Achtergrondinformatie de Terp JBJ 10-1-2022

Grootschalige zorg-projectontwikkeling in Zeist, Biltseweg 6 in Bosch en Duin

Inleiding

Bosch en Duin is een buurt van de gemeente Zeist. Kenmerk van deze buurt is een extensieve bebouwing. De buurt is opgezet met woningen in het bos op ruime kavels waarbij de huizen ondergeschikt zijn aan het bos. De meeste huizen zijn 50 tot 100 jaar oud en de laatste jaren worden vele gebouwen gesloopt en opnieuw gebouwd naar de eisen van de huidige tijd. Naast woningen kent Bosch en Duin ook een groot aantal zorginstellingen variërend in grootte.

Door de gemeente is in 2013 het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld. Het behoud van het bosrijke karakter van het gebied wordt daarin benadrukt,. maar de bebouwingsoppervlakten van de nieuwe woningen en gebouwen mogen nu 30% groter zijn als in het oude bestemmingsplan ( daar was het nog maximaal 10% extra). Bovendien is enige jaren geleden de regeling van het vergunningvrije bouwen van kracht geworden. Hierdoor kunnen er nog grotere gebouwen worden gerealiseerd. Door deze ruimte in het bestemmingsplan verandert het karakter van Bosch en Duin ingrijpend. Waar eerst alle gebouwen in het bos lagen worden de gebouwen door hun grootte nu dominant in het straatbeeld en verdringen ze de natuur. Het karakter van wonen in het bos verdwijnt op deze wijze.

Een illustratief voorbeeld is het nieuwbouwplan aan de Biltseweg 6.

Huidige situatie Biltseweg 6.

Het huidige pand is een villa uit de vorige eeuw met een achteraanbouw. Het pand is in gebruik geweest als zorginstelling met 18 wooneenheden.

Het pand staat inmiddels 10 jaar leeg en is een aantal keren van eigenaar verwisseld.

Het is een aantal keren tijdelijk verhuurd geweest voor huisvesting van arbeidsmigranten. Dit heeft tot forse geluids en verkeersoverlast geleid in de buurt. Hierbij zijn politie en de wijkcoördinator van de gemeente ingeschakeld.

De huidige eigenaar heeft nu een tijdelijke huisvestingsvergunning aangevraagd, ook deze keer weer voor ca. 25 personen. Hiertegen heeft de vereniging Bosch en Duin, mede namens de bewoners, bezwaar aangetekend vanwege de overlast in het verleden. Het perceel heeft een zorgbestemming en geen woonbestemming.

Het nieuwe plan

De huidige eigenaar ( Aalberts ontwikkeling) wil het bestaande object slopen en een grootschalige zorgvoorziening realiseren met 52 eenheden.

In het schetsontwerp wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat de uitstraling hetzelfde blijft. Het wordt gepresenteerd als een villa met een achteraanbouw. Het gebouw is echter wel 3x zo groot. Dit grootschalige gebouw is niet passend in het stedelijk weefsel van Bosch en Duin, nl woningen op ruime kavels in een bosrijke omgeving.

De gebouwen horen hierbij ondergeschikt te zijn aan het bos. Zo is dit ook in het bestemmingsplan aangegeven.

Op enige afstand van de perceelsgrens heeft het huidige gebouw een gevel van 1 verdieping. In het gepresenteerde schetsontwerp komt vrijwel op de perceelsgrens een gevel van 3 verdiepingen met ramen, 9 meter hoog). . Het bestemmingsplan geeft een maximum van 2 lagen (6 meter) + kap (max. 3 meter)aan. De voorgestelde kap heeft echter een zeer steile hoek met meer dakramen dan dakoppervlak. Hierdoor is het een gewone extra woonverdieping geworden. Door de geaccidenteerdheid van het terrein en handig spelen met de maaiveldhoogte is er zelfs voor een deel een 4e verdieping ingetekend

Door de situering op nagenoeg de erfgrens wordt zwaar afbreuk gedaan aan de privacy van de huidige bewoners. De ontwikkelaar trekt zich hier niets van aan. Er worden de maximale grenzen opgezocht zonder inpassing in de bestaande omgeving.

Door deze enorme verdichting zal er ook sprake zijn van meer verkeersdruk in de woonstraten van Bosch en Duin. Veel personeel en leveranciers over de smalle en toch al overbelaste Vossenlaan waar de bermen doorlopend worden stukgereden.

Er is geen openbaar vervoer in Bosch en Duin. De loopafstanden naar de dicht bijzijnde bushalte is te groot. Winkels en 1e lijn gezondheidszorg liggen letterlijk kilometers ver weg. . Ouderen zullen hier dus zeer geïsoleerd wonen. Dit is geen wenselijke situatie.

De projectontwikkelaar Aalberts kiest duidelijk voor opbrengst maximalisatie. Het is hit en run en laat in de buurt een disproportioneel gebouw achter, waar de bewoners de volgende 50 jaar tegen aan kijken.

Rol gemeente Zeist

De ontwikkelaar geeft aan dat het plan past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Wij hebben begrepen dat de gemeente in principe in wil stemmen met het voorgestelde plan. De maatschappelijke effecten van dit plan zijn onvoldoende zijn meegewogen. Randvoorwaarden voor de transformatie van bestaande gebouwen gaan verder dan de regels van het bestemmingsplan voor een zorgvuldige positionering van het betreffende object.

Het vertrekpunt dienen de geformuleerde waarden te zijn van een wijk of buurt. Dit is door de vereniging Bosch en Duin in hun wijkvisie aangegeven. Een wijkvisie als onderlegger voor het op te stellen omgevingsplan voor Bosch en Duin.

Wij zijn hierover met de gemeente in overleg in het kader van de nieuwe omgevingswet.

De vereniging Bosch en Duin heeft de afgelopen 7 jaar herhaaldelijk aangedrongen bij het gemeentebestuur op aanpassing van het bestemmingsplan om de kwaliteit van Bosch en Duin te borgen.

Ondanks het feit dat de wethouder Ruimtelijk Ordening erkent dat het op meerdere plekken bij nieuwbouw niet goed is gegaan weigert het college actie te ondernemen om het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwmogelijkheden in te perken.

Exploitatie van zorg vastgoed

Door de huidige regelgeving bij zorgvastgoed is het commercieel interessant om dit type vastgoed te exploiteren.

In deze situatie is de Franse beursgenoteerde zorgexploitant Orpea de investerende partij. Zij ontwikkelt meerdere initiatieven in Nederland. Ze doen dit in samenwerking met de zorgontwikkelaar Thuismakers.

Vanwege het grootschalige karakter wordt de zorgexploitatie zelfs gedaan door 2 organisaties: September en Compartijn.

In het regeerakkoord van het huidige kabinet is aangegeven dat deze vorm van zorgexploitatie als een ongewenste ontwikkeling wordt gezien.

De initiatiefnemers hebben vanuit het commerciële belang geen enkel oog voor maatschappelijke impact op de buurt.

Bovendien is er bij een aantal bestaande zorgvoorzieningen in Bosch en Duin sprake is van gedeeltelijke leegstand. Er is dus al sprake van een overmaat, wellicht mede door de gehanteerde prijs/kwaliteitsverhouding. Het bouwplan voorziet daarmee ok op geen enkele manier in een lokale behoefte.

Door dit verdienmodel trekken deze instanties vooral (rijke) mensen aan van buiten de gemeente Zeist die vervolgens de lokale zorginfrastructuur onevenredig zwaar belasten bij o.a. huisartsen zorg en verpleeghuizen, waarmee deze voorzieningen steeds minder toegankelijk worden voor de lokale bewoners van Zeist.

Dit is een verkeerde ontwikkeling.

Karakter Bosch en Duin

Bosch en Duin wordt gekenmerkt door huizen en instellingen op ruime boskavels. Het is wonen in het bos waarbij de huizen ondergeschikt zijn aan het bos. Daarnaast kent Bosch en Duin veel verspreid liggende bospercelen die niet bebouwd zijn. Bosch en Duin is als geheel een stepping stone voor het Natuur Netwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS)

Bosch en Duin is een verbindende schakel tussen deze natuurnetwerken. Dit wordt ook in het bestemmingsplan al aangegeven. Aan de zuidkant grenst de wijk aan Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Er zijn plannen om het Nationaal Park verder naar het noorden uit te breiden.

Het is het woon/leef/broedgebied voor een groot aantal beschermde diersoorten waaronder ree, steenmarter, das ( er zijn diverse dassenburchten), ringslang, hazelworm, kamsalamander, sperwer, havik, buizerd en uil.

Dat betekent voor de" hoofdlijnen" dat er geen sprake is van vrije beleidsruimte voor de gemeente om daar al of niet bescherming aan te bieden, maar gewoon een juridische verplichting. De hoofdlijn moet zijn dat het leefgebied van deze soorten moet worden beschermd. En dat betekent: beperken van bebouwd oppervlak en van verharding , en beperken van de mogelijkheid om bostuin om te vormen naar grasvelden , percelen kaal te kappen om bouwruimte te creëren. Een hoofdlijn moet zijn: een stand still op de m2 bebouwd oppervlak en verharding in Bosch en Duin. Aanvullend argument daarvoor is het klimaatbeleid: verharding en bebouwing leiden tot minder opslag en inzijging van regenwater, minder Co2 opslag in vegetatie en tot lokale temperatuurstijging.