



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:  
P.C. Hooflaan 31  
3705 AE Zeist  
tel. 030-6960141

AAN:  
De gemeenteraad van Zeist  
t.a.v. de Afdeling Publiek & Dienstverlening  
Team Vergunningen  
P/a Slotlaan 20  
3702 HS Zeist

**onderwerp:**  
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan  
"Buurtschap" Sanatoriumterrein

**datum:**  
30 november 2009

Geachte Raad,

De Stichting Beter Zeist (afgekort 'Beter Zeist') stelt zich ten doel de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in Zeist te verbeteren. In de platform Zeist voor Zeist van de stichting werken buurt- en milieuorganisaties samen. Ten aanzien van de Buurtschap en de daaraan gekoppelde verkeersproblematiek heeft Beter Zeist zich tot nu toe beperkt tot advisering van de organisaties en bewoners(groepen) en het helpen met en het onderling afstemmen van de inspraakreacties, zienswijzen en beroepen.

Nu de problematiek van de Buurtschap naar inhoud en proces een precedentwerking krijgt, neemt de stichting de vrijheid onderstaande zienswijze in te dienen. Zij is zowel statutair als gezien haar activiteiten direct belanghebbende (zie [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl)).

## **ZIENSWIJZE**

De ingediende zienswijzen (conform de WRO en de Wro) van de volgende organisaties en groepen worden hier als herhaald en ingelast beschouwd, te weten:

- de Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist;
- de Stichting Milieuzorg Zeist e.o.;
- de bewonersvereniging Belangen Overleg Groep Dichterswijk/Parmentiersland (BOGD);
- de groep bewoners Patijnlaan/Sanatoriumlaan e.o.

Zij vormen een integraal onderdeel van onderhavige zienswijze, zowel wat de diverse punten van de zienswijzen betreft als ten aanzien van de gebruikte argumenten. De betreffende zienswijzen zijn u inmiddels toegestuurd. De reden is dat deze zienswijzen, zij het in andere bewoordingen of in een meer uitgebreidere formulering alle betrekking hebben op de door Beter Zeist opgeworpen bezwaren.

Op enkele punten daaruit gaat Beter Zeist nader in.

## **1 Onnodige en ongewenste aantasting Sanatoriumbos en aangrenzende natuur- en bosstroken**

Voor de wijk Zeist Noord en daarbuiten fungeert het Sanatoriumbos en de aangrenzende natuur- en bosstroken als een groene long voor zowel cliënten van Altrecht, Zeistenaren en werknemers van de omliggende bedrijven. De afgelopen jaren is het bos steeds verder aangetast als gevolg van bebouwing door de instelling Altrecht en door nieuwbouw in de omgevende gebieden.

In het ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 geldt als eerste kernwaarde voor Zeist: *“Natuur en landschap”*. In de discussie over de structuurvisie Zeist 2020 wordt dit bevestigd door als eerste hoofdkeuze te spreken van *“Versterken van natuur en landschap”*.

Om een aantal redenen is de verdere aantasting van het Sanatoriumbos niet nodig, ongewenst en strijdig met het provinciaal kader van het vigerende structuurplan.

Allereerst geeft de gemeente blijk niet de vereiste provinciale prioriteit te geven aan herstructurering en revitalisering, maar wil zij een uiterst waardevol binnenbos aantasten. Verder is ook de wijze van ‘inbreiding’ strijdig met het provinciaal kader, dat juist beoogt de aanwezige specifieke waardevolle kwaliteit te behouden. Ook zijn er geen waarborgen voor een adequate natuur/boscompensatie, mede gezien het gebied de facto buiten de ruilgebieden van Hart van de Heuvelrug valt. Dat zou overigens een reden te meer moeten zijn voor gemeente om zich als verantwoordelijke sterk te maken voor het behoud van het bos. Op de waarde van het gebied als ecologisch refugium, brongebied en verbindingszone binnen Zeist wordt onvoldoende ingegaan.

Het door de grondeigenaren ontvangen van veel subsidie- of premiegeld voor het integreren van cliënten is op zich geen geldige reden een uniek bosgedeelte op te offeren. Een dergelijke integratie kan ook elders plaatsvinden zonder ingrijpende aantasting van de natuur. Alternatieve mogelijkheden zijn immers onvoldoende onderzocht.

Verder is het onvoldoende duidelijk in hoeverre echt sprake zal zijn van een maatschappelijke integratie nu het aantal zorgwoningen in de Buurtschap wordt beperkt tot maximaal 17. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over *“de uitplaatsing van 60 bewoners van Dennendal naar een nader te bepalen locatie elders.”* (mogelijk dus niet naar het Sanatoriumterrein?). In de overeengekomen Clusterovereenkomst Van 30 mei 2005 gaat het echter om 100-125 zorgplaatsen. Het huidige plan voorziet in een reductie tot ongeveer de helft.

Ook heeft de stichting Reinaerde beroep aangetekend tegen het bestemmen van Dennendal tot natuur. Samen met het verzet van cliënten en hun familie tegen verhuizing en de toezegging van de staatssecretaris over niet-verplaatsing is het allerminst zeker, dat de voorwaarde c.q. rechtvaardiging van de Clusterovereenkomst wordt bereikt, namelijk het teruggeven van Dennendalsterrein aan de natuur. Dat blijkt ook uit de gevraagde ontheffing voor het programma Hart van de Heuvelrug voor het tekort aan compensatie van 15 hectare bos. In dat kader wordt ook een aantal van acht hectare van Dennendal genoemd. Dit alles betekent dat compensatie niet binnen het programma plaatsvindt, terwijl het binnen de rode contour gelegen Sanatoriumbos al helemaal niet meetelde in Hart van de Heuvelrug. Overigens is voor het realiseren van de Ecologische HoofdStructuur (EHS) is een dergelijke teruggave van Dennendal aan de natuur niet noodzakelijk.

Om de onduidelijkheid op te heffen over de noodzaak van verhuizing van cliënten van Dennendal naar de Buurtschap of andere locaties (met afweging van alternatieven) is ons inziens een onafhankelijk onderzoek daarnaar nodig. Hetzelfde geldt voor de zogenaamde boscompensatie. Anders is een goed onderbouwde besluitvorming niet mogelijk.

## **2 Afwenteling verkeersgevolgen op de omliggende buurten**

Op de gevolgen voor het verkeer in de aangrenzende buurten is de gemeente slechts modelmatig nagegaan. De resultaten uit 2005 zijn uiteraard verouderd en bovendien bestaat er fundamentele kritiek op de ingevulde cijfers en de interpretatie van de uitkomsten. Een geactualiseerd, onafhankelijk onderzoek is nodig, mede omdat de situatie is gewijzigd als gevolg van het openen van een verkeer aantrekkende Aldimarkt in de directe omgeving.

De BOGD en andere insprekers hebben steeds gepleit voor een proefafsluiting, maar de gemeente heeft dit niet gedaan hoewel er voldoende tijd voor was. In dat geval had in de praktijk met behulp van feitelijke registratie kunnen worden nagegaan of de door de insprekers voorziene problemen voor de grote basisschool, het kinderdagverblijf en het speelveld en de fietsroutes waren opgetreden. Hetzelfde geldt voor de toename van de verkeersintensiteit in de woonstraten van de buurten. Dit als gevolg van het afsluiten van de 50 km ontsluitingsweg.

Steeds stelt de gemeente dat gezien het aantal te bouwen woningen het opofferen van openbare ruimte nodig is. Dit is strijdig met één van de hoofdkeuzen voor de komende Structuurvisie Zeist 2020, te weten: *“Aansluiten bij kwaliteiten van de omgeving bij nieuwbouw en niet laten dwingen door aantallen woningen”*. Verder spoort het besluit van de gemeente niet met haar beleid veilig verkeer te bevorderen.

## **3 Strijdigheid met wettelijk en gemeentelijk kader**

Het plan is in strijd met het vastgestelde en vigerende gemeentelijk kader van het Structuurplan. In dat kader is de Buurtschap geen besloten woningbouwlocatie. Ook is het in strijd met het Beeldkwaliteitsplan en het Groenstructuurplan dat onderdeel uitmaakt van het Structuurplan.

De gemeente heeft voor de Buurtschap vrijstellingbesluit genomen ex art. 19, lid 2 WRO en idem een besluit over onttrekking van openbaar gebied (omzetten wegen in woningbouwterrein). Tegen deze besluiten is beroep aangetekend bij de Raad van State. Juridisch gesproken is het namelijk de vraag of de gemeente op basis van de oude wet (WRO) een nieuw, vastgesteld bestemmingsplan dat conform de nieuwe wet (Wro) is opgesteld kan aanpassen. Er bestaat immers geen ruimte voor een buitenplanse vrijstelling als een nieuw bestemmingsplan in de maak is. Vrijstellingen hebben nu eenmaal niet die waarborgen, die een voor de burgers bindend vast te stellen bestemmingsplan wel in zich heeft.

Gelet op het voorgaande is onze conclusie dat vrijstelling ex artikel 19, tweede lid, WRO geen toepassing dient te krijgen en dat toetsing van de bouwvergunning aan het bestemmingsplan Zeist-Noord tot een negatieve uitkomst zal moeten leiden.

Degenen die beroep hebben aangetekend vroegen de Raad van State dan ook de besluiten te vernietigen. Nog beter is het wanneer de gemeente haar eigen besluiten intrekt en op deze wijze verder gezichtverlies voorkomt.

Nu de gemeentebesluiten vernietigd dreigt te worden, probeert de gemeente Zeist met een reparatieplan het nieuwe bestemmingsplan aan te passen. Zij heeft echter zelf bewust afgezien van het opnemen van de Buurtschap in het zgn. conserverende Bestemmingsplan Zeist-Noord. Dat gebeurde terwijl de plannen voor de Buurtschap allang bekend waren.

Juist gezien het conserverend karakter van het plan is een snelle verandering niet gewenst. Bovendien dient een bestemmingsplan de belanghebbenden voldoende inzicht te geven in de toekomstige ontwikkelingen (tien jaren) van de ruimtelijke ordening van het plangebied. Verder behoort het inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het plan. Ten aanzien van de plannen met betrekking tot de Buurtschap was het echter niet mogelijk in het kader van het nieuwe bestemmingsplan een zienswijze daarover in te dienen.

Willens en wetens is de ruimtelijke inpassing van De Buurtschap bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Zeist-Noord achterwege gelaten. Dit en het vaststellen en inwerking doen treden van het bestemmingsplan met de vooropgezette bedoeling om het plan vervolgens binnen enkele maanden via de WRO of de Wro weer te wijzigen tast de rechtszekerheid van de burgers/belanghebbenden aan en ondermijnt het vertrouwen in de lokale overheid. Ter zake is sprake van handelen in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het naar de hand zetten van regels.

Het kan niet de bedoeling van de wet zijn steeds opnieuw allerlei zaken te wijzigen, zonder dat burgers en belanghebbenden over het geheel in onderling verband kunnen oordelen. De stelling van de gemeente, zoals aangegeven in het genomen besluit, dat ten aanzien van de Buurtschap sprake was van toekomstig beleid houdt gezien de lange voorgeschiedenis dan ook geen steek. Het verhult van de gebrekkige wijze waarop door het College met deze kwestie omgaat.

#### **4 Overige procedurele tekorten**

Al heeft de gemeente eerder besloten eerst de art. 19, lid 2 procedure volgens de oude wet WRO te doorlopen, laat dat onverlet dat de nieuwe wet Wro zelf instrumenten kent om de voorschriften te verfijnen of aan te passen. De aangevoerde reden voor de artikel 19 procedure was het niet belasten van burgers met twee keer dezelfde procedurestappen. Dat gebeurt echter nu wel met het ontwerp van het reparatiebestemmingsplan "Buurtschap" dat onder het regiem van de nieuwe Wro valt.

De "*Procesnotitie Buurtschap Sanatoriumterrein*" van mei 2007 was echter juist bedoeld om het proces met betrekking tot realisatie van de Buurtschap eenvoudiger en overzichtelijker te maken (07Raad248). De ondertitel daarvan was: "*Hoe gaat de procedure zo overzichtelijk mogelijk verder?*" De notitie is de uitwerking hoe in dit geval de gemeentelijke coördinatieregeling zal worden toegepast. Alle besluiten van de procedures worden onder de coördinatie gebracht.

De betreffende notitie rept niet over het nieuwe bestemmingsplan Zeist-Noord, terwijl het toen wel in voorbereiding was. De bestemmingsplanprocedure begon namelijk met een brief naar de bewoners d.d. 14 maart 2007! Ook de nieuwe Wro wordt niet genoemd, hoewel het toch duidelijk had moeten zijn, dat die wet binnenkort in werking zou gaan treden.

De conclusie is dat de gemeente Zeist onvoldoende communiceert met de burgers, opportunistisch te werk gaat bij het opzetten en volgen van procedures, daarmee verwarring

zaait en zaken compliceert. Dit is strijdig met de besluitvorming van de Raad dat de procedures zorgvuldiger, eenvoudiger, overzichtelijker, minder belastend en mogelijk sneller zullen zijn. Als het een kwestie zou zijn van een onvoorziene, nieuwe situatie, dan zouden burgers daarvoor begrip kunnen opbrengen. De nieuwe Wro, de voorbereiding van het bestemmingsplan Zeist-Noord en de plannen voor het buurschap waren echter al lang bekend.

Op basis van nieuwe feiten en inzichten zijn geen argumenten te vinden om het nieuwe bestemmingsplan Zeist-Noord nu al te wijzigen. De rechtszekerheid van de burgers en belanghebbenden zou anders te veel worden aangetast. De betrouwbaarheid van de gemeentelijke overheid is in het geding.

### **Nadere gronden**

Beter Zeist wenst voorts het recht voor te behouden om in geval van het instellen van een beroep zo nodig nadere gronden te formuleren. Het is namelijk onduidelijk wat precies de beweegredenen van de gemeente zijn om een reparatieplan voor het bestemmingsplan Zeist-Noord (Wro) op te stellen. In de brief aan de burgers en belanghebbenden d.d. 20 oktober 2009 wordt gesproken over *“Om elk denkbaar risico in de vervolgpcedures van de bouwplannen te voorkomen (de plannen zijn nu nog in strijd met het geldende bestemmingsplan “Zeist-Noord”) hebben de initiatiefnemers voor het te bebouwen gebied een ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarin de gewenste bouwmogelijkheden zijn opgenomen.”* Bij telefonische navraag werden als argumenten genoemd “zorgvuldigheid”, “mogelijke complicaties voorkomen” en de “geringe ervaring met de coördinatie-regeling”. Meer helderheid kon niet worden gegeven.

In dit verband kunnen vraagtekens en uitroepetekens worden geplaatst bij de argumentatie, de strijdigheid met het bestemmingsplan Zeist-Noord, wie de initiatiefnemers voor het te bouwen gebied zijn (Vof-Schermerslaan en/of gemeente?) en wie de bouwmogelijkheden wenst (de bevolking in meerderheid zeker niet).

Bovendien is het de vraag of het alleen een procedurele reparatie betreft of om het inhoudelijk reageren op de plannen en besluiten. Kennelijk gaat het niet om inspraak als zodanig, maar om het door de gemeente procedureel veilig stellen van het plan in geval de Raad van State de ingediende beroepen zou onderschrijven. Straks voeren tijdens de Ronde tafelbijeenkomst alle betrokkenen een rituele dans uit. Immers, het besluit voor de vorming van de Buurtschap heeft de gemeente Zeist al genomen. Toch suggereert de brief van 19 oktober 2009 dat wijziging mogelijk is door een zienswijze in te dienen. Het zou de Raad sieren wanneer deze inderdaad het plan voor de Buurtschap in heroverweging neemt en niet volstaat met het obligaats uitvoeren van de vereiste zienswijzeprocedure.

### **Conclusies en vragen**

Beter Zeist concludeert dat de gemeente de belangen van de burgers onvoldoende meeweegt in haar besluitvorming. Het beleid van de gemeente is bovendien procedureel onhelder en aanvechtbaar. Verder wordt niets gedaan met de vele inhoudelijk onderbouwde reacties en protesten van de belanghebbenden, terwijl deze bij uitvoering van het plan wel de consequenties moeten dragen. In de Zienswijzennota conform de WRO worden de aangevoerde bezwaren onvoldoende weerlegt en ondanks dat deze toch als “niet ontvankelijk” aangemerkt.

Een goede relatie tussen de (plaatselijke) overheid en burgers staat of valt met een inzichtelijk en goed onderbouwde voorbereiding van het beleid. Zowel op het gebied van de gepresenteerde feiten, als wat de daarop gebaseerde conclusies betreft is de helderheid voor de burgers onvoldoende.

Onder verwijzing naar het voorgaande vraagt Beter Zeist u het Ontwerpbestemmingsplan "Buurtschap" Sanatoriumterrein inclusief de daarmee verbonden besluiten in te trekken. Tevens vragen wij intrekking van de besluiten ten aanzien van de vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO en het besluit onttrekking openbaar gebied.

Hoogachtend,

E.P. Visscher  
Secretaris Stichting Beter Zeist  
P/a P.C. Hooflaan 31  
3705 AE Zeist