

**Ronde Tafel 31 oktober 2013 gemeenteraad Zeist**  
**Bijdrage van de Vereniging Bosch en Duin en Omstreken**  
**inzake Afsprakenkader Hart van de Heuvelrug.**

Dames en heren, de notitie die voorligt kan niet. Hij deugt niet om de volgende redenen.

1. De status en daarmee de gevolgen zijn onduidelijk.

Onder het kopje juridische aspecten wordt gesteld dat dit afsprakenkader geen juridische consequenties heeft, maar wel een juridisch karakter “in die zin dat dit document als voorloper voor de definitieve, hernieuwde samenwerkingsovereenkomst wordt beschouwd door partijen”.

Dat kan dus niet. Het document heeft òf wel òf geen rechtsgevolgen.

Laten wij het beestje bij de naam noemen: het document heeft WEL rechtsgevolgen, want het beoogt invloed te hebben op de invulling van ruimtelijke besluiten in de toekomst. Voor de vaststelling van een dergelijk document dienen de inwoners te worden geraadpleegd.

Mocht het document geen rechtsgevolgen hebben, dan dient duidelijk en zonder enig voorbehoud bevestigd te worden dat het op geen enkel moment en op geen enkele wijze in een later stadium gehanteerd zal worden om te onderbouwen dat een ruimtelijk besluit genomen moet worden vanwege het nu eenmaal vastgestelde afsprakenkader. Wij hebben echt ons bekost van dit soort praktijken.

2. Voornaamste doel: maximaliseren van de woningbouw

Ondanks de gebruikte eufemismen is het wel duidelijk wat met dit afsprakenkader wordt beoogd. Optimalisatie van opbrengsten binnen bestaande projecten van het programma betekent gewoon het maximaliseren van de woningbouw en de daaruit te genereren winst.

En omdat de bestaande projecten niet voldoende blijken op te leveren trekken wij de voormalige vliegbasis Soesterberg alsnog in het plan Hart van de Heuvelrug.

Waar blijft de betrouwbare overheid? Wij hebben met z'n allen met het vaststellen van de Woonvisie 2013-2015 net afgesproken dat wij uitgaan van een productie per jaar rond het gemiddelde van 100 tot 135 woningen i.p.v. 200 de productie per jaar. En in het kader van de vliegbasis zijn wij akkoord gegaan met een maximaal aantal woningen.

Het is, gezien het feit dat de woningmarkt inmiddels sterk is veranderd<sup>1</sup>, een heilloze weg om de financiële tekorten weg te werken door middel van woningbouw, laat staan praktisch uitsluitend hierdoor. Wij kunnen niet anders dan hiervoor andere oplossingen bedenken.

3. Geen garantstelling

Het voorstel komt er op neer dat de gemeente Zeist mede garant gaat staan voor het wegwerken van een tekort dat nu wordt geschat op € 10 mio. Dit bedrag is echter onvolledig want een groot aantal rode projecten is niet gerealiseerd en zal dat naar verwachting ook niet worden.

De garantie bestaat eruit dat de oorspronkelijke inspanningsverplichting wordt vervangen door een resultaatsverplichting. Juridische taal voor: wordt het resultaat niet gehaald dan passen wij bij. Je hoeft geen helderziende te zijn om te weten dat dit ons dik geld gaat kosten.

---

<sup>1</sup> Zie onze onlangs vastgestelde Woonvisie 2013-2015 waarin wordt gesteld dat de woningmarkt sterk is veranderd en dat er sprake is van een veranderend speelveld als gevolg van de grote keuzevrijheid van de woonconsument, de veranderende focus van grootschalige nieuwbouw naar kleinschalige ontwikkelingen en transformatie / herstructurering van de bestaande voorraad.

Zie ook hoogleraar volkshuisvesting Peter Boelhouwer aan de TU Delft: “Nieuwbouw is te duur geworden ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Mensen die nieuwe huizen kopen zijn duurder uit door de btw-verhoging naar 21% (kopers van bestaande woningen hebben daar geen last van), terwijl ze geen voordeel hebben van de verlaagde overdrachtsbelasting (kopers van bestaande woningen juist wel).”

NRC Handelsblad 30/31 oktober, pagina 5.

#### 4. Rood/groen balans negatief

Het project Hart van de Heuvelrug staat en valt met de balans rood/groen. Alle oorspronkelijke rode plannen zijn in dit afsprakenkader opgenomen. Maar inmiddels blijkt een aantal van deze plannen op losse schroeven te staan. Zo heeft Reinaarde besloten te blijven zitten in Dennendal en dat wordt dus niet groen. Hiermee vervalt de noodzaak om in het Sanatoriumbos te gaan bouwen. Als het huidige museumterrein niet groen wordt maar door het rijk wordt gebruikt voor de vestiging van de centrale meldkamer, dan verdwijnt (de noodzaak van) het bebouwen van het Vierde Kwadrant achter de horizon.

Kortom: de r/g balans is hierdoor al negatief.

Komt bij de situatie op de vliegbasis. Wij zetten grote vraagtekens bij de enorme natuurwinst waarop de r/g balans is gebaseerd. Zo hebben wij bijvoorbeeld bij het shelter-driehoek geconstateerd dat er een paar wegen zijn uitgefreesd, maar is het ons een raadsel hoe men is uitgekomen op de 41 ha natuurwinst waarop de r/g balans is gebaseerd.

Metingen zouden hierover uitsluitsel moeten geven.

#### 5. Oproep aan de gemeenteraad

Wij vragen met klem om een heroverweging van het kader zoals dit nu voorligt. Hierbij dienen de burgers te worden betrokken om de eenvoudige reden dat dit hen in meerdere opzichten raakt.

Wij als burgers willen voorkomen dat wij, net zo als in het verleden is gebeurd, worden geconfronteerd met de gevolgen van de afspraken die in eerste instantie (buiten ons om) in het kader van Hart van de Heuvelrug zijn gemaakt.

Vandaar onze oproep aan de gemeenteraad, als onze vertegenwoordigers in het bestuur van Zeist, om hieraan gehoor te geven en overeenkomstig te besluiten.

Wij vinden het van geen prudent beleid getuigen als nieuwe afspraken worden geënt op verouderde uitgangspunten, het ene gat met het andere wordt gestopt en al helemaal niet om als gemeente onvoorwaardelijk (mede) garant te gaan staan voor een bedrag van – tenminste, want het beeld is niet compleet! - € 10 mio.

Het is overigens een achterhaald standpunt dat groen alleen maar een kostenpost is. Het geld groeit immers op onze Heuvelrug, aldus de titel van het boek van Tom Bade van Triple E uit 2008 dat nota bene mede mogelijk is gemaakt door de Provincie Utrecht.

Denk aan de bijdrage van natuur en landschap aan de versterking van de economische kwaliteiten. Natuur- en economische ontwikkeling gaan hand in hand.

Een nieuwe kijk kan wel degelijk tot een nieuwe aanpak leiden die ook een oplossing kan betekenen voor de ontstane tekorten.

J.M. Voorberg