



Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Ontvangen griffie 18 december 2020
RIB20.224

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum	18 december 2020	Ons kenmerk	391623
		Uw kenmerk	n.v.t.
Bijlage(n)	n.v.t.	Behandeld door	Hendrik Visser
Onderwerp	Stand van zaken herontwikkeling WA-Hoeve, Den Dolder		

Geachte leden van de raad,

Op 24 januari 2017 stelde uw raad de Gebiedsvisie WA-Hoeve vast. Een visie die het inhoudelijk en procesmatig kader vormt waarbinnen ons college de (her)ontwikkeling van de Willem Arntszhoeve (hierna: WA-Hoeve) in Den Dolder uitwerkt. Grondeigenaar Altrecht heeft in 2018 een tender/marktselectie opgestart om te komen tot een selectie van een gebiedsontwikkelaar. Over dit proces hebben wij u onder andere per brieven van 31 augustus 2018 (RIB 18.101) en 8 januari 2019 (RIB 19.021) geïnformeerd.

Medio 2019 heeft Altrecht met gebiedsontwikkelaar BPD een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten en is BPD met ons college in gesprek getreden over de ontwikkeling van het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en de Historische Middenas op de WA-Hoeve. Eind 2019 vond de juridische levering van de Historische Middenas aan BPD plaats, waarna het ontwikkelingstraject tussen BPD en de gemeente is opgestart. Mede in het licht van de processtappen die de afgelopen periode zijn gezet, is er aanleiding uw raad te informeren over de actuele ontwikkelingen.

In deze brief gaan we -na een korte schets van de kaders waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt- in op de stand van zaken van de herontwikkeling, het recente bericht van Altrecht over het verlaten van de WA-Hoeve en wat dit betekent voor de ontwikkeling van het terrein en vervolgstappen in het planproces.

Gebiedsvisie als basis voor ontwikkeling

De kaders van de door uw raad vastgestelde gebiedsvisie zijn leidend voor de ontwikkeling van de WA-Hoeve. Het betreft onder andere de positionering en grenzen van de verschillende ontwikkelvelden, de ruimtelijke en functionele invulling, de aansluiting op en verbinding met het landschap en de programmatische uitgangspunten. Zo is de gemeentelijke woonvisie door uw raad meegegeven als uitgangspunt voor de uitwerking van de gebiedsvisie. Ook de financiële aftopping van de (grond)opbrengst van grondeigenaar Altrecht behoort tot de kaders van de gebiedsvisie.

Nadat BPD medio 2019 een koop- en ontwikkelovereenkomst tekende met Altrecht heeft de gemeente in samenspraak met BPD gewerkt aan de planuitwerking voor het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en de Historische Middenas. Er is onderzoek verricht naar de (her)inrichting van de openbare ruimte, de vormgeving van onder- en bovengrondse infrastructuur, de milieukundige haalbaarheid van woningbouw en niet in de laatste plaats, de gewenste beeldkwaliteit.

In afstemming met onder andere de Planbegeidingsgroep (PBG, ingesteld door ons college en bestaande uit een aantal betrokken inwoners van Den Dolder) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is en wordt door BPD en de gemeente gewerkt aan de totstandkoming van diverse planproducten. Het betreft bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan voor de bebouwing en de openbare ruimte en een tweetal bestemmingsplannen.

Het voornemen is het beeldkwaliteitplan en de bestemmingsplannen in het eerste kwartaal van 2021 in concept af te ronden, waarna deze (formeel) ter inzage kunnen worden gelegd. Vaststelling van de planproducten voor het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en de Historische Middenas door uw raad is voorzien medio 2021.

Bericht over vertrek Altrecht/Fivoor van de WA-Hoeve

De herontwikkeling van de WA-Hoeve van een zorginstellingenterrein tot een (overwegend) woningbouwlocatie wordt voorbereid in afwachting van het daadwerkelijk vertrek van Altrecht en haar huurder Fivoor van de WA-Hoeve. Zolang Altrecht en Fivoor op de WA-Hoeve (psychiatrische) zorg verlenen lijkt de ontwikkelaar niet bereid om woningbouw te realiseren.

BPD heeft in 2019 de Historische Middenas onvoorwaardelijk van Altrecht afgenomen. De afname van het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld is door BPD afhankelijk gesteld van het vertrek van Altrecht/Fivoor van de WA-Hoeve, waarover Altrecht voor 1 januari 2021 dient te berichten.

Altrecht heeft ons college op 17 december 2020 laten weten dat zij en haar huurder Fivoor uiterlijk 1 januari 2027 de WA-Hoeve hebben verlaten. Eerder is denkbaar, maar dat is afhankelijk van het herhuisvestingsvraagstuk dat in 2021 door Altrecht zal worden uitgewerkt. In haar brief bevestigt Altrecht dat zij in de periode tussen nu en het daadwerkelijk vertrek de verantwoordelijkheid blijft dragen over de fysieke instandhouding van en sociale veiligheid op en rond het terrein. Hieronder wordt bijvoorbeeld het huisvaderschap voor alle eigendommen op het terrein, zoals monumentale panden en buitenruimte, verstaan. Ook zal Altrecht blijvende inzet plegen op de sociale veiligheid op en rondom de WA-Hoeve in relatie tot de cliënten van Altrecht en Fivoor en hierover periodiek blijven afstemmen met de gemeente.

Het bericht over het vertrek van Altrecht/Fivoor betekent dat een herontwikkeling van de WA-Hoeve een stuk zekerder is geworden. Hoewel 1 januari 2027 (als uiterste vertrekdatum) nog zes jaar van ons af ligt, zal de planuitwerking ook nog tijd kosten en is het niet uit te sluiten dat een gefaseerde ontwikkeling/realisatie van plannen eerder kan aanvangen dan vanaf voornoemde datum. In 2021 zal duidelijkheid over de ontwikkelplanning ontstaan.

Verkenning ontwikkeling Zorgkern

De Gebiedsvisie WA-Hoeve onderscheidt diverse te (her)ontwikkelen deelgebieden op de WA-Hoeve. Zoals in deze brief is beschreven is BPD geselecteerd als ontwikkelaar van het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en de Historische Middenas. De centraal op de WA-Hoeve gelegen Zorgkern maakte geen deel uit van de tender/marktselectie van Altrecht. Dit gebied is echter wel onderdeel van de gebiedsvisie en ruimtelijk en functioneel is het belangrijk om de Zorgkern ook tot herontwikkeling te brengen.

De kaders van de gebiedsvisie en het in de gebiedsvisie vastgelegde streven naar een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling met meerwaarde voor Den Dolder zijn uitgangspunten voor de planontwikkeling voor de Zorgkern. De ontwikkeling van de Zorgkern zorgt voor een verbinding van de diverse deelgebieden op de WA-Hoeve, kan voorzien in de urgente lokale en regionale woningbouwbehoefte en leiden tot (maatschappelijke) meerwaarde. Met inachtneming van dit gemeentelijk belang is de laatste maanden met Altrecht, BPD en de PBG gesproken over het starten van een gezamenlijke verkenning naar hoe een ontwikkeling binnen de inhoudelijke kaders van de gebiedsvisie eruit zou kunnen zien.

De verkenning van de ontwikkeling van de Zorgkern wordt de komende maanden in gezamenlijkheid uitgewerkt door Altrecht, BPD, PBG en de gemeente in de wetenschap dat daadwerkelijke ontwikkeling plaatsvindt onder voorbehoud van onder andere bestuurlijke besluitvorming door uw raad. Voorwaardelijk is eveneens het maken van afspraken met Altrecht over de omgang met de Zorgkern in de periode tussen nu en het daadwerkelijk vertrek. Dit betreft de fysieke instandhouding van en de sociale veiligheid en leefbaarheid op het terrein (zoals de inzet van buurtcoaches), maar eveneens worden er met Altrecht afspraken gemaakt over toekomstig openbaar gebied en beheer en onderhoud van het terrein in de toekomst teneinde zogeheten 'open eindjes' in het licht van het vertrek van Altrecht te voorkomen. De afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst.

Gedachte bij de planontwikkeling van de Zorgkern is dat deze wordt gestuurd door het realiseren van ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijk meerwaarde. Daarmee wordt de financiële sturing op de opbrengst voor Altrecht, zoals deze in de gebiedsvisie is opgenomen, losgelaten.

De verkenning naar de ontwikkeling van de Zorgkern is wat ons college betreft inhoudelijk en procedureel niet van invloed op de vervolgstappen van de ontwikkeling van het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en de Historische Middenas. Oftewel; het vervolgen van de ontwikkeling van Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en Historische Middenas wordt niet afhankelijk gesteld van (de verkenning naar) de ontwikkeling van de Zorgkern.

Indien er perspectief ontstaat op een planuitwerking voor de Zorgkern zal dit ter kaderstellende besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Voorzien is dat dit medio 2021 het geval zal zijn.

Wij gaan er vanuit u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

dr. H.S. Grotens

drs. J.J.L.M. Janssen