

Verlag openbare informatiebijeenkomst (slot)

Participatie herontwikkeling De Lindenhorst

8 mei 2019, Stichtse Vrije School

Aanwezig: circa 30 wijkbewoners en vertegenwoordigers van de gemeente Zeist en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De gegeven presentatie is als bijlage bij dit verslag opgenomen.

Op woensdagavond 8 mei 2019 vult de aula van de Stichtse Vrije School in Zeist zich. Arjan Kaashoek van De Wijde Blik opent de avond en heet een ieder welkom. Dit is de laatste bijeenkomst van het participatietraject. De uitkomsten van het gelopen proces worden tijdens deze avond besproken.

Terugblik participatieproces

Op 9 januari was de eerste openbare informatieavond. Tijdens deze avond werden het project en participatieproces toegelicht en konden mensen zich aanmelden voor de werkgroep. Dit kon ook nog tot enkele dagen na de startavond. Daarop is de werkgroep samengesteld, met een goede afspiegeling van de wijk en belangengroepen. De werkgroep dacht in besloten bijeenkomsten op 4 februari en 11 maart na over de verschillende thema's. Al snel bleek een derde bijeenkomst nodig; tijdens een derde avond op 10 april rondde de werkgroep af door met name het concept Participatierapport te bespreken. Na deze laatste bijeenkomst is een volgend concept van dit rapport per e-mail aan de werkgroepleden verstuurd en kon men per hierop per mail reageren. De versie daarop is online gepubliceerd en hebben alle aanwezigen op deze slotavond kunnen lezen. Vanavond hebben de aanwezigen nog een laatste mogelijkheid om opmerkingen op het Participatierapport te maken. Indien nodig wordt het rapport hierop aangepast en definitief gemaakt. De definitieve versie van het Participatierapport komt uiterlijk 16 mei online op www.zeist.nl/lindenhorst. Een uitgebreidere procesbeschrijving is overigens te vinden in het Participatierapport.

Terugkoppeling inhoudelijke inbreng werkgroep

Arjan Kaashoek vat de inhoudelijke inbreng van de werkgroep per thema samen. Om herhaling te voorkomen, verwijzen we voor dit onderdeel naar het Participatierapport. Arjan meldt bij het onderdeel Groen en duurzaamheid nog dat er met de werkgroep onderzoeksrapporten zijn gedeeld. Deze zijn ook te vinden op www.zeist.nl/lindenhorst:

- Tuinhistorische verkenning en waardeverwachting
- Ecologische quickscan en bomenadvies

Vervolgproces

- Participatierapport na 8 mei 2019 definitief (inclusief opmerkingen)
- Uiterlijk 16 mei staat dit rapport op www.zeist.nl/lindenhorst
- Gemeente Zeist krijgt het participatierapport van het RVB
- Gemeentelijke besluitvorming naar aanleiding van het Participatierapport. Het rapport blijft inhoudelijk overeind, de opmerkingen van de buurt en omwonenden blijven hierin dus ongewijzigd. De gemeente beslist naar verwachting over een oplegnotitie bij het Participatierapport.
- Het RVB verkoopt het object via een openbare inschrijving.
- Voor toelating tot de inschrijving geldt een voorselectie voor marktpartijen op basis van ervaringseisen. Bij de verkoopinformatie die de gegadigden meekrijgen zit ook het Participatierapport.
- De koper werkt een herontwikkelingsplan uit en vraagt een Omgevingsvergunning en Bestemmingsplanwijziging aan
- Start bestemmingsplanprocedure

- Onderzoeken, o.a. verkeer en flora- en fauna
- Formele inspraak (zienswijzen, bezwaar en beroep)
- Besluit Bestemmingsplan
- Start Omgevingsprocedure
 - Uitwerken ontwerp (ism welstand en monumenten)
 - Participatie met belanghebbenden door koper/ontwikkelaar
 - Bezwaarmogelijkheid
- Na verlenen Omgevingsvergunning kan de ontwikkelaar starten met de bouw
- Pluryn/Intermetzo vertrekken uiterlijk 30 juni 2023

Vragen

De uiterlijke datum dat Intermetzo vertrekt is 30 juni 2023, zou dit ook eerder kunnen gebeuren?

Dat lijkt niet heel waarschijnlijk. Intermetzo gaat verhuizen naar nieuwbouw in Maarsbergen. Aan de ontwikkeling van die nieuwbouw wordt nu serieus gewerkt, maar het ziet er niet naar uit dat het al eerder dan 30 juni 2023 af zal zijn.

In het Participatierapport reageert het RVB regelmatig met de opmerking dat iets niet kan, omdat het strijdig is met het Servituut. Geeft dat niet teveel vrijheid, voor iemand die het Servituut zou willen afkopen bijvoorbeeld?

Het RVB reageert hiermee enkel op voorstellen uit de werkgroep. Het RVB mag in haar biedingsproces het Servituut niet negeren. Om te voorkomen dat partijen toch van het Servituut gaan afwijken, bijvoorbeeld door dit af te kopen, kan de gemeente een rol spelen (zie volgende punt). Dat ligt dus niet bij het RVB. In het Participatierapport is alleen een reactie opgenomen van het RVB, niet van de gemeente.

Wil de gemeente een aantal minimale maten uit het Servituut ook planologisch afdwingen?

Over deze vraag zal de gemeente zich nu gaan buigen, bij de behandeling van het Participatierapport.

Rinze van Veen, projectleider bij de gemeente, licht de verschillende rollen nog even toe. De gemeente is niet de houder van het Servituut, de gemeente is een publieke partij. Het Rijksvastgoedbedrijf is een private eigenaar en daarmee gebonden aan het Servituut, maar is tegelijkertijd ook een publieke partij. Omdat het RVB private eigenaar is moet zij bij verkoop aangeven dat de ontwikkelaar gebonden is aan het Servituut. Zij ziet in het Participatierapport al enkele punten die in strijd zijn met het Servituut en 'waarschuwt' daar nu alvast voor, om te voorkomen dat een toekomstige ontwikkelaar/eigenaar van De Lindenhorst straks te veel vrijheid veronderstelt. De werkgroep heeft aan de gemeente verzocht om het Servituut ook publiekrechtelijk af te dwingen, dat is nu de zoektocht en daar zal de gemeente zich – zoals aangegeven – over buigen.

In het Participatierapport lees ik dat er een inrichting komt zoals aan de Socrateslaan, is dat de enige optie?

Nee, in het Participatierapport wordt gesproken over het *profiel* van de Socrateslaan, dus de breedte van de straat. Die vond de werkgroep goed passen op De Lindenhorst. Voor de helderheid: het gaat niet om het stukje Socrateslaan tussen Verlengde Slotlaan en Erasmuslaan, maar om het langere deel van de Socrateslaan, ten zuidoosten van de Verlengde Slotlaan.

De kavels kunnen wel groter of kleiner worden dan aan de Socrateslaan.

Hoeveel kavels komen er? En wat zijn de oppervlakten van die kavels?

Dat is nog niet bekend, maar de verwachting is dat er 12 tot 15 kavels passen. We komen tot dit aantal op basis van de 2.000 m² voor een vrijstaande villa en 3.000 m² voor twee-onder-een-kapwoningen per kavel die het Servituut noemt.

Wat gaat er komen aan de Verlengde Slotlaan qua verkeersontsluiting? Het wordt drukker en mensen houden zich nu al niet aan de juiste verkeersrichting.

Er lijken geen extra verkeersmaatregelen nodig. Het aantal woningen in de nieuwe situatie is gering; daarmee wordt het niet significant drukker maar mogelijk juist rustiger qua verkeer.

In het voortraject is de gemeentelijke Woonvisie besproken. Hoe staat de gemeente daar nu tegenover?

De gemeente heeft voor De Lindenhorst een minimum van tien woningen meegegeven, vanuit zorgvuldig ruimtegebruik. Daarmee is op De Lindenhorst de woningdifferentiatie uit de Woonvisie van toepassing. Daarnaast is zoals bekend het Servituut van toepassing. De werkgroep is op zoek gegaan naar een inrichting die recht doet aan beide. Zo is de mogelijkheid van de gezinshuizen tot stand gekomen.

Er wordt gesproken over woonunits voor ouderen. Zijn dat appartementen? Hoeveel zijn dat er en hoe komen die er uit te zien?

De werkgroep heeft geen ontwerpen gemaakt, maar twee mogelijkheden besproken. In de variant met de seniorenhuisvesting gaat het om een of twee villa-achtige gebouwen met meerdere units ofwel appartementen. Hoeveel dat er zijn is niet duidelijk. In de variant met grondgebonden woningen gaat het om vrijstaande woningen en tweekappers, waarvan enkele gezinshuizen.

Het verhaal van seniorenwoningen in villa-achtige gebouwen in een park klinkt mooi, maar dat kan op bezwaren uit de omgeving stuiten, want die gebouwen zullen meer massa hebben dan de omringende bebouwing.

Er zijn inderdaad voor beide voorstellen voor- en tegenargumenten.

De ideeën over de inrichting zijn nog weinig concreet. Hoe groot mogen de bouwmassa's zijn, hoe breed is de buffer, et cetera?

Dat klopt. Het RVB mag niet aanbesteden en kan daarom in de uitvraag niet in detail gaan. Het RVB verkoopt enkel het object met enkele richtlijnen vanuit de participatie. De gemeente stelt in een later stadium het bestemmingsplan vast waar meer gedetailleerde richtlijnen in komen te staan. Dit vergt nadere uitwerking door de ontwikkelaar.

Ik lees seniorenwoningen en maatschappelijke voorzieningen? Moet ik me dan in de plint een fysiotherapeut en daarboven woningen voorstellen?

Dat zou kunnen. De voorzieningen kunnen niet te groot worden, om de verkeersdruk te beperken. Een praktijk voor fysiotherapie hoeft niet zo groot te zijn. Ook valt te denken aan een administratiekantoor. Een compleet gezondheidscentrum kan niet.

De gezinshuizen baren me wat zorgen. Krijgen we hiermee niet dezelfde problemen als die we ondervinden met Intermetzo? Bij Intermetzo was er beheer, maar is dat er bij een gezinshuis? Bij wie kunnen we terecht als er overlast is?

Een gezinshuis is een woning die ruimte biedt voor gezinnen die ook zorgdragen voor één of meer kinderen met een beperking of achterstand. Alles is erop gericht te leven als een gezin, dus met ouders die er in principe altijd zijn. Het is niet bedoeld als tijdelijke situatie, kinderen groeien echt op in een gezinshuis. Heel kleinschalig dus.

Dat zijn allemaal grote verschillen met Intermetzo in de huidige Lindenhorst, een opvanglocatie voor zware gevallen van gesloten jeugdzorg. Er zijn veel verschillende

types gezinshuizen. Op de website www.gezinshuizen.com vindt u een breed spectrum van gezinshuizen; van gezinnen met kinderen met autisme - die een prikkelarme omgeving nodig hebben - tot gezinnen met tienermoeders. De zorgen die u hier uitspreekt zijn ook in de werkgroep geuit en besproken. We zijn ons er dan ook van bewust dat we het type gezinshuis goed op De Lindenhorst moet passen.

Het lijkt alsof de gemeente de gezinshuizen heel graag wil realiseren.

Er worden vanavond vragen over de gezinshuizen gesteld, die beantwoordt de gemeente graag. In de werkgroep is uitgebreid over de gezinshuizen gesproken als één van de mogelijkheden om op De Lindenhorst een sociaal element aan het woningbouwprogramma toe te voegen vanuit de gemeentelijke opgave uit de Woonvisie c.q. de Versnellingsopgave. In de werkgroep werden zowel zorgen als sympathie geuit voor deze mogelijkheid.

Ik wil wel benadrukken dat er in de werkgroep geen consensus was over de gezinshuizen en dat er grote zorgen zijn over de nodige rust in de buurt. Komt dat in het Participatierapport wel duidelijk naar voren? En welke voorwaarden worden er aan gezinshuizen verbonden?

De voorwaarden worden uitgezocht. De geuite zorgen zijn bekend. Dat staat allebei reeds duidelijk in het Participatierapport.

Een groenstrook langs de randen is een goed idee. Dit heeft tijd nodig. Kan het RVB als huidige eigenaar alvast beginnen met de aanleg daarvan?

De groen-adviseur van het RVB voerde dit punt zelf ook al aan. Het RVB doet nu nader onderzoek en wanneer er vervanging en herplant in de komende tijd speelt, zal het RVB inderdaad alvast inspelen / voorsorteren op de groenstrook.

In de groen-inventarisatie is voornamelijk het binnenterrein geïnventariseerd, maar in de rondwandeling bezochten we ook de buitenste ring (tussen de twee hekken). Wordt dat nog geïnventariseerd?

Daar wordt nog aan gewerkt. Er komt een onderzoeksrapport dat specifiek ingaat op de bufferzone. Wanneer dit afgerond is, wordt het ook op de website geplaatst.

Wat gebeurt er met het grote hek om het terrein? Gaat dit in de eindsituatie weg?

Dit is nog niet besproken, maar de toekomstige eigenaar wordt ook eigenaar van het hek. Dit kan in samenspraak met de omwonenden worden overlegd; het hek staat op de erfgrans, dus er moet in ieder geval overleg met burens plaatsvinden.

Is nog ter sprake gekomen om grond aan de omwonenden te verkopen?

Het RVB gaat het terrein niet in delen verkavelen, maar indien omwonenden zich organiseren in een collectief kunnen zij ook een bieding doen. Ze moeten dan wel aan de toelatingseisen voldoen en dat vereist waarschijnlijk samenwerking met een professionele partij.

Kan er ook een park van worden gemaakt?

Nee, dan voldoen we niet aan de gemeentelijke Woonvisie. Wonen in een parkachtige setting kan wel.

Namens de vereniging Lyceumkwartier een compliment aan De Wijde Blik, het Rijksvastgoedbedrijf en Gemeente Zeist. De verwachtingen waren in het begin niet hoog; u heeft – gelukkig – niet aan deze lage verwachtingen voldaan, maar heeft deze overtroffen.

Arjan dankt een ieder voor de medewerking in dit participatieproces en sluit de avond af.