

Aan de leden van de gemeenteraad van Zeist  
Kopie aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief (d.d. 18 december 2020, met kenmerk 391623) over de herontwikkeling van de WA-Hoeve voorzien we u graag van enige aanvullende informatie. Allereerst delen we met u een tweetal zaken die goed lopen of zijn gelopen. Ten tweede gaan we in op de status van de gefaseerde gebiedsontwikkeling in de Zorgkern.

### **Goed nieuws**

Het leek ons goed te starten met een tweetal zaken die het afgelopen jaar goed zijn verlopen. Naar onze indruk heeft Altrecht een voor de gebiedsontwikkeling zeer positieve stap gezet door toe te zeggen dat Altrecht en Fivoor het gebied voor 1 januari 2027 verlaten hebben.

Een tweede goed verlopend traject zijn de voorbereidende werkzaamheden voor de aanvraag het bestemmingsplan van de Middenas, Noord en Zuid te wijzigen. Daarmee gaat meer dan 50% van het bouwvolume in het totale gebied gerealiseerd worden. PBG wordt in detail meegenomen in de voorstellen en in het eerste kwartaal hopen we ons daar een oordeel over te vormen.

### **Huidige status gefaseerde ontwikkeling**

Bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie is er gekozen om geen doelstelling te formuleren in termen van het aantal woningen, maar uitsluitend een financiële doelstelling. Aanleiding voor dit besluit was dat er geen eensluidend besluit met draagkracht mogelijk bleek over het aantal te bouwen woningen. Dit is vertaald in het afsprakenkader als onderdeel van de Gebiedsvisie, inclusief de in de raadsinformatiebrief genoemde financiële aftopping (15 mln. euro) en de gefaseerde ontwikkeling (Noord&Zuid versus Zorgkern).

Het belang van de gefaseerde ontwikkeling is in het raadsdebat over de Gebiedsvisie door verschillende raadsleden expliciet benoemd om bewoners en de planbegeleiding enigszins grip te geven op de ontwikkeling. Zowel de financiële doelstelling als de gefaseerde aanpak droegen bij aan de borging van de draagkracht voor de besluitvorming.

Na aanbesteding van Noord en Zuid is gebleken dat het afsprakenkader voorschrijft dat de volgende fase, de Zorgkern<sup>1</sup>, niet wordt gestart. In de Zorgkern zullen dus geen woningen gebouwd worden. Tenzij er een nieuw besluit wordt genomen.

### **Ons perspectief**

De Zorgkern helemaal niet ontwikkelen lijkt ons onwenselijk, dan ontbreekt onder meer de aansluiting tussen de verschillende deelgebieden. Wij willen meedenken over ontwikkeling van de Zorgkern, maar niet over 100% ontwikkeling uit de tekeningen in de gebiedsvisie. De discussies over woningaantallen uit de fase van totstandkoming van de gebiedsvisie moeten een plek krijgen. Wij denken dat bijvoorbeeld meer ruimte voor natuur en een lagere woningdichtheid. Bij de afweging voor de Zorgkern kan wat ons betreft ook de ontwikkelvelden Noord en Zuid meegenomen worden, zodat er totaal een beter plan ontstaan.

---

<sup>1</sup> We zijn verzocht om details niet te benoemen. Daarom attenderen we u op de consequenties.

In samenwerking met partijen (Altrecht, BPD, Gemeente) wil de PBG komen tot een gezamenlijk voorstel voor de Zorgkern. In de komende periode onderzoeken we dit. Daarbij vinden we het eerlijk om bij voorbaat te erkennen dat partijen uiteenlopende belangen kunnen hebben en dat het mogelijk is dat er geen gezamenlijk voorstel uitkomt.

De ontwikkeling van de WA-Hoeve is vanaf het maken van de Gebiedsvisie ingestoken als 'Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl', waarbij draagvlak belangrijk is. Daarbij is een goede, tijdige informatievoorziening over de voortgang van belang. Zowel PBG als de Raad zijn in de achter ons liggende periode spaarzaam en te laat geïnformeerd over de status van de financiële aftopping (voortgang volgens afsprakenkader). De PBG is van mening dat dit risico kleiner wordt als de Raad verzoekt om periodieke voortgangsinformatie. Een gezamenlijke aanpak was en is noodzakelijk gezien de historie van gestrande plannen voor het gebied. Als groep zijn we samengesteld uit bewoners van Den Dolder en voortgekomen uit de totstandkoming van de Gebiedsvisie. In de komende periode zullen wij ons inspannen alle geluiden uit het dorp een zo goed mogelijke plek te geven in een nieuw voorstel.

Hoogachtend,

R.J Zee  
Voorzitter  
Planbegeleidingsgroep WA Hoeve