Notitie Bethesda

26 juli 2020

Dick van Lier, kerngroep Bethesda

Het probleem van de **nieuwbouw van de woon-zorg locatie Bethesda** aan de Paltzerweg in het dorp Den Dolder kan via een aantal invalshoeken worden geduid.

1.Zeer grootschalige nieuwbouw (4,5 bouwlaag) van 122 woon-zorg eenheden in een dorpse woonomgeving van huizen van 1 en 2 lagen met kap.

2.Het bestemmingsplan 2012 van Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord.

3. De projectontwikkelaar (Schagen groep) maakt een plan dat qua volume een veelvoud is van het te slopen object.

4. Het gebouw wordt verkocht aan Orpea. Dit is een beursgenoteerde Franse zorgvastgoed ondernemer.

Relevant feiten relaas per onderdeel:

Ad1)

Een grootschalige gevelpartij aan de Paltzerweg, een dorpsstraat van alleen eengezinswoningen met een grote ontsluiting naar de onderliggende parkeergarage.

Omwonenden krijgen vlak achter hun huis aan de Reelaan een gevelwand van 13 meter hoog met appartementen die rechtstreeks in hun tuin kijken.

Ontsluiting van het complex via een smalle straat (de Paltzerweg) die wordt omgevormd tot een doorgaande fietsroute.

Veel verkeer van leveranciers, medewerkers en bezoekers. Globaal zijn hier 250 medewerkers per 24 uur werkzaam.

Op het terrein staan zeer veel grote en oude bomen. Een groot deel wordt gekapt als het plan wordt gebouwd.

Bespreekplan wordt in november 2019 ingediend bij de gemeente. Variant 1 met twee vleugels van 3 lagen en een verbinding tussen de vleugels en variant 2, een vleugel met 4 lagen en een vleugel met 3 lagen. In beide varianten voorzien van een kelder met restaurant, dienstruimten en parkeergarage die 1,5 meter boven het maaiveld uitsteekt.

Op 1 juli vindt er een digitale raadsinformatieavond plaats.

Direct hierna wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend van variant 1. Dit past binnen het bestemmingsplan. In principe moet dan de vergunning verleend worden binnen 8 weken. Gemeente heeft nadere informatie gevraagd aan de ontwikkelaar en denkt hiermee de afgifte van een omgevingsvergunning te kunnen opschorten tot begin oktober.

Ad2)

De gemeente Zeist besluit tot een koude omzetting van het bestemmingsplan uit 1996 in 2012. De onderhavige locatie wordt opgerekt van 35% naar 55% te bebouwen oppervlak en van maximaal 3 lagen naar 4 bouwlagen. Hierover wordt niets gemeld in het begeleidende schrijven aan de gemeenteraad of in het bestemmingsplan zelf dat hier sprake is van een wijziging.

De bewoners worden hier niet over geïnformeerd.

In mei 2017 wordt door de gemeente een plan voor 24 PG eenheden en 33 zorgappartementen op de kavel afgekeurd (strijdig met bestemmingsplan, bebouwing past niet binnen stedenbouwkundige structuur), terwijl in januari 2020 het nieuwe disproportionele plan voor 122 zorgeenheden door het adviescollege voor welstand, Mooisticht, wordt goedgekeurd. Twee jaar eerder wordt door ditzelfde adviescollege een veel kleiner plan als stedenbouwkundig niet passend beoordeeld. Op vragen hoedit kan, zowel bij Mooisticht, als ook bij het college hebben wij nooit antwoord gekregen.

Chronologisch overzicht van wat er gebeurd is:

Een aantal keren overleg met gemeenteambtenaren en wethouder dat zo’n grootschalig plan niet kan, vanaf november 2019.

Gemeente heeft geen verklaring waarom de bouwmogelijkheden zo ver zijn opgerekt in 2012.

Bewoners dienen daarom op 3 februari 2020 een WOB-verzoek (ingeschreven onder nummer 352764 bij de gemeente Zeist) in om helder te krijgen wat er bij de omzetting gebeurd is.

Gemeente geeft geen inhoudelijk antwoord op de vragen in het WOB-verzoek en stuurt alleen de bestemmingsplannen door.

Wethouder wijst op het belang van overeenstemming met de ontwikkelaar en bewoners.

Ontwikkelaar reageert niet op verzoek van wethouder om in overleg te treden met de bewoners.

Op uitnodiging van de bewoners hebben in februari 2020 negen raadsleden een locatiebezoek afgelegd en zijn geschrokken van de massaliteit van het plan en het verlies aan groen. Hierna volgt vanuit de gemeenteraad geen actie.

Bewoners hebben het gevoel dat ze met de rug tegen de muur staan en benaderen de raadsfracties met het verzoek om een **voorbereidingsbesluit** te nemen voor deze locatie. Hiermee kan de planontwikkeling worden stilgelegd. Hierop wordt niet inhoudelijk gereageerd door college en raadsleden. Het verzoek van de bewoners wordt weggemoffeld in de postlijst van de gemeenteraad. Het presidium heeft de agenda voor de raadsvergadering opgesteld. Wij zijn van mening dat een concrete vraag van bewoners aan de raad beantwoord had moet worden. We worden zo niet serieus genomen.

Geen enkel raadslid brengt het verzoek van de bewoners voor een voorbereidingsbesluit ter sprake.

Gemeenteraad spreekt (digitaal) alleen over een motie van de SP. Dit leidt tot niets.

De coalitiepartijen, VVD, Groen links, CDA en CU reageren nauwelijks in de raadsdebatten.

Wethouder zit erbij en kijkt ernaar. Hij was bij de besluitvorming over het bestemmingsplan in 2012 fractievoorzitter van de VVD. Door de passieve houding van de coalitiepartijen is onze indruk dat er wellicht zaken zijn gebeurd die onder het tapijt moeten blijven.

PvdA verzoekt om **raadsinformatieavond**. Twee andere partijen ondersteunen dit en gaat dan door op 1 juli 2020.

Wethouder houdt in deze vergadering een betoog om partijen bij elkaar proberen te brengen.

Dilemma voor de wethouder: bij verkleinen van de bouwmogelijkheden volgt er een claim van de ontwikkelaar, maar hij vindt ook dat er consensus bereikt moet worden met de bewoners.

De raad wacht dit af, maar er gebeurt niets.

Als bewoners horen wij ook niets meer. De ontwikkelaar dient gewoon een definitief plan (variant 1) in.

De wethouder houdt in de informatieavond dus een verhaal voor de bühne maar is daarna voor ons niet meer aanspreekbaar. Hij houdt het verzoek om overleg af.

We zien dit als een vorm van repressieve tolerantie van de overheid. Voor de bühne open staan voor bezwaren van burgers maar vervolgens dit dood laten lopen in de bureaucratie, stroperigheid van de ambtelijke organisatie en onvoldoende echte interesse bij de politiek over het probleem.

Het onvermogen van de lokale overheid om opening van zaken te geven over de bestemmingsplanwijziging in 2012 wordt zo gemaskeerd.

Een cultuur dat de gemeente het bepaalt en niet de bewoners.

Raadsfracties zijn nu opnieuw benaderd. Nog geen reacties.

Er is opnieuw een WOB-verzoek ingediend bij B en W om helder te krijgen wat er gebeurd is in 2012:

*wie deze wijzigingen heeft voorgesteld en wie deze wijzigingen heeft goedgekeurd. In het verlengde hiervan willen wij ook kunnen vaststellen of de uiteindelijke besluitvormers (de raad wellicht), op de hoogte waren van de wijzigingen.* Niemand weet iets binnen de gemeente is de boodschap.

Er zijn nu 2 mogelijkheden over het oprekken van de bouwmogelijkheden op deze locatie van het bestemmingsplan in 2012:

a. Gewoon opgeschreven en niet gecommuniceerd naar leidinggevenden.

b. Er is destijds iets gebeurd dat het daglicht niet kan verdragen maar dit kunnen wij niet hard maken.

We stellen vast dat de aansturing van het gemeentelijk apparaat, besluitvorming en archivering niet op orde zijn.

Wij gaan de gemeentelijke **Rekenkamer** inschakelen.

Ad3)

De gemeente geeft aan dat de ontwikkelaar in gesprek moet gaan met de bewoners om tot een acceptabel plan voor hen te komen. De ontwikkelaar overlegt niet maar deelt alleen maar mee dat het plan wordt gebouwd. Hij gaat duidelijk voor opbrengst maximalisatie en heeft geen boodschap aan het feit dat de bewoners opgezadeld worden met een gebouw dat stedenbouwkundig volstrekt niet past in deze omgeving. Hij zegt dat hij juridisch gelijk heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Ad4)

Gesubsidieerde woon-zorg arrangementen worden commercieel geëxploiteerd en de winst wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd. De Nederlandse staat subsidieert dus via woon-zorg Franse, commerciële aandeelhouders. Een zeer merkwaardige besteding van zorgpremie en belastinggeld.

Conclusies:

1.Bewoners worden opgezadeld met een buiten proportioneel gebouw voor deze omgeving. Het tast in ernstige mate het dorpskarakter aan.

2.Er zijn ernstige tekortkomingen in het functioneren van het gemeentelijk apparaat en de aansturing door het college.

3.Er wordt onvoldoende serieus geluisterd naar de inwoners. Dit is een problematisch cultuuraspect binnen de gemeente. Het verzoek aan de raad voor een voorbereidingsbesluit wordt niet geagendeerd, niet beantwoord aan de verzoekers en het verzoek wordt weggemoffeld in de postlijst aan de raad.

4.De ontwikkelaar heeft geen boodschap aan maatschappelijk draagvlak.

5.Orpea houdt zich afzijdig, maar is straks wel de buurman in een (vijandige) omgeving.

6.Er bestaat een grote onduidelijkheid en twijfel over de totstandkoming en rechtsgeldigheid van het gewijzigde bestemmingsplan in 2012.