap overgedragen te worden aan Altrecht ter uitvoering van de gebiedsvisie, conform de samenwerkingsafspraken Hart van de Heuvelrug. Altrecht is als eigenaar verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling en de bijbehorende grondexploitatie. In de gebiedsvisie is de mogelijkheid opgenomen voor een dorsp huis. De wijze van bijdrage door Altrecht moet nog worden uitgewerkt.

Na vaststelling van de gebiedsvisie en voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan maakt de gemeente afspraken met Altrecht over kostenverhaal in een anterieure overeenkomst. Ook of en onder welke voorwaarden het openbaar gebied wordt overgenomen en over bovenplanse voorzieningen zoals verbreding van de loopbrug en aansluiting op de Pleineslaan. Voor de gemeente verloopt het vervolgproces kostenneutraal.

Risico's

1. Het gaat hier over een lang ontwikkelingsproces van 10 tot 15 jaar. Omstandigheden kunnen veranderen waardoor het nodig is om planonderdelen aan te passen. Dit benadrukt het belang van de planbegeleidingsgroep en een robuust ontwikkelproces.
2. Nadere planuitwerking en onderzoeken (zoals een flora en fauna onderzoek en een boom effect analyse) kunnen gevolgen hebben voor de vorm en invulling van de ontwikkelvelden. Dit komt terug in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt er natuur inclusief ontworpen.
3. Ontwikkeling van de woningmarkt is een risico en ook een kans. Dat geldt ook voor de druk op het dorpse karakter en op de voorzieningen.

Communicatie

We zijn het proces begonnen met een startbijeenkomst over de kaders voor en het proces van de gebiedsvisie voor iedereen die geïnteresseerd was. Na deze bijeenkomst is een werkgroep gevormd die aan de gebiedsvisie heeft gewerkt. Tijdens het proces hebben we de mensen die niet in de werkgroep zaten en de raadsleden op de hoogte gehouden met nieuwsbrieven. De werkgroepleden zelf hebben hun achterban tussentijds geïnformeerd.

Ook is er op 14 januari 2016 een inloopbijeenkomst gehouden om mensen een inkijkje te geven in de gedachten van de werkgroep. Op 1 november 2016 vond een inloopbijeenkomst plaats waar leden van de werkgroep WA hoeve mensen geïnformeerd hebben over het resultaat van de werkgroep. De avond is goed bezocht (schatting ca. 100 mensen). Er waren naast de gemeente ongeveer 10 werkgroepleden aanwezig om informatie te geven over de gebiedsvisie en het proces dat de werkgroep het afgelopen jaar

heeft doorlopen. Bezoekers waren erg geïnteresseerd en hadden veel vragen. De reacties waren overwegend positief en soms kritisch als het gaat om het woningaantal en het verdwijnen van groen. Diverse mensen hebben zich aangemeld voor de planbegeleidingsgroep. Bezoekers hebben gebruik gemaakt van reactieformulieren, de samenvatting daarvan treft u als bijlage aan.

Juridisch

Om verrassingen te voorkomen en de kwaliteit te borgen moeten de afspraken uit de gebiedsvisie juridisch goed vastgelegd worden, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk.

De gemeente heeft na het vaststellen van de gebiedsvisie een publiekrechtelijke rol. Publiekrechtelijk zullen er in het bestemmingsplan afspraken gemaakt worden over onder meer het uitvoeren van het gebiedsvisie en het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ook zullen er met Altrecht privaatrechtelijke afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat het nieuwe bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

In de overeenkomst worden afspraken gemaakt die niet publiekrechtelijk vastgelegd kunnen worden en die zien op het uitvoeren van de gebiedsvisie. Belangrijke onderwerpen hierbij zijn kostenverhaal en planschade. Daarnaast vinden wij het als gemeente belangrijk om grip te houden op het nakomen van zowel procesafspraken als het uitvoeren van de gebiedsvisie (kwaliteit).

Er zullen afspraken gemaakt worden over de rolverdeling en verantwoordelijkheden bij het vervolgproces. Bijvoorbeeld hoe we omgaan met het woningbouwprogramma, de intentie om de openbare ruimte over te nemen door de gemeente en de voorwaarden die daarvoor gelden, betrokkenheid van gemeente en omgeving in het vervolgproces. Maar ook afspraken over het instellen van de planbegeleidingsgroep om bij de verdere uitwerking van de plannen mee te denken, monitoren en te toetsen.

Ook worden er afspraken gemaakt over het borgen van de kwaliteit. Bijvoorbeeld door een kwaliteitsteam als instrument in het leven te roepen zoals ook in Kerckebosch is gebeurd of een beeldkwaliteitsplan op te stellen, waaraan Welstand toekomstige plannen kan toetsen.

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad kan Altrecht aan de slag met de uitwerking van de gebiedsvisie in een bestemmingsplan. In afstemming met de in te stellen planbegeleidingsgroep en gemeente. Gezien het uitgebreide open planproces wordt er geen voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

De rol van de planbegeleidingsgroep is verwoord in de gebiedsvisie. De rol van de gemeente bestaat, voor een deel afwijkend met de tekst in de gebiedsvisie, uit het samenstellen van de planbegeleidingsgroep, toetsen van de kwaliteit, het toezien op het naleven van procesafspraken en de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Daarnaast sluit de gemeente met Altrecht de onder de juridische toelichting genoemde, privaatrechtelijke anterieure overeenkomst.

Evaluatie

We hebben een intensief proces doorlopen. Na vaststelling van de gebiedsvisie zullen we een evaluatie doen naar de rol en betrokkenheid van de gemeente, van de raad en van de werkgroep. Er is een hoop

gebeurd in dit planproces en het is belangrijk om lessons learned te gebruiken voor toekomstige processen.

[terug](#)

BIJLAGEN

1. Gebiedsvisie
2. Kaders voor de gebiedsvisie
3. Reacties op gebiedsvisie inloopavond 1 november 2016



RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV004

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 08 november 2016 ;

BESLUIT:

De gebiedsvisie Willem Arntsz Hoeve Den Dolder vast te stellen als kader voor de toekomstige herontwikkeling van de Willem Arntsz Hoeve en omgeving.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 januari 2017.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter