



Maarn, 6 januari 2023

Aan de leden van de Gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug

Aan College van B&W van gemeente Utrechtse Heuvelrug

Betreft: Zienswijze Vereniging Bewonersbelangen Maarn Maarsbergen op Masterplan 2.0  
DMM en bijbehorend Beslisdocument versie 15 september 2022

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij als Vereniging Bewonersbelangen Maarn en Maarsbergen inspraak leveren op het Masterplan 2.0 DMM en bijbehorend Beslisdocument versie 15 september 2022.

#### ***Algemene conclusies en rol VBMM***

Het bestuur van de VBMM spreekt haar waardering uit voor het vele werk dat de DMM werkgroep heeft verricht. Zij staat positief tegenover de voorgestelde Spreidingsvariant, het Governance model en de onderbouwing van de beslismatrix. Hoewel een aantal VBMM leden een voorkeur lijkt te hebben voor de Renovatievariant, begrijpt het bestuur dat deze variant ver buiten de door de raad gestelde kaders valt. Tevens is zij van mening dat het co-creatie proces voor zover zij kan beoordelen goed verlopen is en lijkt er voldoende draagvlak te zijn voor de voorgestelde Spreidingsvariant. Zorgpunten voor ons zijn wel de opstelling van OBS De Ladder en van het Buurtcomité Planetenbaan. VBMM wil zo mogelijk betrokken zijn bij de verdere uitwerking in fase D. VBMM pleit voor een aparte werkgroep die de aangegeven risico's in fase D monitort en eventueel bijstuurt.

#### ***Het co-creatie proces***

Wij zijn van mening dat het DMM-traject tot en met fase C een uniek en geslaagd co-creatie traject is geweest. Ons oordeel is mede gebaseerd op deelname op persoonlijke titel van enkele bestuursleden van VBMM in de fasen A tot en met C. In elke fase is het proces van opleveren van het eindproduct transparant, eerlijk en met inbreng van alle betrokkenen verlopen. Dit neemt niet weg dat sommige bewoners (ondermeer een aantal bewoners van de Planetenbaan) zich onvoldoende betrokken voelt.

Daarnaast is het oordeel van de werkgroep zelf ook unaniem positief. In het Beslisdocument worden op blz. 30 onder punt 3.1 (Kaders Gemeente) en op blz. 38 en 39 bij punten 1 tot en met 7 (Bevolking en kwaliteit beslisproces) de inbreng van de bewoners en kwaliteit besluitvorming positief beoordeeld.

Inbreng vanuit bewoners tijdens de sessies in april en mei 2022 heeft ook geleid tot onderzoek naar de Spreidingsvariant, die uiteindelijk na analyse, doorrekening en weging nu door de werkgroep DMM is voorgesteld.



### ***Het draagvlak***

Het draagvlak bij de stakeholders en belanghebbenden voor de voorgestelde Spreidingsvariant is aanwezig. Wel zal veel afhangen van de verdere uitwerking in fase D. Dit geldt de stakeholders als voor de belanghebbenden. VBMM is van mening dat daarom in fase D daadwerkelijke participatie van bewoners van cruciaal belang is voor uiteindelijke realisatie van passende en toekomstbestendige voorzieningen voor Maarn en Maarsbergen.

VBMM heeft wel 2 zorgpunten.

- OBS De Ladder: afgezien van de 4 kanttekeningen (zie blz 45 van het Beslisdocument) is zorgelijk dat het definitieve oordeel om deel te nemen aan de Spreidingsvariant afhankelijk is van het instemmend besluit van haar leden. VBMM wil graag van College en Gemeenteraad weten op welke wijze deelname van De Ladder bij een eventueel negatief besluit van haar leden toch te realiseren is.
- Buurtcomité Planetenbaan: is onder geen enkele voorwaarde eens met de Spreidingsvariant. In bijlage 18 (op blz. 175) van het Masterplan staan de argumenten van het Buurtcomité. VBMM gaat ervan uit dat bij uitwerking van de Spreidingsvariant in fase D zoveel mogelijk wordt gekeken in hoeverre aan de bezwaren tegemoet kan worden gekomen.

### ***Inhoudelijke aandachtspunten***

VBMM staat positief tegenover de voorgestelde Spreidingsvariant, het Governance model en de onderbouwing van de beslismatrix. Wij willen daarbij wel de volgende kanttekeningen plaatsen.

- In het Governance model wordt gesproken over een Gebruikersraad. Onduidelijk is of deze op het niveau van het Stichtingsbestuur of op het niveau van de Huurder/Exploitant functioneert.
- Bij de DMM fase B Aanbevelingen thema Wonen wordt bij aanbeveling 1 een rood stoplicht aangegeven (Beslisdocument blz. 27). VBMM heeft hier moeite mee, aangezien bij de beoordeling welke categorieën woningen (sociale huur, midden huur en duur) in de toekomst beschikbaar komen in Maarn en Maarsbergen niet alleen de 3 locaties van de scope DMM moeten worden meegenomen, maar ook andere locaties, zoals bijvoorbeeld Donselaar/Buurtsteeg. Juist omdat bij eventuele financiële optimalisatiemaatregelen in het kader van DMM, op locaties wellicht meer woningen in het middensegment gerealiseerd gaan worden, is een bredere scope (dus voor geheel Maarn en Maarsbergen) noodzakelijk.
- Aan zaken als de verkeersveiligheid en de parkeerproblematiek zal in een volgende fase expliciet aandacht besteed moeten worden.

### ***Financiering***

Zoals in de voorgaande paragraaf gemeld staat VBMM positief tegenover het voorgestelde Governance model (zie Beslisdocument blz. 14 en 15). Ook VBMM is van mening dat eigendom en beheer van Dorpshuis en Sporthal door commerciële partijen niet haalbaar is. Voor het beheer kan onderzocht worden in hoeverre een model te ontwikkelen is waarbij de beheerder wordt bijgestaan door vrijwilligers uit de dorpen, om op deze wijze de exploitatiekosten te beperken.



In het voorstel wordt een negatief saldo op de grondexploitatie van - € 320.000 gepresenteerd. Gezien het feit dat dit nog exclusief alle kosten is die volgen vanuit rentelasten, tijdelijke huisvesting en prijsstijgingen, zal dit tekort bij verdere uitwerking zeer waarschijnlijk nog verder toenemen. VBMM stelt voor zo spoedig mogelijk naar optimalisatie mogelijkheden te kijken om dit tekort zoveel mogelijk te reduceren. Ook de financiële risico's (zie blz. 70 Masterplan) verhogen de urgentie hiervan.

Wat betreft de cijfers voor de vastgoedexploitatie (Masterplan, blz. 53) beschouwt VBMM deze als zeer globaal en indicatief, die bij verdere uitwerking in fase D realistischer moeten worden gemaakt. Opmerkelijk is dat cijfers van de huidige exploitatie van Dorpshuis en Sporthal nooit beschikbaar zijn gekomen. Bij toekomstige exploitatie dient op dit punt volledige openheid betracht te worden.

Tenslotte pleit de VBMM ervoor dat in dit kader de voorzieningen in Maarn en Maarsbergen door de gemeente op dezelfde wijze worden benaderd als voorzieningen in andere dorpen binnen de gemeente.

### ***Vervolgstappen***

VBMM kan zich vinden in de vervolgstappen (fase D) zoals beschreven op blz. 16 en 17 van het Beslisdocument. Zowel de opdeling in 4 kavels, de volgordelijkheid en de wijze van aanbesteding vormen ons inziens een logische aanpak. Belangrijk aandachtspunt zijn de 6 risico-categorieën (zie blz. 70 en 71 van het Masterplan) die in fase D ongetwijfeld in meer of mindere mate naar voren zullen komen. Op welke wijze en door wie worden deze risico's gemonitord, ingeschat, beheerst en/of bijgestuurd? VBMM vindt het verstandig om hier een aparte werkgroep voor te vormen.

Vanzelfsprekend wil VBMM participeren en inbreng leveren in fase D.

Wij hopen hiermee een opbouwende bijdrage te leveren aan de verdere concretisering van het Masterplan Voorzieningen Maarn en Maarsbergen. Wij horen graag wat de reactie is op de verschillende opmerkingen en suggesties en willen graag meedenken en meedoen in het vervolgtraject, fase D.

Tenslotte zijn wij van mening dat het goed is t.z.t. het co-creatieproces te evalueren, met als doel te bezien in hoeverre deze vorm van participatie ook in andere trajecten toepasbaar is.

Namens het bestuur van de VBMM

Drs. R. van der Horst

Voorzitter

---