

Verlag tweede werkgroepbijeenkomst Participatie herontwikkeling De Lindenhorst

11 maart 2019, Stichtse Vrije School

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

Aanwezig werkgroep:

- 4 Bewoners Verlengde Slotlaan
- 2 Bewoners Erasmuslaan
- 2 Bewoners 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: 2 bewoners Erasmuslaan.

Opening

Gespreksleider Arjan Kaashoek heet iedereen welkom en geeft aan dat de samenstelling van de werkgroep anders is dan de vorige keer. Per abuis zijn er twee extra bewoners uitgenodigd die in eerste instantie niet waren geselecteerd voor deze tweede bijeenkomst van de werkgroep. Het gaat om een bewoner van de Erasmuslaan en een bewoner van de Valckenboschlaan. Omdat er twee andere bewoners niet gekomen zijn, zijn we per saldo met evenveel mensen. Uiteraard zijn de nieuwe bewoners van harte welkom, ook in de derde/laatste bijeenkomst van de werkgroep.

Daarnaast is gebleken dat een deel van de bewoners de agenda en stukken laat ontving. Namens het projectteam biedt Arjan excuses aan hiervoor. Iedereen heeft inmiddels het verslag en de Ecologische QuickScan gekregen.

Op woensdag 10 april a.s. zal de derde (extra) werkgroep plaatsvinden. Aanvankelijk was op deze datum de slotbijeenkomst gepland, die wordt verschoven naar 8 mei a.s. De aangepaste planning zal ook breder gecommuniceerd worden via de projectwebsite www.zeist.nl/lindenhorst.

Arjan Kaashoek geeft aan dat er vanuit een bewoner (straatnaam onbekend) suggesties zijn toegestuurd voor het ontwerp/inrichting van het terrein. Dit is mogelijk maar wordt niet gestimuleerd, om het proces van deze besloten werkgroep niet teveel te beïnvloeden. Inbreng leveren kon bij de startbijeenkomst en reageren kan bij de slotbijeenkomst.

Vanavond wordt er verder ingegaan op de openstaande agendapunten die wegens tijdgebrek vorige keer niet of nauwelijks aan bod zijn gekomen, met name de ruimtelijke inpassing. Ook gaan we nader in op de eerder besproken mogelijkheden 'Gezinshuis' en 'seniorenwoningen'. Het verslag van de vorige keer zal aan het einde van de avond besproken worden.

Bebouwing/aansluiten op de omgeving

In de vorige bijeenkomst is al opgesomd wat hierover wordt meegegeven in gemeentelijk beleid, Servituut, Visie Leefomgeving Lyceumkwartier en door wijkbewoners op 9 januari. Ook zijn toen al enkele opmerkingen door de werkgroep gemaakt (zie verslag 4 februari). De maquette is inmiddels gecorrigeerd. Vanuit de VvE's Finspong wordt echter opgemerkt dat de driehoekige punt in het noorden volgens Finspong niet tot het plangebied van de

Lindenhorst behoort. Hierover is kennelijk verschil van inzicht met het RVB. Deze kwestie zal tussen de VvE's en het RVB onderling worden besproken.

Een bewoner herhaalt dat men liever geen herhaling ziet van de woningvolumes aan de Erasmuslaan. Arjan Kaashoek polst of de aanwezige bewoners van de Erasmuslaan het niet storend vinden dat er zo over gesproken wordt. Dat blijkt niet het geval te zijn, een aantal van hen geeft aan dat ze weliswaar prettig wonen, maar zelf ook vinden dat hun panden minder goed passen in de wijk.

Rinze van Veen van de gemeente gaat nader in op de relatie tussen Servituut en de Woonvisie. Het RVB zal zich moeten houden aan het Servituut, want dat is van toepassing. Daarmee zijn er alleen twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande villa's toegestaan. De gemeente heeft van haar kant ambities met de Woonvisie. Ook het natuurinclusief ontwikkelen, als derde aspect, speelt een belangrijke rol. De uitdaging is een passende invulling te vinden die hier allemaal recht aan doet. De mogelijkheden zijn beperkt, ook omdat je het gebied niet via de Finspong kunt ontsluiten.

De VLZ beaamt dat de speelruimte gering is en ziet mogelijkheden voor slechts twee scenario's. Eén scenario gaat in hun optiek uit van een invulling met vrijstaande villa's en twee-onder-een-kapwoningen. Nadeel is dat je volgens de VLZ circa 30% van het terrein kwijt bent aan de ontsluitingswegen voor de verschillende woningen en dus ook veel bomen moet kappen. Daarom heeft de VLZ ook een ander scenario uitgedacht: een parkachtige inrichting waarin de diverse wooneenheden (appartementen) zijn gebundeld in circa één of maximaal twee grotere villa-achtige gebouwen (van twee bouwlagen plus kap). Deze inrichting spaart meer groen en geeft vanaf de Verlengde Slotlaan een zeer ruim, groen beeld met een bosachtig park. Bovendien heb je in deze opzet geen of weinig privétuinen, waardoor je beter kunt bewaken dat het groen blijft (in het Lyceumkwartier sneuvelt menige boom in privétuinen door de bewoners zelf). Voor de villa-achtige bebouwing luistert het niveau van architectuur wel nauw, dit moet je goed uitvoeren.

Er wordt waardering uitgesproken voor de parkachtige inrichting van het laatstgenoemde scenario. Er zijn ook de nodige vragen over dit scenario. Een bewoner heeft twijfels of de villa-achtige bebouwing niet te groot zal worden en verwijst naar de bebouwing ten oosten van de Erasmuslaan: elk gebouw bevat slechts 6 appartementen. Met grote appartementen kom je dus al snel op grote volumes. De VLZ denkt dat je dit goed via een groenstrook/buffer kunt inpakken. Ook wordt de vraag opgeworpen of één of twee grotere volumes wel passen binnen de wijk, zie eerdere pleidooien dat de nieuwbouw in sfeer, schaal en opzet moet aansluiten bij het Lyceumkwartier. Het samenvoegen van bouwpercelen om grotere eenheden te kunnen plaatsen lijkt juist niet te passen in het Servituut, omdat elk gebouw maar 1 of 2 woningen mag omvatten.

Verder is bij een goede kavelgewijze indeling van het terrein geen 30% van het gebied nodig voor wegen. Eerder werd de suggestie gedaan om het profiel van de Socrateslaan over te nemen. Als je zo'n wegprofiel dwars op de Verlengde Slotlaan legt en aan weerszijden villa's en tweekappers bouwt, kom je lang niet aan 30% wegoppervlak. In een dergelijke opzet zouden Gezinshuizen ruimtelijk gezien prima passen. Bijvoorbeeld door aan het einde van de nieuwe ontsluiting twee maal twee-onder-één-kapwoningen als Gezinshuizen te realiseren.

De vraag wordt gesteld hoe het nu ook weer precies zit met de reikwijdte van het Servituut. Er is een verschil tussen privaatrechtelijk en publiekrechtelijk. Daarbij is de situatie extra gecompliceerd omdat het RVB zowel privaatrechtelijk eigenaar is, als een 'publieke partij'; de bewegingsruimte voor het RVB is daarmee nog beperkter dan voor een 'normale' private partij.

Het RVB is als eigenaar gehouden aan het Servituut (privaatrechtelijk). Daardoor mag het RVB niet aangeven dat er appartementen mogelijk zijn, want dit is strijdig met het Servituut.

De nieuwe eigenaar, waarschijnlijk een ontwikkelaar, kan het Servituut afkopen, maar het RVB kan dat als ‘publieke partij’ niet afdwingen of als verkoopvoorwaarde meegeven.

De gemeente is in principe niet gehouden aan het Servituut, want is hier niet privaatrechtelijk bij betrokken. De gemeente heeft wel publiekrechtelijke mogelijkheden om iets af te dwingen voor de Lindenhorst; de gemeente kan er bijvoorbeeld voor kiezen om de privaatrechtelijke uitgangspunten publiekrechtelijk af te dwingen, als extra waarborg.

Iemand vraagt hoe dat is gegaan bij de Erasmuslaan, maar dat was een andere situatie: de eigenaar van de grond was ook de eigenaar van het Servituut.

Een andere vraag is of bewoners ook kunnen meedoen in de biedingsprocedure. Dat kan wanneer een consortium van bewoners aanhaakt bij een professionele partij. Op die manier kun je als indiener de vereiste ervaring aantonen.

Gezinshuis en mogelijke doelgroepen

Rinze van Veen heeft naar aanleiding van vragen uit de vorige werkgroep contact gehad met Youké, om wat meer achtergrondinformatie over Gezinshuizen op te halen. Youké is een organisatie die niet zelf gezinshuizen opzet maar meer als achterban fungeert voor ouders/professionals die een gezinshuizen hebben of willen starten.

Rinze licht kort toe wat een gezinshuis is en voor wie deze bedoeld zijn. Een gezinshuis 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. Van de pleegouders is er altijd minimaal één een professional. De pleegouders specialiseren zich meestal op een bepaald segment bijvoorbeeld op kinderen met autisme of kinderen met een lichamelijke beperking. Er zijn ook christelijke gezinshuizen of huizen die zich specifiek richten op tienermoeders. Soms wonen er ook nog biologische kinderen van de pleegouders in het gezin.

Een gezinshuis is geen tijdelijke oplossing voor de pleegkinderen, zij wonen hier in principe totdat ze zelfstandig gaan wonen en net als andere kinderen het huis uit gaan. Net als reguliere kinderen wonen de pleegkinderen dus dag en nacht in het gezin. Er is dus zoveel mogelijk sprake van een gewoon gezin.

Deze vorm van pleegzorg is momenteel in opkomst. Er zijn te weinig locaties die geschikt zijn voor dit soort gezinnen. Vaak zijn de gezinshuizen namelijk voorzien van twee woonkamers en zijn de slaapkamers net wat groter dan normaal, zodat de kinderen zich makkelijk kunnen terugtrekken in hun eigen kamer. Binnen de gemeente Zeist zijn we op zoek naar geschikte locaties en huizen voor dit soort initiatieven. Het zou fijn zijn als er enkele van deze huizen bij elkaar geplaatst kunnen worden. Overigens zie je aan de buitenkant niet dat het om gezinshuizen gaat.

Enkele mensen in de werkgroep kennen het fenomeen goed en geven ook nog nadere toelichting. Een partij die hier veel mee bezig is, is de vereniging Thomashuizen. Je ziet hier vaak dat woningcorporaties, in het kader van sociaal maatschappelijk ondernemen, als eigenaar van woningen optreden en de woningen vervolgens verhuren aan pleegouders die een gezinshuis willen starten. De kinderen die in een gezinshuis terecht komen, zijn geen zogeheten “zwarte” gevallen en hebben geen justitieel verleden. Deze gezinshuizen vormen dus geen enkel risico voor de omgeving, degenen uit de werkgroep die het fenomeen kennen, staan dan ook positief tegenover deze invulling.

Arjan Kaashoek peilt hoe het idee van een gezinshuis valt binnen de werkgroep. Het overgrote deel reageert positief op het initiatief. Enkele bewoners, met name de bewoners aan de Verlengde Slotlaan, zien een gezinshuis op deze locatie niet zitten omdat zij bang zijn voor overlast die zij in het verleden veelvuldig hebben ervaren van de jeugdinstelling. Dit deel van de discussie maakt emoties hierover los, waarbij de gemeente wordt gevraagd te respecteren dat bewoners na jarenlange overlast nu rust willen.

Een vraag aan de gemeente: kun je als gemeente afdwingen waar op het terrein een gezinshuis zou komen? Dat blijkt inderdaad planologisch afdwingbaar. In het scenario zoals Rinze dat schetste, zouden de gezinshuizen dan bijvoorbeeld het verst van de Verlengde Slotlaan kunnen komen.

Een andere vraag is of je als gemeente kunt garanderen dat er over pakweg 15 jaar nog steeds gezinshuizen in de panden zitten of dat er inmiddels allerlei andere zorggerelateerde activiteiten ingetrokken zijn. Een dergelijke harde garantie is niet te geven, omdat dit van teveel factoren afhankelijk is. Wel is het mogelijk om beheerafspraken te maken met betrokkenen, waar de gemeente en eventueel de buurt (als zij dat willen) partij in zijn.

Vanuit de werkgroep wordt nog aangevuld dat er ook een soort gezinshuizen bestaan die zich juist op senioren richten, de Herbergier genaamd. Een aantal bewoners lijkt dat ook een goede invulling. Rinze zoekt uit of hieraan ook behoefte is binnen Zeist, mede omdat de gemeente veel benaderd wordt voor zorgconcepten die niet per sé aansluiten op de Zeister behoefte.

De VLZ had ook senioren als doelgroep benoemd. Arjan peilt hoe de groep hier tegenaan kijkt. Het merendeel van de werkgroep geeft aan een mix van woningtypen belangrijk te vinden om diverse doelgroepen aan te trekken. Dus niet louter senioren, want die zijn er eigenlijk juist al veel in de wijk en teveel vergrijzing wordt ook niet wenselijk gevonden. Daar brengt de VLZ tegenin dat bouwen voor senioren een doorstroming op gang brengt: senioren elders in de wijk ruilen hun huis in voor de Lindenhorst, waardoor hun huizen beschikbaar komen voor jonge gezinnen of andere doelgroepen.

Groen en Cultuurhistorie

Wat wordt bij dit thema al meegegeven:

- Gemeentelijk beleid: de woningen moeten gasloos zijn (landelijke wetgeving) en in de gemeente Zeist is ook nul op de meter verplicht.
Vanuit het groenstructuurplan is aangegeven dat er aandacht moet zijn voor de bospercelen en specifiek de grove den. Ook het behoud van de lanenstructuur van de Verlengde Slotlaan is belangrijk.
- Servituut: Vooral aandacht voor de lanenstructuur in het Lyceumkwartier, monumentaal karakter Verlengde Slotlaan en aandacht voor de grove den.
- Visie Leefomgeving Lyceumkwartier: Sluit zich aan bij het Servituut.
- Opmerkingen wijkgenoten op de startbijeenkomst:
 - Bestaande tuinen uitbreiden rondom de Lindenhorst.
 - Buffer groenstrook t.a.v. de huidige bebouwde omgeving.
 - Groen zoveel mogelijk behouden.
 - Groene entrees behouden.
 - Duurzaamheid: centrale warmtepomp voor de aangrenzende percelen.
 - Checken of dit een waterwingebied is. (->Dit blijkt zo te zijn)
 - Energie Zeist mee laten kijken op gebied van duurzaamheid.

Patrick van Riel (RVB) gaf vorige keer al kort aan dat er weinig bomen in het gebied staan die behoudenswaardig zijn. Inmiddels heeft iedereen de Ecologische QuickScan gekregen. Stichting Milieuzorg Zeist benadrukt dat het rapport wel de douglassen benoemt als beschermenswaardige bomen. Ook moet er volgens het rapport aandacht zijn voor de grove den en de Stichting onderschrijft dat: de grove den was onderdeel van de oude jachtbossen, zeer karakteristiek voor deze wijk en in hun holle stammen leven vaak eekhoorns en bosuilen. Stichting Milieuzorg Zeist vindt wel dat er te snel wordt gesteld dat het bos als geheel weinig waarde zou hebben. Het is waar dat grote bomen de kleine wegdrücken, maar dat is het gevolg van onderhoud.

Besloten wordt volgende keer nader op het rapport in te gaan, omdat een aantal mensen dit pas kort voor deze bijeenkomst heeft gekregen en dus niet of nauwelijks heeft kunnen leven. Daarnaast loopt er nog een ander onderzoek op het gebied van groen en cultuurhistorie. De werkgroep heeft vorige keer aangegeven dat de historische structuren die er nu nog liggen, behouden moeten worden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft Stichting InArcadie opdracht gegeven om dit te onderzoeken. Ook dit rapport zullen we toesturen en volgende keer behandelen.

Een omwonende merkt nog op dat zij hun huis uitsluitend aan de rechterkant van hun kavel mochten bouwen, omdat de rest van de kavel bebost moest blijven, om nog bestaande cultuurhistorische restanten (lindenlaan) te behouden. Zij zou het vreemd vinden wanneer nieuwe bewoners op de Lindenhorst straks vrij zijn om hun kavel in te richten. Het RVB laat weten dat er op de Lindenhorst geen sprake is van nog bestaande cultuurhistorische restanten, dus dat de situatie niet vergelijkbaar is.

Opmerkingen verslag 4 februari

Er zijn een aantal opmerkingen aan de hand van het verslag van 4 februari:

- Pagina 4: bewoner diende rekening te houden met de bestaande lindenlaan.
- De werkgroep wil voorkomen dat nieuwe bewoners van de Lindenhorst later alsnog de bomen gaan kappen op hun privéterrein. Als voorbeeld wordt Kerckebosch aangedragen.

Deze opmerkingen zijn inderdaad toen wel gemaakt en worden dan ook toegevoegd aan het verslag van 4 februari.

Er is enige discussie over de vraag of de opsomming van het huiswerk van 9 januari er wel in moet. Besloten wordt dat het voor het overzicht wel handig is dat het blijft staan, als er maar duidelijk bij staat dat dit opmerkingen/meningen zijn van individuele wijkbewoners, waar de werkgroep het dus niet altijd mee eens hoeft te zijn.

Volgende bijeenkomst 10 april

Voor de volgende bijeenkomst zal een opzet gemaakt worden van het in te dienen Participatierapport. Ook deze zal met de werkgroep besproken worden en aangevuld. Daarnaast worden de volgende thema's tijdens deze derde bijeenkomst behandeld: vervolg groen en cultuurhistorie (aan de hand van de rapporten), duurzaamheid en verkeer en parkeren.

Gespreksleider Arjan Kaashoek sluit de avond af en bedankt alle aanwezigen voor hun bijdragen.