

Aan het College van B&W van de gemeente Zeist
t.a.v. de heer S. Jansen, wethouder
Postbus 513
3700 AM Zeist

Bosch en Duin, 7 juli 2020

Geachte heer Jansen,

Gisteren vond, op initiatief van de heer Jan Bouter van Bogor Projectontwikkeling, met onze vereniging en een enkele omwonende overleg plaats over de door de projectontwikkelaar voorgenomen aanvraag bij de gemeente Zeist voor een omgevingsvergunning voor twee nieuw op te richten villa's op het terrein van Accolade Zorggroep ("AZ") in Bosch en Duin, meer in het bijzonder de voormalige dierenweide aan de Duinweg.

Dit voornemen zou de uitwerking zijn van de tweede (optie)overeenkomst die is gesloten tussen AZ en de projectontwikkelaar en een terrein betreft met een oppervlakte van 5.300m² (de eerste overeenkomst had betrekking op de verkoop van woonvoorziening De Kuip aan Martha Flora).

Zoals wij in onze brief aan u d.d. 29 januari 2018 schreven, komt het plan erop neer 2 nieuwe kavels te creëren. In het gesprek werd aangegeven dat het nu gaat om kavels van resp. ± 1.700 en ± 2.000m². Op deze kavels zouden 2 villa's verrijzen van elk ongeveer 600m³.

Ook is het voornemen om op de plek waar nu Boschlust staat, de dependance van de voormalige De Kuip, op een terrein groot 1.550m², een dertigtal extra parkeerplaatsen aan te leggen voor de benodigde uitbreiding voor bezoekers van De Wijngaard.

Wij hebben tijdens het overleg nogmaals herhaald dat de Vereniging Bosch en Duin e.o. geen medewerking kan verlenen aan het verlenen van een omgevingsvergunning (voor zowel woningbouw als de aanleg van parkeerplaatsen) en verkaveling van een deel van het terrein van De Wijngaard / AZ.

Voor alle duidelijkheid zetten wij onze motivering hieronder op een rij.

1. Bestemmingsplan

Op Bosch en Duin is van toepassing het bestemmingsplan Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord, vastgesteld op 17 april 2012.

Het bestemmingsplan betreft een actualisering van de toen geldende situatie. Belangrijk uitgangspunt hierbij was om nieuwe ontwikkelingen in deze actualisatie zoveel mogelijk te beperken. Alleen ontwikkelingen die al mogelijk waren in het bestemmingsplan „Bosch en Duin e.o.” uit 1997 en initiatieven waarvoor reeds een separate procedure was gestart dan wel doorlopen, zijn in deze actualisatie meegenomen. Met dit nieuwe bestemmingsplan zou, aldus de daarin opgenomen tekst, uitsluitend beoogd zijn om de planologische regelingen/bestemmingen in de bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen „koud over te zetten” naar een actueel en digitaal bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan gaat, na herhaalde plannen van de gemeente Zeist in 1960 en de 70- en 80-er jaren voor uitgebreide woningbouw in Bosch en Duin die door krachtig verzet van onze vereniging en bewoners konden worden verijdeld, uit van een stop op het uitgeven van nieuwe bouw kavels en handhaving van de bestaande situatie ter waarborging

van het karakter van Bosch en Duin. De gemeente heeft dit beaamd met de uitspraak dat Bosch en Duin 'af' is. Er kan alleen sprake zijn van bouw op bestaande bouwvlakken, hetgeen er in de praktijk op neer komt dat alleen bestaande (oudere) woningen kunnen worden vervangen door nieuwbouw.

Verkaveling past niet bij de kenmerken van Bosch en Duin dat in de Wijkvisie 2006 en de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 als volgt wordt omschreven:

"... een geïsoleerd gelegen, in hoofdzaak zeer extensief bebouwde woonwijk met vaak op ruime afstand van elkaar gelegen woningen. Dit zijn villa's en bungalows, maar ook gebouwen op grote tot zeer grote kavels ... etc."

Voor De Wijngaard was sinds juli 2003 een speciaal bestemmingsplan van kracht. In het "koud overzetten" van dit bestemmingsplan in 2012 is de inhoud van het speciale bestemmingsplan, hoewel men van de kwalificatie van "koud overzetten" anders zou mogen verwachten, weliswaar niet overgenomen, maar dit laat onverlet dat het belangrijk is ervan kennis te nemen dat in het bestemmingsplan van 2003 in Hoofdstuk 1 toetsingscriteria zijn opgenomen voor het verlenen van vrijstelling bij De Wijngaard, waaronder de volgende:

b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met de instandhouding c.q. het tot stand brengen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Daarbij zal worden gelet op de volgende aspecten:

(...)

- *Bebouwing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de naburige erven, waarbij met name het wegnemen van zon en daglicht van belang is;*

c. het boskarakter van het terrein: ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het bosachtig karakter van het terrein. Uitgangspunten zijn de instandhouding van en het voorkomen van schade aan beeldbepalende beplanting, waardevolle bomen en boomgroepen.

Zie ook Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen , artikel 5 Maatschappelijke doeleinden, lid 1 Bestemmingsbepalingen onder B Beschrijving in hoofdlijnen:

B. De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven:

Op de voor "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden is een tuin aanwezig die voor een groot deel het karakter van een bos heeft en naadloos aansluiten op de aangrenzende bos- en natuurgebieden. Ook vanaf omliggende wegen (Dennenweg en Duinweg) is sprake van een boskarakter.

Het beleid voor deze tuin is overwegend consoliderend van aard en gericht op het behoud van het boskarakter. Daarmee is het beleid ook gericht op het behoud van de natuurlijke- en landschappelijke waarden van het (aangrenzende) bos- en natuurgebied. Aantasting van de bostuin door vergaande verdichting met bebouwing moet zo veel mogelijk worden voorkomen, evenals het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van parkeervoorzieningen en andere verhardingen.

Er dient op het eigen terrein in voldoende mate in de parkeerbehoefte te worden voorzien, waarbij een concentratie van parkeergelegenheid het uitgangspunt is.

Met name structuur- en beeldbepalende beplanting (houtgewas) dient te worden gespaard. Tot slot wordt een uitwisseling van dieren met aanliggend bosgebied van belang gevonden en dient plaatsing van afrasteringen die deze uitwisseling belemmeren worden voorkomen.

De plattegrond van de structuur- en beeldbepalende beplanting uit het bestemmingsplan De Wijngaard is opgenomen in **de bijlage**.

De conclusie kan dan ook niet anders luiden dan dat verkaveling op het terrein van De Wijngaard niet mogelijk is. Het beleid voor de tuin van De Wijngaard, die voor een groot deel het karakter van een bos heeft en naadloos aansluit op de aangrenzende bos- en natuurgebieden, is overwegend consoliderend van aard en dient gericht te zijn op het behoud van het boskarakter.

2. De ‘maatschappelijke’ bestemming van het terrein van de Wijngaard

Het deel van het terrein van AZ waar het hierom gaat heeft als bestemming ‘maatschappelijk’. Om hierop woningen op te kunnen richten zou de bestemming moeten worden gewijzigd in ‘wonen’, hetgeen niet voor de hand ligt gelet op de locatie.

Het deed ons eind 2017 genoegen dat voor De Kuip een passende oplossing werd gevonden door deze over te dragen aan Martha Flora ten behoeve van dementiezorg. Niet alleen de bestemming ‘maatschappelijk’ kon worden gehandhaafd, ook de benodigde nieuwbouw nam praktisch dezelfde plek en ruimte in als De Kuip.

Het onderhavige plan is van een geheel andere orde. Op deze wijze zou er sprake zijn van zichtbare verkaveling, hetgeen al sinds jaar en dag niet aan de orde is in Bosch en Duin.

3. Een (mogelijk) financieel motief rechtvaardigt geen wijziging van bestemming

Het plan vloeit voort uit het destijds genomen besluit van AZ om de bewoners met een niet-aangeboren hersenletsel, die woonden in De Kuip en gebruik maakten van de dagbestedingslocatie Boschlust, te verhuizen naar Amersfoort. Hierdoor kwamen hoofdgebouw en dépendance leeg te staan. Dit leverde volgens AZ financieel ‘verlies’ op, dat zou moeten worden opgelost door beide gebouwen met ondergrond in de verkoop te doen. Aangezien het hier een eigenstandige beleidsbeslissing betreft van AZ dienen de – mogelijke – negatieve financiële gevolgen geheel en uitsluitend voor diens rekening te komen.

Is er overigens wel een noodzaak de bedrijfsvoering van AZ, na de oplossing die is gevonden met de verkoop aan Martha Flora, op orde te krijgen door het uitvoeren van de optieovereenkomst met Bogor Projectontwikkeling?
Wij menen van niet.

O.i. verschilt de onderhavige casus wezenlijk van de situatie waarin diverse instellingen voor geestelijke gezondheidszorg hun vastgoed verkochten om hun bedrijfsvoering, die ten gevolge van de bezuinigingen van de rijksoverheid in 2012 onderuit ging, rond te krijgen¹. Naar wij uit ons gesprek destijds met de heren A. Bosman (bestuurder AZ) en J. Kamphorst (voorzitter Raad van Toezicht AZ) hebben kunnen opmaken is door de oplossing Martha Flora het financieel ‘verlies’ van AZ - voor zover aanwezig – nagenoeg gecompenseerd. Overigens gaat het hierbij, naar wij begrijpen, niet om exploitatieverlies maar om vervroegde afschrijving van Boschlust (dat minder dan 15 jaar geleden is gebouwd) in de balans, dus om een boekhoudkundige kwestie.

Hiermee komt het onderhavige plan om Boschlust en het terrein van de voormalige dierenweide te verkopen ten behoeve van woningbouw in de lucht te hangen.

¹ Zie ook ‘De kliniek is nu ook een vastgoedbedrijf’, NRC 11/12 mei 2015.

Het hanteren van een financieel motief voor het veranderen van een bestemming is voor ons een onbegaanbare weg, omdat dit zou betekenen dat iedere grondeigenaar met een (mogelijk) financieel probleem, zowel andere instellingen als particulieren, dat zouden mogen doen. Dan zou er weinig van het karakter van onze buurt overblijven. Al met al kunnen wij niet anders dan precedentwerking voorkomen.

4. AZ laat zijn probleem door het projectontwikkelaar oplossen

In tegenstelling tot eerdere informatie dat het terrein in kwestie van 5.300m² door AZ aan de projectontwikkelaar onder voorwaarden zou zijn verkocht, is ons tijdens het gesprek van gisteren meegedeeld dat het terrein inmiddels eigendom is van de projectontwikkelaar. Het beweerde verlies van AZ zal door de hiermee gemoeide verkoopprijs zo wie zo zijn opgelost. Formeel gezien is hiermee het speelveld gewijzigd en hebben we nu te maken met een projectontwikkelaar die er - uiteraard – op uit is een zo hoog mogelijk rendement te halen uit zijn investering. Met alle begrip voor een dergelijk verdienmodel, het valt o.i. niet te verdedigen waarom de gemeente aan deze manoeuvre, die leidt tot winstmaximalisering, medewerking zou verlenen ten koste van een goede ruimtelijke ordening.

5. Geen bouw buiten het bestaand bouwvlak

In het bestemmingsplan is, buiten het bouwvlak waarop Boschlust staat, geen bouwvlak aangegeven op het terrein dat voor een belangrijk deel bestond uit de dierenweide. Het verlenen van een omgevingsvergunning zou dus leiden tot een of meer nieuwe bouwvlakken in het bos, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan geen ruimte is. Van een verdere verkaveling op deze locatie kan dan ook geen sprake zijn.

6. Woningbouw op deze locatie niet gerechtvaardigd en niet passend

Vooropgesteld wordt dat voor het vervallen van de functie van De Wijngaard een passende oplossing is gevonden door de nieuwbouw voor Martha Flora, zie hierboven onder punt 2. Nu met deze oplossing voor De Kuip de dagbestedingsfunctie van Boschlust is komen te vervallen is het op z'n minst betwistbaar of een afzonderlijke oplossing voor deze dependance van De Kuip gerechtvaardigd is, laat staan dat dit zou moeten leiden tot woningbouw.

De voorgenomen woningbouw sluit in ieder geval niet aan bij de directe omgeving met vrijstaande huizen op ruime bosrijke kavels. Een herverkaveling binnen het karakter van de omgeving is dan ook niet passend.

De voorgestelde woningen zouden min of meer 'gepropt' worden tussen de hoogbouw van De Wijngaard en de laagbouw van Martha Flora. Hiermee wordt ook afgeweken van de korrelgrootte van het omliggende gebied.

Bovendien zouden de twee villa's volgens de ons gisteren getoonde schets dicht langs de Duinweg komen te liggen, waardoor de gevellijn van de bestaande woningen aan dezelfde kant van de Duinweg zou worden overschreden.

7. Toezeggingen van AZ inzake terugbrengen dierenweide

Tenslotte, er is in 2010 uitvoerig overleg geweest tussen de directie van AZ en omwonenden over het terugbrengen van de dierenweide, nadat deze was ontruimd voor tijdelijke huisvesting van patiënten van De Wijngaard vanwege de grootschalige verbouwingen van (een deel van) het verpleeghuis. Niet alleen is de dierenweide nadat de tijdelijke huisvesting was beëindigd weer teruggebracht, zij het met veel minder interessante dieren, ook is er een bewegingstuintje ingericht. Zonder enig overleg zijn de dieren in 2017 geruimd en is de weide gesloten nadat AZ de tender voor de verkoop van ook dit deel van het terrein had uitgebracht. Wij blijven er bij AZ op aandringen de oude situatie alsnog te herstellen.

Alternatief zou kunnen zijn het onderhavige deel van het terrein nadrukkelijker in te richten als bos (met als enige consequentie minimale onderhoudskosten).

Wij verzoeken u nadrukkelijk:

- bij gesprekken met de projectontwikkelaar en/of AZ met onze zienswijze rekening te houden;
- in ieder geval op de hoogte te worden gehouden van de gesprekken die de gemeente met hen hierover voert; en
- met ons in een zo vroeg mogelijk stadium in gesprek te gaan indien het verlenen van een vergunning toch onverhoopt zou worden overwogen.

Wij vernemen graag van u.

Hoogachtend,

B.J.A.J. Pipers,
voorzitter

J.M. Voorberg