Aan het college van B en W van de gemeente Zeist,

Het Rond 1,

3701 HS Zeist

Bosch en Duin, 5 december 2021

Betreft: nieuwbouw Biltseweg 6, de Terp.

Geacht college,

Recent is het perceel Biltseweg 6 gekocht door Aalberts projectontwikkeling .

Zij zijn voornemens de opstallen te slopen en hier nieuwbouw te realiseren voor dementerende ouderen.

Op 30 november j.l. hebben zij een schetsplan aan de buurt gepresenteerd. De presentatie gaat hierbij. Bij de presentatie is aangeven dat dit informatief is en dat zij geen participatie wensen van de bewoners naar aard en omvang van het ontwerp.

De buurt is enorm geschrokken van de massaliteit van het plan. Een megalomaan project dat niet past in Bosch en Duin. De bewoners willen zich tot het uiterste verzetten tegen dit plan.

Dit plan vertoont dezelfde kenmerken als het plan Bethesda aan de Dolderseweg, een veel te groot gebouw dat stedenbouwkundig niet past bij de aangrenzende bebouwing.

Het huidige object bestaat uit een fraaie villa met een later gerealiseerde achteraanbouw. Totaal bestaat dit uit 18 wooneenheden.

In het nieuwe plan (volledige sloop)wordt dit uitgebreid tot 52 wooneenheden. Een verdrievoudiging van het huidige aantal eenheden.

Een in onze ogen merkwaardig ontwerp. De suggestie van een villa met puntdaken en daarachter een massief blok met woningen, zelfs onder de kapverdieping.

De verblijfsruimten voor de bewoners zijn in de kelder gesitueerd met uitzicht op een talud i.p.v. uitzicht op maaiveld. Een totaal van vier bouwlagen. Het bestemmingsplan staat op deze locatie een hoogte van één/twee lagen plus kap toe.

Een geforceerd ontwerp om een maximaal volume te realiseren binnen de grenzen van het bestemmingsplan (volgens de architect).

Het naast liggende perceel heeft nu op 12 meter afstand van de erfgrens een zijmuur van 2,8 meter hoog. In het schetsontwerp staat nu nagenoeg op de erfgrens een gevel geprojecteerd van 3 bouwlagen met een hoogte van 9,3 meter met zeer veel ramen.

De ontwikkelaar gaf aan dat het schetsontwerp akkoord is voor de gemeente. Dit verbaast ons zeer.

Citaat uit het bestemmingsplan Bosch en Duin:

*Ten aanzien van Bosch en Duin wil de gemeente het karakter behouden en versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De gemeente wenst de ecologische waarde te versterken.*

*Kenmerkend voor de wijk is de sfeer van wonen in het bos. Grote kavels met bostuinen leveren een belangrijke bijdrage aan het tot stand komen van dit beeldkarakter. De herkenbaarheid van het oorspronkelijke landschap als onderlegger van de wijk opbouw vormt een ander essentieel beeldkenmerk. Het streefbeeld is het waarborgen van het karakteristieke groene weefsel van bostuinen en landschap, met aandacht voor behoud van het microreliëf en grove den als kenmerkende boomsoort.*

Het voorgestelde bouwplan staat in schril contrast met deze bepaling van het bestemmingsplan.

Een zeer massief gebouw tussen woningen van 1 of 2 lagen en soms met een kap. Dit ontwerp past niet in het landelijke weefsel van Bosch en Duin. Stedenbouwkundig heeft dit de verkeerde korrel op deze plek.

Verbazingwekkend is bovendien dat hier een enorme verdichtingslag wordt gemaakt. Dit kan nooit de bedoeling zijn. Bosch en Duin is af. Bij sloop nieuwbouw dient ongeveer hetzelfde te worden teruggebouwd, al dan niet met een kleine uit breiding. Geen verdrievouding van de woningaantallen.

In Bosch en Duin is een oververtegenwoordiging van zorginstellingen en ouderenhuisvesting met een zorgcomponent.

Er zijn bovendien nog een aantal ouderenhuisvesting plannen in voorbereiding waaronder de Biltseweg 8 en de Molshoop. Het bepalen van een maximum aan ouderenhuisvesting t.o.v. de reguliere woningbouw ligt ons inziens dan ook in de rede voor een evenwichtige opbouw van de bewonerspopulatie in Bosch en Duin.

Er is geen openbaar vervoer in Bosch en Duin. Dementerende ouderen hebben geen auto meer en wonen in Bosch en Duin dus zeer geïsoleerd.

In een aantal zorgcomplexen is sprake van (structurele) leegstand. De vraag is dan ook of een toevoeging van 52 eenheden een toegevoegde waarde heeft. Zeker omdat het hier commerciële ouderenhuisvesting betreft .

Of het gebouw verantwoord kan worden geëxploiteerd is zeer de vraag gelet op de leegstand in vergelijkbare situaties in Bosch en Duin.

We zien hier de wens van de ontwikkelaar tot opbrengst maximalisatie. De buurt wordt hier het slachtoffer van in de vorm van een veel te massief gebouw.

Wij willen natuurlijk graag meedenken over een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van deze locatie. Er is binnen de bewoners veel expertise aanwezig. De omgevingswet geeft in dit verband ook aan dat met direct belanghebbende dient te worden overlegd.

Wij hebben de volgende vragen aan het college:

1. Is het college bereid om het bestemmingsplan aan te passen om deze situaties in de toekomst te voorkomen?
2. Is het college met ons van menig dat Bosch en Duin af is en er van verdichting van het woningaantal geen sprake kan zijn?
3. Is het college bereid om het plan tot redelijke proportie terug te brengen?
4. Wil het college bevorderen dat wij als serieuze overleg partner worden gezien door de eigenaar van het perceel. Op de vraag of de gemeente had aangegeven dat het wenselijk is contact op te nemen met de vereniging Bosch en Duin werd ontkennend geantwoord bij de presentatie. (dit ondanks de afspraken in ons bestuurlijk overleg).

Wij zouden graag spoedig uw antwoord vernemen.

Met vriendelijke groet,

De vereniging Bosch en Duin,

Drs. Ed Pipers Ir. Jan van den Berg Jeths

Voorzitter. portefeuillehouder RO.

Cc: Aalberts

Bewoners omgeving