

Herontwikkeling terrein WA-Hoeve in Den Dolder

Op initiatief van de gemeente Zeist en Altrecht, de huidige eigenaar van de WA-hoeve, wordt er gewerkt aan een Gebiedsvisie voor herontwikkeling van het gebied.

Altrecht heeft aangegeven de WA-hoeve op termijn af te zullen stoten en dan zou het goed zijn als er een toekomstvisie voor het gebied ligt. Achterliggende gedachte is dat zowel het terrein als de bestaande gebouwen een bepaalde financiële waarde vertegenwoordigen.



fig. bebouwing WA-hoeve

Die waarde zou Altrecht graag te gelde maken, liefst met winst ten opzichte van de boekwaarde. Die winst is ook gewenst omdat Altrecht de verplichting is aangegaan om 1,5 miljoen euro bij te dragen in de kosten om het terrein 'Kamp van Zeist' aan de natuur terug te geven. Die afspraak is gemaakt in het kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug' en vastgelegd in de 'Samenwerkingsovereenkomst 2015'.

Nu spelen er op de WA-Hoeve al vele jaren tal van ontwikkelingen. Allereerst heeft er het afgelopen decennia al een aanzienlijke inbreiding plaatsgevonden. Dat ging vaak ten koste van aanwezige groene waarden. Daarnaast speelt hier zoals hiervoor ook al aangegeven het programma: 'Hart van de Heuvelrug'.

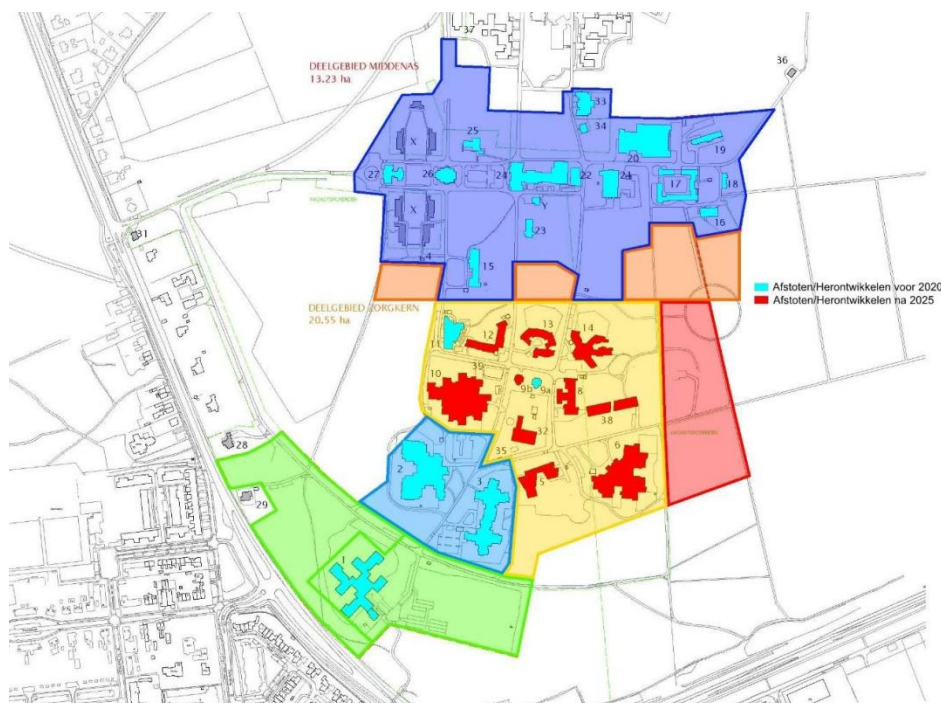


Fig. Actuele planning vastgoed

Binnen dat programma zouden in zone tussen de WA-Hoeve en Den Dolder in totaal zo'n 200 woningen worden gebouwd. Enerzijds met de bedoeling om tot een betere integratie van cliënten en bewoners van Den Dolder te komen. Anderzijds zou van de opbrengst van

woningbouw nog eens 3 miljoen euro beschikbaar worden gesteld om 'Kamp van Zeist' aan de natuur terug te kunnen geven.

De bouw van 200 woningen gaat niet alleen ten koste van het ter plaatse voorkomend hoog opgaande bos, maar leidt er ook toe dat een daar gelegen ecologische verbinding voor met name soorten van heide en schraal grasland (vrijwel) volledig zou worden geblokkeerd.

Volgens SMZ levert teruggave van 'Kamp van Zeist' aan de natuur nauwelijks een toegevoegde natuurwaarde op, althans gezien vanuit het perspectief van de Utrechtse Heuvelrug als geheel. Dus heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich tegen de bouw van een geheel nieuwe woonwijk hier altijd verzet.



Fig. Waardevol droog schraal grasland met vliegdennen op de WA-hoeve

Indertijd heeft zij dan ook ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze voor de bouw van de nieuwe woonwijk in het Bestemmingsplan Den Dolder-Noord was opgenomen, bedenkingen bij Gedeputeerde Staten ingebracht. Daar is SMZ indertijd op procedurele gronden ook voor in het gelijk gesteld. Sinds het gegrond verklaren van die bedenking door GS in 2009 liggen de plannen voor de bouw van een geheel nieuwe woonwijk eigenlijk stil, ook al zijn er samen met omwonenden al wel diverse 'blue prints' voor de nieuwe woonwijk gemaakt.

Mede gezien het aanstaand vertrek van Altrecht is nu door de gemeente, samen met Altrecht, het initiatief genomen om met alle stakeholders een Gebiedsvisie op te stellen. Uiteraard had de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. graag geparticipeerd in het ontwikkelingsproces voor de WA-Hoeve, ook gezien het verleden. De Stichting heeft uiteindelijk besloten dat toch niet te doen. Vooraf dienden de deelnemers zich namelijk te committeren aan de 3 ha extra rood (bebouwing toegestaan) in het kader van het programma: 'Hart van de Heuvelrug'. Dus bovenop de 7 ha rood dat het 'Bestemmingsplan Den Dolder-Noord' nu al op de betreffende locatie mogelijk maakt. Iets waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich dus nu juist altijd tegen heeft verzet.

SMZ-opvatting over participatie in gebiedsontwikkeling

Het is goed wanneer een gemeente bij aanvang van een gebiedsontwikkelingsproces aangeeft wat de beleidskaders zijn, inclusief natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en uitgangspunten. Deelnemers aan zo'n gezamenlijk proces moeten echter niet vooraf verplicht worden zich daaraan te committeren. Een open opstelling maakt het stakeholders mogelijk om door middel van co-creatie op basis van de bestaande waarden gezamenlijk een gebiedsvisie tot stand te brengen die recht doet aan het terrein. Dat is een uitdaging die inspireert en nieuwe kansen biedt voor gebied.

Wat betreft de WA-Hoeve zouden hier dus eerst de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie in kaart moeten worden gebracht, evenals ook de mogelijkheden om deze te versterken. Vervolgens moet worden bezien hoe je zo gezamenlijk op basis van de trends in de samenleving en natuurlijk ook de 'dromen' die er bij

de diverse partijen leven tot een duurzame toekomstvisie voor het gebied kunt komen. Uiteraard voor zover passend bij karakter en identiteit van het gebied, Dat daarbij ook duurzaamheid (waaronder klimaatneutraliteit) een van de leidende motieven is, spreekt uiteraard voor zich, niet alleen vanuit de urgentie om tot een duurzame samenleving te komen, maar juist ook gezien de vele kansen die dat biedt. Door een dergelijke aanpak stel je dus ook echt kwaliteit boven kwantiteit. Als je er dan zo samen uitkomt op basis van consensus of consent is dat natuurlijk helemaal mooi, maar als dat niet het geval is dan zouden er ook diverse scenario's kunnen worden ontwikkeld, waarbij de uiteindelijke keuze dan door de gemeenteraad dient te worden gemaakt. Dan zijn alle kansen benut en zijn de mogelijkheden in kaart gebracht en is het aan de politiek om de knoop door te hakken.

Voor de WA-hoeve is de aanpak van gemeente en Altrecht een gemiste kans waar de natuur en toekomstige generaties de prijs voor betalen.



Fig. ezel op het huidige terrein van de WA-hoeve

In “kaders voor Gebiedsvisie Den Dolder Noordoost” vindt u de randvoorwaarden die gelden voor herontwikkeling van het terrein van de WA-hoeve.