

**D E L I N D E N H O R S T .**

## **Participatierapport Lindenhorst Zeist**

Oktober 2024

Actualisatie per 13 juni 2025

## Inhoudsopgave

|           |                                                               |          |
|-----------|---------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b><i>Aanleiding</i></b> .....                                | <b>2</b> |
| <b>2.</b> | <b><i>Voorgeschiedenis</i></b> .....                          | <b>2</b> |
| <b>3.</b> | <b><i>Participatietraject</i></b> .....                       | <b>2</b> |
| <b>4.</b> | <b><i>Belangrijkste wijzigingen na participatie</i></b> ..... | <b>6</b> |
| <b>5.</b> | <b><i>Vervolgproces</i></b> .....                             | <b>7</b> |
| <b>6.</b> | <b><i>Bijlagen</i></b> .....                                  | <b>7</b> |

## 1. Aanleiding

**VanWonen heeft in het eerste kwartaal van 2021 de voormalige jeugdinrichting De Lindenhorst aan de Verlengde Slotlaan 69 in Zeist gekocht van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Zij zijn voornemens om hier woningen te bouwen in een kwalitatieve groene leefomgeving alsmede een zorggebouw voor dementerende ouderen. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is de medewerking van de gemeente vereist en medewerking vanuit de buurt zeer gewenst.**

Dit participatierapport is opgesteld in opdracht van VanWonen. Zij willen graag de omgeving informeren over de plannen en betrekken bij de verdere invulling. De Wijde Blik communicatie heeft dit proces deels begeleid. Een deel van het proces heeft VanWonen zelf verzorgd. Dit rapport geeft een overzicht van het doorlopen proces en de belangrijkste uitkomsten ervan.

## 2. Voorgeschiedenis

In 2016 kondigde de voormalige eigenaar van de Verlengde Slotlaan 69, het RVB, aan De Lindenhorst te willen verkopen en in 2018 volgde de mededeling dat er binnen afzienbare tijd een verkoopprocedure zou worden opgestart. Voor die tijd wilde het RVB participeren met de buurtbewoners en andere belanghebbenden. Dit participatietraject is in 2019 opgezet, in samenwerking met de gemeente Zeist. Buurtbewoners en andere belanghebbenden konden meedenken en kansen en knelpunten aangeven voor een eventuele herontwikkeling, zodat geïnteresseerde aspirant-kopers vooraf konden beschikken over de mogelijkheden en begrenzingen van een eventuele herontwikkeling van de locatie. Er werd gekeken naar zaken als bouwhoogten, aansluiting van de nieuwe buurt op de omgeving, verkeer en parkeren en groen.

Bijzonder aan de herontwikkeling van deze locatie 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.

Het participatietraject is in mei 2019 afgerond en leverde twee scenario's op met enkele randvoorwaarden voor de herontwikkeling. Het proces en de uitkomsten staan in een afzonderlijk participatierapport (d.d. 16 mei 2019) dat bij de biedingsprocedure ter beschikking is gesteld aan aspirant-kopers.

VanWonen en Bouwbedrijf Van Grunsven kregen in juni 2021 de verkoop van de Lindenhorst gegund van het RVB. De locatie werd op dat moment nog verhuurd en faciliteerde een instelling voor (gesloten) jeugdzorg: Pluryn.

## 3. Participatietraject

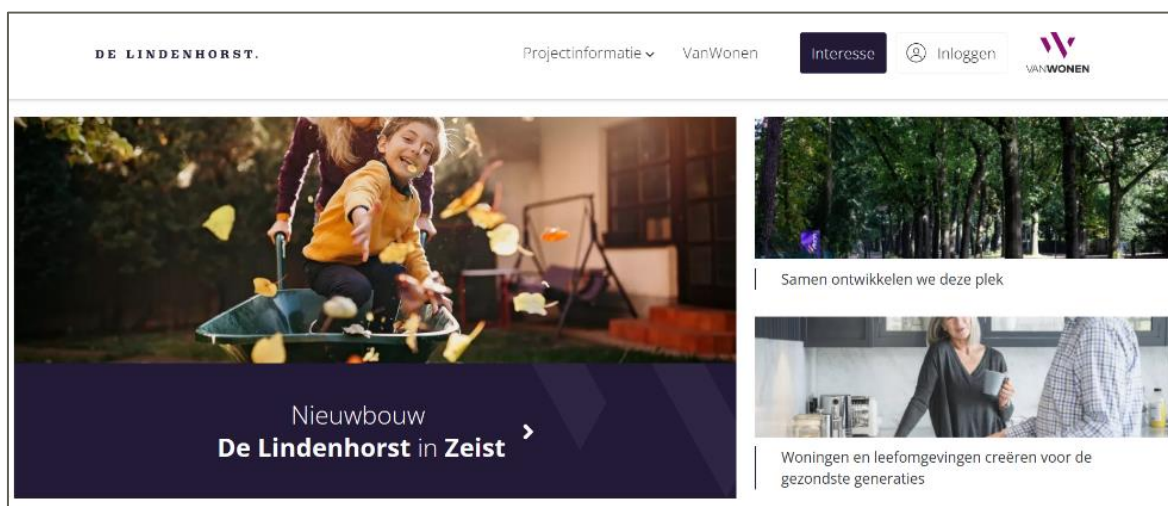
Het participatietraject van De Lindenhorst vond plaats in de periode november 2021 – september 2024. Het traject was gericht op het *informeren* en *consulteren* van omwonenden en belanghebbenden met betrekking tot de invulling van het plan, vooruitlopend op de indiening van de omgevingsvergunning. Het kader dat al was meegegeven en sterk is begrensd door de eerdere participatie, maakt dat programma en woningaantallen, bouwhoogte, ontsluiting en parkeren (op

eigen terrein) niet meer ter discussie stonden. Toch bleek er binnen die kaders wel degelijk nog participatieruimte mogelijk, zie verderop.

Bij het eerste deel van het traject en bij de slotbijeenkomst was De Wijde Blik betrokken, bij het tussenliggende deel niet. Hieronder volgt een overzicht van de trajectonderdelen.

### Website en nieuwsbrief

VanWonen bouwde en beheert de website [www.wonenindelindenhorst.nl](http://www.wonenindelindenhorst.nl). Hier is beknopte informatie over de plannen voor De Lindenhorst geplaatst. Al snel in het traject is ervoor gekozen om de participatie in een beknopte en vertrouwde kring van belanghebbenden te doen en in dit traject dus niet alles op de website te delen. Voornaamste functie van de website is tot nu toe dan ook geweest om een plek te hebben waar mensen zich kunnen aanmelden als geïnteresseerde en vragen kunnen stellen. De website zal ook worden ingezet voor de marketing.



### Stakeholdergesprek – 30 november 2021

Op 30 november 2021 voerden De Wijde Blik en VanWonen een stakeholdergesprek (via Teams) met een vertegenwoordiging van het Lyceumkwartier, Stichting Milieuzorg Zeist en Stichting Beter Zeist. Tijdens dit gesprek is er kennis gemaakt met het projectteam, zijn de belangenvertegenwoordigers geïnformeerd over de geplande herontwikkeling van De Lindenhorst door VanWonen en is de participatieaanpak voorgelegd. Ook was er ruimte voor het stellen van vragen. Van het gesprek is verslag gelegd, uitsluitend bedoeld voor de gesprekspartners en het participatierapport.

Verslag aanwezig.

### Vervolgbijeenkomst belanghebbenden – 14 maart 2022

Op uitdrukkelijk verzoek van de stakeholders was de eerstvolgende bijeenkomst, op 14 maart 2022, geen openbare startbijeenkomst maar een besloten bijeenkomst met direct belanghebbenden: de eerdergenoemde belangenverenigingen en een vertegenwoordiging van omliggende straten Finspong, Valkenboschlaan, Verlengde Slotlaan, Erasmuslaan. Daarnaast waren aanwezig VanWonen, Buro Lubbers, Architectenbureau Zeinstra Veerbeek, Dagelijks Leven, de gemeente Zeist en De Wijde Blik (voor gespreksleiding en verslag).

De avond vond plaats in het Christelijk Lyceum en startte met een korte toelichting op het concept Dagelijks Leven, de beoogde partij voor de sociale invulling op het perceel. Vervolgens gaf Buro Lubbers een toelichting op de landschappelijke inpassing en verzorgde Zeinstra Veerbeek een

presentatie over de architectonische visie. Eerste reacties werden opgehaald en vervolgens was er ruimte voor het stellen van verdiepende vragen per thema:

- Landschap & stedenbouw
- Natuur, groen, openbare ruimte & duurzaamheid
- Architectuur
- Verkeer & parkeren

Het plan leek deels positief te worden ontvangen met complimenten over de architectuur en groene inrichting, al werden er ook zorgen geuit, met name over het waarborgen van het ecosysteem en cultuurhistorie, en het aantal en de omvang van de kavels.

Verslag aanwezig.

### **Medio 2022 – medio 2023**

In reactie op de bijeenkomst van 14 maart 2022 en het verslag dat ervan was gemaakt, stuurde een aantal belanghebbenden een brief waarin de nadruk lag op de zorgen en waaruit een negatievere ontvangst van de planvorming bleek bij deze brievenverzenders.

Het voornemen was om in Mei 2022 alsnog een startbijeenkomst voor het participatietraject te organiseren voor een breder publiek van omwonenden, overige buurtbewoners en woningzoekenden. De geuite zorgen van de belangenorganisaties en aanwonenden leidde ertoe dat dit niet doorging en dat VanWonen eerst de plannen intern ging herzien. In de periode Medio 2022 tot aan de openbare bijeenkomst in September 2024 is De Wijde Blik niet betrokken geweest.

### **27 juni 2023**

Op het gemeentehuis vond een werkoverleg plaats tussen VanWonen, de VLZ, een aantal omwonenden en de gemeente. Hier is een herzien plan gepresenteerd, met als belangrijkste wijzigingen het vervallen van de appartementen en de introductie van collectief groen.

### **31 augustus 2023**

Op uitnodiging/verzoek van de omwonenden vond dit overleg op de Lindenhorst plaats met een aantal omwonenden, VanWonen, de architect, Alvast (organisatie die leegstaand vastgoed beschermt tegen kraken en verloedering door tijdelijke bewoners en ondernemers te plaatsen) en met de VLZ als toehoorder.

### **4 december 2023**

In Hotel Oud London vond een werkoverleg plaats tussen VanWonen, de VLZ, een aantal omwonenden en de gemeente. Hier is een herzien plan gepresenteerd, met als belangrijkste wijziging de aanpassing van de woningen aan de Verlengde Slotlaan: twee tweekappers met meer doorzicht.

### **14 mei 2024**

Een werkoverleg via Teams tussen Milieuzorg Zeist en VanWonen, waarbij de tussenstand is gepresenteerd van de reeds doorgevoerde planaanpassingen.

### **18 juni 2024**

Een werkoverleg met de VLZ, een aantal omwonenden, de gemeente Zeist en VanWonen in het Woudschoten Conferentiecentrum. De nieuwe ontwikkelaar bij VanWonen presenteerde hier de nieuwste

planaanpassingen: diepere kavels aan de Verlengde Slotlaan en het verplaatsen van de parkeerplaatsen van de vrije kavel.  
Verslag aanwezig.

## 24 september 2024

In de Stichtse Vrije School vond een inloopbijeenkomst plaats om belanghebbenden en belangstellenden te informeren over de plannen voor de hertontwikkeling van De Lindenhorst. De Wijde Blik bood praktische ondersteuning in de organisatie. Voor deze inloopavond zijn omwonenden uitgenodigd via een huis aan huis brief. Circa 50 mensen kwamen op de inloopavond af. De bezoekers konden aan de hand van panelen in gesprek met mensen van VanWonen, Zeinstra Veerbeek Architecten, Buro Lubbers (de landschapsarchitect), gemeente Zeist en zorgorganisatie Dagelijks Leven.

Beknopt verslag aanwezig.





## 4. Belangrijkste wijzigingen na participatie

### Initieel plan

De uitgangspunten uit het eerdere participatietraject door het Rijksvastgoedbedrijf vormden de basis voor het conceptplan waarmee VanWonen de participatie opstartte. Het nieuwbouwplan (zie hieronder) bestaat uit drie vrijstaande kavels die aan de Verlengde Slotlaan gedacht. Rechts / noordoostelijk daarvan begint de bestaande Lindelaan die in de toekomst de nieuwe buurt ontsluit. Het karakter van de laan wordt versterkt door een appartementengebouw (acht appartementen) met een landhuisgevoel aan het einde van de zichtlijn vanaf de Verlengde Slotlaan. Het appartementengebouw bestaat uit twee lagen met een kap. In de luwte ligt Dagelijks Leven als villa in het plan. Verspreid over het linkergedeelte van het perceel komen nog vier vrijstaande woningen en zes twee-onder-een kapwoningen. De woningen staan op grote en diepe kavels met een zonnige achtertuin. Iedere grondgebonden woning heeft twee parkeerplekken en een garage. Het parkeren voor het appartementencomplex gebeurt uit het zicht onder het gebouw.



De architectuur is geïnspireerd op de jaren '30, om te zorgen voor herkenbaarheid en consistentie in uitstraling langs de Verlengde Slotlaan. Er wordt gedacht aan een mooie haag en een poort langs de erfgrans, bomen in de voortuinen, rode bakstenen, (eventueel)rieten kappen, leipannen, een schildkap of misschien wel houten gevels. De architectuur borduurt voort op wat er al is en wordt expressief met veel details (erkers, overstekken, schoorstenen, verbijzonderingen in het metselwerk etc.). Verschillende identiteiten die wel familie van elkaar zijn.

### Aangepast plan

Naar aanleiding van de participatie is het schetsplan aangepast. De belangrijkste aanpassingen (zie ook de nieuwe schets) zijn:

- De begrenzing van de achterzijde van alle kavels is opgeschoven. Daarmee is het gehele plangebied omzoomd met een groene bosrand die niet tot privé kavels behoort, waarmee beter is geborgd dat die rand bebost blijft.
- Langs de Verlengde Slotlaan zijn nu 2 grotere kavels voor tweekappers ingetekend in plaats van 3 losse kavels.
- Het gebouw voor Dagelijks Leven ligt nu in de zuidwesthoek.
- Het appartementengebouw heeft plaatsgemaakt voor meerdere tweekappers.
- Een aantal bomen wordt behouden, mede na overleg met Stichting Milieuzorg Zeist en Stichting Beter Zeist.

## 5. Vervolgproces

VanWonen heeft toegezegd om aan VLZ stukken te delen inzake uitbouwen en kappen van bomen. Hiertoe heeft VanWonen, zodra de

goedkeuring van de gemeente op de bedoelde artikelen er was, een aantal weken getracht een afspraak in te plannen met VLZ. Hier is echter tot op heden geen reactie op vernomen.

VanWonen zal de buurt en woningzoekenden op de hoogte houden van de aanvraag omgevingsvergunning.

## 6. Bijlagen

- Verslag 30-11-2021
- Verslag 14-03-2022
- Verslag 18-06-2024
- Verslag 24-09-2024

