Verpleegkasteel Bethesda?

23 februari voorjaar in Den Dolder

Er is al veel gezegd en gesproken over de plannen voor de vestiging van een verpleegtehuis op de locatie Bethesda aan de Paltzerweg 210 in Den Dolder. Het laatste woord echter nog niet. Hierbij een kleine update over de ontwikkelingen.

Omgevingsvergunning
Op 22 december j.l. heeft de gemeente een omgevingsvergunning verleend aan de Schagen Groep, de projectontwikkelaar. Dit voor een omvangrijk plan bestaande uit o.a. 122 kamers voor de verpleging van met name dementerende ouderen. Vanaf het begin dat de plannen bij omwonenden bekend werden is er verzet gekomen tegen de disproportionele omvang van het complex. Om 122 verblijfseenheden te realiseren is een bouwvolume vereist dat in zijn geheel niet past in het stedenbouwkundige grid van de Paltzerweg, laat staan van Den Dolder. Omwonenden vergeleken dat eerder met een cruiseschip, dat Den Dolder niet alleen even aandoet, maar helaas nooit meer vertrekt. Duidelijk blijkt dat de commerciële belangen van de Schagen Groep hierin leidend zijn geweest. In de ontwikkelingswereld werkt dat heel simpel; hoe intensiever de bebouwing, hoe hoger de grondopbrengst. Aan het feit dat stakeholders zoals 'het dorp' en de omwonenden hier ook een belang hebben is gemakshalve maar voorbij gegaan. Een voorbeeld van hoe maatschappelijk verantwoord ontwikkelen niet moet.

Bestemmingsplanwijziging 2012
Als normaal denkend mens, zoals de omwonenden toch mogen worden betiteld, denk je dan, hoe kan zoiets? Beschermt de gemeente haar burgers dan niet tegen dit soort bouwpiraterij?
Dat zou je mogen verwachten alleen is er hier iets 'fout gegaan'. Daar ligt dan ook de kern van het probleem Bethesda. In 2012 heeft de gemeente het toen geldende bestemmingsplan omgezet naar nieuwe regelgeving en is het gedigitaliseerd. Dit op basis van een zgn.'koude overzetting', een term die in juridische zin echter helemaal niet bestaat. Tijdens zo'n koude overzetting worden marginale aanpassingen doorgevoerd, iets wat normalerwijze ook niet het melden waard is. Daar zit echter in dit dossier de instinker. Tijdens deze koude overzetting blijkt achteraf dat er wel degelijk ingrijpende aanpassingen zijn doorgevoerd. De belangrijksten hiervan zijn dat het bebouwingspercentage van 35 naar 55% is verhoogd en dat de bouwhoogte van maximaal 3 naar maximaal 4 bouwlagen is verhoogd. Een goede en noodzakelijke communicatie richting bevolking en Raad heeft ontbroken, het is er even tussendoor gefietst. Redelijkerwijs hadden omwonenden dus ook niet hoeven vermoeden dat er iets niet aan de haak was. Al met al voelt dat niet goed en levert het veel onbegrip op. De omwonenden hebben hiertegen recent alsnog geageerd en hiertoe meerdere WOB-verzoeken (Wet Openbaar Bestuur) ingediend. Helaas heeft dat niet geresulteerd in het vinden van een 'Teeven-bonnetje'. Tot op heden blijft die wijziging in nevelen verhuld en houdt de gemeente het op een 'een verschrijving', wel een heel dure in dit geval. Dat is jammer omdat met het ophelderen van dit mysterie de discussie rondom Bethesda voor omwonenden zou vereenvoudigen.

Bezwaarschrift en voorlopige voorziening
Het bestemmingsplan uit 2012 is onherroepelijk. Er is sprake van verjaring. Zolang de Schagen Groep een plan indient dat past binnen het vigerende bestemmingsplan, kan de gemeente de verlening van de omgevingsvergunning niet tegenhouden. Dat is ook precies wat er gebeurd is. Eind vorig jaar heeft Schagen Groep een vergunningsaanvraag ingediend waarbij het bebouwingspercentage binnen de 55% norm valt en heeft zij er voor gekozen om 3 bovengrondse en 1 ondergrondse bouwlagen te realiseren. Allemaal netjes binnen de kaders van het bestemmingsplan. Nu de omgevingsvergunning is verleend hebben omwonenden meerdere bezwaren ingediend. De kerngroep Bethesda heeft dit namens zo'n 35 belanghebbenden gedaan en heeft ook meteen een voorlopige voorziening aangevraagd. Hiertoe is op 12 maart a.s. een zitting bij de Rechtbank Utrecht waarbij partijen de gemeente en de omwonenden zijn. Schagen Groep is opgeroepen als belanghebbende. Tot een uitspraak naar aanleiding van deze zitting heeft de Rechtbank de omgevingsvergunning geschorst zodat de ontwikkelaar geen onomkeerbare aanpassingen op het terrein kan verrichten, zoals b.v. het kappen van bomen. Op basis van de zitting van 12 maart zal de rechter bepalen of de voorlopige voorziening wordt toegewezen.

In het ingediende bezwaarschrift hebben omwonenden gevraagd om meer tijd gezien het groot aantal te bestuderen stukken en het feit dat de omgevingsvergunning vlak voor het kerstreces is ingediend door de Schagen Groep. Die datum lijkt op zijn zachtst gezegd geen toeval. De gemeente heeft dit verzoek ingewilligd en de termijn verlengd tot 3 maart a.s. Voor die datum zullen omwonenden een onderbouwing van hun bezwaren bij de gemeente indienen. Daarop volgend zal de gemeente de bezwaren onderzoeken en een hoorzitting beleggen. Daarover later meer.

Gemeenteraad
Inmiddels zijn alle Raadsfracties in de gemeente doordrongen van het feit dat er op het Bethesda terrein iets gebeurt wat nooit had mogen gebeuren. Het lijkt erop dat iedereen het daar nu wel over eens is. Echter, rond de zomer van 2020 hebben omwonenden alle raadsfracties al uitgenodigd om de locatie te bezichtigen. Daarvan is ruimschoots gebruik gemaakt. Op dat moment was er nog geen omgevingsvergunning aangevraagd en had de Raad haar initiatiefrecht kunnen benutten om een stokje voor het plan te steken. En ja, dat kost politiek lef en wellicht ook geld. Maar beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald. Dat is toen niet gebeurd en nu dus niet meer mogelijk. Vraag die omwonenden thans bezighoudt is wat er nu dan nog te winnen is? Het kalf lijkt immers verdronken.

Orpea Nederland
Op 18 februari hebben direct omwonenden een gesprek gevoerd met vertegenwoordigers van Orpea Nederland en de gemeente. Wat daar duidelijk is geworden is dat Schagen Groep de grond heeft aangekocht, in overleg met moedermaatschappij Orpea Frankrijk een financieel gedreven plan heeft ontwikkeld en na verlening van de vergunning de grond inclusief onherroepelijk bouwplan verkoopt aan Orpea Nederland. Die laatste zal daarna ook de uitvoering van het project ter hand nemen en vervolgens de exploitatie. Zij zijn de uiteindelijk bouwheer en zorgaanbieder. De Schagen Groep is daarna, wellicht ook als bouwer, uit beeld.

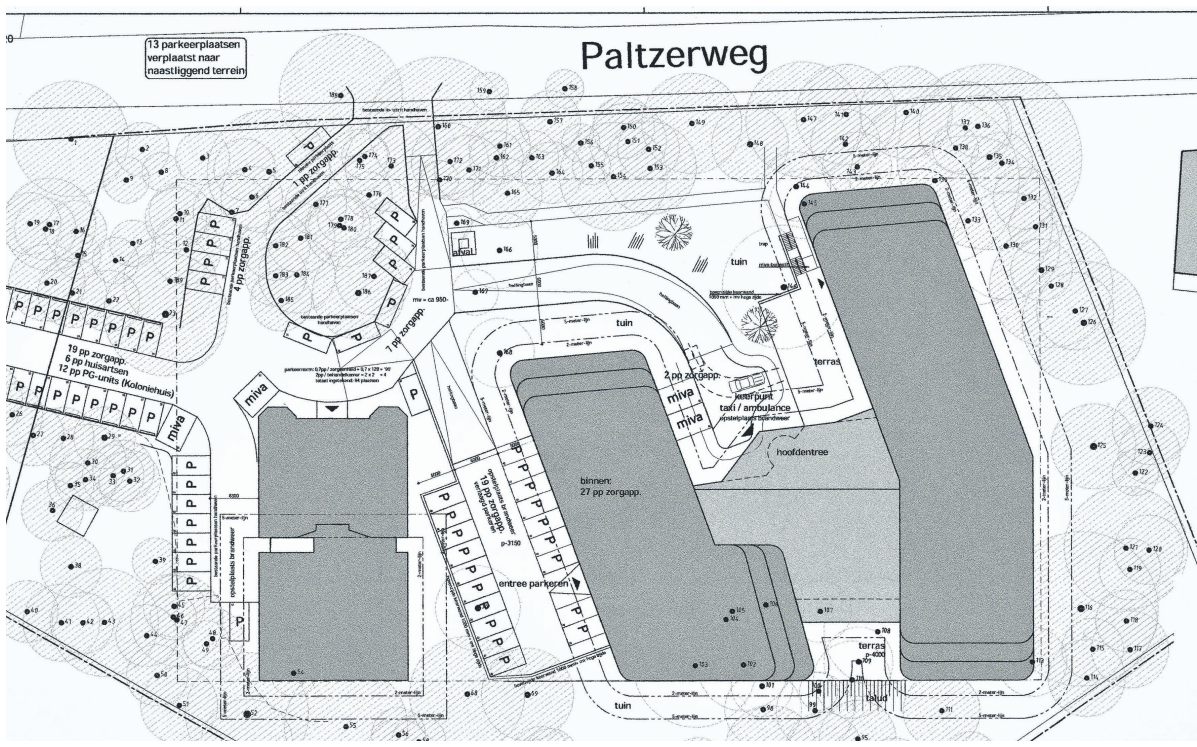
Hoewel het een verkennend gesprek betrof en meningen nogal uit elkaar liepen was er algemeen toch sprake van enig optimisme. Orpea Nederland heeft, binnen de kaders van de contractuele afspraken tussen Orpea Frankrijk en Schagen Groep, de mogelijkheid om het plan nog aan te passen. Daarbij is gesteld dat het totale volume niet kan worden aangepast, maar wel de vormgeving, structuur en indeling van het gebouw. Zo zijn er ook bij Orpea Nederland twijfels over de omvang van en het aantal verblijfseenheden en is al toegezegd dat de eerstelijns gezondheidspost weer zal terugkomen. Hiervoor is op 17 februari overleg geweest met de huisartsen en de fysiotherapiepraktijk.

Voor wat betreft aanpassingen is verkennend gesproken over het schuiven en opknippen van bouwblokken, het aanbrengen van groene gevels en groene daken, de aanpassing van de verkeersafwikkeling op het terrein en het vergroten van de verblijfeenheden. Door dat laatste zullen er dat dan ook minder dan het huidige aantal van 122 worden. Op basis hiervan hebben partijen afgesproken om een vervolgoverleg aan te gaan om de ruimte te onderzoeken. De gemeente was hiervan getuige.

Om niet weer met een kluitje het riet in te worden gestuurd hebben omwonenden voorgesteld om afspraken vooraf vast te leggen in een 'letter of intent', waarmee Orpea vervolgens heeft ingestemd. Er zullen afspraken worden gemaakt over een nieuwe overlegdatum.

Voor alle duidelijkheid dient te worden gesteld dat het doorlopen van de bezwaarprocedure tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en het aangaan van gesprekken met Orpea Nederland los staan van elkaar. Omwonenden zullen beide paden bewandelen.

T.H.



Bestuursbericht

We leven in "barre" Corona tijden. Het begint nu langzamerhand wel wat lang te duren, maar gelukkig is er licht aan het einde van de tunnel. Hoewel het vaccineren wat langzaam op gang gekomen is begint het toch langzamerhand wel wat te worden. Behalve dat we tijdens deze Corona tijd veel binnen zijn en geen bezoek ontvangen, is het overleggen in verenigingen via Teams of Zoom lastig, maar wel mogelijk. Het overleg vraagt wat aanpassingen, maar het is in ieder geval mogelijk om elkaar te spreken. Dit geldt natuurlijk ook voor uw belangenvereniging BDD.

De zaken die het dorp bezig houden gaan natuurlijk gewoon door. Zo is het project "Het Drieluik", het afsluiten van de overweg voor gemotoriseerd verkeer omgedoopt tot " Nieuwe verbindingen Den Dolder". De eerste bijeenkomsten, digitaal, zijn gehouden met bewoners. In de komende periode zullen meerdere bijeenkomsten gehouden worden. Het is een tamelijk ingewikkeld project, zeker als er alleen digitaal over gesproken kan worden. Digitaal betekent natuurlijk ook dat het aantal deelnemers aan de overleggen beperkt is, terwijl we erg hebben aangedrongen op breed overleg met de bewoners van het dorp, opdat zo veel mogelijk mensen hun mening kunnen geven over het project. Wij vinden dat vooral voor dit project Corona wel erg veel "roet in het eten gooit". Het is voorlopig niet anders.

Het project rond Bethesda heeft ook nogal wat voeten in de aarde. Elders leest u hier meer over. Het is goed dat u als inwoner van Den Dolder mede "in de gaten houdt" dat de huisartsenpraktijken in de villa behouden blijven, evenals het saltro-prikpunt en de fysiotherapiepraktijk.

De voortgang met de vestiging van de Politie academie op de Almata-locatie vindt ook gestaag voortgang. Vooralsnog wordt er door de politieacademie gewerkt aan de uitwerking van de plannen en het voorbereiden van vergunningen etc.

Over de voortgang van de ontwikkeling van de WA Hoeve vindt u elders op deze pagina ook nadere informatie. Het college van B&W heeft inmiddels twee brieven gestuurd naar de gemeenteraad met daarin een overzicht van de voortgang. Ook heeft de Raad een digitale informatiebijeenkomst gehouden en is er in de Raad gediscussieerd over een motie die was ingediend door Nieuw Democratisch Zeist (Carlo Fiscalini). De motie is helaas afgestemd, maar het geeft wel aan dat er ook in de Raad (eindelijk) over de ontwikkeling van de WA-Hoeve wordt gesproken.

Ook is er voortgang over de inzet van de buurtcoaches. Zoals u weet heeft Fivoor enige maanden geleden besloten dat de coaches niet meer in het dorp actief zullen zijn. Uw vereniging, en anderen, hebben hier ernstig tegen geprotesteerd. Het gevolg is nu dat de inzet van de coaches doorgezet zal worden, ook in het dorp. We denken dat dit een goede ontwikkeling is.

Op onze brief naar het ministerie van Justitie en Veiligheid over het plaatsen van zogenaamde zware (zeden) gevallen is nog geen uitsluitsel en het lijkt er op dat dit besluit nog wel even uitgesteld zal worden, hetgeen betekent dat deze gevallen voorlopig niet geplaatst zullen worden.

De gemeente Zeist is bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie. Hiertoe worden en zijn er digitale vergaderingen waarbij de kernwaarden van de dorpen, en de wijken van Zeist worden opgehaald bij de bewoners. We hebben aan deze bijeenkomst deelgenomen en zijn van de gehanteerde methode niet al te vrolijk geworden. We hebben natuurlijk de kernwaarden van Den Dolder naar voren gebracht. Nu maar hopen en verwachten dat deze waarden een plaats zullen krijgen in de uiteindelijke rapporten.

Wij hopen, met u, dat de pandemie snel zal verminderen en hopen dat we spoedig ingeënt zullen worden zodat ons 'normale' leven weer een beetje op gang kan komen.

Rob Zee, vz