Dolders Nieuws

Informatie van de Belangenvereniging Den Dolder

Gebiedsvisie Den Dolder Noord Oost (WA Hoeve)

Op dinsdag 24 januari heeft de gemeenteraad van Zeist een besluit genomen over de gebiedsvisie WA Hoeve (Den Dolder Noord Oost).

Dit besluit was het vervolg op twee avonden ronde tafel over dit onderwerp en een avond debat van de raad. Tijdens de Ronde Tafel kan de burger aan de raadsleden in vijf minuten zijn/haar standpunten vertellen. Tijdens het raadsdebat delen de raadsleden van de Zeister politieke partijen hun standpunten.

Het ging natuurlijk de hele tijd over hoe nu het gebied van de WA Hoeve om te vormen naar een gevarieerd woongebied met ruimte voor werken, recreatie en wonen, nadat Altrecht zich heeft teruggetrokken uit het gebied. De reden dat Altrecht het gebied wil verlaten is dat de moderne zorg zoals Altrecht die biedt, tegenwoordig op een andere manier tot stand komt dan vroeger. Bovendien moesten de kosten voor de zorg lager worden.

Vanaf oktober 2015 tot ca oktober 2016 is er een enthousiaste werkgroep zeer intensief bezig geweest om zich over dit probleem te buigen. De werkgroep was samengesteld uit bewoners van het WA terrein en de huizen direct daaraan grenzend, uit Den Dolder en andere delen van Zeist en vertegenwoordigers van Altrecht. De werkgroep stond onder begeleiding van de gemeente. De gemeente had van te voren een aantal kaders opgesteld, waarbinnen de visie tot stand zou moeten komen. In de beginperiode heeft de Belangenvereniging Den Dolder (BDD) de bewoners van Den Dolder gevraagd naar hun dromen voor dit gebied. Deze dromen zijn ruim met ons gedeeld en die hebben we ingebracht in de werkgroep. In de werkgroep zijn zowat alle onderwerpen die je kunt bedenken, bij het nadenken over een dergelijk gebied aan de orde geweest. Gedurende het hele proces waren er natuurlijk steeds verschillen van inzicht over de verschillende onderwerpen, maar na grondige discussies werden de leden van de werkgroep het steeds meer op hoofdlijnen eens. Dit gold echter niet voor het aantal woningen die er in het gebied gebouwd zouden moeten worden.

Altrecht stelde, begrijpelijk, de eis dat zij het terrein zonder financiële kleerscheuren zouden moeten kunnen verlaten, de andere werkgroepleden vonden dat niet zo interessant, maar die vonden het aantal woningen (lees het aantal mensen) dat er in het gebied zou komen met daarmee de druk op de natuur, veel belangrijker.

Natuurlijk zijn er in die periode ook berekeningen gemaakt waaruit bleek dat er volgens Altrecht 600 a 700 woningen gebouwd zouden moeten worden om uit de kosten te komen. De werkgroep vond echter dat ca 200 woningen wel genoeg zou moeten zijn. Nu hangt de opbrengst van een dergelijk gebied natuurlijk in hoge mate af van de grondprijzen. Hoe hoger de grondprijzen en daarmee ook de prijzen voor de woningen, hoe meer opbrengst.

De woningverdeling was vrij in die zin dat er wel een gevarieerd woonmilieu zou moeten komen, maar de woonvisie zoals de gemeente Zeist die hanteert, waarin een zeer stringente woningverdeling wordt aangegeven, was niet aan de kaders toegevoegd. Dat was een belangrijk gegeven. Het ontbreken van de strikte kaders in de woonvisie, gaf de werkgroep meer vrijheid om het in hun ogen ideale plaatje van de toekomstige WA hoeve te schetsen. Dat heeft goed uitgewerkt, want de werkgroep heeft een fraaie gebiedsvisie opgeleverd waar inhoudelijk iedereen mee kan leven.

In de aanloop naar de raadsvergadering van 24 januari bleek echter steeds meer dat de raad er, achteraf, toch zeer aan hechtte dat de woonvisie wel degelijk van kracht zou worden verklaard. De raad vond zelf eigenlijk ook dat je de regels van

foto's **Jan Scherphuis**

het spel niet zou moeten veranderen gedurende het spel. Toch vonden de meeste partijen in de raad dat zij als hoogste democratische orgaan uiteindelijk het laatste woord hebben en wat dat betreft de aan de werkgroep gegeven mogelijkheid tot invloed achteraf weer kan beperken. Het resultaat van het toevoegen van de woonvisie is dat er uiteindelijk meer woningen gebouwd moeten worden op de WA Hoeve, waardoor de druk op de natuur en ons dorp groter zullen worden.

De werkgroep is toen behoorlijk in het geweer gekomen en dat heeft er toe geleid dat de raad uiteindelijk heeft besloten dat de Zeister woonvisie als uitgangspunt gehanteerd moet worden, maar dat hij niet dwingend wordt opgelegd. Je zou kunnen zeggen dat dit een beetje winst is, maar het blijft natuurlijk wel een behoorlijk keurslijf. Maar ja, de raad heeft in dit soort gevallen het laatste woord en daar hebben we mee te maken. Het laat hoe dan ook een wrange smaak na. Wat ons betreft moet de gemeente de door hun als bijna heilig verklaarde participatie van de burger nog eens goed tegen het licht houden. Bij volgende participatie processen moet in ieder geval van te voren klip en klaar worden gesteld hoe ver de macht van de burger rijkt ten opzichte van de gemeenteraad.

Hoe gaan we nu verder?
Er zal een Plan Begeleidings Groep (PBG) op gericht worden die het hele proces van woonvisie, via bestemmingsplan, naar bouwplan zal begeleiden. BDD heeft zich er hard voor gemaakt deze groep behoorlijk mandaat te geven, dus we kunnen met onze neus op de ontwikkelingen blijven zitten.

Indien u denkt, ik heb kennis en kunde in huis om in een dergelijke groep te zitten meldt u dan aan bij de BDD.

Rob Zee

Bestuursbericht

Bloed, zweet en tranen

De WA Hoeve staat voor mij en velen in ons dorp voor een waardevol stuk natuur in Den Dolder. Hoor ik het begrip WA hoeve nu, dan denk ik vooral aan een jaar lang vergaderen met de werkgroep over de toekomst van de WA Hoeve. Ik denk aan een excursie naar een soortgelijk project in Castricum en aan zware en emotionele discussies over waar groen, waar rood en vooral zo weinig mogelijk rood komt. Praten over welke toezeggingen voor dorpsvoorzieningen er gedaan kunnen worden. Nadenken over de impact op de infrastructuur in Den Dolder. Dit is slechts een greep uit al het werk dat de leden van de werkgroep WA hoeve gedaan hebben om zo goed mogelijk een waardevolle toekomst van de WA hoeve te schetsen. Vol overtuiging, want de Dolderse burger kreeg de mogelijkheid verantwoordelijkheid te nemen voor het omvormen van dit mooie gebied dat door het vertrek van Altrecht vrij komt. De discussies waren heftig, er is gescholden en zelfs gehuild. Dit alles omdat iedereen in de werkgroep ontzettend betrokken was en er het beste van wilde maken. De werkgroep was dan ook trots dat men het uiteindelijk eens kon worden over de gebiedsvisie. Dat ging gepaard met accepteren dat je eigen ideaalbeeld niet 100% mogelijk is en dat de mening van anderen weliswaar niet altijd de jouwe is, maar wel waardevol.

Zoals u in dit Dolders Nieuws kunt lezen, heeft de werkgroep de gebiedsvisie die met bloed, zweet en tranen tot stand is gekomen, uit handen gegeven aan de gemeenteraad van Zeist om er een besluit over te nemen.

Een aantal politieke fracties waren niet helemaal tevreden met de gebiedsvisie. Met name voor partijen die zowel groen als links willen zijn, was het schipperen tussen het behoud van groen op de WA hoeve en het aantal gewenste sociale huurwoningen voor Zeist op niveau houden. Ondanks dat Den Dolder een redelijk hoog percentage sociale huurwoningen heeft (28 % vergeleken met 10 % in Huis ter Heide en 0 % in Bosch en Duin) zien deze partijen de WA hoeve in Den Dolder als een prima mogelijkheid om de Zeister voorraad aan goedkope huur te verhogen. Op zich begrijpelijk, maar het gevolg kan zijn dat er dan een grotere hoeveelheid woningen nodig is en er ook in de hoogte gebouwd moet worden om deze sociale woningen (die qua geld niks opleveren) te compenseren. Meer woningen betekent hoe dan ook meer druk op het ecosysteem van de WA hoeve en druk op de voorzieningen van ons dorp. Argwaan dient dus uit te gaan naar politieke partijen die op sociale media en in de krant beweren dat ze groen proberen te redden in combinatie met meer sociale woningbouw. Wat dat betreft is het duidelijk verkiezingstijd, waarin de werkelijkheid ook in de lokale politiek zo nu en dan sneuvelt. Goed om altijd kritisch te blijven. Dat geldt uiteraard voor de BDD, maar ook voor u allen als inwoners van ons mooie dorp.

Erik van Leeuwen, vz.