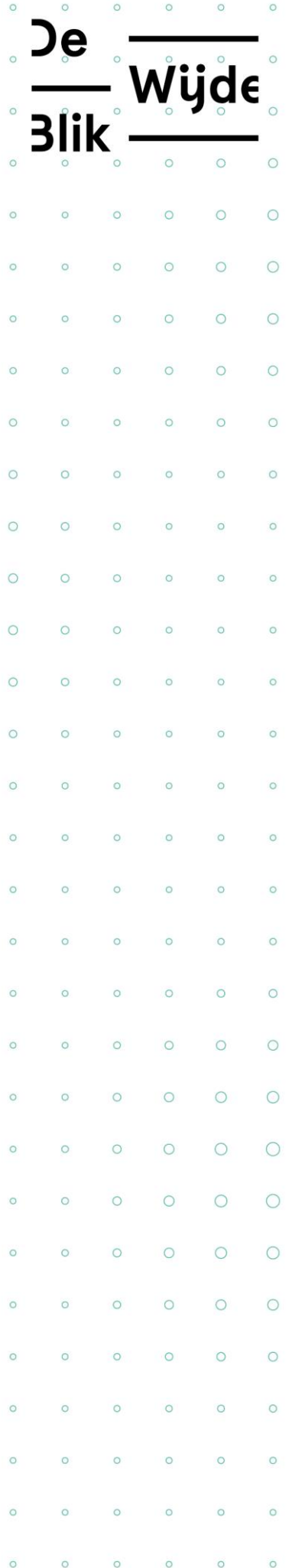




Participatierapport De Lindenhorst, Zeist

Definitieve versie 16 mei 2019



Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna RVB) is voornemens het object De Lindenhorst te Zeist aan de Verlengde Slotlaan 69 te verkopen, ten behoeve van transformatie van de locatie. Het object is nu tot uiterlijk 30 juni 2023 verhuurd aan Intermetzo, die er gesloten jeugdzorg voor kinderen en jongeren (JeugdzorgPlus) aanbiedt.

In de eerste maanden van 2019 heeft het RVB – in samenwerking met de gemeente Zeist – samen met omwonenden en vertegenwoordigers van belangenorganisaties een participatietraject doorlopen. Aan de hand daarvan is voorliggend rapport opgesteld. Hierin schetsen we eerst kort hoe de participatie zich verhoudt tot het gehele proces van verkoop en herontwikkeling. Vervolgens vatten we samen hoe het participatietraject eruit zag. Tot slot koppelen we terug wat de participanten inhoudelijk hebben meegegeven en wat de reactie van het RVB hierop is.

De verslagen van alle vijf bijeenkomsten zijn als bijlagen bij dit Participatierapport opgenomen.

Participatie in relatie tot verkoop en herontwikkeling

Het RVB maakt zelf geen plan voor de herontwikkeling van De Lindenhorst. Het RVB organiseert een verkoopprocedure waarbij bidders informatie meekrijgen om bij hen de juiste verwachtingen te scheppen, waaronder dit participatierapport. Na een voorselectie werken de toegelaten bidders een plan op hoofdlijnen en een bieding uit. De uiteindelijke koper zal diens plan in detail uitwerken, daarbij ook formeel overleg met de gemeente Zeist voeren, een Bestemmingsplanwijziging aanvragen en uiteindelijk een Omgevingsvergunning aanvragen. In het kader van deze procedures is opnieuw afstemming met de omgeving vereist, net als diverse onderzoeken op het gebied van verkeer en ecologie (vervolg). Een en ander betekent dan ook dat in het verkoopproces vanuit het RVB nog niet alles tot in detail kan worden vastgelegd. Sommige wensen en zorgen vanuit de buurt hebben bovendien betrekking op het gemeentelijk beleid en kunnen dus niet door het RVB worden opgepakt. Dit geldt bijvoorbeeld voor het percentage sociale huur.

Op dit moment is de bestemming van het gebied maatschappelijk. Het RVB ziet als mogelijke nieuwe bestemming woningbouw. Een eventuele

bestemmingswijziging zal door de gemeente moeten worden gefaciliteerd en vastgesteld worden door de gemeenteraad, na de verkoop door het RVB.

Bijzonder aan de herontwikkeling van De Lindenhorst is de relatie met het Schaerweijder Bosschen Servituut. Het RVB is hieraan gehouden, net als de toekomstige koper. De gemeente Zeist is niet gebonden aan het Servituut, maar heeft zelf bepaald dat de herontwikkeling van De Lindenhorst ten minste tien woningen dient te bevatten en dient te voldoen aan de gemeentelijke Woonvisie, waarbij een differentiatie in woningbouw uitgaat van onder meer 25-35% sociale woningbouw. De participatiewerkgroep heeft de gemeentelijke uitgangspunten meegekregen, maar onderschrijft deze niet op voorhand – zie ook verderop bij met name Bestemming.

Opbouw participatietraject

Het traject bestond uit vijf bijeenkomsten: de aftrap en afsluiting vond plaats in openbare avonden, tussendoor kwam een werkgroep van bewoners en belangenorganisaties bijeen in drie besloten bijeenkomsten. Alle bijeenkomsten vonden plaats in de Stichtse Vrije School te Zeist, vlakbij het plangebied. De verslagen van de vijf bijeenkomsten zijn opgenomen als bijlagen bij dit Participatierapport. Er heeft afstemming met de Vereniging Lyceumkwartier Zeist plaatsgevonden over de opzet van het participatietraject, waaronder voorzitterschap, verslaglegging, het verspreidingsgebied bij de werving en overwegingen bij de samenstelling van de werkgroep. De daadwerkelijke selectie voor de werkgroep is gedaan door het RVB in samenwerking met de gemeente.

Openbare startbijeenkomst op 9 januari 2019

Op 9 januari vond de openbare startbijeenkomst voor de herontwikkeling van De Lindenhorst plaats. De directe omgeving was middels een huis-aan-huis-brief hiervoor uitgenodigd, waarbij het verspreidingsgebied is afgestemd met de Vereniging Lyceumkwartier Zeist. Daarnaast is er geworven via een advertentie in de lokale krant.

Er waren circa 120 mensen aanwezig. Op deze avond werd het participatietraject toegelicht en kon iedereen aangeven of men deel wil uitmaken van de werkgroep. Daarbij is aangegeven dat het RVB, in samenwerking met de gemeente, de definitieve werkgroep samenstelt, bestaande uit maximaal 15 personen. Daarnaast kon iedereen een mailadres achterlaten om als geïnteresseerde op de hoogte te worden gehouden van het proces. Wanneer er gedurende het participatietraject verslagen (van zowel openbare bijeenkomsten als de besloten werkgroep bijeenkomsten) op de projectwebsite www.zeist.nl/lindenhorst

werden geplaatst, kreeg men een emailbericht ter notificatie. Tot slot kon men die avond opmerkingen, wensen en suggesties voor De Lindenhorst meegeven, als huiswerk voor de werkgroep. Dit kon men aangeven op een Post-It behorende bij de luchtfoto van het gebied (zie afbeelding). Het verslag van de avond is als bijlage bijgesloten.



Eerste besloten werkgroepbijeenkomst, 4 februari 2019

Hier waren 14 personen aanwezig, in gemengde samenstelling qua woonadres in de directe omgeving, leeftijd en geslacht. Ook drie organisaties waren vertegenwoordigd: de VvE's Finspong (via een gezamenlijk vertegenwoordiger), Vereniging Lyceumkwartier Zeist en Stichting Milieuzorg Zeist. Eén bewoner was zonder kennisgeving afwezig. Deze persoon is later benaderd via de mail, maar daar is geen reactie op gekomen.

Deze eerste bijeenkomst had vooral een inventariserend karakter. Voor een goed beeld van de huidige situatie en de directe omgeving is in opdracht van het RVB een werkmaquette gemaakt. In overleg met de werkgroep is besloten om eerst een korte inventarisatie te maken van “waarden en kwaliteiten van De Lindenhorst” alvorens over te gaan op de diverse thema's. Bij elk thema stonden de deelnemers stil bij wat het gemeentelijk beleid hierover zegt, wat het Servituut hierover zegt, wat de Wijkvisie Leefomgeving Lyceumkwartier hierover zegt, wat de buurtgenoten hen meegaven en wat de werkgroep vervolgens zelf belangrijk vond. Omdat er te weinig tijd was om alle thema's reeds in deze eerste bijeenkomst te bespreken, werd aan het slot besloten een derde bijeenkomst toe te voegen. Na afloop van deze eerste bijeenkomst is het verslag (zie bijlage) naar de deelnemers verstuurd en direct op de website geplaatst.

Tweede besloten werkgroepbijeenkomst, 11 maart 2019

De werkgroep had een iets andere samenstelling als in de eerste besloten bijeenkomst (twee bewoners van vorige keer waren er niet, twee andere bewoners waren nu juist voor het eerst), maar in grote lijnen ging het om dezelfde groep.

Tijdens deze werkgroep zijn thema's die in de eerste bijeenkomst niet aan bod zijn gekomen besproken en is doorgegaan op reeds besproken onderwerpen. Aan het slot kreeg de werkgroep de gelegenheid om te reageren op het verslag van de eerste besloten bijeenkomst. Het resultaat is verwerkt in het verslag van die avond.

Na afloop van deze tweede bijeenkomst is het verslag (zie bijlage) naar de deelnemers verstuurd en direct op de website geplaatst en is ook het herziene verslag van de eerste bijeenkomst op de website vervangen.

Derde besloten werkgroepbijeenkomst, 10 april 2019

De derde bijeenkomst telde iets minder deelnemers dan voorheen. Eerst zijn enkele onderwerpen besproken die vorige keer ofwel nog niet aan bod waren geweest, ofwel niet afdoende waren behandeld. Zo waren er inmiddels twee rapporten (quick scan naar natuurwaarden en cultuurhistorisch onderzoek) met de werkgroepleden gedeeld. Deze zijn in deze derde bijeenkomst besproken. Ook is het thema Verkeer en Parkeren besproken en vervolgens is het Concept Participatierapport – voor zover gereed – besproken. Het Concept Participatierapport is daarop aangepast naar aanleiding van reacties en aangevuld naar aanleiding van de derde bijeenkomst.

Aan het slot van deze bijeenkomst is ook om reactie gevraagd op het verslag van de vorige bijeenkomst. Daarop waren op dat moment geen reacties.

Openbare slotbijeenkomst op 8 mei 2019

Voorafgaand aan de slotbijeenkomst is het Concept Participatierapport met alle verslagen van de tot dan toe gehouden bijeenkomsten online geplaatst. Dit is aangekondigd in een huis-aan-huis-uitnodiging én via een email aan het bestand van degenen die voor dat doel hun mailadres hadden achtergelaten. Het Participatierapport is op 8 mei besproken. Dit was dé gelegenheid voor mensen van buiten de werkgroep om te reageren op de uitkomsten uit de werkgroep. Er zijn vooral vragen gesteld en gezichtspunten benadrukt, vastgelegd in het verslag van deze bijeenkomst. Inhoudelijk zijn er geen op- of aanmerkingen die tot inhoudelijke aanpassing van dit Participatierapport noopten.

Na de Slotavond is het Participatierapport definitief gemaakt en op de website van de gemeente geplaatst, waarna hierover

een email is verspreid naar het email-bestand. Hiermee is de inbreng van de omgeving én de reactie van het RVB daarop vastgelegd. Het Participatierapport zelf zal niet meer wijzigen, de gemeente neemt het in behandeling en zal de adviezen beargumenteerd al dan niet overnemen.

Inhoudelijke thema's

Hieronder geven we telkens eerst de wensen en zorgen vanuit de werkgroep en de rest van de wijk weer, indien relevant gevolgd door een reactie vanuit het RVB en/of toelichtende opmerking (cursief).

Ter introductie: waarden/kwaliteiten

Tijdens de eerste bijeenkomst van de werkgroep gaven de deelnemers de waarden en kwaliteiten mee die in hun ogen het belangrijkste zijn voor (de ontwikkeling van) De Lindenhorst. In de praktijk vielen deze waarden en kwaliteiten vaak samen met die van het Lyceumkwartier als geheel.

We hebben dit als volgt samengevat:

De vernieuwde Lindenhorst draagt straks bij aan de cultuurhistorische waarden van het Lyceumkwartier en handhaaft cq. versterkt het monumentale karakter van de Verlengde Slotlaan, met respect voor het Schaerweijder Bosschen Servituut. Daarbij hoort onder meer een inrichting met passend respect voor de natuur, duurzaam bouwen, een groene uitstraling, zo min mogelijk verhard terrein en voldoende afstand tot omliggende bebouwing. Ook is het lange termijnbeheer zo goed mogelijk geborgd. Met inachtneming van bovenstaande is woningbouw in combinatie met een maatschappelijke functie of waarde in het gebied in principe welkom, waarbij wordt verwacht en benadrukt dat dit ten opzichte van het recente verleden meer rust geeft in en rond het gebied.

Bestemming

De werkgroep ziet woningbouw als (deel)bestemming mogelijk voor De Lindenhorst. Speciaal gezinnen met kinderen zijn welkom in de wijk. De werkgroep onderschrijft de gemeentelijke Woonvisie niet op voorhand. Voor woningbouw met een maatschappelijke functie en de effecten op de inrichting van het object De Lindenhorst ziet de werkgroep twee mogelijkheden. De eerste is via seniorenhuisvesting in één of twee villa-achtige gebouwen in een parkachtige setting. Een deel hiervan zal dan een sociale woningbouwinvulling moeten krijgen, binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

Een andere mogelijkheid is via grondgebonden woningen met een of twee gezinshuizen. Een gezinshuis als invulling van het maatschappelijk woonprogramma, vormt een mogelijkheid die door meerdere deelnemers in beginsel als sympathiek wordt ontvangen, maar bij andere, naburige, deelnemers overheersen zorgen voor een herhaling van de grote overlast uit het recente verleden. Wellicht kunnen de precieze vorm van een gezinshuis en duidelijke voorwaarden deze zorgen wegnemen, maar dit is beslist nog niet zeker.

De werkgroep verzoekt de gemeente om de minimale perceelgrootte uit het servituut ook planologisch te verplichten.

⇒ Reactie RVB: De mogelijkheid van een urban villa-achtige structuur, met meerdere seniorenwoningen in één villa-achtig gebouw, lijkt vanwege appartementenbouw niet te voldoen aan het Servituut en kan dan ook niet door het RVB worden meegegeven in de biedingsprocedure.

Ruimtelijke inpassing

Het Schaerweijder Bosschen Servituut (hierna “Servituut”) is van toepassing op de herontwikkeling van De Lindenhorst. Met die nadrukkelijke verwijzing (en met de geschetste waarden en kwaliteiten) is al heel veel gezegd over de ruimtelijke inpassing, wat hier niet hoeft te worden herhaald. In aanvulling op bovenstaande wordt de bebouwing langs de Erasmuslaan als slecht voorbeeld meegegeven qua maat en schaal. Daarom verzoekt de werkgroep de gemeente de minimale perceelgrootte, het volume en de bouwhoogte uit het Servituut planologisch te volgen. Tevens wordt vanuit de werkgroep specifiek verzocht om de bebouwing zowel qua volume als hoogte aan te laten sluiten op de bestaande bouw in de omgeving.

Qua ruimtelijke opzet ziet de werkgroep zoals gezegd twee mogelijkheden. De eerste is de structuur met seniorenhuisvesting. Het gaat hier om een parkachtige inrichting waarbij verder weg van de Verlengde Slotlaan een aantal ‘woon-units’ worden ondergebracht in één of twee villa-achtig(e) gebouw(en), van twee bouwlagen plus bewoonbare kap. Belangrijk hierbij is dat de ruimtelijke beeldkwaliteit van terrein en bebouwing als ervaren vanaf de Verlengde Slotlaan sterk verbeterd wordt.

De andere mogelijkheid omvat grondgebonden woningen waartussen gezinshuis(zen). Bij deze mogelijkheid wordt gedacht aan een ontsluitingsweg van/naar de Verlengde Slotlaan met het profiel van de Socrateslaan, waarlangs een aantal villa’s en tweekappers een plek kan krijgen.

⇒ *Reactie RVB: De mogelijkheid van een urban villa-achtige structuur lijkt vanwege appartementenbouw niet te voldoen aan het Servituut en kan dan ook niet door het RVB worden meegegeven in de biedingsprocedure.*

Voorzieningen

Kleine zorgvoorzieningen zijn denkbaar mits ze daadwerkelijk kleinschalig blijven en daarmee geen substantiële verkeersaantrekkende werking hebben.

⇒ *Reactie RVB: De mogelijkheid van voorzieningen lijkt niet te voldoen aan het Servituut en kan dan ook niet door het RVB worden meegegeven in de biedingsprocedure.*

Groen en duurzaamheid

De werkgroep ziet graag een inrichting en bouw die zoveel mogelijk rekening houdt met de natuur en deze waar mogelijk versterkt. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor behoud van het karakter van de Verlengde Slotlaan en de grove den. Ook wordt waardering gevraagd voor de bospercelen als geheel, dus niet uitsluitend per boom beschouwd. De werkgroep vraagt om een goede balans tussen bebouwing en groen op De Lindenhorst.

Een deel van de werkgroep vraagt om reconstructie van de verdwenen historische lanenstructuur. De werkgroep als geheel vraagt met name om een groene buffer tussen de aangrenzende percelen van omwonenden en de toekomstige nieuwbouw. Een deel van de werkgroep vindt dit punt belangrijker dan reconstructie van de verdwenen lanenstructuur. Verder vraagt de werkgroep de gemeente om planologisch-juridische maatregelen die bomenkap op privéterrein – ook in de toekomst – zoveel mogelijk tegengaan.

⇒ *Reactie RVB: Het Servituut is uitgangspunt qua kavelformingen en bebouwing. Daarbij wordt het passend geacht een ontsluiting met een profiel als de Socrateslaan aan te leggen. Een kwalitatief goede groene buffer tussen nieuwbouw en omgeving lijkt het RVB een goed uitgangspunt. Op basis van de verrichte onderzoeken wordt gewezen op het belang om voor de toekomst een goed plan met hoogwaardig groen te maken. Daarbij lijkt het RVB, in lijn met haar adviseurs, zinvoller in te zetten op aanplant met grotere bomen in met name ontsluitingsprofiel en groene buffer, dan kostbare en langjarige beheermaatregelen waarvan het resultaat twijfelachtig wordt geacht. Toekomstwaarde, passend in deze wijk als uitgangspunt.*

Verkeer en parkeren

De gezamenlijke VvE's Finspong zijn tegen een ontsluiting van De Lindenhorst via Finspong voor gemotoriseerd verkeer en fietsers. Het betreft hier overigens een Eigen Weg van de VvE's Finspong. Voetgangers van en naar De Lindenhorst zijn wel welkom, net als nu. De werkgroep concludeert dan ook dat de enige verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en fietsers via de Verlengde Slotlaan is.

Bewonersparkeren dient sowieso op eigen terrein te worden opgelost en is dus verder geen gespreksonderwerp geweest. Bezoekersparkeren is gezien de schaal van De Lindenhorst ook goed mogelijk op eigen terrein van de huidige Lindenhorst, dit wordt daarom door de werkgroep ook gevraagd. Op deze wijze wordt bezoekersparkeren niet afgewenteld op de Verlengde Slotlaan, maar is wel ruimte om het op toekomstig openbaar gebied, binnen De Lindenhorst af te wikkelen.

⇒ *Reactie RVB: Het RVB kan deze lijn volgen.*

Bijlage: Verklaring Vereniging Lyceumkwartier Zeist

De Vereniging Lyceumkwartier Zeist behartigt collectieve wijkbelangen van ca 700 huishoudens in het Lyceumkwartier. De VLZ is (met het RVB) van oordeel dat de strekking van het servituut op De Lindenhorst gehandhaafd moet blijven. Deze strekking luidt: “het behouden van het oorspronkelijk karakter van de wijk en van de ruimtelijke kwaliteit ervan door het behoud van ruime percelen in een natuurlijk, bosachtig gebied.”

De VLZ onderschrijft mede daarom het oordeel van het RVB, dat de randvoorwaarden van het servituut op De Lindenhorst van toepassing zijn en bij herontwikkeling gerespecteerd moeten worden.

De VLZ onderschrijft, mede met het oog op het behoud van natuurlijk bosachtig gebied in de toekomst, daarom tevens het verzoek van de participatiewerkgroep om de minimale perceelsgrootten uit het servituut planologisch te verplichten. Dit geldt ook voor het verzoek van de werkgroep om planologisch-juridische maatregelen te nemen die bomenkap op privéterrein – ook in de toekomst – zoveel mogelijk tegengaan.

Voor het overige verwijst de VLZ in dit kader naar de inhoud van de Visie Leefomgeving van het Zeister Lyceumkwartier d.d. 30 oktober 2018, die ook zonder voorbehoud als uitgangspunt dient te gelden voor de mogelijke herbestemming van de locatie De Lindenhorst. De Visie Leefomgeving kan gedownload worden van de website van de vereniging. (www.lyceumkwartierzeist.nl).