

## **Inspraakreactie RT RV en Gebiedsvisie WA Hoeve**

Rob Zee, Den Dolder / 20-12-2016

Meneer de voorzitter, geachte leden van college en raad,

Sinds oktober 2015 heb ik, te samen met een heel aantal andere bewoners van Zeist , deelgenomen aan het opstellen van de Gebiedsvisie voor het gebied van de Willem Arntz hoeve.

De werkgroep zou in het kader van GONS (Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl) een concept gebiedsvisie maken. In de werkgroep was ook de eigenaar van het gebied t.w. Altrecht vertegenwoordigd.

De gemeente had van te voren de Kaders vastgelegd, waarin eigenlijk de belangrijkste voorwaarde was dat Altrecht zich minstens kostendekkend terug zou moeten kunnen trekken uit het gebied.

Voor sommigen uit de werkgroep was dit wel een heel bijzondere randvoorwaarde, immers Altrecht had zelf besloten om zich terug te trekken uit het gebied en via het maken van een gebiedsvisie en vervolgens een bestemmingsplan moest de bestemming van de grond omgezet worden van zorg, naar wonen, waardoor de gronden veel meer waard zouden worden. Je had ook kunnen redeneren dat indien Altrecht zich terugtrekt uit een gebied, wat een zelfstandige bedrijfsbeslissing is, zij ook op de blaren moet zitten als deze transitie geld kost, zoals elk normaal bedrijf dit zou moeten. De gemeente wilde Altrecht echter wel van dienst zijn met als gevolg dat er een gebiedsvisie opgesteld is, waardoor uiteindelijk woningbouw mogelijk wordt.

De rol van de gemeente werd door hen zelf neergezet als een begeleidende met als dreiging dat mocht de werkgroep niet tot overeenstemming komen de gemeente zelf de visie zou maken. Eigenlijk was de hele opzet tamelijk onmogelijk, immers Altrecht wilde zo veel mogelijk opbrengsten uit het gebied halen, terwijl de

andere leden van de werkgroep zoveel mogelijk natuur wilden, waardoor het gebied zo min mogelijk geschaad zou worden.

Complicerende factor was een oude afspraak uit het Hart van de Heuvelrug overleg die bepaalde dat het gebied 1,5 miljoen euro zou moeten opleveren in het kader van groen voor rood. Deze afspraak kwam eigenlijk uit een eerdere poging van Altrecht om het zogenaamde vierde kwadrant te mogen bebouwen. Dit gebied is eigendom van Utrechts landschap en die wilden wel eenmalig verkopen, maar dan met de groen rood compensatie. Het ziet er nu naar uit dat dit gebied niet nodig is voor de bebouwing op Altrecht en dus is de vraag of de 1,5 mln. nog van toepassing is. Sommigen zeggen van wel, anderen van niet.

De werkgroep heeft tot afgelopen zomer overlegd over de visie. Breekpunt werd uiteindelijk het aantal woningen dat er gebouwd zou moeten worden. Volgens Altrecht zou dit 600+ moeten zijn wat bij nadere bestudering neerkwam op ca. 750 woningen, terwijl sommige leden van de werkgroep 175 woningen wel voldoende vonden. De gemeente heeft nog een poging gewaagd door te stellen dat het minimaal ca. 430 woningen zouden moeten zijn. Let wel een gemeente die van te voren had gezegd dat ze slechts projectbegeleider zouden zijn. Dit aantal kwam uit een apart overleg dat de gemeente had met Altrecht, dus hoezo slechts begeleiden!!

Twee leden van de werkgroep t.w. Walter Stam namens Altrecht en ik namens de werkgroep, hebben samen een oplossing gevonden voor het dilemma van het noemen van het aantal woningen in de visie. De oplossing vindt u in hoofdstuk 8.2 van de visie.

Onderdeel van dit voorstel is dat er een planbegeleidingsgroep opgericht moet worden die de plannen van Altrecht moet beoordelen en goedkeuren, waarbij de inzet is zo weinig mogelijk woningen en een zo hoog mogelijke opbrengst voor Altrecht per deelplan. Na akkoord van de begeleidingsgroep wordt de grond door

Altrecht geleverd en kan er in principe gebouwd worden. Na elk deelplan wordt geëvalueerd om te bezien hoe ver het met de opbrengsten staat. Bij voldoende opbrengst voor Altrecht (€ 15 mln.) stopt de bouw en kan de bouwopdracht voor het gehele gebied beëindigd worden. Inzet is om zo veel mogelijk te bouwen op de footprint van de te slopen gebouwen.

De planbegeleidingsgroep kan worden samengesteld in samenwerking tussen gemeente, Altrecht en de werkgroep. De planbegeleidingsgroep moet voldoende mandaat krijgen hetgeen moet worden vastgelegd in de contracten die gesloten zullen worden tussen Altrecht en een projectontwikkelaar.

Indien Altrecht/projectontwikkelaar en de planbegeleidingsgroep er niet uitkomen is een commissie van wijze mannen/vrouwen voorzien. Te elfder ure heeft de gemeente gemeend om deze cie in zijn geheel door de gemeente te laten bemensen. Ik vind dat dit niet kan omdat de cie immers onafhankelijk moet zijn. Over de onafhankelijkheid van de gemeente hebben we in onderhavig proces slechte ervaringen opgedaan. De cie moet dus bestaan uit mensen van buiten de gemeentelijke organisatie, ik verzoek u dat te bevorderen.

Tot slot, meneer de voorzitter, vraag ik u te bevorderen dat bouwen in dit gebied alleen mag gebeuren wanneer dit rood voor rood is, dus alleen te bouwen op plekken die vrij komen als gevolg van het slopen van leeggekomen gebouwen.

Wij zouden daar graag uw garantie voor krijgen.

Den Dolder, 20 december 2016.

Rob Zee