

# Verslag openbare informatiebijeenkomst Participatie herontwikkeling De Lindenhorst

9 januari 2019, Stichtse Vrije School

Aanwezig: circa 120 omwonenden en vertegenwoordigers van de gemeente Zeist en het Rijksvastgoedbedrijf. De gegeven presentatie is als bijlage bij dit verslag opgenomen.

## Deel 1: plenair programma

### **Welkom**

Gespreksleider Arjan Kaashoek van communicatiebureau De Wijde Blik heet iedereen welkom en peilt waar de mensen uit de zaal vandaan komen. Een enkeling is van buiten de wijk, maar het overgrote deel van de zaal komt uit het Lyceumkwartier. De Wijde Blik heeft recentelijk in Zeist het participatieproces over Eikenstein georganiseerd. Arjan stelt kort Rinze van Veen, projectleider vanuit de gemeente voor, gevolgd door Paul Delbeek, Hoofd Sectie Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Arjan meldt alvast dat iedereen zich vanavond kan aanmelden voor de werkgroep en om op de hoogte te worden gehouden van het proces.

### **Programma vanavond**

Tijdens het eerste deel van de avond wordt het proces toegelicht en is er ruimte voor een aantal vragen, liefst van algemene aard. Tijdens het tweede gedeelte van de avond kan men aan tafels met kaarten van het plangebied één op één in gesprek met mensen van het RVB en de gemeente. Daarbij is dus ook ruimte voor meer specifieke vragen. Ook kan men wensen en suggesties indienen voor het plangebied Lindenhorst. Alles wat er vanavond is opgehaald zal als huiswerk dienen voor de werkgroep.

### **Aanleiding en doel**

Het doel van het participatieproces is het opstellen van een Participatierapport voor de herontwikkeling van De Lindenhorst. Gespreksleider Kaashoek stelt Paul Delbeek en Rinze van Veen een aantal vragen.

*Hoe ver gaat de participatie met de buurt in dit stadium? Hoe ver moeten of willen we nu al alles dichttimmeren?*

Reactie Paul Delbeek: Het RVB zal geen plan maken, maar laat dit aan de markt over. Participatie met de buurt vindt dus vooral op hoofdlijnen plaats. We willen aan de gemeente en marktpartijen meegeven wat de buurt belangrijk vindt en tegelijkertijd de koper wel voldoende ontwikkelruimte geven om een financieel haalbaar plan te maken.

*Wat is de waarde/status van het Participatierapport?*

Reactie Paul Delbeek: De waarde van het rapport is driedelig. Wij nemen het Participatierapport mee in onze biedingsprocedure, de bieder dient hiermee dus rekening te houden. De gemeenteraad betreft het rapport in haar besluitvorming en is goed geïnformeerd over wat de buurt belangrijk vindt. En wanneer de uiteindelijke koper aan de slag gaat, weet die ook hoe zijn plan de minste weerstand zal oproepen in de buurt. De werkgroep neemt dus geen besluit over de randvoorwaarden. Het RVB maakt wel een afweging wat we mee willen en kunnen geven aan de koper, maar neemt evenmin een besluit over de randvoorwaarden. Dat laatste doet alleen de gemeenteraad van Zeist.

*De gemeente gaat over de bestemming. Rinze van Veen vertelt ons meer over de huidige bestemming.*

Reactie Rinze van Veen: het grootste deel van het plangebied heeft nu de bestemming “Maatschappelijk”. Alleen de twee kavels aan de Verlengde Slotlaan hebben nu als bestemming “Wonen”.

*Wat ging er aan vanavond vooraf?*

Reactie Rinze van Veen: Het RVB organiseerde eind 2016 een buurtbijeenkomst in Hotel Oud Londen. Daarin werd gesteld dat de buurt weer bijeen zal komen zodra de vertrekdatum van Pluryn/Intermezzo bekend zou zijn. Deze is inmiddels bekend: Pluryn/Intermezzo vertrekt uiterlijk op 30 juni 2023. De gemeente gaat hier overigens niet over, dit is iets tussen verhuurder (RVB) en huurder (Pluryn/Intermezzo).

De gemeente is wel goed aangehaakt op dit Participatieproces en we staan in nauw contact met het RVB. Tevens hebben we kennisgenomen van de Visie Leefomgeving van de Vereniging Lyceumkwartier Zeist (VLZ), die we ook hebben gedeeld met het RVB. Samen met het RVB hebben we voor de kerstvakantie een voorgesprek gehad met het bestuur van VLZ, over de opzet van dit Participatieproces.

## **Proces**

Arjan Kaashoek licht vervolgens het participatieproces toe, zie ook de presentatie.

- 9 januari: Vanavond kan iedereen aangeven of men deel zou willen uitmaken van de werkgroep. Dit kan ook nog tot uiterlijk 13 januari, door uw e-mailadres achter te laten via [www.zeist.nl/lindenhorst](http://www.zeist.nl/lindenhorst). De gemeente en RVB stellen daarna de definitieve werkgroep samen, bestaande uit maximaal 15 personen. Dit is uit praktische overwegingen: een grotere groep maakt overleg lastiger. Mogelijk moeten dus mensen afvallen.

Vanavond kan iedereen zich ook aanmelden als geïnteresseerde. Dit kan ook later nog, via [www.zeist.nl/lindenhorst](http://www.zeist.nl/lindenhorst). U wordt dan op de hoogte gehouden van het proces, ook als u niet deelneemt aan de werkgroep.

Verder kunt u vanavond uw opmerkingen, wensen en suggesties voor Lindenhorst meegeven, als huiswerk voor de werkgroep.

- 4 februari: 1<sup>e</sup> besloten bijeenkomst van de werkgroep met daaropvolgend het verslag van de bijeenkomst op de website en naar alle geïnteresseerden.
- Tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> bijeenkomst krijgen de werkgroepleden een tekstvoorstel van het inhoudelijk deel van het Participatierapport, ter bespreking in de 2<sup>e</sup> bijeenkomst.
- 11 maart: 2<sup>e</sup> besloten bijeenkomst van de werkgroep met daaropvolgend het verslag van de bijeenkomst op de website en naar alle geïnteresseerden.
- Kort na de laatste werkgroep wordt ook het Participatierapport in concept afgerond en geplaatst op de website. Geïnteresseerden ontvangen hiervan een melding, samen met de uitnodiging voor de afsluitende bijeenkomst.
- 10 april: afsluitende brede informatieavond voor de buurt, waarin een terugkoppeling wordt gegeven van wat er uit de werkgroep is gekomen en om reactie wordt gevraagd op het concept Participatierapport.
- Na de afsluitende bijeenkomst wordt het Participatierapport definitief gemaakt en legt het RVB dit ter besluitvorming voor aan de gemeente.

## **Kansen voor het Lyceumkwartier**

De herontwikkeling van De Lindenhorst biedt een aantal kansen voor het Lyceumkwartier:

- Openheid van een voorheen gesloten gebied. Het gebied wordt toegankelijker waardoor men door het gebied heen kan lopen of fietsen.
- Kans op fraaie bebouwing.
- Vertrek van de jeugdgevangenis en daarmee duidelijkheid – in grote lijnen – over de toekomst van het gebied.

## **Inhoudelijke onderwerpen**

Onderstaande onderwerpen willen RVB en gemeente graag met de buurt bespreken. Mogelijk komen er naar aanleiding van de raadsbijeenkomst op 15 januari a.s. nog onderwerpen of kaders bij. Mochten er vanuit de buurt nog andere onderwerpen zijn, dan horen we dat ook graag.

- Openbaarheid en toegankelijkheid.
- Verkeer en parkeren.
- Nieuwe bestemming: woningbouw. Het RVB en de gemeente zien kansen voor woningbouw, maar dit besluit moet nog worden genomen door de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad instemt, dient de huidige bestemming aangepast te worden. De bestemming “Wonen” sluit aan op de huidige Woonvisie en de Versnelde Huisvestingsopgave.
- Bebouwing. Denk hierbij aan uitgangspunten voor bouwhoogte, bebouwingsdichtheid en hoe de bebouwing op de omgeving aansluit. Het gaat echter in dit stadium nog niet over architectuur, we gaan niet ontwerpen.
- Groen in relatie tot het Groenstructuurplan.
- Duurzaamheid
- Cultuurhistorie. Denk hierbij aan het monumentale karakter van de Verlengde Slotlaan.

## **Eerste werkgroep**

Zowel het huiswerk van vanavond, het gemeentelijk beleid en de Visie Leefomgeving (VLZ) vormen input voor de werkgroep. Tijdens deze werkgroep worden de mogelijkheden en beperkingen voor dit gebied in kaart gebracht. Het doel is om wensen scherp te krijgen om uiteindelijk een tekstvoorstel voor het Participatierapport op te stellen.

Dit tekstvoorstel wordt opgesteld tussen de eerste en tweede werkgroep.

## **Tweede werkgroep**

In de tweede werkgroep werken we toe naar zoveel mogelijk overeenstemming over een inhoudelijk tekstvoorstel voor het Participatierapport. Hierin beschrijven we:

- Wat de buurt wil (we hopen op zoveel mogelijk overeenstemming, maar indien nodig beschrijven we hier ook uiteenlopende en zelfs tegenstrijdige belangen)
- Wat aan de gemeente is
- Wat het RVB kan meegeven aan de bidder
- Wat aan de koper is

Reageren op de verslagen en vooral het concept Participatierapport kan op de afsluitende openbare buurtbijeenkomst.

## **Afsluitende bijeenkomst**

Hoofddoel van de afsluitende bijeenkomst is het toetsen van het werk van de werkgroep bij de rest van de buurt. Daarnaast informeren we de buurt over het vervolgproces.

## Planning

Wat	Wanneer
<b>Openbare buurtbijeenkomst</b>	<b>9 januari</b>
Verslag naar geïnteresseerden + op <a href="http://www.zeist.nl/lindenhorst">www.zeist.nl/lindenhorst</a>	
<b>Werkgroep No1</b>	<b>4 februari</b>
Verslag naar geïnteresseerden + op <a href="http://www.zeist.nl/lindenhorst">www.zeist.nl/lindenhorst</a>	
<b>Werkgroep No2</b>	<b>11 maart</b>
Verslag + concept Participatierapport naar geïnteresseerden + op <a href="http://www.zeist.nl/lindenhorst">www.zeist.nl/lindenhorst</a>	
<b>Openbare buurtbijeenkomst</b>	<b>10 april</b>
Definitief Participatierapport naar geïnteresseerden + op <a href="http://www.zeist.nl/lindenhorst">www.zeist.nl/lindenhorst</a>	
Participatierapport naar gemeente voor besluitvorming	<b>Mei/juni 2019</b>

### Vervolgtraject: Besluitvorming

Na de laatste bijeenkomst zal het College van B&W het definitieve Participatierapport in behandeling nemen. Het rapport zelf kan niet worden gewijzigd, dat is de oogst vanuit de buurt. Wel kan het College van B&W de raad adviseren bepaalde zaken wel of niet over te nemen in haar besluitvorming. Geïnteresseerden zullen van de Collegebehandeling een terugkoppeling krijgen per mail en/of brief. Het rapport wordt vervolgens door de Raad behandeld, waarna een definitief besluit volgt. Ook dit wordt teruggekoppeld naar alle geïnteresseerden. Met het Participatierapport en de gemeentelijke besluitvorming daarover als bijlagen, zal het Rijksvastgoedbedrijf de biedingsprocedure opstarten.

### Vervolgtraject: Verkoop tot realisatie

Arjan Kaashoek schetst hoe het daarna verder gaat:

- Rijksvastgoedbedrijf verkoopt door middel van een openbare inschrijving. Voor toelating tot inschrijving geldt een voorselectie met ervaringseisen. Tijdens het gunningsproces worden de bidders getoetst aan de vereisten van het biedboek. Het Participatierapport is een onderdeel van het biedboek.
- De geselecteerde koper maakt een plan en vraagt een wijziging van het Bestemmingsplan aan. Hiervoor moet het ontwerp nader worden uitgewerkt, in overleg met gemeentelijke commissies zoals Welstand en wellicht Monumenten. Ook zijn er diverse onderzoeken verplicht, zoals voor Verkeer en Flora & Fauna. Bij deze Bestemmingsplanprocedure vindt er formele inspraak plaats en hebben belanghebbenden de mogelijkheid om formele zienswijzen in te dienen. Deelname aan de werkgroep verandert niets aan het recht om t.z.t. een formele zienswijze in te dienen.
- Na een vastgesteld Bestemmingsplan kan de koper een Omgevingsvergunning aanvragen. Soms kunnen deze procedures ongeveer tegelijkertijd lopen.
- Pas na een gewijzigd Bestemmingsplan en een verleende Omgevingsvergunning kan de (ver)bouw door de koper van De Lindenhorst starten. Het is nog erg lastig om daar nu al een planning voor af te geven.

## **Vragenronde vanuit de zaal**

**Klopt het dat bieders dus al een bod doen voordat de bestemmingsplanprocedure is gestart? Ik vraag me hoe realistisch dat is. De bieder biedt een plan in voordat hij überhaupt weet of dat haalbaar is op deze locatie.**

Het RVB doet eerst een voorselectie omdat het graag professionele partijen aan tafel wil hebben. De bieder maakt nog geen plan, maar dient wel vooraf zo goed mogelijk in te schatten wat er mogelijk is op deze locatie. Dat is een ondernemersrisico dat de bieder loopt.

**Leidt het uiteindelijke besluit van de Raad tot kaders/uitgangspunten waarbinnen de kopende partij tot een bestemmingsplanwijziging mag komen? Klopt.**

**Gunt het RVB tijdens het proces enkel op basis van financiële opbrengst of ook op basis van andere selectiecriteria zoals kwaliteit?**

Het RVB kijkt eerst naar de kwaliteit. Daaronder valt ook in hoeverre de bieding binnen het Participatierapport valt. Pas daarna kijken we naar het geld.

**Tijdens de bijeenkomst in 2016 werden er drie mogelijke modellen getoond. Zijn deze modellen nog relevant voor nu?**

Die modellen zijn in een erg vroeg stadium als een soort voorverkenning opgesteld. Er is toen gekeken naar wat er eventueel denkbaar is op deze locatie. De modellen zijn niet uitgesloten, maar geen vertrekpunt meer. We gaan het proces open in. Bij enkele ambtenaren binnen de gemeente zijn dezmodellen uit 2016 bekend, maar hier is verder niets mee gedaan en het is ook geen inzet van gesprek geweest tussen de gemeente en het RVB.

**Is het Schaerweijder Bosschen Servituut nog steeds van toepassing? En zo ja, wanneer wordt Breevast, als bewaarder van het Servituut, betrokken bij het proces?**

Een servituut is een erfdiensbaarheid, een civielrechtelijke vastlegging van rechten en plichten over en weer tussen een heersend erf en een dienend erf. Dit ligt momenteel bij de notaris die ons uiteindelijk een finaal advies gaat geven. Nadat dit advies er ligt, communiceren we hierover met alle betrokkenen waaronder Breevast.

**Zal het advies van de notaris openbaar worden?**

Nee, dit is een intern advies. Wel communiceren we naar de betrokkenen wat we gaan doen.

**Waarom heeft deze locatie de bestemming “Wonen” gekregen?**

Die bestemming heeft het nog niet gekregen, met uitzondering van de twee kavels aan de Verlengde Slotlaan. Dit moet de gemeenteraad beslissen. Wel is de bestemming “Wonen” de inzet vanuit de gemeente en RVB. De huidige bestemming, maatschappelijk, is met name geënt op het huidige gebruik (jeugdinstelling) en dat loopt binnenkort af. Gezien het gemeentelijk beleid is woningbouw op deze locatie voor de hand liggend. Mocht u andere ideeën hebben voor de bestemming van dit plangebied, laat dit vooral aan ons weten.

**Heeft het RVB overwogen om dit project aan maatschappelijke organisaties te verkopen?**

Het RVB kijkt altijd eerst of er binnen het Rijk interesse is, vervolgens bij gemeenten/provincies. Daar is niets uitgekomen. Zonder interesse /medewerking vanuit overheden is de kans dat maatschappelijke organisaties iets met het terrein kunnen, erg klein. Reden om over te stappen naar de markt.

### **Is de Woonvisie van toepassing? Zo ja, kunt u dat toelichten?**

De Woonvisie geldt voor de hele gemeente en is dus ook van toepassing op dit gebied. In de Woonvisie is een woningdifferentiatie gemaakt via percentages sociale woningbouw, middencategorie huur of koop en duurdere huur of koop. Dat geldt dus ook voor deze locatie.

### **Wie treedt er op als onafhankelijk gespreksleider tijdens dit proces?**

Arjan Kaashoek van De Wijde Blik. Zijn collega Romy Vos zal de verslaglegging doen. De Wijde Blik wordt door het RVB ingehuurd en overlegt, net als het RVB zelf, met de gemeente.

### **Wanneer kunnen we de definitieve keuze voor de samenstelling van de werkgroep verwachten?**

Na 13 januari. Tot die datum kan men zich aanmelden voor de werkgroep. Tijdens het eerste overleg met de gemeente en het RVB zal de samenstelling van de werkgroep besproken worden en wordt een selectie gemaakt.

### **Kunnen de leden van de werkgroep reageren op onjuistheden in de verslagen van de werkgroep?**

Ja. Omwille van de transparantie van het participatieproces zal het verslag wel zonder goedkeuring/vaststelling vooraf op de website worden geplaatst en verspreid naar de werkgroep en degenen die het proces willen volgen. Mochten er onjuistheden in het verslag zitten dan wordt dit in de volgende werkgroep besproken en wordt het verslag aangepast en vervangen.

### **Is het mogelijk dat we in de werkgroep naar twee of drie eindscenario's toewerken en deze scenario's afzonderlijk in het finale Participatierapport plaatsen?**

Nee, dit past niet in de idee dat het Participatierapport op hoofdlijnen blijft en vooral kaders en uitgangspunten meegeeft aan de koper. We gaan geen creatieve sessies houden waarin we als architecten aan de tekentafel staan. Mochten er uiteenlopende of tegenstrijdige wensen vanuit de buurt zijn, dan geven we dit zo goed mogelijk weer in het rapport.

### **Heeft de gemeente overwogen om dit project te kopen?**

Ja, maar daar is niet voor gekozen. De gemeente koopt alleen als zij daar een direct publiek doel voor heeft, zoals een gemeentehuis of een school. Dat was in dit geval niet zo. Overigens heeft het RVB niet het recht om het project exclusief aan de gemeente te gunnen.

### **Zijn er vanuit de gemeente nog kaders meegeven voor dit project?**

Ja, de genoemde Woonvisie en Versnellingsopgave. Daarnaast is algemeen beleid meegegeven, zoals het Groenstructuurplan. Vanavond gaven we een zeer beknopte samenvatting van de inhoudelijke punten, in een recente raadsinformatiebrief is dat al iets verder uitgewerkt. Dit zal verder besproken worden in de werkgroep.

### **Welke datum kunnen we nu aanhouden voor het vertrek van Pluryn/Intermezzo?**

Op z'n vroegst juni 2020, maar uiterlijk juni 2023.

### **Hangt dit ook af van de snelheid waarmee dit Participatieproces wordt doorlopen?**

Ja. Wel is het zo dat het moment van verkopen en leveren hoogstwaarschijnlijk niet hetzelfde moment is. Het is dus mogelijk dat we al verkopen wanneer Pluryn nog in het pand zit.

### **Hoe worden de belangen afgewogen bij het selecteren van de leden van de werkgroep?**

Minstens de helft zal bestaan uit direct omwonenden, de andere helft bestaat uit anderen, georganiseerd of ongeorganiseerd. Voor de duidelijkheid: we maken vooraf geen weging, want dat praat niet fijn in een werkgroep. Daarmee zou immers wat mevrouw A zegt

belangrijker zijn dan wat meneer B zegt. Ook gaan we niet stemmen of zaken bepalen, alleen voorkeuren peilen en vooral de argumenten erachter. Tijdens de afsluitende bijeenkomst toetsen we alles nog eens en uiteindelijk maakt de gemeenteraad de afweging. Unanimititeit is een mooi streven, maar zeker niet het doel. Als de meningen over bepaalde onderwerpen verdeeld zijn, noteren we dat dus in het Participatierapport.

### **Wordt de mogelijkheid van minder dan tien woningen op het perceel vooraf al afgewezen?**

Ja. De gemeente ziet locaties met minder dan tien woningen niet als efficiënt ruimtegebruik voor nieuwe woningbouw.

## **Deel 2: Eén op één gesprekken, inventarisatie wensen en zorgen ('huiswerk' voor werkgroep)**

In het tweede deel van de avond zijn de volgende opmerkingen genoteerd.

### **Groen**

- Tuinen uitbreiden.
- Buffer groenstrook ten aanzien van huidige bebouwde omgeving.
- Bomen / groen zoveel mogelijk behouden.
- Groene entrees behouden.

### **Voorzieningen**

- Voetbalveld hergebruiken, dit is vrij nieuw.
- Andere functies onderzoeken, zoals sportvoorzieningen.

### **Stedenbouw**

- In het midden hoog, eromheen laag.
- Bouwhoogtes afstemmen op de omgeving.
- Geen hoogbouw flat.
- De regels van het nu geldende bestemmingsplan centrum e.o. aanhouden (zoals bijvoorbeeld 5 meter zijdelings perceel afstand, goothoogte 7,5m nokhoogte 10m).
- Voorkeur tweekappers en vrijstaand.
- Graag diverse bouw, niet alles hetzelfde.
- Zorg voor voldoende parkgelegenheid, niet zoals op de Spinozalaan. Omdat de oprijlanen van die huizen te smal/kort zijn, gaat iedereen de auto aan de zijkant van de weg zetten. Tevens is deze laan te smal gebouwd, wat gevaarlijke situaties oplevert. Dit probleem is niet te zien bij aan de Senecalaan omdat deze bouw ruim is opzet (geen ondergrondse garages).
- Prijsklasse van de huizen € 700.000 tot € 1.000.000.
- Minimale percelen van 400 m<sup>2</sup>
- Neem voorbeeld aan Senecalaan Zeist en de projecten Amersfoort Buyten, Bourbonhof Dordrecht, Anton de Langelaan Amstelveen.

### **Woningbouw**

- Doorstroming huidige bewoners in de wijk. Kleine woningen circa 140 m<sup>2</sup> met tuin. Geen appartementen of juist wel.
- Karakter behouden Verlengde Slotlaan.

## **Duurzaamheid**

- Centrale warmtepomp aangrenzende percelen.
- Check waterwingebied.
- Energie Zeist mee laten kijken op het gebied van duurzaamheid.

## **Verkeer en parkeren**

- Ondergronds parkeren onderzoeken.
- Ontsluiting via Finspong onderzoeken, ook langzaam verkeer.

## **Overig**

- Geen herhaling van de Erasmuslaan.
- Proces Kerckebosch als voorbeeld.
- Uitbreiding Finspong als voorbeeld.
- Cultuurhistorie: deel slot, lanen & bos.
- Net zoals Coornhertlaan, reductie geluid stedenbouw.

## **Onderwerpen voor in de werkgroep**

- Maximale bouwhoogte.
- Minimale afstand tot burelen.
- Beperking geluidshinder.
- Beperking verkeer.
- Maximaal aantal woningen.