

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Zeist,
t.a.v. wethouder Sander Jansen
Postbus 513
3700 AM Zeist

Bosch en Duin, 14 december 2018.

Geachte heer Jansen,

Met grote verbazing hebben wij kennis genomen van het eindrapport van de Randstedelijke Rekenkamer betreffende de verkoop kavels Dolderseweg. Wij zijn hierover als Vereniging Bosch en Duin e.o. benaderd door direct omwonenden. De wijze van aanbesteden en het vervolgens stil leggen van de procedure is primair een zaak voor Gedeputeerde Staten, gemeente en direct belanghebbenden. Wij wachten de ontwikkelingen in deze af.

Anders ligt dit voor wat betreft de verkaveling van deze locatie. In de plannen voor de vliegbasis die ons destijds werden voorgelegd (naar aanleiding van het advies van het Urban Land Institute) was op deze locatie sprake van 4 kapitale villa's. Dit is vervolgens vastgelegd in de nota van uitgangspunten Vliegbasis van 20 april 2010. Hierin is bepaald dat op de 4 kavels een woning kan worden gebouwd van max. 800 m³. Wij hebben toen ingestemd met de plannen voor de herontwikkeling van de vliegbasis. Wij en de omwonenden zijn er dan ook tot nu toe steeds vanuit gegaan dat hier 4 woningen gerealiseerd zouden gaan worden.

In het rapport van de Randstedelijke Rekenkamer lezen wij het volgende:

Het definitieve bestemmingsplan is begeleid door een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest.

In juni 2012 is het bestemmingsplan vastgesteld (met voor deze locatie 1 bouwvlak). Hierbij is het maximaal aantal woningen niet eenduidig gedefinieerd. Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn wel 4 kavels ingetekend, te weten nummers 50,52,54 en 56.

In de tweede Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg (SOK VSB 2015) is er afgesproken om 4 kavels uit te geven van circa 3600m² waarop vrijstaande woningen of 2 onder-een-kapwoningen mogelijk zijn.

Conclusie 1 van het rapport: Het bestuurlijk uitgangspunt van de provincie Utrecht dat op de locatie maximaal 8 woningen gerealiseerd mogen worden is nergens publiekrechtelijk geborgd.

Over zowel het bestemmingsplan als ook de SOK is nooit met ons gecommuniceerd.

De beoogde koper heeft een concept aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Zeist. De commissie voor ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Zeist heeft over dit plan positief geadviseerd.

Ook over dit ingediende plan heeft geen overleg plaats gevonden met de vereniging en de omwonenden.

Over dit ingediende plan hebben wij de volgende opmerkingen.

Vrijstaande- en 2 onder 1 kap woningen op zodanig smalle kavels leidt ertoe dat de woningen met de voorgevel noodgedwongen 90 graden moeten worden gedraaid. De voordeur grenst zo bijna aan de erfgrans. Indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen zal er dan een vrijwel aaneengesloten rij woningen ontstaan.

Dit kan stedenbouwkundig toch nooit de bedoeling zijn, deze ongekend hoge dichtheid op deze locatie. Een verkavelingsopzet die niet aansluit bij de reeds bestaande bebouwing aan de Dolderseweg.

Dit doet zwaar afbreuk aan het karakter van dit deel van Park Vliegbasis Soesterberg, onderdeel van Huis ter Heide, dat gelegen is in het groen.

De maximalisatie van de (grond) opbrengst voor de provincie en de projectontwikkelaar zijn alles overheersend en de woonkwaliteit is niet in beschouwing genomen.

De door u voorgestane werkwijze van participatie door middel van een permanente en goede dialoog met de buurt kunnen wij niet ontdekken. De bewoners voelen zich niet serieus genomen door de gemeente.

In het licht van onze constructieve dialoog over het beleid van de ruimtelijk ordening hebben wij een aantal vragen:

1. Is het voorstel van 10 woningen door de gemeente getoetst en goedgekeurd?
2. Deelt u onze mening dat 8 tot 10 woningen niet past in de verkavelingsopzet van de Dolderseweg en dat een verkaveling met 4 woningen goed aansluit op de bestaande bebouwing.
3. Kunt u de tijdlijn aangeven waar de omwonenden en de vereniging Bosch en Duin e.o. en buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide zijn geïnformeerd over de wijziging van 4 naar 8 respectievelijk 10 woningen op dit perceel.
4. Kunt u aangeven hoe en wanneer met ons over het proces tot het definitieve bestemmingsplan is overlegd?
5. Kunt u aangeven waarom afgeweken wordt van de plannen voor de herinrichting van de vliegbasis, die uitvoerig zijn besproken tijdens de hierover gehouden inspraakrondes, om naast de woningen grenzend aan Soesterberg, 4 percelen aan de Dolderseweg te bestemmen voor 4 kapitale villa's in het groen?

Gelet op de onrust die is ontstaan bij de omwonenden verzoeken wij u ons op korte termijn te informeren.

Namens het bestuur van de Vereniging Bosch en Duin e.o.



Hans Voorberg
voorzitter

Namens het bestuur van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide,



Eleanor Platt,
voorzitter

CC: politieke partijen van de gemeenteraad in Zeist