

Bijlagen

Bij Participatierapport De Lindenhorst

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

Stakeholdersgesprek – 30 november 2021

Aanwezig

- Sjoerd Schaafsma - Lyceumkwartier
- Erik Toering – Lyceumkwartier
- Cathy van Leeuwen – Lyceumkwartier, buurtvertegenwoordiger Verlengde Slotlaan
- Patrick Greeven – Stichting Milieuzorg Zeist
- Egbert Visscher – Stichting Beter Zeist
- Jasja Scholtens - VanWonen
- Luuk Alferink - VanWonen
- Bavon de Vor – VanWonen
- Arjan Kaashoek – De Wijde Blik
- Claudia Moerland – De Wijde Blik

Agenda

- Kennismaken
- Participatieaanpak
- Ontwikkelingen / standpunten

Introductie

VanWonen is een ontwikkelaar met name gespecialiseerd in NoordOost Nederland, komen voort uit AM Noord/Oost Nederland. Doen met name gebieds- en woningontwikkeling. Staan voor het ontwikkelen van gezonde leefomgevingen waar iedereen zich thuis voelt. Ontwikkelen van binnenuit. Dat uit zich door toekomstige bewoners te vragen naar hoe ze willen wonen en hoe ze daar fijn kunnen wonen. Dat doen we samen met de buurt en de stad. We gaan graag in gesprek met de mensen en voelen ons als een vis in het water in dit soort participatietrajecten. Input op kennis die jullie kunnen delen is zeker welkom.

Vragen voor VanWonen

Sjoerd: Wij hebben vrij veel contact gehad, vlak voor de overname met Monica. Zij is vertrokken, maar heeft zij wel goed doorgegeven wat de ‘afspraken’ en tendens van onze discussies zijn geweest?

Luuk: Ik heb destijds op de achtergrond met Monica meegekeken tijdens de aanbesteding. Wat er toen is doorgegeven hebben wij verwerkt in onze gedachtegang.

Patrick: Hoe is het traject van aanbesteding, naar indiening en ruw plan?

Jasja: Vanaf de aanbesteding is er een ruwe verkaveling gemaakt door Luuk. We willen een startbijeenkomst organiseren en varianten op de ruwe schets van Luuk presenteren als praatstuk. We beginnen niet opnieuw, maar gaan verder op wat er lag. Buro Lubbers denkt mee over groen en dat doen we heel zorgvuldig. In de start bijeenkomst laten we de varianten zien en De Wijde Blik helpt ons daarbij. Gedachtengangen laten zien zodat jullie mee kunnen kijken, ook online voor mensen die niet aanwezig kunnen zijn.

Arjan ligt toe dat de schets van Luuk het product is waarmee de koop is ‘gewonnen’, maar het is ook nog niet meer dan dat. Er zijn varianties denkbaar en het idee is om de buurt 2 varianten voor te leggen waarin er speling is tussen het een en het ander. De schets (verkaveling) is globaal en niet in beton gegoten. Dit is met gemeente Zeist besproken. Willen geen volledig plan presenteren. We hebben liever een aantal opties die we voor leggen, aan die varianten worden nu gewerkt.

Ons idee bij de startbijeenkomst is vergelijkbaar met de eerdere startbijeenkomst bij het Vastgoedbedrijf; iedereen is welkom en er is geen selectie aan de poort. We laten zien waar we op grote lijnen aan denken. Vervolgens zijn we benieuwd naar de mening over die twee varianten. Daarom is het plan om kort daarna ook een peiling online te zetten, waarin we de twee varianten bevragen maar ook algemene zaken bevragen die op beide varianten van toepassing zijn. Denk aan verkeer/parkeer etc.

De uitkomst van de startbijeenkomst en peiling geeft ons een eerste gevoel bij wat de buurt belangrijk vindt en waar we mee verder moeten. Dan is het moment daar om een architect te kiezen, hoogstwaarschijnlijk na die twee stappen. De definitieve keuze zal dan gemaakt worden. We hebben dan een beeld van het programma, situering, hoogte, ontsluiting etc. en is het tijd om de diepte in te gaan met de buurt.

We denken aan twee werkateliers. Daarna komt een verschil met de vorige keer. Deze keer geen beperkte groep wie er mee kan denken, maar deze keer is iedereen welkom. Open en laagdrempelig. De avond splitsen we op in thema's waar mensen kunnen in- en uitlopen of wisselen. Zowel omwonenden als woningzoekenden. Een groot

deel van woningzoekende kunnen we uit de wijk verwachten, maar ook een deel daarbuiten. Jasja vult aan dat VanWonen in de basis niet met makelaars werkt; wij verkopen het zelf, omdat we er dan goed in zitten en het beste weten wat mensen willen, aldus Jasja. Arjan zegt dat we na de werkateliers goed weten waar de buurt blij van wordt. We hopen op een soepel traject en hopen dat als we terugkijken trots zijn dat we hier aan hebben bijgedragen.

Zodra dit staat is het tijd voor een slotbijeenkomst om iedereen bij te praten. Dat is afsluiting van het traject. Alles wordt gevat in een participatieverslag richting gemeente. Zo kan iedereen zien welk proces is gevolgd en welke inhoudelijke opbrengsten het heeft geleverd.

Patrick: De schets en de aanbesteding hebben we niet gezien. Alleen de documenten van het RVB. Daar ben ik wel benieuwd naar.

Hoe houdt je rekening met de kwaliteiten en waarden van de stakeholders vanuit de verschillende disciplines?

Arjan geeft aan dat we het open en laagdrempelig organiseren. Ook u bent daarvoor uitgenodigd om de inhoudelijke kennis te delen. Voordeel is dat andere aanwezigen het dan ook meekrijgen.

Kunnen we tussen de werkateliers in (voordat we een terugkoppeling naar de wijk geven) een toets doen of we alle verschillende facetten te pakken hebben.

Wil er wel voor waken dat er geen parallel traject loopt, de insteek is open en laagdrempelig. Jasja geeft aan dat ze altijd blij zijn met expertises en wij hebben soms ook vragen en zouden dan tussentijds willen toetsen. Patrick zegt: ik zie zelf liever om met elkaar om tafel te zitten in een interactief proces. Als je in het begin de waarden niet goed meeneemt, dan krijg je dat later terug. Arjan zegt: dat is waar, maar bij de start van het vorige traject hebben we ook stil gestaan bij de waarden en dat goed geformuleerd in het rapport. Die waarden zijn vanaf dat moment bepalend gebleken voor de doorontwikkeling en heeft met die gedachte veel mee gegeven. Er is nu ook al veel ingekaderd voordat het op de markt kwam. Wil er nu voor waken om het opnieuw te formuleren, omdat het er al goed ligt.

Erik: Er zijn al heel wat documenten opgeleverd waar kaders door zijn vastgelegd. Hoe is de tekening tot stand gekomen die toch wel afwijkt van waarover we geparticipeerd hebben. Ik ben er bang voor dat wanneer we met veel mensen participeren hoe de weging gaat plaatsvinden. 700 huishoudens hebben akkoord gegeven op de wijkvisie. Hoe gaat de weging plaatsvinden als iedereen mag meepraten. Mogen we ook wat vinden van jullie document?

Luuk geeft aan dat het een eerste verkenning is geweest van wat er op de locatie zou kunnen qua bebouwing en financiën. Dat hebben wij geprobeerd in kaart te brengen met alle elementen die daar spelen. Bureau lubbers heeft een goede onderlegger gemaakt en willen dat graag respecteren en aan voldoen. Dan hebben we de kern goed te pakken. En nu willen we kijken met specialisten om er een verdere invulling aan te geven.

Erik: Er is ook een servituut, veel kaders daarvan worden niet nageleefd. Maar daar is vast een reden voor en mijn vraag is waarom?

Luuk: qua bedrag weet ik waar ik naartoe moet en gangbare m2 voor de omgeving. De schets is in korte tijd tot stand gekomen en neem deze nog niet te serieus. Dat het binnen de kaders moet passen is geen discussie want dat is een verplichting.

Als iedereen mee mag praten, hoe weeg je dan ieders mening?

We gaan niet voor gemeenteraad spelen en een ingewikkeld systeem ontwikkelen. Dat praat niet plezierig. De kaders zijn voorwaardelijk en wat daarbinnen gediscussieerd over kan worden is een belangenafweging. Die afweging is aan ons. We gaan daar niet van te voren een weging aan hangen en geen meer spreekrecht toewijzen.

Eindverslag is van te voren toegestuurd en ook deze keer kan de wijk meekijken op het eindrapport. En onjuistheden kunnen we in de slotsessie er nog uitvissen en hopen vooral dat iedereen herkenning ziet in het verslag.

Sjoerd: dat is een waardenvol streven en gaan we graag in mee. Op zelfde manier om tot een eindproduct te komen. Ik wil er wel op wijzen dat het servituut een privaatrechtelijk iets is. De verhoudingen zoals neergelegd in het servituut moeten gerespecteerd worden. Wij hebben dat ook doorgerekend en kunnen dat meegeven als u dat zo willen. Daar gaan wij heel strak op zitten in dit traject. Voor een vlot proces zou ik u aanraden om de belangengroepen als belangrijkste gesprekspartner hierin mee, dan vermoed ik dat we sneller tot een gezamenlijk plan komen, dan wanneer er bijeenkomsten komen waar iedereen kan binnenlopen en z'n zegje doen. Gevaar is dat ongeinformeerde mensen van alles gaan roepen. Die groepen hebben hun zegje gezegd, wat niet gehonoreerd

is. Verder is laagdrempeligheid prima. Ik zou graag iets meer aandacht besteden aan de belangengroepen in het voortraject. We hebben veel communicatiepower in Zeist en in de wijk. We zijn niet overal op tegen, helemaal niet. We willen graag meedenken, maar proces technisch zou ik aanraden als je een deal met ons hebt wat wij verder kunnen communiceren heb je al 95% gewonnen.

Arjan geeft aan het een helder pleidooi te vinden en daar zijn gedachten over heen te laten gaan.

Egbert geeft aan graag tot een adequate architectuur te komen en zelf ook van alle markten thuis te zijn en geeft aan dit ter beschikking te stellen. De problemen zitten altijd in de details.

Sjoerd geeft aan ook in contact te staan met direct omwonenden die hebben aangegeven mee te willen denken in het tweede participatietraject. Het lijkt Sjoerd goed om Rinze (gemeente Zeist) mee te laten doen in vervolgsessies, om binnen de gemeentelijke organisatie e.a. te masseren als hij dat zou willen (misverstanden voorkomen). Ik vond zijn inbreng zeer nuttig in het vorige traject, vandaar mijn verzoek hoe we hem kunnen betrekken. Dan voorkomen we dat het van de rails afloopt.

Tot slot de Fingsprong (fameus driehoek), 24.000 m2 en 1500m2 verdwenen. Weten jullie wie eigenaar is van het driehoekje?

RVB wil daar nog de markt mee op, wij als VanWonen hebben dat nog niet aangekocht. Kan een potentieel woongebied zijn.

Arjan geeft aan dat de gemeente de vorige keer de partij was die de omgeving uitnodigde en nu ligt het bij VanWonen in goed overleg met de gemeente. Arjan oppert om de gemeente bij volgende sessies weer te laten aanhaken.

Cathy: ik ben het eens met wat er gedeeld is, fijn dat ze de zorg van de omwonenden behartigen. En zeer tevreden dat we dit gesprek hebben en alvast de zorgen hebben kunnen uiten. Vraag is het gebruikelijker dat je eerst bij de verkoper zat en nu bij de koper? Jouw pet moet nu weer anders. Arjan geeft aan dat je moet waken voor ongewenste belangen die door elkaar lopen. Het komt niet vaak voor dat je eerst door verkopende partij en nu door kopende partij wordt betrokken. We zijn door VanWonen gevraagd.

Jasja vult aan dat er 4 bureaus hebben gepicheed en dat De Wijde Blik veruit de beste bleek. Onafhankelijk van de wens van de gemeente. Vooraf aan de opdracht zijn de belangen besproken en is de gemeente akkoord gegaan.

Sjoerd: een van de voorwaarden van de gemeenteraad is de sociaal maatschappelijke component, daar kunnen we op verschillende manieren mee omgaan. Willen we graag over van gedachte wisselen met VanWonen, voordat de plannen voorgelegd worden in de ruimere omgeving. We hebben leden verloren die daar andere ideeën over hadden. Spijtig als zich dat zou herhalen. Ten tweede: er zijn actieve direct aanwonenden die een grote invloed hebben op hun directe omgeving. Die willen wij graag betrekken voorin in het traject, zodat je daar draagvlak en vertrouwen bouwt en kunnen ambassadeur worden voor het totale project richting de gemeente. Zijn 8 bewoners die we kunnen doorgeven als vertegenwoordigers van de drie lanen.

Hoe gaat het verder met de timing/planning?

We willen eerst dit gesprek evalueren voordat we planning kunnen concretiseren. Ga er niet vanuit dat het haalbaar is om in december een eerste bijeenkomst kunnen organiseren. Corona is geen reden om niet door te gaan, omdat het anders nog een paar maanden kan duren. We kijken met De Wijde Blik wat mogelijk is digitaal. En we komen in december wel bij u terug van hoe we het ongeveer voor ons zien met een streefplanning.

Cathy: wat gaat er nou gebeuren met de bomenkappen?

Luuk geeft aan dat er een brief is rondgestuurd dat 6 bomen die dood zijn weggehaald worden, graag plan ik een afspraak met onze groenman om ze met u te bekijken. Wanneer we ze kappen willen we dit op een nette manier te doen, zodat ze niet omvallen op bebouwing of mensen.

Sjoerd geeft aan slechte ervaring te hebben met het weghalen van dode bomen in andere projecten, daarna ging alles dood. Wil het graag zelf verifiëren. En kan Patrick daarbij aansluiten?

Jasja geeft aan voor transparante communicatie te zijn en haar altijd te kunnen bellen voor vragen.

Patrick: RVG en Rinze afgesproken dat ik ook een keer zou mogen kijken. Dat is niet gebeurd. Ik kijk bos-ecologisch. Dit staat ook in het participatieverslag. Ik ben bereid om ter plaatsen te bekijken. Het gaat om het totale perspectief. Egbert geeft aan dat als VanWonen gaat kappen er ook compensatie moet zijn.

Verslag Vervolgbijeenkomst Lindenhorst, Zeist

14 maart 2022 – Christelijk Lyceum Zeist

Op maandag 14 maart 2022, 19:30, organiseerde ontwikkelaar VanWonen een fysieke bijeenkomst om belanghebbenden te informeren over de voorgenomen plannen voor de herontwikkeling van de Lindenhorst in Zeist.

Opening en welkom – Arjan Kaashoek

Arjan Kaashoek van communicatiebureau De Wijde Blik start de bijeenkomst door iedereen welkom te heten bij de vervolgbijsamenkomst over de herontwikkeling van de Lindenhorst. Arjan licht toe dat er eind vorig jaar een eerste kennismaking heeft plaatsgevonden tussen ontwikkelaar VanWonen en belangenorganisaties Vereniging Lyceumkwartier Zeist (VLZ), Stichting Beter Zeist en Milieuzorg Zeist. Op verzoek van de belangenorganisaties is de samenstelling van aanwezigen uitgebreid met vertegenwoordigers van omliggende straten en gemeente Zeist. Doel van deze avond is om de eerste planvorming te presenteren en aandachtspunten op te halen, zodat de ontwikkelaar hier rekening mee kan houden tijdens de uitwerking van de plannen.

Arjan licht toe dat De Wijde Blik eerder betrokken is geweest bij de Lindenhorst in het participatietraject vanuit het Rijksvastgoedbedrijf. Dat traject is afgerond en leverde twee scenario's op met enkele randvoorwaarden voor de herontwikkeling. De Wijde Blik is gevraagd door ontwikkelaar VanWonen om ook het vervolgtraject van de participatie te begeleiden. Ook in dit traject wordt er nauw samengewerkt met gemeente Zeist.

Arjan loopt de agenda door en geeft aan dat er verslag wordt gelegd en vraagt de inhoud van deze avond niet te delen met de buurt, omdat VanWonen na deze bijeenkomst breed de buurt in zal gaan met een plan dat op onderdelen zal zijn aangepast naar aanleiding van opmerkingen vanavond.

Vanuit het projectteam zijn aanwezig:

- Arjan Kaashoek – De Wijde Blik
- Claudia Moerland – De Wijde Blik
- Bavon de Vor – VanWonen
- Hans Berghege – VanWonen
- Froukje Nauta – Buro Lubbers
- Petra Severijnen – Buro Lubbers
- Remco Veerbeek – Architectenbureau Zeinstra Veerbeek
- Raimond Hilberink – Dagelijks Leven
- Wilfred van der Neut – Dagelijks Leven
- Annemarie van 't Holt – Dagelijks Leven

Arjan vraagt of iedereen zich kort wil voorstellen en in enkele woorden aan te geven wat hij/zij het belangrijkste vindt voor dit vervolgtraject.

- Vertegenwoordiger Milieuzorg Zeist: aandacht voor cultuurhistorie en natuurwaarden
- Voorzitter Stichting Beter Zeist: aandacht voor kwaliteit inpassing d.m.v. burgerparticipatie
- Voorzitter Lyceumkwartier: aandacht voor waarborgen resultaten eerdere participatie en raadsbesluit
- Vertegenwoordiger Finspong: graag een programma dat past bij de wijk i.p.v. naleven sociale huur-eisen per project, mits gemiddelde in gemeente behaald wordt
- Vertegenwoordiger Valkenboschlaan: aandacht voor groene zone rondom perceel
- Vertegenwoordiger Verlengde Slotlaan: aandacht voor groene zone, ontwerp passend bij de geest van de wijk
- Vertegenwoordiger Verlengde Slotlaan: aandacht voor naleven servituut, ruime kavels en mooie panden
- Vertegenwoordiger Erasmuslaan: aandacht voor waarborgen resultaten eerdere participatie, goede inpassing natuur en tuinen direct laten grenzen aan omliggende percelen

Toelichting Dagelijks Leven – Wilfred van der Neut

De avond start met een korte toelichting op het concept Dagelijks Leven, de beoogde partij voor de sociale invulling op het perceel. Deze organisatie biedt huisvesting aan ouderen die leiden aan dementie, zorgniveau 5 en 7, en niet meer zelfstandig kunnen wonen. Dagelijks Leven is een gecertificeerd verpleeghuis dat een huiselijke sfeer nastreeft. Er zijn geen bezoekerstijden of verplichte ritmes, bewoners kunnen hun eigen studio (30m²) en leven inrichten. Ook worden bewoners gestimuleerd om 'mee te doen' door met hulp te koken, schoon te maken, boodschappen te doen en meer.

In een Dagelijks Leven vestiging wonen maximaal 20 mensen die 24/7 professioneel begeleid worden. Er zijn 20 studio's, een partnerkamer, twee woonkamers, een keuken, een activiteitenkamer en een tuin rondom het gebouw, zodat bewoners een rondje om het huis kunnen lopen en zelf groente of fruit kunnen verbouwen. Soms is het ook mogelijk om dieren te verzorgen, zoals konijnen of kippen.

Wilfred vertelt dat er nog geen ontwerp is voor het gebouw, maar laat enkele vestigingen zien elders in Nederland. Hij geeft aan dat het een standaard concept is, maar dat er altijd naar de omgeving wordt gekeken om hier het ontwerp op aan te laten sluiten. Mits het de huurprijzen niet beïnvloedt. Deze bedragen € 813,- exclusief eigen bijdrage aan het rijk en inclusief servicekosten, verzekering, wassen en eten. Vervolgens laat Wilfred een [video](#) zien waar een bewoner haar ervaring deelt.

Wat gebeurt er met mensen die zwaardere zorg nodig hebben dan niveau 5 of 7?

Annemarie vertelt dat zowel het personeel als bewoners vaak uit de directe omgeving komen. In Zeist zijn er 55 mensen per jaar die last hebben van geheugenproblemen en dat de verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal stijgen. Annemarie geeft aan dat er intakegesprekken worden gevoerd om het zorgniveau te bepalen en wanneer het niveau dusdanig verandert er gesprekken worden gevoerd met partijen in de omgeving voor overplaatsing. In de praktijk blijkt dit niet vaak nodig te zijn, streven is dat mensen hier kunnen blijven wonen.

Hoeveel personeel is aanwezig?

Er is altijd een verzorgende dienst aanwezig die wordt ondersteund door een helpende dienst, denk aan wassen, aankleden, koken etc. In de nacht is er één wakkere wacht op 22 bewoners, omdat deze vorm van dementie minder hulp of loopdrang met zich meebrengt. Op het hoogtepunt van de dag zijn er 8 á 9 medewerkers aanwezig vanuit alle disciplines.

Waarin verschilt Dagelijks Leven t.o.v. soortgelijke organisaties?

Dagelijks Leven verschilt met soortgelijke organisaties in prijs; iedereen betaalt hetzelfde, er wordt een lage eigen bijdrage gevraagd en er zijn geen persoonsgebonden budgetten, in beheer; de locatie wordt niet gerund door een echtpaar maar door een locatiemanager die naar huis gaat, scholing; iedereen moet een diploma hebben voor het vak dat uitgeoefend wordt.

Zit er nog een partij boven Dagelijks Leven?

Dagelijks Leven is een dochteronderneming van Orphea.

Wat is het aandeel van Orphea, hoe is de rolverdeling en hoe wordt er omgegaan met uitbreidingsbehoefte?

Dagelijks Leven is een standaard concept, overal hanteren we dezelfde prijs en hetzelfde aantal kamers. Uitbreiding past daar niet bij.

Wat is de minimale opzet?

Altijd 22 bewoners.

Wat is het grondoppervlak?

Het perceel is ongeveer 2.000 m² groot. Daarop komt een tweelaags gebouw met een grondoppervlak van circa 600 m². De tuin ligt daar omheen en ook wordt parkeren op eigen terrein voorzien.

Is er ook ondergronds parkeren?

Nee, we willen graag minder parkeerplaatsen dan de norm. Er worden 8 parkeerplekken gemaakt, zodat er meer ruimte is voor groen. Daarnaast zijn de parkeerplekken nauwelijks bezet, omdat er geen vaste bezoekerstijden zijn en de bewoners geen eigen auto hebben. Het personeel komt veelal op de fiets omdat deze meestal in de buurt woont.

Toelichting Landschappelijke inpassing – Froukje Nauta

Froukje Nauta, landschapsarchitect bij Buro Lubbers, vertelt dat ze eerder betrokken is geweest bij de Lindenhorst tijdens het opstellen van het Landschappelijk kavelpaspoort; beoordelen van de waarden en het groen van het terrein. Nu is het de taak om het perceel te ontwikkelen tot een woongebied waar het groen zo goed mogelijk zijn waarde behoudt. Dit traject wordt integraal benaderd in samenwerking met de architect van de gebouwen.

De presentatie start met enkele afbeeldingen van de historie, er wordt benoemd dat het gebied verschillende bosstructuren heeft die van waarde zijn. Door de jaren heen is er ook veel gebouwd, waardoor delen bos zijn verdwenen. Met deze nieuwe ontwikkeling wil Buro Lubbers ervoor zorgen dat er geen bomen worden gekapt als dat niet nodig is. In het voortraject is een goede inmeting van de bestaande bebouwing, routes en groen. De bosvakken en solitaire bomen zijn beoordeeld door boomdeskundigen van Pius Floris.

Het inventarisatiebezoek liet zien dat er aan de randen grote bosvakken zijn en dat er tussen de gebouwen (binnen het hek) solitaire bomen staan. De bossen hebben weinig onderhoud gehad, maar er zijn goede boomstructuren aanwezig. Aan de randen en aan de Verlengde Slotlaan heeft het bos ook waardevolle onderbeplanting (struikvormers) van rododendrons, taxus en hulst.

Vervolgens staat Froukje stil bij de verkaveling van het terrein wat nu voornamelijk een maatschappelijke functie heeft (bruin) en twee percelen met een woonbestemming heeft (geel). Ze laat de waardebeoordeling van de bomeninventarisatie uit februari 2020 zien. Er wordt onderscheid gemaakt in rode, oranje en groene markeringen. De kleuren staan voor niet waardevol, verplantbaar en waardevol. Enkele bosvakken zijn geel gemarkeerd die verloren gaan door de sloop.

De buitenranden van het perceel krijgen een minimaal 10 meter diepe bosrand. Froukje geeft aan dat het landschappelijk kavelpaspoort er vanuit gaat dat op de buurkavels 5 meter ook als bosrand ingericht blijft / wordt, zodat een robuuste bosrand van 15 meter behouden blijft. In de tijd van de Jeugdinrichting is er een deel bos verdwenen, voornamelijk aan de noordoostzijde langs de tuinen aan de Erasmuslaan. Dit zal weer aangeplant moeten worden. De bosvakken buiten deze bosrand van 15 meter worden bestempeld als waardevol gebied, waar inpassing van bebouwing zorgvuldig moet gebeuren, maar waar aan kap van bomen niet ontkomen kan worden. De grijze gedeeltes zijn nu verhard of bebouwd en worden benut. In deze bosvakken worden bekeken of (markante) bomen toch ingepast kunnen worden.

Samen met de architect is een eerste stedenbouwkundige schets gemaakt voor de inrichting van het perceel, dit is integraal benaderd. Er is gekeken naar waar al verharding of bebouwing aanwezig is, of opritten tussen bestaande bomen ingepast kunnen worden, welke bomen en struiken kunnen worden hergebruikt, etc. Er wordt dus een plan gemaakt op basis van deze specifieke situatie / bestaande elementen. Ook is gekeken naar de identiteit van het gebied buiten het perceel om op aan te sluiten. De ambitie is één identiteit voor de gehele buurt, waar biodiversiteit en natuurinclusiviteit een grote rol spelen. Gedacht wordt aan natuurvriendelijke verlichting en afscherming van erfgronden, maar ook aan het beperken van oppervlakte aan verharding en zorgvuldig inpassen van waterberging. De herontwikkeling moet naast behoud van het boskarakter ook zorgen voor meer allure aan de Verlengde Slotlaan.

Toelichting Stedenbouw & Architectuur – Remco Veerbeek

Het architectuurbureau Zeinstra Veerbeek is door VanWonen gevraagd een visie te ontwikkelen voor de Lindenhorst. De uitgangspunten uit het eerdere participatietraject zijn de basis. Remco geeft aan dat de Verlengde Slotlaan uit de jaren 30 inspiratie bood voor zijn architectuurvisie, om te zorgen voor herkenbaarheid en consistentie in uitstraling langs de laan. 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. Remco benadrukt dat het een eerste schets is.

Qua planopzet zijn er drie vrijstaande kavels aan de Verlengde Slotlaan gedacht. Rechts daarvan begint de bestaande lindelaan die in de toekomst de nieuwe buurt ontsluit. Het karakter van de laan wordt versterkt door een appartementengebouw (8 appartementen) te maken aan het einde van de zichtlijn vanaf de Verlengde Slotlaan. Remco wil hier een landhuisgevoel creëren. Het gaat om twee lagen met een kap. In de luwte ligt Dagelijks Leven als villa in het plan. Verspreid over het linker gedeelte van het perceel komen nog 5 vrijstaande woningen en 6 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 appartementencomplex parkeert uit het zicht onder het gebouw.

Arjan vraagt eerst naar algemene reacties, voordat we themagewijs in detail gaan.

Pluspunten

- Proces van kavelpaspoort naar een landschappelijk plan
- Mooi plan; aantrekkelijke stedenbouw en architectuur
- Mooi plan; heel groen en prachtige architectuur
- Aanzicht Verlengde Slotlaan ziet er goed uit
- Laanstructuur met uitzicht op landhuis
- Invulling sociaal component door Dagelijks Leven

Aandachtspunten

- Waarborgen cultuurhistorie
- Waardebepaling van het bos en behoud ecosysteem
- Waarborgen en onderhoud groene buffer
- Onderhoud laan
- Bezonnig / schaduwwerking van Dagelijks Leven op de woningen en tuinen van de Erasmuslaan
- Omvang kavels en bebouwde oppervlakte
- Bebouwing derde kavel aan Verlengde Slotlaan, aan zijde lindelaan (aanzicht)
- Oogt wat vol in relatie rest van Lyceumkwartier, lijkt op smalle en diepe percelen van Erasmuslaan
- Als bos uitgegeven wordt aan particulieren angst dat bos alsnog zal verdwijnen
- Op kavelgroottes kleiner dan beschreven in servituut, blijkt tot op heden inpassen bos zeer moeizaam
- Bos is zeer oud bos

Vragenronde

Vervolgens biedt Arjan ruimte voor het stellen van vragen.

Landschap & stedenbouw

Waarom zijn er twee appartementengebouwen ingetekend?

Als ontwikkelaar willen we graag een plan maken met respect voor de omgeving dat ook haalbaar is. Het landhuis en de villa-achtige bebouwing dragen daaraan bij, ook voor de uitstraling.

Het eerdere participatietraject leverde twee scenario's op, waarom presenteren jullie een mix?

Dat klopt, de mix van de twee scenario's werkt wat ons betreft beter voor de inpassing van de woningen en de financiële haalbaarheid.

Is er rekening gehouden met de omvang van de kavels en bebouwde oppervlakte zoals benoemd in het servituut? Want daar is een raadsbesluit aan verbonden.

Rinze is betrokken geweest bij het raadsbesluit en geeft aan dat deze koppeling onterecht wordt gemaakt. De gemeente kijkt naar de geest van het project en staat voor een goede verhouding tussen rood en groen met respect voor de cultuurhistorie, en hoe behoud je dit op lange termijn. Dit is het belangrijkste, niet het narekenen van de vierkante meters.

Wat zijn de uitgangspunten die de architect heeft meegekregen?

Die uit het eerdere participatietraject.

Zijn er meerdere ontwerpen gemaakt?

Ja er zijn drie ontwerpen gemaakt en wij hebben besloten om met dit ontwerp van Remco Veerbeek verder te gaan.

Wij maken ons zorgen over vergunningsvrij bouwen en dat dit ten koste gaat van het groen op de kavels.

Froukje licht toe dat dat bomen kappen op eigen grond niet gegarandeerd is te voorkomen, maar we kunnen wel zaken vastleggen over de bosranden en waardevolle bomen.

Kunnen we de optie openhouden om het groen langs de Erasmuslaan op te offeren voor grotere kavels?

Niet alle aanwezigen kunnen zich hierin vinden, met name Milieuzorg Zeist en Stichting Beter Zeist zijn kritisch op het behoud van de cultuurhistorie en de bosbiotoop.

Vanuit Milieuzorg Zeist maken ze zich zorgen over het waarderen van het bos. Het bos is al 150 jaar oud en heeft een enorme boven- en ondergrondse samenhang (micorrhiza / schimmels) die je niet zomaar terug hebt als je bos compenseert / nieuw aanplant. Wees zuinig op het bos dat je hebt en de relaties tussen dit bos en het bos in de directe omgeving. Benoem de plekken die waardevol zijn vanuit bosperspectief. Graag borgen van groen tot in laatste detail en niet bagatelliseren.

Arjan vat samen dat omgang van het servituut en het waarborgen van het groen belangrijke thema's zijn.

Natuur, groen, openbare ruimte & duurzaamheid

De hoofdstructuren, verbindingen en het bosklimaat moeten gehandhaafd worden. Er wordt nu vrij veel verkaveld, hierdoor ben ik het boskarakter kwijt. Kunnen jullie het perceel nog een keer beoordelen op het bosperspectief en niet individueel per kavel?

Buro Lubbers gaf in de presentatie al aan dat ook de onderbegroeiing, dus struiken onder de bomen, wordt ingepast (of verplant) als dit mogelijk is en dat er telkens ook wordt bekeken hoe de gehele Lindenhorst aansluit op de omgeving als geheel, dus de Utrechtse Heuvelrug. De bosrand loopt tot aan de Verlengde Slotlaan en in de voortuinen worden hier bomen ingepast. De historische bospaden zijn niet meer terug te vinden in het plangebied en niet ingepast in het voorliggende plan.

Wie wordt eigenaar van het openbaar groen, hoe werkt dat met het beheer?

Dit is nog niet zeker, maar de laan en nieuwe ontsluitingsweg zijn een 'eigen weg'. Het is strikt genomen dan ook geen openbaar groen maar wel gemeenschappelijk groen.

Hoe zit het met het groen aan de linkerzijde van de kavels, de bosrand?

Die grond hoort bij de kavels en we gaan juridisch vastleggen hoe het groen behouden moet worden. Een afweging is om de boszone uit te geven in collectief beheer.

Stichting Milieuzorg Zeist geeft aan dat de groene bufferzone misschien in gedeeld onderhoud kan.

Dank voor de suggestie. Praktisch aandachtspunt daarbij is nog wel dat je dit groen uitsluitend over privéterrein kunt bereiken om het te beheren.

Arjan vat de punten samen:

- Zorg voor meer verbinding tussen de kavels, minder verkaveling en grenzen
- Groene buffer op eigen percelen heeft niet de voorkeur, bang voor ontbossing. Grotere kavels zou beter werken.
- Groen moet goed geborgd worden, 'hoe' kunnen we later bepalen

Architectuur

De architectuur van de kavels ziet er goed uit, fijn dat er aandacht is voor details. In hoeverre kan het ontwerp van Dagelijks Leven aansluiten?

De panden van Dagelijks Leven zijn gestandaardiseerd, uiterlijke aanpassingen zijn mogelijk mits het niet de huurprijs beïnvloedt. Denk aan het type of de kleur van de baksteen. Dit kunnen we later bespreken met de architect.

Ontwikkelt Dagelijks Leven of VanWonen?

Dagelijks Leven ontwikkelt hun eigen gebouw en werkt met een vaste architect, uiteraard in goed overleg met VanWonen. Arjan stelt voor om bij een volgende bijeenkomst meer foto's te laten zien van de gebouwen van Dagelijks Wonen om de variëteit en mogelijkheden te duiden.

Komen er ramen in het pand van Dagelijks Leven aan de Erasmuslaan?

Bepert, die zouden we bijvoorbeeld hoger kunnen plaatsen om inkijk tegen te gaan. De woningen zijn niet georiënteerd op de Erasmuslaan, maar op de drie andere zijden.

Worden de kavels zelf ontworpen door de architect of gaat het om catalogus gebouwen?

De architect gaat hier zelf ontwerpen, hier komen hier geen cataloguswoningen.

In het appartementengebouw (landhuis) komen 8 appartementen, wat is daar het grondoppervlak van? Hoe groot zijn de appartementen? Hoe verhoudt zich dit tot het appartementengebouw aan de Finspong?

Het bebouwde grondvlak is bij benadering 700 á 800 m². Er komen 3 appartementen per laag en 2 appartementen in de kap. De oppervlakte per appartement is ca. 160 m². Ter vergelijking: het appartementengebouw van de Finspong heeft 10 of 12 appartementen per gebouw.

Verkeer & parkeren

Het uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Wij hebben moeite met het parkeren op de openbare weg.

Het is geen openbare weg maar eigen terrein en het gaat om een klein aantal plaatsen, ingepast in het groen.

Staan de 14 parkeerplaatsen ingetekend op een plek waar nu bos is? Gaat dat gekapt worden?

Klopt, tussen de parkeerplekken worden bomen ingepast, ze krijgen grasstenen of halfverharding en ze krijgen een groene uitstraling.

Het parkeren bij de woningen in combinatie met de garages zorgt voor een 'rode muur': minder doorwaadbaar voor de natuur. Kan er niet een andere samenstelling gemaakt worden voor de aanzichten?

Goede suggestie. De parkeerplaatsen zijn welbewust naast elkaar getekend, omdat bewoners in de praktijk elders gaan parkeren wanneer ze achter elkaar moeten parkeren. Maar het is zeker interessant om te kijken of de locatie van deze parkeerplekken wat meer kan wisselen, zodat er hier en daar open ruimtes in het groen ontstaan.

Heeft het appartementengebouw (landhuis) 2 parkeerplekken per woning?
Klopt.

Wat is het effect van een zuidwestelijke wind op de Erasmuslaan met parkeerbewegingen? In verband met uitlaatgassen.

14 parkeerplekken geven weinig verkeersbewegingen, dat effect zal verwaarloosbaar zijn. Dagelijks Leven geeft aan meestal aan 6 parkeerplekken genoeg te hebben. Dit aantal (14pp) is gebaseerd op normen van de gemeente Zeist en geeft marge op drukke dagen / feestdagen.

Blijft het Finsprong 'driehoekje' groen?

Ja, zo wordt toegelicht door de vertegenwoordiger van de VVE Finspong. Er is een overeenstemming met de landsadvocaat dat de Finsprong deze grond de aankomende 20 jaar huurt van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit stuk blijft groen en het groen wordt beheerd door de VVE Finspong. Het moet nog notarieel worden vastgelegd. Deze grond is dus niet aangekocht door VanWonen.

Vervolgproces

Arjan geeft aan dat op verzoek deze bijeenkomst is belegd met buurtvertegenwoordigers. Met de input van vanavond worden de plannen aangescherpt en willen wij graag een buurtbijeenkomst organiseren. We willen weten hoe de rest van de wijk tegen dit plan aankijkt. Dit zal zowel online als fysiek getoetst worden.

Ons verzoek is om de informatie van vanavond niet te delen met de achterban. Graag presenteren wij het aangepaste plan met daarbij het volledige verhaal. Ook zorgen wij dan voor een concept planning en overzicht van de te doorlopen procedures.

Is er al een anterieure overeenkomst gesloten?

Nee. Dit proces en ook die van het bestemmingsplan moet nog starten. De anterieure overeenkomst moet klaar zijn voor het bestemmingsplan gereed is, maar loopt in tijd naast elkaar op.

Stichting Beter Zeist vraagt of de planning en de inhoud daarvan gedeeld kan worden.

Dit kan, aldus Rinze van Veen. Stichting Beter Zeist maakt zich zorgen over het feit dat je wel inspraak hebt in het bestemmingsplan, maar dat de anterieure overeenkomst dan al bepaalde dingen vastliggen, waar niet meer aan te tornen val zoals in andere projecten.

Afsluiting

Arjan sluit de avond af en vraagt mogelijke vragen en nabranders te sturen per mail naar Claudia Moerland op info@wonenindelindenhorst.nl. Tijdens de buurtbijeenkomst zal extra aandacht besteed worden aan bezonning, parkeren, groen en zal er een overzicht gemaakt worden van de bestaande indeling versus het nieuwe plan.

VERSLAG

Aanwezig Pieter Priemis, Hans Lingers, Linda van de Winkel, Cathy van Leeuwen, Sjoerd Schaafsma, Barbara Fikke, Herman Elferink, Ed Nijssen, Rinze van Veen, Bavon de Vor, Diane Wigtman

Datum 18 juni 2024

Ons Kenmerk

CC

Betreft Planvorming Lindenhorst – VLZ

Opening

Bavon opent de vergadering en laat weten dat Diane Wigtman het stokje van hem zal overnemen.

Planvorming

Bavon licht de plannen toe en laat zien dat er naar de opmerkingen van VLZ is geluisterd en de percelen aan de Verlengde Slotlaan daarop zijn verdiept. Daardoor is de beoogde bebouwing daarachter ook opgeschoven. Daarnaast is er een groter aantal parkeerplaatsen toegevoegd aan het perceel bij Dagelijks Leven.

Ook heeft de landschapsarchitect in samenwerking met de architect het mandeliggebied verder uitgewerkt. Daardoor is het perceel van woning 4 aan de achterzijde aangepast, zodat een gedeelte van dit perceel mandelig wordt en met groen wordt ingericht. Er zal ook extra aandacht komen voor de zijkant van het perceel van 4. Dit wordt groen ingericht om een goedkoop ogende schutting te voorkomen. De weg heeft een wat vriendelijkere glooiing gekregen, waardoor woning 5 ietwat naar achteren is geplaatst. Ook is er aandacht geweest voor de toegang van het gebied en voor het wandelpad tussen Dagelijks Leven en het perceel van woning 10.

VLZ vraagt zich af of de rooilijn van de woningen aan de Verlengde Slotlaan in lijn staat met de buurpercelen.

VLZ vraagt of de huidige hekken tussen het terrein van de Lindenhorst en de buurpercelen ook weggaan. Bavon licht toe dat dit inderdaad de bedoeling is, tenzij het daadwerkelijk de erfafscheiding is.

VLZ vraagt aan Rinze of de gemeente zich kan vinden in het voorliggende plan. Rinze antwoordt dat dit het geval is. De gemeente zal straks een goede ruimtelijk afweging moeten maken. VLZ vraagt of de Raad zich niet moet houden aan het Raadbesluit inzake aansluiting zoeken bij het Servituut. Rinze geeft aan dat de Raad zich houdt aan het Raadsbesluit. Het besluit geeft ruimte voor maatwerk. Blijkbaar hebben de gemeente en de VLZ een andere interpretatie over het Raadbesluit. Daarnaast zal de Raad elk voorstel afwegen en indien nodig een actuele afweging maken.

VLZ is bezorgd over de rood/groen verhouding. En vraagt vanWonen deze rekensom aan te leveren. Waarbij Rinze opmerkt dat de gemeente niet op een precies kloppende berekening stuurt, maar moet letten op een goede ruimtelijke ordening. Dat blijft het uitgangspunt voor de (integrale) beoordeling.

Daarnaast vraagt de VLZ aan vanWonen om de artikelen die in het bestemmingsplan/ stukken van de beheervereniging komen inzake het vergunningsvrij bouwen en de bescherming van bomen te delen met de VLZ zodra deze beschikbaar zijn.

VLZ maakt zich zorgen over de groottes van de percelen in relatie tot het Servituut.

Binnen de statuten van het VLZ zal gezocht moeten worden naar juridische ruimte om met het plan in te stemmen.

Juridisch VLZ

1. Eventuele precedentwerking;
2. Beheervereniging;
3. Uitbouwen;
4. Gebouw dagelijks leven => voorkom dat er later bijvoorbeeld een gevangenis in komt, door maatschappelijke functie;
5. Kapverordening beperken;
6. Regelgeving van de Verlengde Slotlaan => bruidsschat

Procesvoortgang

- Omgevingsplan wordt nu uitgewerkt;
- Met notaris gesproken over beheerverenging;
- Er komt een uitgebreide procedure voor het omgevingsplan. Verwachting is in 2025 behandeling in de Raad.

VLZ verzoekt om de stukken digitaal door te sturen.

Sfeerverslag Bijeenkomst Lindenhorst, Zeist

24 september 2024 – Stichtse Vrije School Zeist

Op dinsdag 24 september 2024 organiseerde ontwikkelaar VanWonen een inloopbijeenkomst om belanghebbenden en belangstellenden te informeren over de plannen voor de hertontwikkeling van de Lindenhorst in Zeist.

Voor deze inloopavond zijn omwonenden uitgenodigd via een huis aan huis brief. Hiervoor is hetzelfde verspreidingsgebied gebruikt als destijds in het participatietraject dat het Rijksvastgoedbedrijf voor deze ontwikkeling organiseerde. Circa 50 mensen kwamen op de inloopavond af, verspreid over de bijeenkomst (19.30-21.00 uur). De bezoekers konden aan de hand van panelen in gesprek met mensen van ontwikkelaar VanWonen, Zeinstra Veerbeek Architecten, Buro Lubbers (de landschapsarchitect), gemeente Zeist en zorgorganisatie Dagelijks Leven. De getoonde panelen zijn na de bijeenkomst geplaatst op de projectwebsite www.wonenindelindenhorst.nl.



Veruit de meeste reacties op het plan waren positief. Met name de landschappelijke inpassing en positionering van de bouwvolumes werd gewaardeerd. Ook de wijze waarop de maatschappelijke opgave in het plan is verwerkt (appartementen voor dementerende ouderen) viel goed. Een aantal omwonenden was weliswaar vrij positief over dit stedenbouwkundig ontwerp voor De Lindenhorst, maar zou liever wat minder woningen zien met het oog op de verkeersbewegingen en/of was beducht voor een precedentwerking in het Lyceumkwartier die kan uitgaan van de ingetekende tweekappers.

