

Aan het college en de raad  
van de gemeente Utrechtse Heuvelrug  
Postbus 200  
3940 AE Doorn

Maarn, 16 mei 2019

Geacht college, geachte raad,

Als groep bouwprofessionals uit Maarn maken wij ons zorgen over het proces rond het MFA, en denken we graag mee om dit te verbeteren.

### **Achtergrond**

Maarn is een prachtig groen dorp. Het is een voorrecht om er te mogen wonen. Maar het is ook een dorp met erg beperkte voorzieningen. Bijna geen stoepen, slechte hemelwaterafvoer, minimale straatverlichting... het heeft ook een bepaalde charme. Dat onze kinderopvang in een blikken gebouwtje zit onder een hoogspanningsleiding is al minder charmant, en ook de scholen zijn sleets. Daarnaast is er bijna geen ruimte voor starters op de woningmarkt. Goed nieuws dus dat de gemeente aan de slag wil voor een nieuw plan om hier ruimte voor te bieden.

### **Het raadsvoorstel**

Uw raadsvoorstel d.d. 30 april 2019 is gebaseerd op een haalbaarheidsonderzoek en consultatie van 1 marktpartij. De financiële onderbouwing van dit voorstel is niet openbaar omdat die concurrentiegevoelig zou zijn. Dit voorstel laat het dorp een flinke stap achteruit zetten op het gebied van groen, stedenbouwkundige kwaliteit, parkeren en openbare voorzieningen omdat uit het haalbaarheidsonderzoek zou zijn gekomen dat het anders onbetaalbaar zou worden. Idee is dat op basis van de uitgangspunten uit het voorstel een bestemmingsplan vastgesteld zal worden, waarna een marktpartij wordt gezocht die dit kan realiseren.

### **Proces staat een goed plan in de weg**

Met die volgorde van werken (eerst zelf de haalbaarheid onderzoeken, dan vastleggen in een bestemmingsplan, dan de markt benaderen) pakt de gemeente de verkeerde rol en zet ze zichzelf bij voorbaat schaakmat.

1: Door de markt pas te benaderen na vaststelling van het programma, is er *geen optimalisatie van de winst* die zowel financieel als in m2 voor sociale meters bereikt zou kunnen worden. Die hebben immers de concurrentie van de markt niet ondergaan.

2: Doordat de gemeente in het traject tot en met bestemmingsplan op de stoel van de ontwikkelaar gaat zitten, en bij de realisatie pas haar rol van bevoegd gezag neemt, zit zij gedurende het hele traject in een *defensieve rol en kan ze onvoldoende onafhankelijk* de belangen van de bewoners van Maarn behartigen.

## **Omdenken**

Nu we dit constateren, willen wij dit probleem graag *omdenken*. Laten we beginnen het formuleren van een *visie*, en van daaruit een *programma van eisen én wensen*. Met dat programma kan de gemeente de markt benaderen en onderzoeken welke partij het meest van het programma en de wensen kan realiseren. Daarvoor is ongetwijfeld nodig dat er woningen en/of andere functies ontwikkeld worden. Laat de gemeente haar bevoegdheden en instrumenten gebruiken om dit plan te begeleiden en te toetsen, zodat het binnen de kaders blijft en draagvlak vindt bij de bewoners van Maarn. *In onze bedrijven is deze manier van werken heel gebruikelijk.*

Door zo te werken, speelt de gemeente de *rol die bij haar past* en wordt de markt maximaal aangemoedigd om te innoveren. Op die manier kan bovendien het proces *transparant* blijven.

Intussen zou het *fatsoenlijk* zijn *om de Twee Marken open te houden* met een nieuwe lening of subsidie. Het geld dat daarvoor nodig is valt weg in de risicomarge van het nieuwe MFA, en kan gereserveerd worden in het budget van de nieuwe ontwikkeling.

*Zo vinden we tijd en draagvlak voor een opbouwend project!*

### **Wat als het raadvorstel toch wordt uitgevoerd?**

#### *1 Vernietiging van waarde*

Wanneer de gemeente besluit om het plan volgens het raadvorstel voort te zetten, verkwaanselt zij een van de laatste parels van Maarn. De vierkante meters voor de sociale functies en de te behalen winst met het bouwen van woningen dragen dan bij aan de winst van een projectontwikkelaar terwijl deze winst bij de sociale functies zou moeten liggen. Ook de te behalen winst bij verkoop wordt weggegeven aan een ontwikkelaar.

#### *2 Oneerlijk voor de bewoners*

De Twee Marken is een ontwikkeling vanuit de Droststeeg geweest. Bewoners hebben bij de aankoop van hun woning destijds een bedrag betaald voor de bouw van de Twee Marken. Dit is toch een aspect waar niet overheen gestapt kan worden?

#### *3 Oncontroleerbaar*

Als de culturele voorzieningen gaan huren in de nieuwe planvorming van de ontwikkelaar, krijgt deze te veel zeggenschap over de huur. Gevaar is dat de culturele voorzieningen de huur uiteindelijk niet meer kunnen opbrengen. Met als resultaat dat de culturele kwaliteit die de Twee Marken nu onderbrengt verloren gaat.

#### *4 Duurzaamheidsambitie onvoldoende onderbouwd*

Met betrekking tot duurzaam bouwen en de conclusie uit het haalbaarheidsonderzoek hebben we veel inhoudelijke opmerkingen. Voor nu willen we vooropstellen dat de groene ambities te vrijblijvend zijn geformuleerd en de suggestie dat de Twee Marken moeilijk verduurzaamd kan worden onjuist is. De hal is nog maar 29 jaar oud...

## **Conclusie**

Ons verhaal is technisch en heeft veel kanten, dat beseffen we. Maar uiteindelijk komt het neer op een paar eenvoudige adviezen:

Gooi niet weg wat er al is  
Onderken kansen en benut ze  
**Formuleer een ambitieuze visie**  
**Creëer een transparant proces**  
Zoek draagvlak bij de bewoners en gebruikers  
Stimuleer innovatie

We wensen u veel wijsheid bij het nemen van een verantwoorde beslissing voor Maarn en Maarsbergen.

In afschrift:

- Fractievoorzitters van de politieke partijen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Stichting bestuur van het Cultureel Sociaal Centrum De Twee Marken
- Bestuur Vereniging Maarn Wijzer