

Gemeente Zeist

T.a.v. het College van B&W
Postbus 513
3700 AM Zeist

Ons kenmerk: MB/25.00.09

Uw kenmerk: -

Amsterdam, maandag 23 september 2024

Geachte College,

Voor de voormalige jeugdinstelling De Lindenhorst aan de Verlengde Slotlaan 69-71 wordt gewerkt aan een plan voor herontwikkeling naar een woonbuurt. Op deze gronden rusten de bepalingen van het Schaerwijder Bosschen servituut, waar Breevast de houder van is. De locatie is enige jaren geleden door het Rijksvastgoed verkocht aan Van Wonen na een tenderprocedure. De tender werd voorafgegaan door participatie met belanghebbenden om richting te geven aan een herontwikkeling die genoemd servituut respecteert. Breevast heeft het college op 14 april 2020 een brief gestuurd met het verzoek om de voorwaarden en bepalingen van het servituut te respecteren en publiekrechtelijk te borgen. Het RVB had naleving van het servituut expliciet als uitgangspunt bij de tender vermeld.

Intussen hebben wij meerdere varianten voor de herontwikkeling van Van Wonen ontvangen en gesprekken hierover gevoerd, voor het laatst 10 september 2024. Onze conclusie is dat geen van die plannen voldoet aan het servituut. Onze suggesties om tot een plan te komen dat wel past binnen of voldoende aansluit bij het servituut worden niet overgenomen. Wij kunnen dan ook geen medewerking verlenen aan het voorliggende plan, dat bestaat uit een meerlaags wooncomplex voor demente ouderen met circa 20 woonunits, 10 twee onder één kap woningen en 6 vrijstaande woningen.

Voor de volledigheid vermelden wij dat wij ons realiseren dat bebouwing van De Lindenhorst ook al afwijkt van de bepalingen van het servituut. Onder de streep is er echter veel groen in relatie tot de bebouwing, die op enige afstand van de verlengde Slotlaan staat. In dit specifieke geval zien wij een herontwikkeling die niet strikt aan de bepalingen van het servituut voldoet, maar aansluit bij de bestaande situatie én – de gedachte achter - het servituut respecteert, ook als een te onderzoeken

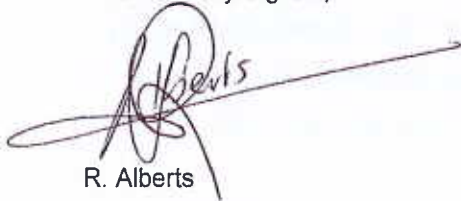
optie. In beide scenario's die voorkwamen uit genoemd participatieproces voorafgaan de verkoop door het RVB, zie ook uw raadbesluit van 12 mei 2020, konden en kunnen wij ons wel vinden. Mede omdat er breed draagvlak was voor die varianten, en het servituut en daarmee het groene en open karakter van de buurt op verschillende manieren voldoende werd geborgd.

Voor het hierboven omschreven ons laatst bekende voorliggende plan is dat niet meer het geval. Dit plan is qua dichtheid eerder een combinatie van de twee scenario's uit de participatieronde, dan een keuze tussen één van de scenario's. Wij kunnen ons een plan met een combinatie van wooncomplex en grondgebonden woningen overigens wel voorstellen, maar dan met beduidend minder grondgebonden woningen. In onze optiek houdt dat in dat de kaveloppervlakten van grondgebonden woningen zoals vastgelegd in het servituut worden gerespecteerd. Dat houdt in dat bij toestaan van een meerlaags wooncomplex voldoende gronden onder en rondom dit wooncomplex worden gereserveerd. Deze gronden worden vervolgens buiten beschouwing gelaten om het aantal grondgebonden woningen op de resterende gronden te bepalen.

Wij vertrouwen erop dat het college en de gemeenteraad gehoor geven aan het verzoek van zowel het Rijksvastgoedbedrijf als Breevast om voorwaarden en bepalingen volgend uit het servituut (publiekrechtelijk) te borgen, waarbij nuanceringen zoals in deze brief geduid kunnen worden meegenomen.

Een kopie zal tevens aan Van Wonen worden verstrekt met het verzoek om een aangepast plan ter goedkeuring aan de bieden. Indien gewenst lichten wij ons standpunt graag mondeling toe.

Met vriendelijke groet,



R. Alberts

Bijlage Brief Breevast d.d. 14 april 2020

CC: Gemeenteraad en Van Wonen



BREEVAST

T +31 20 570 35 70
F +31 20 570 35 80
Antonio Vivaldistraat 60
NL-1083 HP Amsterdam

Postbus 75427
NL-1070 AK Amsterdam
breevast@breevast.nl
www.breevast.nl

Gemeente Zeist
t.a.v. College van Burgermeester en Wethouders
Postbus 513
3700 AM ZEIST

Betreft:

Servituut
Schaerweijder
Bosschen in relatie tot
De Lindenhorst

Uw referentie:

Onze Referentie:

MvS 2020

Per e-mail vooruit en per post

Amsterdam, dinsdag 14 april 2020

Geachte College van Burgermeester en Wethouders,

Breevast B.V. heeft kennisgenomen van het voorgenomen besluit van het Rijksvastgoedbedrijf om de voormalige jeugdinstelling De Lindenhorst aan de Verlengde Slotlaan 69-71 te Zeist te verkopen. Op de percelen van De Lindenhorst is het Schaerweijder Bosschen Servituut van toepassing, zoals ook bevestigd is in het onderzoek dat op verzoek van het Rijksvastgoedbedrijf is uitgevoerd door notaris mr. R.A. Spit van Pels Rijcken Droogleeuw Fortuijn advocaten en notarissen te Den Haag, als onderdeel van de Landsadvocaat.

Als houder van het Schaerweijder Bosschen servituut wijst Breevast u erop dat alle plannen en scenario's op de percelen moeten voldoen aan de doelstelling van het servituut en de bepalingen hierin die erop toezien dat het karakter van het Lyceumkwartier, de kwaliteit, stand en locatie op het niveau blijft zoals die door Schaerweijder Bosschen ooit is ontwikkeld.

Voor het terrein van De Lindenhorst betekent dit dat eventuele herkaveling moet voldoen aan de verplichte oppervlakten die middels erfdienstbaarheden in de koopakten staan: voor een vrijstaande woning is een perceel van minimaal 2.000 m² vereist en voor twee huizen onder een kap is een perceel van minimaal 3.000 m² vereist. Conform de bepalingen van genoemd servituut dient iedere afwijking hiervan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de houder van het servituut, in casu Breevast.

Het Rijksvastgoedbedrijf verzoekt u 'om zorg te dragen voor een publiekrechtelijke borging van de voorwaarden en bepalingen voortvloeiende uit genoemd servituut. Op deze wijze kunnen gemeente en Rijksvastgoedbedrijf het maatschappelijk belang waarborgen.'

Wij hopen dat u gehoor geeft aan dit verzoek en de daarmee gepaard gaande kaveloppervlakten die in de koopakten staan en deze publiekrechtelijk borgt. Daarmee waarborgt u het groene en ruim opgezette karakter van het Lyceumkwartier.

Met vriendelijke groet,
Breevast B.V.

Marcel van Schuppen

