

Verslag eerste werkgroepbijeenkomst Participatie herontwikkeling De Lindenhorst

4 februari 2019, Stichtse Vrije School

(Herzien verslag n.a.v. opmerkingen op 11 maart 2019)

Aanwezig: Patrick van Riel, Alfred Bol en Remco Bruggink (Rijksvastgoedbedrijf, hierna RVB), Rinze van Veen (gemeente Zeist), Arjan Kaashoek en Romy Vos (De Wijde Blik, verslag).

Aanwezig werkgroep:

- 3 Bewoners Verlengde Slotlaan
- 3 Bewoners Erasmuslaan
- 1 Bewoner Valckenboschlaan
- 1 Bewoner Lyceumlaan
- 1 Bewoner Berkenlaan
- 1 Bestuurslid Vereniging van Eigenaren (VvE) Finspong, vertegenwoordigt beide VvE's
- 3 Bestuursleden Vereniging Lyceumkwartier Zeist (VLZ)
- 1 Lid St. Milieuzorg Zeist

Afwezig zonder kennisgeving: 1 bewoner Erasmuslaan. Deze zal worden benaderd door De Wijde Blik.

Opening

Gespreksleider Arjan Kaashoek van De Wijde Blik opent de avond en doet een korte voorstelronde. Om de privacy van de leden van de werkgroep te waarborgen, zullen alleen hun straatnamen of de naam van hun organisatie in dit verslag worden opgenomen. Op basis van alle aanmeldingen is in nauwe samenspraak met het RVB en de gemeente een selectie gemaakt. Hierbij is met name gelet op de verdeling tussen: direct omwonenden, andere inwoners van het Lyceumkwartier en organisaties die een Zeister belang vertegenwoordigen. Tijdens de startbijeenkomst hebben circa 30 belanghebbenden zich aangemeld voor de werkgroep. Hieruit zijn uiteindelijk 15 personen geselecteerd.

Proces

De tussentijdse verslagen en het uiteindelijke Participatierapport zullen op de projectpagina van de gemeente Zeist geplaatst worden: www.zeist.nl/lindenhorst. Zodra deze online staan, worden alle geïnteresseerden hiervan op de hoogte gesteld via de mail. Reageren op de stukken is mogelijk, maar deze zullen niet tussentijds worden aangepast. De reacties worden tijdens de daaropvolgende werkgroep besproken waarna het verslag en/of rapport wordt aangepast. Na de laatste werkgroep kan men binnen een week per mail reageren op de stukken. Daarna is reageren pas weer mogelijk tijdens de slotbijeenkomst op 10 april. Na de slotbijeenkomst worden alle stukken definitief gemaakt. Het verslag is geen woordelijk verslag, maar een samenvatting. Indien er over een bepaald thema geen consensus wordt gevonden binnen de werkgroep, wordt dat ook in het verslag vermeld. Unanimititeit binnen de werkgroep is in dit participatieproces een mooi streven, maar geen doel op zich.

In het Participatierapport wordt de inbreng van de werkgroep inzichtelijk gemaakt. Het definitieve rapport kan door geen enkele partij gewijzigd worden. De gemeente kan beslissen om bepaalde thema's niet over te nemen, maar daarbij blijft de inbreng vanuit de groep staan. Het RVB zal hierop kort reageren op de thema's in de trant van: hier selecteren we op in het biedingsproces, dit is aan de gemeente en dit is aan de koper zelf om te beslissen.

Gespreksleider Arjan Kaashoek vraagt de leden van de werkgroep om niet alleen vanuit persoonlijk belang te spreken, maar vooral ook te kijken naar een breder wijkbelang. Ook licht Arjan toe dat Rinze van Veen van de gemeente Zeist aanwezig is om gemeentelijke kaders toe te lichten, eventuele vragen vanuit de groep te beantwoorden en ook als gesprekspartner in de werkgroep zal meedoen aan de discussies.

Arjan vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over het proces.

Vraag werkgroep: Wat gebeurt er zodra het RVB een heel andere visie op de invulling heeft dan de gemeente? Wordt de verkoop dan ingetrokken?

Reactie RVB: We volgen in principe de buurt, maar als de gemeente iets anders beslist moeten we daarin meegaan. Planologisch gezien heeft de gemeente het laatste woord. Dit is ook voor het RVB maatgevend. Het is zeer onwaarschijnlijk dat we niet tot verkoop overgaan.

Vraag werkgroep: Is het Schaerweijder Bosschen Servituut van toepassing?

Reactie RVB: De door het RVB ingeschakelde notaris heeft geconstateerd dat op de percelen die van de Staat zijn het Servituut van toepassing is. De eigenaar van het Servituut is Brevast.

Vraag werkgroep: Hoe ver kunnen we gaan in het meegeven van wensen en kaders aan de koper?

Reactie RVB: Als RVB mogen we kopers geen verplichting opleggen. Publiekrechtelijke richtlijnen mogen we wel meegeven. Denk aan richtlijnen over de mate van bebouwing van het terrein.

Vraag werkgroep: Er zijn vijf mensen aanwezig vanuit of namens het RVB. Is het RVB niet te veel vertegenwoordigd?

Reactie Arjan Kaashoek: U bent hier op uitnodiging van het RVB, dat is de partij die de participatie trekt, in goede samenwerking met de gemeente. Om dit goed te organiseren en te leiden hebben we de deskundigheid en vaardigheden van onze mensen (projectleider, adviseur, architect, voorzitter, verslaglegger) nu eenmaal nodig.

Reactie vanuit St. Milieuzorg Zeist: Ervaring vanuit eerdere participatiebijeenkomsten is dat het RVB zich heel bescheiden/terughoudend opstelt tijdens de bijeenkomsten en informatie verstrekt zodra leden van de werkgroep dat wensen.

Reactie gemeente: Sluit zich hierbij aan en kent dit team van het RVB ook als goede professionals die hun woord houden.

Inhoudelijke thema's

De volgende thema's worden tijdens de werkgroepen besproken.

- Openbaarheid en toegankelijkheid
- Nieuwe bestemming / woningbouw
- Bebouwing / aansluiting op omgeving
- Verkeer en parkeren
- Groen
- Duurzaamheid
- Cultuurhistorie

Bij elk thema wordt gekeken naar: wat het gemeentelijk beleid hierover aangeeft, wat het Servituut en de Visie Leefomgeving opgesteld door de VLZ hierover zeggen, wat de buurt heeft meegegeven op 9 januari jl. en wat de leden van de werkgroep belangrijk vinden.

Openbaarheid en toegankelijkheid

- Gemeentelijk beleid: aandacht voor het ophalen van huisvuil. Ook dienen de hulpdiensten zoals de brandweer door het gebied te kunnen rijden. Verder is er vanuit de gemeente niets meegegeven voor dit thema.
- Servituut/Visie leefomgeving: er is niets over openbaarheid en toegankelijkheid gezegd.
- Opmerkingen/mening wijkgenoten op 9 januari: een extra ontsluiting via Finspong om de Verlengde Slotlaan te ontzien.

Vanuit de VvE's Finspong wordt aangegeven dat een extra ontsluiting via de Finspong niet mogelijk is. De huidige infrastructuur leent zich daar op dit moment niet voor en bovendien is dit een eigen weg van de bewoners. Zij zijn erop tegen om hier een extra ontsluiting te realiseren.

Proces (vervolg)

Het gesprek komt alsnog weer op het proces. Een aantal leden van de werkgroep geeft aan de manier waarop het proces is opgezet niet prettig te vinden. Zij voelen zich opgejaagd en verlangen meer voorbereidingstijd zodat zij met een gedegen advies/inbreng kunnen komen. Enkele leden vragen zich af waarom het tempo zo hoog ligt en of het participatieproces niet verlengd kan worden of over een paar weken, na de benodigde voorbereidingstijd, herpakt kan worden. Waarom moet het überhaupt nu worden opgestart?

Patrick van Riel van het RVB maakt duidelijk waarom het belangrijk is om het participatieproces nu op te starten, door het proces te schetsen dat dient te worden doorlopen voordat het object in verkoop kan gaan. Het RVB is elk jaar een behoorlijk bedrag kwijt aan onderhoud voor De Lindenhorst. De huuropbrengsten vanuit Intermezzo dekken deze lasten niet. Daarom wil het RVB het object zo snel mogelijk, maar wel in een zorgvuldig proces, verkopen. We starten het participatieproces nu, omdat niet alleen de aanloop- en voorbereidingstijd erg lang is, maar ook de tijd die nodig is voor de verkoop. Naar verwachting kunnen we het Participatierapport voor de zomer aanbieden aan de gemeente, die daarover vermoedelijk in het derde kwartaal van 2019 een besluit neemt. Met dit goedgekeurde besluit kan het RVB in verkoop gaan. Dat zal pas eind 2019/begin 2020 zijn. Het duurt gemiddeld een jaar voordat een Rijksobject verkocht is. De nieuwe eigenaar dient ook een participatietraject te doorlopen en start daarbij de Bestemmingplanprocedure. Tegen die tijd zijn we ongeveer twee á drie jaar verder.

Aanvulling gespreksleider Arjan Kaashoek: Soms wordt een proces als kort ervaren, maar uit ervaring kunnen we meegeven dat een langlopend participatieproces evenmin gewaardeerd wordt vanwege de lange spanningsboog.

De inhoudelijke thema's worden op dit moment als erg abstract ervaren door de werkgroep. Een lid van de werkgroep stelt daarom voor om eerst met de groep na te denken over belangrijke waarden en kwaliteiten die het gebied moet hebben. Daarna kan de groep op basis van deze kwaliteiten kijken wat gewenst is bij elk thema. Gespreksleider Arjan Kaashoek vindt het een prima voorstel en vraagt om ieder voor zich in enkele minuten steekwoorden te formuleren die staan voor de waarden en kwaliteiten die men het belangrijkste vindt.

Waarden/kwaliteiten

Het volgende is hierover opgehaald in de werkgroep:

- Groen:
Hanteren van groen in de omgeving. Eventueel groengebieden aankopen door bewoners. Behoud van groen ook belangrijk voor de gezondheid van de bewoners. Groen fungeert als geluids- en fijnstofbarrière van de snelweg. Ook specifiek de oude jachtbossen behouden. Oog voor flora en fauna en deze zoveel mogelijk ontzien. Natuurinclusief ontwerpen (= de bestaande natuur als vertrekpunt nemen, waar mogelijk om belangrijke natuurwaarden heen bouwen en/of deze versterken en in de bouw zo duurzaam mogelijk te werk gaan). Bewoners van Finspong hechten sterk aan duurzaamheid en stellen in principe een stuk terrein ter beschikking voor duurzame ontwikkelingen die kunnen aansluiten op de herontwikkeling van De Lindenhorst (e.e.a. ter nadere uitwerking). Niet te veel verharding, dus geen brede fietspaden/parkeerplekken maar juist meer groen.
- Ruimtelijke opzet en karakter:
Behoud cultuurhistorische waarden. Behoud en versterking van structuur van het Lyceumkwartier. Geen aparte buurt in de wijk, maar aansluiten op de omgeving. Het dient de sfeer van het Lyceumkwartier te hebben. Behoud van lanen en de diverse lagen in het gebied. Een bewoner vertelt dat ze destijds rekening diende te houden met de bestaande lindenlaan. Handhaven en versterken van het monumentale karakter van de Verlengde Slotlaan. Genoeg afstand tot bebouwing. Ruim opgezette kavels conform Servituut, dus vrijstaande kavels en/of twee kappers. Ruime bosachtertuinen en onbebouwde voortuinen (geen schuurtjes, garages etc.). Zicht niet beperken door hoge erfafscheidingen. Geen grote parkeerterreinen. Liefst parkeren op eigen terrein oplossen of ondergronds bij gestapelde bouw. Er wordt door een werkgroep lid gesproken over historisch materiaal. Het RVB verzoekt om dit materiaal, graag digitaal. Een ander werkgroep lid zegt toe dit materiaal als pdf te mailen.
- Het Servituut komt aan de orde. Gevraagd wordt aan het RVB en gemeente om hun oordeel daarover. De gemeente geeft aan zich aan de eigen verantwoordelijkheid te houden en het Servituut niet te volgen. Het RVB geeft aan dat men een advies heeft gevraagd aan de notaris van Pels Rijcken Droogleever Fortuijn advocaten en notarissen uit Den Haag. Het standpunt is dat het Servituut op de percelen van De Lindenhorst van toepassing is. Door een werkgroep lid wordt verzocht om het betreffende advies met de werkgroep te delen. Het RVB geeft aan dat adviezen nooit openbaar gemaakt worden omdat deze voor interne meningsvorming bestemd zijn, maar dat de uitkomst wel mondeling met de werkgroep leden zal worden gedeeld.
- Lange termijnvisie:
Aandacht voor beheer en bewaking van kwaliteit, ook als het gebied in handen komt van een nieuwe eigenaar. De werkgroep wil voorkomen dat nieuwe bewoners van de Lindenhorst later alsnog de bomen gaan kappen op hun privéterrein. Als voorbeeld wordt Kerckebosch aangedragen.
Ook wordt aandacht gevraagd voor levensloopbestendige woningen.
- Overig:
Een maatschappelijke functie/waarde terugbrengen in het gebied.
Terugbrengen van rust na lange periode van overlast door huidig gebruik.

Gespreksleider Arjan Kaashoek besluit, in overleg met de werkgroep, om nu eerst in te gaan op het thema nieuwe bestemming/woningbouw. Dit thema lijkt voor de meeste leden het belangrijkste en de andere thema's sluiten hier vervolgens goed op aan.

Nieuwe bestemming / Woningbouw

Gemeentelijk beleid: De nieuwe bestemming is nog niet door de raad vastgesteld, maar gedacht wordt aan met name woningbouw en het College heeft de Woonvisie als uitgangspunt meegegeven. De Woonvisie is door de gemeenteraad vastgesteld en geldt voor heel Zeist. Zorgvuldig ruimtegebruik is binnen deze visie belangrijk, waardoor het realiseren van tenminste 10 woningen gewenst is. Daarbij is ook de woningdifferentiatie belangrijk: 1/3 sociaal, 1/3 middeldure huur of koop en 1/3 dure koop. Het deels behouden van een sociaal maatschappelijke waarde op deze plek is van belang. Rinze van Veen voegt hieraan toe dat het een mooi streven is om als participatiegroep tot een invulling te komen wat enerzijds voldoet aan de Woonvisie en anderzijds aan het geldende Servituut.

Een lid van de werkgroep geeft aan dat er in Zeist diverse goede voorbeelden zijn van een invulling die enerzijds voldoet aan de Woonvisie en anderzijds aansluit op het karakter van de buurt. Zo worden de landhuizen aan de Stichtse Lustwarande genoemd. Binnen één villa zijn diverse wooneenheden gecreëerd, waarvan een deel ook sociaal is.

Een aantal leden van de werkgroep zien de invulling sociale woningbouw liever niet letterlijk terug op deze locatie en/of geven mee dat dit in de wijk zo gezien wordt. Hier worden meerdere argumenten voor aangevoerd, maar ook een aantal mogelijke alternatieven in plaats van de klassieke sociale woningbouw woningen die toch een maatschappelijk karakter hebben. Gespreksleider Arjan Kaashoek vat de verschillende invalshoeken na enige discussie samen:

- 1) De vraag is of een klein plukje sociale huurwoningen goed zal functioneren in een wijk waar dit een zeldzaamheid is. Zowel vanuit het woongenot cq. de beleving van de huurders/bewoners hiervan als vanuit oogpunt van efficiënt beheer door een woningcorporatie.
- 2) Er heeft jarenlang een maatschappelijke functie op deze locatie gelegen, wat in de praktijk voor veel overlast heeft gezorgd. Een lid van de werkgroep vindt dat het jarenlange geduld en uithoudingsvermogen nu beloond zou moeten worden met het terugbrengen van rust op de plek en is er niet gerust op dat die rust er komt met een andere maatschappelijke doelstelling/functie.
- 3) Wanneer er reguliere markt woningen op De Lindenhorst komen, verlaten mensen die hier komen wonen hun huidige woning in Zeist, wat bijdraagt aan de doorstroom binnen de woningmarkt van Zeist. Hierdoor maken mensen wooncarrière en komen er mogelijk sociale huurwoningen elders vrij.
 - Eerste reactie vanuit de gemeente is dat het College van B&W deze gedachtegang niet deelt. Er is een serieus tekort aan sociale huurwoningen binnen Zeist en op elke locatie die vrijkomt, wordt de Woonvisie van toepassing verklaard.
- 4) Een mogelijke invulling van de maatschappelijke doelstelling is wellicht een zogeheten Gezinshuis. Dit is een huishouden dat functioneert als een (groot) regulier gezin met twee opvoeders, met pleegkinderen die om uiteenlopende redenen niet (meer) bij hun biologische ouder(s) kunnen wonen.
 - Eerste reactie vanuit de werkgroep is deels met sympathie voor dit idee, deels met enige zorg over de juiste selectie van de bewoners cq. herkomst of mate van problematiek. Het concept is nog niet bij iedereen bekend.
- 5) Een mogelijke invulling van de maatschappelijke doelstelling is wellicht een hoogwaardige zorgvilla (of meerdere) voor senioren, deels in een hoger prijssegment en deels goed betaalbaar. Dit zou ook in de vorm van een 55-plus woongroep kunnen (zoals de zogeheten Knarrenhof).
- 6) Een mogelijke invulling van de maatschappelijke doelstelling bestaat wellicht uit kleine zorgvoorzieningen als een huisartsenpraktijk of dementiekliniek.

- Eerste reactie vanuit de VLZ is afwijzend, omdat de wijk beducht is voor een verkeersaantrekkende werking van voorzieningen. De praktijk is dat een kleine zorgvoorziening vaak lastig mogelijk is: de kleine huisartspraktijk wordt om redenen van zowel zorgbehoefte als efficiëntie steeds vaker een groter gezondheidscentrum.

Bebouwing

- Gemeentelijk beleid: er wordt niets specifiek over dit thema meegegeven.
- Het Servituut geeft restricties mee over de dichtheid en over het aantal bouwlagen.
- Visie Leefomgeving Lyceumkwartier: De visie geeft niets mee over dit thema, behoudens wat het Servituut hier al over zegt.
- Opmerkingen/mening wijkgenoten op 9 januari:
 - Midden hoger en eromheen lager.
 - Bouwhoogtes afstemmen op de omgeving.
 - Geen hoogbouwflat.
 - Nu heersende regelmeting aanhouden.
 - Voorkeur voor tweekappers en vrijstaand.
 - Graag diverse bouw, niet alles hetzelfde.
 - Oprijlanen op Spinozalaan zijn momenteel te kort/krap, waardoor bewoners langs de laan parkeren.
 - Prijsklasse tussen 700.000 en 1.000.000 euro.
 - Minimale percelen van 400 m².
 - Neem een voorbeeld aan de Senecalaan, waarin de bouwstijl als referentie kan dienen.
 - Kleine woningen minimaal 140 m².
 - Wisselend, geen appartementen of wel appartement.
 - Geen herhaling Erasmuslaan

Opmerking werkgroep: De getoonde maquette klopt niet helemaal. De hoogteverschillen bij de woningen aan de Erasmuslaan zijn niet correct. Dit moeten afwisselend twee lagen en drie lagen zijn.

Reactie architect: Dit zullen we aanpassen voor de volgende bijeenkomst.

Een aantal leden van de werkgroep maakt zich zorgen dat er teveel bomen in het plangebied worden gekapt.

Reactie RVB: Er wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd, deze is nog niet geheel afgerond maar de belangrijkste uitkomsten noemen we alvast. Binnen het plangebied staan 320 bomen. Een onafhankelijk ecologisch onderzoeksbureau heeft vastgesteld dat er in deze bomen, buiten de vleermuizen om, geen vogels of andere diersoorten schuilen. Er zijn 18 dode bomen op het terrein geconstateerd. Wanneer het inventarisatierapport definitief is, zal het RVB dat delen met de werkgroep.

Afsluiting

Gespreksleider Arjan Kaashoek sluit de avond af met het oog op de tijd (22.00 uur) en constateert dat niet alle inhoudelijke thema's afdoende aan bod zijn gekomen. Deze worden in de volgende werkgroepbijeenkomst alsnog of uitvoeriger besproken. Er zal voor de twee bijeenkomst dan ook nog geen volledig concept-Participatierapport liggen. Een derde bijeenkomst is nodig om alle thema's en het concept-Participatierapport te kunnen behandelen.

Hij dankt alle aanwezigen voor hun komst en inbreng.