

Betreft: Wensen en bedenkingen ChristenUnie/SGP met betrekking tot de Herontwikkeling van De Lindenhorst

Aan:
College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zeist
Het Rond 1
3700 AM Zeist

Zeist, 14 januari 2019.

Geacht college,

In RIB19.009 betreffende De Lindenhorst nodigt u de raadsfracties uit haar zienswijze kenbaar te maken op de in genoemde brief door het College voorgestelde kaders en uitgangspunten voor de Herontwikkeling van de Lindenhorst. In het informeel Overleg van 8 januari 2019 is vastgesteld dat het hier gaat om het indienen van wensen en bedenkingen i.p.v. om een zienswijze.

Wij maken van deze gelegenheid graag gebruik, en leggen puntsgewijs een aantal wensen dan wel bedenkingen aan u voor.

1. Participatieproces

Door de gemeente Zeist is aan het RVB aangegeven dat gemeentelijk beleid in acht moet worden genomen én dat de omwonenden en overige belanghebbenden nadrukkelijk moeten worden betrokken.

- *De ChristenUnie/SGP onderschrijft het belang van een goed en grondig participatieproces.*

In de uitnodiging voor de Informatiebijeenkomst op 9 januari 2019 wordt aangegeven dat de werkgroep kort na 13 januari 2019 zal worden benoemd, en dat (na twee bijeenkomsten op resp. 4 februari en 11 maart) de adviezen zullen worden gedeeld in een openbare afsluitende bijeenkomst op 10 april 2019. Tijdens deze Informatiebijeenkomst is dit proces nader toegelicht.

O.i. is hier sprake van een forse tijdsdruk. Wij stellen voor dat de werkgroep de gelegenheid krijgt in haar eerste vergadering het voorgestelde tijdspad te bespreken, en als zij dat wenselijk acht, u voor te stellen de termijn te verlengen met maximaal 6 weken tot eind mei 2019. Wij vinden zorgvuldigheid hier belangrijker dan snelheid.

O.i. kan ook bij deze verschuiving het Participatierapport nog steeds aan het begin van het 3^e kwartaal door de gemeenteraad worden vastgesteld.

2. Gemeentelijke uitgangspunten

- *Het indienen van 'wensen en bedenkingen' door ChristenUnie/SGP vloeit primair voort uit dit onderdeel van de kaderstelling.*

2.1 Woonvisie en versnelde Huisvestingsopgave zijn van toepassing:

- a. De woningdifferentiatie (25-35% sociaal, 35-45% middelduur, 20-30% duur) is ook voor deze locatie van toepassing.
 - *De ChristenUnie/SGP onderschrijft het uitgangspunt van een gedifferentieerde bouw van woningen op dit terrein en is verder van mening dat 'sociaal' en 'middelduur' eenzelfde percentage moeten uitmaken, en dat 'duur' de 30% niet dient te overschrijden.*

- b. Aangegeven wordt dat vanuit zorgvuldig ruimtegebruik een invulling met minder dan 10 woningen niet acceptabel is. Een bovengrens wordt niet genoemd.
- *ChristenUnie/SGP vindt dat op een terrein van ca. 2,6 hectare een aanzienlijk groter aantal woningen dan 10 kan worden gebouwd, en wel om de volgende redenen:*
 - *De gemeente Zeist staat voor een grote opgave wat betreft nieuwbouw van woningen;*
 - *De voor woningbouw beschikbare grond in Zeist is beperkt, en zal dus optimaal moeten worden benut;*
 - *Het Schaerweijder Bosschen Servituut bepaalt met betrekking tot de Verlengde Slotlaan het volgende: minimaal 2.000 m² voor een vrijstaande woning met bijbehorende gebouwen, en minimaal 3.000 m² twee huizen onder één dak met bijbehorende gebouwen.*
Bij controle van de grootte van de kavels van de bestaande vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen blijkt dat minder dan 1/3 aan deze eisen voldoet, en dat al in 1925 van het servituut werd afgeweken.
De twee-onder-een-kap woning met de kleinste kavelgrootte is Verlengde Slotlaan 2-4, met een totaal oppervlak van 331 + 404 = 745 m², en gebouwd in 1936.
Van Verlengde Slotlaan 55 – 75 (woningen tussen Valckenboschlaan en Socrateslaan aan dezelfde kant als de Lindenhorst) voldoen twee woningen aan de eisen van het servituut.
Van de aan de Lindenhorst grenzende woningen aan de Erasmuslaan (nr. 1 – 39) voldoet er niet één aan de eis van het servituut (daar minimaal 1500 m² voor een twee-onder-een-kap-woning.
Kortom, onze fractie is van oordeel dat, gelet op het feit dat de eisen van het servituut al sinds 1925 niet volledig zijn nageleefd, met deze eisen soepel kan worden omgegaan (mede in relatie tot andere door de gemeente gestelde kaders en uitgangspunten).
 - *Wat betreft de te realiseren bebouwing op De Lindenhorst wil de ChristenUnie/SGP ook wijzen op de groeiende behoefte aan huisvesting voor senioren en de beperkte beschikbaarheid van echt voor ouderen geschikte woningen in Zeist. Wat dit betreft verwijzen we naar de door de voltallige raad aangenomen motie van ChristenUnie/SGP op 6 december inzake de huisvesting van ouderen. Het bouwen van seniorenwoningen op De Lindenhorst sluit aan bij de 'Het Zeister Lyceumkwartier, Visie Leefomgeving' d.d. 30 oktober 2018 van de Vereniging Lyceumkwartier Zeist, waarin onder 'Herbestemmingen' wordt gesteld: 'Daarbij kan ook gedacht worden aan ouderenhuisvesting, zodat oudere wijkbewoners in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en er sprake is van doorstroming (verjonging) van de huizenmarkt.'*
Onze fractie wil daarom serieus aanbevelen dat een gedeelte van De Lindenhorst (gedifferentieerd) wordt bebouwd met kleinschalige appartementengebouwen voor senioren (vergelijkbaar met het aangrenzende Park Finspong).
In dergelijke appartementengebouwen is o.i. de beoogde woningdifferentiatie prima te realiseren. Daarbij is differentiatie in woonoppervlak goed denkbaar.
 - *Door middel van gestapelde bouw kunnen – naast een beperkt aantal vrijstaande en/of twee-onder-een-kap woningen op De Lindenhorst o.i. 30 – 40 woningen worden gerealiseerd, zonder dat dit in conflict komt met de kaders van het Groenstructuurplan en de Cultuurhistorie.*
- c. Versnelde huisvestingsopgave
- In de brief van de VLZ aan de leden van de gemeenteraad van Zeist van 2 januari 2019 wordt gesteld dat het indertijd opgestelde programma voor de Versnelde Huisvesting niet van toepassing is op De Lindenhorst, omdat dit programma slechts loopt tot 1 januari 2021 en de herontwikkeling van de Lindenhorst pas daarna zal plaatsvinden.

- *Gelet op het feit dat de uitvoering van dit programma minder snel loopt dan gepland, stelt ChristenUnie/SGP – vanwege het feit dat o.i. het aantal in dit programma beoogde aantal woningen wel dient te worden gerealiseerd – voor dat het College een nieuwe, en meer realistische einddatum van dit programma vaststelt.*

2.2 Groenstructuurplan

In RIB19.009 worden de volgende elementen benoemd:

- Behoud van (barokke) boomstructuren, zoals aan de Verlengde Slotlaan
- Behoud van meer bosachtige inrichting van naastgelegen percelen
- Goede bomeninventarisatie en aandacht daarbij voor 'bosjes' op het terrein
- Voor Lindenhorst specifiek: behoud bosperceel; aandacht grove den; aandacht historische lijnen
 - *ChristenUnie/SGP onderschrijft deze uitgangspunten, en doet in dat kader de aanbeveling om in het gedeelte dat direct grenst aan de Verlengde Slotlaan op twee kavels van elk ca. 2500 m² royale, representatieve twee-onder-een-kap woningen te realiseren, met tussen de twee kavels een toegangsweg naar het meer naar achter gelegen gedeelte van De Lindenhorst. Twee van de bedoelde kavels van elk 1250 m² worden op tekeningen al als zodanig benoemd.*
 - *Anderzijds is denkbaar dat het behoud van de meer bosachtige inrichting conflicteert met het opwekken van elektriciteit m.b.v. zonne-energie, wat voor het bereiken van gasloze cq. nul op de meter woningen (waarschijnlijk) noodzakelijk zal zijn.*

2.3 Duurzaamheid

Gasloze, nul-op-de-meter woningen. Afwijking mogelijk, mits onderbouwd.

- *ChristenUnie/SGP is van mening dat niet moet worden afgeweken van gasloze, nul op de meter woningen.*
- *Onze fractie is gelet op geopolitieke en andere ontwikkelingen voorstander van (daar waar mogelijk) kleinschalige nutsvoorzieningen. Daarom bevelen wij aan dat onderzocht wordt welke andere innovatieve vormen van energieopwekking naast elektriciteit uit zonne-energie (bv. geothermie, kleinschalige waterstofcentrale) gerealiseerd zouden kunnen worden op een gedeelte van het terrein, en dat nauwlettend wordt gevolgd welke innovatieve ontwikkelingen zich tussen nu en de fase van definitieve besluitvorming voordoen en in dit project zouden kunnen worden toegepast.*

2.4 Cultuurhistorie

- Monumentale karakter Verlengde Slotlaan is aandachtspunt; respecteren van deze structuur is uitgangspunt.
 - *Bij bovenstaand punt 2.2. is een suggestie gedaan wat betreft de bebouwing direct aan de Verlengde Slotlaan; deze suggestie beoogt mede het cultuurhistorische karakter van deze laan te ondersteunen.*

Namens de fractie ChristenUnie/SGP

Piet Verolme
ChristenUnie/SGP