

Aan het bestuur van Accolade Zorggroep
de heer A. Bosman
Cc: Raad van Toezicht
Dennenweg 2
3735 MR Bosch en Duin

Bosch en Duin, 7 juli 2020

Geachte heer Bosman,

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 Boschlust en de voormalige dierenweide aan de Duinweg. Dit voornemen zou de uitwerking zijn van de tweede (optie)overeenkomst die is gesloten tussen Accolade Zorggroep ("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).

Het gisteren gepresenteerde plan komt erop neer 2 nieuwe kavels te creëren van resp. ± 1.700 en ± 2.000m². Op de plek waar nu Boschlust staat, de voormalige dagbestedingslocatie van De Kuip, worden zo'n 30 extra parkeerplaatsen voor de benodigde uitbreiding voor bezoekers van De Wijngaard.

Tot onze verbazing werd ons gisteren meegedeeld dat het terrein in kwestie inmiddels aan de projectontwikkelaar in eigendom is overgedragen. Wij zien ons nu dan ook direct geconfronteerd met de projectontwikkelaar, wiens oogmerk uiteraard is om op de verkoop van het terrein zoveel mogelijk winst te maken.

Wij vinden het op z'n zachtst gezegd treurig dat AZ zich hiermee wel erg gemakkelijk tracht af te maken van een probleem dat door overleg als goede buur zou kunnen worden opgelost.

Zoals u weet hebben wij destijds, rond 2017, aangegeven dat de Vereniging Bosch en Duin e.o. geen medewerking kan verlenen aan verkaveling van een deel van het terrein van De Wijngaard / AZ t.b.v. woningbouw. Tijdens het overleg met Bogor Projectontwikkeling hebben wij ons standpunt nogmaals herhaald.

1. Geen grond voor het uitvoeren van de tweede overeenkomst

Wij vinden het uitermate teleurstellend, zo niet schokkend, dat alsnog getracht wordt aan de tweede overeenkomst uitvoering te geven.

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 beide gebouwen leeg te staan. Dit leverde volgens AZ financieel 'verlies' op, dat zou 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 tweede overeenkomst met Bogor Projectontwikkeling?

Wij menen van niet.

Naar wij uit ons gesprek destijds met u en de heer J. Kamphorst (voorzitter Raad van Toezicht AZ) hebben kunnen opmaken is door de oplossing Martha Flora het financieel ‘verlies’ van AZ - voor zover aanwezig – min of meer gecompenseerd.

Het gaat hierbij, naar wij begrijpen, overigens niet om exploitatieverlies maar om vervroegde afschrijving van Boschlust (dat zo’n 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 zo wie zo in de lucht te hangen.

2. Wijziging van ‘maatschappelijk’ in ‘wonen’ levert een lucratieve opbrengst op

Met de uitvoering van de tweede overeenkomst ziet AZ de kans schoon door middel van de inschakeling van een projectontwikkelaar een lucratieve opbrengst binnen te (laten) halen voor een deel van de grond die haar, vanwege de bestemming bos/bosgrond destijds, weinig heeft gekost. Door de kwestie nu door te schuiven naar een projectontwikkelaar werkt AZ er aan mee dat een deel van het terrein, dat AZ met de bestemming ‘maatschappelijk’ in de jaren zeventig van de vorige eeuw heeft verkregen, nu met de bestemming ‘wonen’ op de markt dreigt te komen. Een dergelijke handelwijze past o.i. AZ niet.

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

3. De ligging van De Wijngaard in het groen

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 deze werkwijze anders zou mogen verwachten, weliswaar niet overgenomen, maar dat laat onverlet dat het belangrijk is 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 aansluit 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.

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.

4. Toezeggingen van AZ inzake terugbrengen dierenweide

Er is in 2009 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. Nadat de tijdelijke huisvesting was beëindigd is de dierenweide niet alleen weer teruggebracht, zij het zonder reeën en met uitsluitend kleinere dieren, ook is er een bewegingstuin ingericht. Zonder enig overleg zijn de dieren in 2017 geruimd en is de weide gesloten zodra AZ de tender voor de verkoop van ook dit deel van het terrein had uitgebracht.

Wij dringen er bij AZ op aan de gedane toezegging inzake de herinrichting van de dierenwijde alsnog na te komen. Eventueel zijn wij bereid met u het alternatief te bespreken om het onderhavige deel van het terrein nadrukkelijker in te richten als bos (met als enige consequentie minimale onderhoudskosten).

Wij verzoeken u nadrukkelijk om een en ander met ons op korte termijn te bespreken. Bij het omgaan als een goede buur past het om verschillen van inzichten tijdig te bespreken en tot een oplossing te komen die recht doet aan beider belangen. Niet door een mogelijk probleem 'over de schutting te gooien' en een projectontwikkelaar in te schakelen om een zo gunstig mogelijke opbrengst te verkrijgen ten koste van het groene karakter van onze buurt, waar De Wijngaard immers ook volop van profiteert.

Wij vernemen graag van u.

Hoogachtend,

B.J.A.J. Pipers,
voorzitter

J.M. Voorberg

