

Inspraaknotitie RT 20/12 over Concept gebiedsvisie WA Hoeve Belangenvereniging Den Dolder.

Beste aanwezigen,

Na negen intensieve en langdurige vergaderingen van de werkgroep over de gebiedsvisie WA hoeve, voelt het vreemd om u in 5 minuten te informeren hoe wij als Belangenvereniging Den Dolder het raadsvoorstel beoordelen. Gelukkig hebben wij regelmatig via de Stadspers onze leden en ook de raad op de hoogte gehouden van onze mening over de gebiedsvisie en over het open plan proces waar dit raadsvoorstel ook over spreekt.

BDD ziet positieve kanten aan deze gebiedsvisie, maar heeft ook bezwaren en zorgen.

Dromen

Als belangenvereniging voor ons dorp heeft BDD aan de inwoners van Den Dolder gevraagd wat volgens hen het gebied WA hoeve kan toevoegen aan ons dorp. Dit heeft geleid tot de zogenaamde dromen. Zoals u kunt lezen in de gebiedsvisie heeft een deel van de dromen zijn plaats gevonden in de visie; *speelvoorzieningen, horeca mogelijkheden in combinatie met een dorpshuisfunctie, horeca met een rol voor de bewoners van Reinaerde, een kinderdagverblijf etc. Ook worden zorgvoorzieningen genoemd zoals een zorghotel, zorgwoningen, seniorenwoningen met zorg en uitbreiding van het bestaande beschut wonen.* Dat vinden wij heel positief.

Karakter

De omschrijving van het toekomstige karakter is volgens ons goed getroffen; *een unieke historische plek in de natuur met een ruimtelijke mix van wonen, werken, zorg, cultuur en recreatie in een dorpse setting.*

Er is ook kritiek en zorg vanuit de BDD;

Financiën

Zoals u kunt lezen in het raadsvoorstel is er bij aanvang een financieel kader vastgelegd;

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. (pagina 3, B Financieel)

Dit kader wordt vertaald in het raadsvoorstel;



De gebiedsvisie moet Altrecht in staat stellen om financieel op een goede manier het gebied achter te kunnen laten. (pagina 2, 3 en 5).

Dit is volgens BDD niet een goede vertaling van het financiële kader;

1. Op “een goede manier” is een te vage omschrijving
2. De gemeente en het dorp Den Dolder hebben geen enkele verplichting de beslissing van een private onderneming om te verhuizen financieel mogelijk te maken en is volgens BDD een fundamenteel verkeerde insteek geweest bij deze gebiedsvisie.

Deze vertaling van het financiële kader heeft er voor gezorgd dat Altrecht en inwoners/ belangenorganisaties lijnrecht tegenover elkaar hebben gestaan. Altrecht zag deze vertaling van het kader als een mooi aanhaakpunt tot opbrengst-maximalisering terwijl de inwoners/

belangenorganisaties zeker niet willen dat het vormen van de gebiedsvisie in het kader van opbrengst-maximalisatie staat. Wij vinden dat dit conflict in het raadsvoorstel onderbelicht is, terwijl de consensus en het goed verlopen proces in het raadsvoorstel te positief beschreven wordt.

Planbegeleidingsgroep

De hierboven genoemde impasse is doorbroken met behulp van het BDD voorstel tot een Planbegeleidingsgroep proces. Dit proces is gedetailleerd beschreven in de gebiedsvisie en als BDD geloven wij dat dit een goede stap is, mits mandaat en samenstelling goed verankerd zijn en blijven.

Rood voor Rood

De Gebiedsvisie beschrijft regelmatig het principe rood voor rood. Dit is een verwarrende term die zeker door de recente discussie over de rode contouren steeds zwaarder is gaan wegen en tot onzekerheid leidt. De Gebiedsvisie benoemt daarbij ook nog *ontwikkelvelden* die zoals gesteld op pagina 37 en 47 *gerealiseerd* moeten worden. De ontwikkelvelden geven geen gerust gevoel. Het raakt ook aan de ontstaansredenen van de BDD omdat de ontwikkelvelden voor een deel het ooit fel bestreden vierde kwadrant overlappen.

Op pagina 47 van de gebiedsvisie staat gelukkig wel gesteld dat het een uitgangspunt is zoveel mogelijk op plekken waar zich nu gebouwen bevinden, te (her)ontwikkelen. BDD ziet nog steeds het risico dat er op de WA uiteindelijk toch meer gebouwd gaat worden dan de door de werkgroep eerder aangegeven 200 woningen. BDD zal zich meer zeker voelen en de gebiedsvisie meer overtuigd kunnen onderschrijven als het principe bouwen alleen op de huidige footprint sterker verankerd wordt in deze gebiedsvisie.

De dorpse maat

In 2008 waren er 1365 woningen in Den Dolder. Ondertussen is dat uitgebreid met ruim 200 woningen tot 1600 (inclusief de nieuwe wijk Overduyn). Deze gebiedsvisie zet de deur open naar wederom een fikse uitbreiding van Den Dolder. Het is goed te realiseren dat er ondertussen ook plannen zijn om het gebied Almata en Den Engh te ontwikkelen. Dit zal leiden tot nog een extra golf van nieuwbouw. Beseffende dat het begrip dorpse maat moeilijk te omschrijven is, is het wel duidelijk dat door de recente groei van Den Dolder, de geplande groei in de gebiedsvisie en de ontwikkelingen bij Almata en Den Engh de dorpse maat van Den Dolder in het geding is. Dat is een extra reden om in deze gebiedsvisie meer zekerheden in te bouwen dat het aantal nieuwe woningen zo bescheiden mogelijk is.

Wij vragen u als raad om de gebiedsvisie met deze insteek te lezen, te beoordelen en wat ons betreft aan te passen.