

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Socrateslaan”

Locatie: Verlengde Slotlaan 77
Gemeente Zeist

Inleiding

Met het bestemmingsplan ‘Socrateslaan’ willen de eigenaren van het perceel Verlengde Slotlaan 77 de bouw van 1 nieuwe woning mogelijk maken in hun huidige achtertuin. Bij deze ontwikkeling streven zij naar in stand houding van het groene karakter van de wijk en van de aangrenzende lanen. De nieuwe woning wordt ontsloten via de Socrateslaan, vandaar de naam van het bestemmingsplan.

In 2015 hebben de eigenaren een vergelijkbaar principeverzoek ingediend bij de gemeente Zeist. Toen vroegen zij de gemeente om toestemming om op de twee percelen waaruit dit deel van hun achtertuin bestaat, twee aaneengebouwde woningen te bouwen. Namens het college is op 3 december 2015, onder voorwaarden, ingestemd met dit verzoek. De voorwaarden hadden onder meer betrekking op communicatie met de omgeving en het opstellen van een bomeninventarisatie. Naar aanleiding van het daarop volgende overleg met omwonenden hebben de eigenaren het plan aangepast en een ontwerp bestemmingsplan laten opstellen voor de bouw van één woning.

1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Socrateslaan” lag vanaf donderdag 14 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage. In het totaal zijn op het ontwerpplan bijna 60 zienswijzen ingediend. Van deze zienswijzen voldeden 52 direct geheel aan de wettelijk gestelde voorwaarden, zodat deze zienswijzen ontvankelijk zijn. De overige zienswijzen waren niet in één keer correct (mede)ondertekend en/of naar een verkeerd mailadres getuurd. Zoals wettelijk voorgeschreven, zijn de betreffende reclamanten in de gelegenheid gesteld deze omissie(s) te herstellen.

Reclamant 18, 20 (Stedin) en 58 hebben binnen de gestelde termijn alsnog een correct ondertekende zienswijze, op de juiste wijze ingediend. Deze zienswijzen zijn daarmee alsnog ontvankelijk. Reclamant 40 heeft binnen de termijn geen ondertekende zienswijze ingediend. Daarmee dient de zienswijze van reclamant 40 niet ontvankelijk te worden verklaard.

Reclamant 52 maakte in de aanhef niet eenduidig duidelijk namens wie de zienswijze ingediend was. Reclamant 52 heeft de zienswijze zelf correct ondertekend, zodat de zienswijze in zoverre ontvankelijk is. De aanhef kan zo gelezen worden, dat de zienswijze ook mede namens burens zou zijn ingediend en voor zover deze mede namens burens zou zijn ingediend, was deze zienswijze niet correct ondertekend. Binnen de gestelde termijn hebben deze burens de zienswijze niet alsnog ondertekend. Wel is er telefonisch contact geweest met reclamant 52, die uitlegde, dat het zijn bedoeling was om de zienswijze slechts namens hemzelf in te dienen. Zienswijze 52 is dus uitsluitend ontvankelijk voor zover ingediend namens reclamant 52 zelf en niet-ontvankelijk voor zover ingediend namens de burens van reclamant 52.

Op 16 november 2018 heeft reclamant 59 zich bij de gemeente gemeld. Hij is uitgenodigd aan te tonen, dat zijn zienswijze (ook) tijdig is ingediend. Binnen de gestelde termijn heeft hij niet aan dit verzoek voldaan, zodat de zienswijze van reclamant 59 niet-ontvankelijk moet worden verklaard.

Op 6 december 2018 heeft reclamant 60 zich gemeld en direct aangetoond, dat haar zienswijze tijdig ingediend was. De zienswijze van reclamant 60 is daarmee ontvankelijk.

Op 19 oktober heeft reclamant 6 zijn zienswijze ingetrokken, waarbij hij meedeelde, dat hij op verzoek van een buurman de (negatieve) zienswijze mede had ondertekend, maar zich bij nader inzien wil distantiëren van die zienswijze.

Leeswijzer

Enkele zienswijzen zijn (zeer) uitgebreid. Gelet op de hoeveelheid en de omvang van de zienswijzen, kan niet elk detail expliciet in deze nota worden beschreven. Echter, het voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in het laatste hoofdstuk van deze nota staat, is een integraal voorstel waarbij alle zienswijzen volledig zijn betrokken.

De zienswijzen hebben betrekking op een groot aantal onderwerpen, maar niet alle reclamanten (zij die een zienswijze hebben ingediend) nemen daarbij dezelfde standpunten in. Meer reclamanten wensen, dat de gemeente afziet van vaststelling van het bestemmingsplan, maar regelmatig hebben meerdere personen per adres een zienswijze ingestuurd. Daar tegenover hebben meer dan twintig reclamanten een zienswijze ingediend om hun steun te betuigen aan het plan. Zij vragen de gemeente het plan wél vast te stellen. Het aantal huishoudens dat tegenstander is van het plan is daarmee nagenoeg gelijk aan het aantal huishoudens dat voorstander is van het plan. Verschillende instellingen, zoals naastgelegen school en de Vereniging Lyceumkwartier Zeist, hebben zich tegenstander van het plan verklaard.

De besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan gebeurt op inhoudelijke, ruimtelijk relevante gronden. Het is dus niet een kwestie van 'de meeste zienswijzen gelden'. De besluitvorming gebeurt aan de hand van een analyse van de inhoud van de voor- en tegenargumenten. Om die analyse goed te kunnen maken, is ervoor gekozen om hierna de verschillende, door reclamanten genoemde, thema's te beschrijven en daarbij te benoemen wat de standpunten van de voor- en tegenstanders zijn en op basis waarvan het standpunt van de gemeente daarna bepaald is. Bij de behandeling van de thema's wordt steeds ingegaan op de verschillende argumenten. De zienswijzen worden dus niet apart per reclamant behandeld. De nota wordt afgesloten met een overzicht van de voorgestelde aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de zienswijzen.

Omwille van de privacy wordt steeds naar privé personen verwezen met de term 'reclamant' waaraan een nummer is toegevoegd om de zienswijzen, wanneer nodig, herleidbaar te kunnen maken. Reclamanten ontvangen persoonlijk een brief waarin meegedeeld wordt met welk nummer naar hun eigen zienswijze wordt verwezen.

2. De thema's

De volgende thema's worden in deze zienswijzennota behandeld:

- Hoofdstuk 3: bestaand beleid en regelingen

Hier wordt de vraag behandeld of bestaand beleid, dan wel bestaande regelingen in de weg staan aan vaststelling van het bestemmingsplan "Socrateslaan". Daarbij wordt mede ingegaan op mogelijke precedentwerking en op de eventuele verkoop van grond door de gemeente aan aanvragers.

- Hoofdstuk 4: kwaliteit omgeving

Dit hoofdstuk behandelt de zienswijzen voor zover die betrekking hebben op de mate waarin het plan van invloed is op de kwaliteit van de fysieke omgeving ter plaatse.

- Hoofdstuk 5: de belangenafweging

Hier wordt ingegaan op de belangenafweging die ten grondslag ligt aan de medewerking door gemeente Zeist aan dit bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 6: privaatrechtelijke belemmeringen

Dit hoofdstuk behandelt de relatie tussen het bestemmingsplan en privaatrechtelijke aspecten, die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht.

- Hoofdstuk 7: Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De zienswijzen, die betrekking hebben op de werkwijze van de gemeente Zeist in relatie tot de algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden in dit hoofdstuk behandeld.

- Hoofdstuk 8: Het proces tot nu toe

Hier is aandacht voor de zienswijzen die betrekking hebben op het tot nu toe doorlopen proces en de daarin gewekte verwachtingen. Ook het bestaan en ontbreken van draagvlak komt daarbij uitgebreid aan de orde.

- Hoofdstuk 9: Planschade

Dit hoofdstuk behandelt de zienswijzen voor zover die zien op mogelijke planschade, de eventuele afhandeling daarvan en de daarmee samenhangende uitvoerbaarheid van de plannen.

- hoofdstuk 10: Conclusies

Hier worden de conclusies getrokken en wordt uiteengezet op welke wijze het plan aangepast wordt aan de ingediende zienswijzen.

- Bijlage 1

Het juridische advies van Kienhuis-Hoving over de privaatrechtelijke aspecten.

- Bijlage 2

Oplegnotitie Quickscan Natuurwetgeving Verlengde Slotlaan 77 Zeist.

3 Bestaand beleid en regelingen

Door verschillende reclamanten wordt gesteld, dat het ontwerpbestemmingsplan “Socrateslaan” in strijd zou zijn met bestaand beleid, dan wel bestaande regelingen. Reclamanten noemen daarbij onder meer de uitspraak van de Kroon van 2 november 1993 (ook aangeduid als het Koninklijk Besluit), het Beeldkwaliteitsplan en het Beheerplan Lyceumkwartier, het bestemmingsplan Centrum e.o., het bestemmingsplan 1998, de Welstandsnota, het Groenstructuurplan, het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030, de Structuurvisie Zeist 2020 en de Woonvisie. Ook wijst o.a. reclamant 19 op het Structuur Ontwerp Slot Zeist en Beek en Royen met bijbehorende Zichtassen en laanstructuren.

De genoemde documenten beperken niet de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. De gemeenteraad is immers bevoegd om eigen beleid nader uit te werken, te concretiseren of aan te passen. Ook is de gemeenteraad bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, dat afwijkt van haar visie in een eerder vastgesteld bestemmingsplan. Dat is in lijn met hoe dit wordt omschreven door reclamant 30, Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. In haar zienswijze beschrijft de stichting, onder verwijzing naar o.a. de Cultuurhistorische Atlas van Zeist, precies, hoe dit door de decennia heen steeds gedaan is. Het Lyceumkwartier is in stappen ontwikkeld, waarbij elke stap verder ging dan waar in de stap daarvoor gekozen was. De gemeenteraad beslist of het passend is nu weer een stap te zetten.

Geen van de bovengenoemde documenten betreft regelgeving van een hogere overheid, die de bevoegdheid van de gemeenteraad inperkt. Veel van het genoemde beleid is daarnaast ook gedateerd. De raad blijft dus het bevoegd gezag en bepaalt wat wel en wat niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening binnen het Lyceumkwartier, zoals dat zich nu ontwikkelt heeft en houdt daarbij rekening met de huidige ruimtelijke opgaven. Dit dient uiteraard gemotiveerd te worden, zodat blijkt op welke wijze voorliggend besluit aansluit bij, dan wel waarom afgeweken wordt, van eerder vastgesteld beleid. Het grootste deel van deze motivatie is al in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan te vinden. Voorliggende nota is een aanvulling daarop.

Een significant deel van de reclamanten (reclamanten 18, 28, 29, 32 tot en met 36, 38 tot en met 51, 53, 54 en 56) deelt de mening, dat het plan past binnen het groene karakter van het Lyceumkwartier. Sommige reclamanten benoemen daarbij specifiek dat het plan past binnen de laanstructuur van respectievelijk de Verlengde Slotlaan en de Socrateslaan, de gewenste groene uitstraling van de entrees naar de wijk of de gewenste groene buffer om de school. Onder andere reclamant 30, de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., komt tot de conclusie, dat de mate waarin voorliggend plan deze groene waarden aan zou kunnen tasten, onevenredig zou zijn. Er is echter geen afwegingskader waaruit dit blijkt. Uiteindelijk is het aan het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Zeist, om te oordelen of de eventuele aantasting van het groen acceptabel of onevenredig zou zijn. De gemeente is van mening, dat in dit geval geen sprake is van een onevenredige aantasting.

Bevoegdheid tot wijzigen beleid

Verschuillende beleidsdocumenten, waaronder het Groenstructuurplan, het Beeldkwaliteitsplan en de Structuurvisie benadrukken de relevantie van een groene uitstraling van het betreffende perceel. Overwogen is, dat een nieuwe woning weliswaar altijd een zekere inbreuk maakt op de groene uitstraling van een perceel, maar dat, zoals in voorliggend geval, de inbreuk kan worden beperkt en kan worden gecompenseerd. Als locatie voor de beoogde woning is gekozen voor een reeds bestaande open plek tussen de bomen, waar al bijgebouwen staan. Het bouwvlak wordt relatief klein gehouden en door voldoende gronden de “Tuin” bestemming te geven worden omringende bomen beschermd. Het voorziene nieuwe perceel is, met ruim 850 m²,

voldoende groot om een woning op te plaatsen, die omringd wordt door voldoende groen om een in de wijk passende groene uitstraling van het perceel te bieden.

Groenstructuurplan

Verschillende reclamanten, o.a. reclamanten 1, 19, 21 tot en met 26, 30 en 31 gaan in op het Groenstructuurplan. Daarbij wordt onder meer deze passage over het Lyceumkwartier aangehaald: *“Daarnaast wordt de groene uitstraling van het Lyceumkwartier sterk door particulier groen bepaald. Het behoud van ruime kavels is daarom een vereiste om de groene allure van het Lyceumkwartier te kunnen waarborgen.”* Zonder meer betreft het plangebied (een deel van) één van die ruime kavels met particulier groen. De vraag is echter of het beoogde bouwplan het groen op dit perceel zodanig aantast, dat de groene uitstraling van het Lyceumkwartier in het geding is.

De gemeente overweegt, dat een voldoende brede, groene rand om de beoogde bebouwing blijft bestaan, zodat het groene karakter van het perceel en daarmee “de groene allure” van de buurt niet onevenredig aangetast wordt. Ook volgt de gemeente de Vereniging Lyceumkwartier Zeist (verder ook: de VLZ) niet, wanneer zij stelt, dat achtereenvolgende individuele gevallen, die op zich ‘niet zo erg’ zijn, een aanzienlijke verschraving van de groene beeldkwaliteit tot gevolg kunnen hebben. Per geval wordt immers met maatwerk gezorgd voor voldoende groene allure en uitstraling in de nieuwe situatie, die dan ontstaat.

De Vereniging Lyceumkwartier Zeist (VLZ) schrijft in haar zienswijze het volgende over het Groenstructuurplan: “Juridisch en beleidstechnisch gezien is de huidige reikwijdte van het Groenstructuurplan echter beperkt door een uitspraak van de rechter op 6 mei 2014, UTR 13/1553 WABOA V31, inzake Valckenboschlaan 9. Hierin is geoordeeld dat een beroep op het Groenstructuurplan moet falen vanwege het feit dat dit plan het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van Zeist schetst. Omdat het openbaar groen bij de afwijking van het bestemmingsplan daar niet bij betrokken was, miste het Groenstructuurplan, naar het oordeel van de rechtbank, toepassing.”

In dit kader is een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, het hoogste rechtscollege in dezen, van belang. Het betreft de uitspraak in zaaknummer 201301032/1/R2 van 25 september 2013. Deze jurisprudentie wordt als de te volgen lijn aangehouden. Hierin wordt overwogen: “De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad aldus dat het Groenstructuurplan slechts een kader vormt aan de hand waarvan het plan mede is beoordeeld. Hetgeen is aangevoerd geeft geen aanleiding te twijfelen aan de juistheid hiervan.” Het Groenstructuurplan is dus niet in alle gevallen doorslaggevend maar slechts één van de (vele) beleidskaders, die bij de besluitvorming betrokken wordt. Zoals uit deze nota blijkt, acht de gemeente de mogelijke negatieve invloed van het plan op de groenstructuur niet onevenredig groot, zodat het Groenstructuurplan in dit geval niet van doorslaggevende betekenis is.

Voor zover reclamanten, zoals reclamanten 21 tot en met 26, stellen, dat bij de beoordeling van het conceptplan van 2015 onvoldoende rekening is gehouden met het Groenstructuurplan, wat dan zou blijken uit de passage hierover in het collegevoorstel van 12 maart 2018, is deze eventuele omissie hersteld door de overwegingen in de Toelichting en in deze Nota van Zienswijzen, zodat dit punt niet in de weg staat van een zorgvuldig voorbereide besluitvorming over voorliggend bestemmingsplan.

Voor zover reclamanten, waaronder reclamanten 21 tot en met 26, overwegen, dat vergunningsvrije bijgebouwen in de toekomst een aantasting van het nog bestaande bos zouden kunnen vormen, overweegt de gemeente, dat voor het kappen van bomen (waar bij elke

grote aantasting van het bos sprake van zal zijn) een vergunning nodig is. Bij de afweging, die vooraf gaat aan het beslissen over het wel of niet verlenen van een dergelijke vergunning, worden (op grond van artikel 4.2 van de Bomenverordening van de gemeente Zeist) de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de boom meegewogen, als ook de waarden van de boom voor stads- en dorpsschoon. Dit biedt voldoende waarborgen om (onevenredige) aantasting te voorkomen.

Reclamant 30, de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (verder SMZ) haalt ook nog de volgende tekst, als streefbeeld uit het Groenstructuurplan aan: "Ruime voortuinen met groene omheining blijven het streefbeeld". De gemeente overweegt, dat het plangebied momenteel geen voortuin betreft, maar een achtertuin. In de nieuwe situatie, voorziet het nieuwe plan in een woning met een relatief grote voortuin, die door de bestemming ook het gewenste groene beeld op zal roepen en daarmee in voldoende mate voldoet aan het streefbeeld.

Ook stelt SMZ, dat de kap van juist de bomen in het midden van het nieuw te vormen perceel er voor zorgt, dat slechts een rand bomen overblijft in plaats van een bos. Hoewel deze overweging correct is bij een bos, kan een zo gering aantal van slechts vier bomen, die gekapt zouden worden, moeilijk gezien worden als het einde van een bosperceel. Veel meer moeten de aaneengesloten bomen op en vóór het aangrenzende perceel van de school gezien worden als het bosrestant. Door de herplant van bomen binnen het plangebied, zal het zicht op en de ervaring van dat bosrestant niet wezenlijk anders worden.

Structuurvisie/plan

Meerdere reclamanten, waaronder reclamanten 1, 2, 30 en 55, stellen dat voorliggend plan in strijd is met de Structuurvisie. Zij stellen met name, dat het plan de cultuurhistorische waarde van de Verlengde Slotlaan aantast. Echter, gelet op de afstand tussen het plangebied en de Verlengde Slotlaan is er naar mening van de gemeente geen sprake van een onevenredige aantasting. De nieuw te bouwen woning zal immers nauwelijks te zien zijn vanaf de Verlengde Slotlaan door de afstand en het beschermde, tussenliggende groen. Daarbij betreft de gemeente het gegeven, dat aan de andere kant van de Socrateslaan de bebouwing op een vergelijkbare afstand van de Verlengde Slotlaan ligt.

Onder andere reclamant 1 stelt, dat hier sprake is van een beeldbepalende hoek, maar toont niet op overtuigende wijze aan, waar dit uit zou blijken. De gemeente acht alle hoeken aan de zichtas van slot Zeist, waaronder Verlengde Slotlaan, waardevol. Het plangebied ligt echter op zodanige afstand tot de Verlengde Slotlaan en het plan beoogt een zodanig groene inrichting, dat het voorliggende plan geen onevenredige gevolgen zal hebben voor de beleving van deze zichtas.

Reclamant 30, Stichting Milieuzorg Zeist e.o., wijst er (naast het cultuurhistorische belang) op, dat het perceel binnen een groene route ligt en dat er "dus" van het plan "duidelijk bepaalde negatieve effecten" zullen uitgaan voor bepaalde soorten. Aangezien dit punt niet nader onderbouwt wordt en in strijd lijkt met het uitgevoerde flora en fauna onderzoek, kan de gemeente reclamant niet volgen in deze redenering.

Groene uitstraling van het perceel

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet er in, dat de nieuwe woning nauwelijks te zien zal zijn vanaf de Verlengde Slotlaan en achter een groene buffer staat, gezien vanaf de Socrateslaan. Daardoor kan het plan niet geacht worden van overwegende invloed te zijn op de kwaliteiten van de Verlengde Slotlaan. Het tast de cultuurhistorisch waardevolle laanstructuur niet aan.

Groene entree

Ook behoudt het perceel een aanzienlijk groenere uitstraling dan de huidige percelen aan de overkant van de Socrateslaan/Ersamuslaan hebben. Daarnaast komt de beoogde nieuwe woning niet op een kortere afstand van de Verlengde Slotlaan dan de bestaande woningen aan de overkant van de Erasmuslaan (oftewel recht tegenover het plangebied). Daarmee blijft het perceel dus bijdragen aan “een groene entree” tot de wijk. Voor zover er enige aantasting is van het aanwezige groen, acht de gemeente de aantasting van ondergeschikte invloed op de aanwezige groene entree van het Lyceumkwartier. Met de instandhouding van de vele bomen en de groene uitstraling van het perceel, zal dit plan niet een “harde stedelijke wand” creëren, zoals die in het Beeldkwaliteitsplan als onwenselijk is beschreven.

Groene buffer om school

Dezelfde redenering wordt gevolgd voor wat betreft de vermeende doorbreking van de groene buffer rond de school. Wanneer de naastgelegen percelen langs de Verlengde Slotlaan ten noorden van het plangebied worden gezien, dan zien we dat vrijwel alle tuinen momenteel, ter hoogte van de voorziene nieuwe woning, open plekken en geen dichte bebouwing kennen. Op de afbeelding uit het huidige bestemmingsplan, die reclamanten 1 en 2 in hun zienswijzen hebben opgenomen, laten zij zien, dat de beoogde nieuwe woning ook op zo'n open plek is voorzien. Die open plek is ook ingetekend in de weergave van de groene structuur rond de school, zoals reclamant 31, de Vrije School en BSO de Bosplaats, die als bijlage meestuurt. Het resterende bos binnen het plangebied zal dan ook niet van een veel mindere dichtheid zijn dan op naastgelegen percelen aan de Verlengde Slotlaan en nog steeds robuuster zijn dan de groene buffer om de school langs de Socrateslaan. Daarmee zorgt deze nieuwe woning dan ook niet voor een onevenredige aantasting van de feitelijk aanwezige groene buffer rond de school.

De gemeente volgt dan ook niet de stelling van reclamant 31, de Vrije School, dat na realisatie van de nieuwe woning het groene karakter aan deze kant van de school volledig teniet gedaan wordt, doordat daar op korte afstand een hoge woning komt te staan. Ten eerste is de maximale hoogte van 10 meter voor een grondgebonden woning zowel in de gemeente als geheel, als in het Lyceumkwartier een hele gebruikelijke hoogte. Ter vergelijking wordt vermeld, dat de appartementencomplexen tussen de Socrateslaan en de Erasmuslaan een maximale hoogte van 12 meter kennen.

Ten tweede wordt vermeld, dat de afstand van de gebouwen van de Vrije School tot de beoogde nieuwe woning circa 30 meter bedraagt en daarmee ongeveer gelijk is aan de huidige afstand tussen de gebouwen van de Vrije School en genoemde appartementen-complexen. Echter, waar de groenstrook tussen de school en de appartementen zeer smal is vanwege de Socrateslaan, zal de groenstrook tussen de school en de beoogde nieuwe woning groen blijven. Objectief gezien is er dan geen sprake van dat het groene karakter van de school teniet wordt gedaan.

Karakter Verlengde Slotlaan en zichtas

Meerdere reclamanten, waaronder reclamant 57, Breevast B.V., vragen aandacht voor het monumentale karakter van de Verlengde Slotlaan. Dartoef overweegt de gemeente, dat de afstand van het plangebied tot de Verlengde Slotlaan zo groot is, dat de beoogde ontwikkeling niet van doorslaggevende invloed kan zijn op het karakter van de Verlengde Slotlaan of de zich daar bevindende monumentale zichtas. Dit geldt des te sterker vanwege de bestaande bijgebouwen binnen het plangebied en de bestaande bebouwing en bomen tussen de laan en het plangebied, die het directe zicht van de laan op de beoogde nieuwe woning onttrekken.

Voor zover reclamanten, zoals reclamanten 21 tot en met 26, stellen, dat de historische zichttas een monumentale structuur betreft overweegt de gemeente dat de in het bestemmingsplan opgenomen monumentale bescherming voor deze zichttas tot 15 meter uit de weg is opgenomen, terwijl het plangebied op circa 60 meter van de weg ligt. De ontwikkeling valt daarmee niet binnen de monumentale bescherming van deze zichttas.

Structuurvisie en Verkeerde aanduiding plangebied in Toelichting

Reclamante 2 merkt terecht op, dat op pagina 20 van de Toelichting het plangebied verkeerd is aangegeven. Op de illustratie uit de Structuurvisie is een gebied achter de hoek Spinozalaan – Verlengde Slotlaan aangegeven, waar het gebied achter de hoek Socrateslaan – Verlengde Slotlaan aangegeven had moeten worden. Gelet op het grote aantal kaarten in de Toelichting leidt deze ene omissie er niet toe, dat iemand in redelijkheid zou kunnen twijfelen aan de locatie voor de beoogde ontwikkeling. Wel wordt terecht opgemerkt, dat het plangebied binnen de binnenstedelijke groenstructuur ligt. Zoals verder in de Toelichting al is betoogd, beoogt het plan een zodanige instandhouding van het ter plaatse aanwezige groen, dat deze binnenstedelijke groenstructuur niet onevenredig wordt aangetast.

Verkiezingsprogramma

Vele reclamanten, waaronder reclamanten 1 en 2 verwijzen naar het verkiezingsprogramma van de partij van één van onze wethouders en vinden dat het ontwerpbestemmingsplan daar haaks op staat. Een verkiezingsprogramma is echter geen gemeentelijk vastgesteld beleid en bindt de raad niet, noch de wethouder.

Precedenten

Reclamanten 1 en 2 benadrukken daarbij dat dit plan, volgens hen, geen precedent kent. Reclamanten 18, 28, 29, 32 tot en met 36, 38, 39, 41, 43 tot en met 45, 47 tot en met 51, 53, 54 en 56 zien echter een precedent in de nieuwbouw die rond 2002 heeft plaatsgevonden toen de 'nieuwbouw' aan de Erasmuslaan werd gebouwd, waarbij een hogere bebouwingsdichtheid werd gerealiseerd dan tot dan toe voorkwam in de directe omgeving.

Vooraf zij gesteld, dat in het algemeen, een gebrek aan precedënten geen reden is om af te zien van medewerking aan een plan. Voor elke historische ontwikkeling geldt immers, dat ooit voor het eerst is gekozen voor deze ontwikkeling.

De gemeente overweegt, dat het Lyceumkwartier de afgelopen honderd jaar stapsgewijs steeds meer bebouwd is, waarvoor steeds nieuwe bouwvlakken werden gecreëerd. In die zin kent voorliggend plan zeer veel precedënten. Tegenstanders van het plan zien echter de situatie, zoals die ontstaan is na de realisatie van de woningbouw, die in het bestemmingsplan Lyceumkwartier mogelijk werd gemaakt, als uitgangssituatie. Zij overwegen dat ten opzichte van die situatie nog niet eerder een woning buiten het bouwvlak is gebouwd. Daarop overweegt de gemeente, dat het beeld waarvoor in het bestemmingsplan Lyceumkwartier gekozen is, zorgvuldig tot stand is gekomen, maar dat toen een afweging werd gemaakt over de effecten van extra woningen op de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van (onder meer) de toen bestaande bebouwing en de toen ervaren woningdruk. Dat was toen (vele jaren geleden) anders dan nu en daarom is het resultaat van die historische afweging niet automatisch leidend voor een vergelijkbare afweging nu.

De gemeente overweegt verder, dat zij de laatste jaren met regelmaat meewerkt aan plannen, die nieuwbouw en intensivering van de bebouwing in het Lyceumkwartier inhouden, mits deze plannen voldoende groen en voldoende ruimtelijke kwaliteit waarborgen. In die zin, kent het voorliggende plan, dus ook vele precedënten. Dat voor die verdichting van de wijk geen

bestemmingsplanherzieningen nodig waren, doet daar niet zo veel aan af (zie hieronder). Dat is immers niet relevant voor de buiten op straat ervaren ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld reclamant 1, 2 en 42 vermelden een veelheid aan voorbeelden van dergelijke verdichtingen. Daaronder de nieuwbouw op perceel Valckenboslaan 9, die volgens reclamanten ook niet voldoet aan de voorwaarden van het Servituut. Daarmee erkennen reclamanten zelf dus ook al, dat er weldegelijk eerder sprake was van inbreiding in het Lyceumkwartier in strijd met de uitgangspunten van het Servituut.

Voorstanders van het plan, waaronder reclamant 18, voegen daar nog een ander precedent aan toe: de bouw van Homeruslaan 5 op grond van Homeruslaan 9. Onder andere reclamant 27 stelt vervolgens dat ook het perceel Platolaan 7 in het verleden is gesplitst in Platolaan nummers 7 en 7a, waarbij reclamant in het geheel niet duidelijk maakt, waarom de splitsing van de Platolaan 7, die resulteerde in een perceel van 1075 m² wel passend zou zijn, maar voorliggende splitsing, die zou resulteren in een perceel van ruim 850 m² niet passend zou zijn binnen de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Reclamanten 1 en 2 stellen daarbij, dat er weliswaar intensivering heeft plaatsgevonden in de wijk, maar dat dergelijke intensivering steeds binnen een bestaand bouwvlak plaatsvond. Dat is echter, wat de gemeente betreft, niet altijd van doorslaggevend belang. Het is veel meer van belang of de nieuwe woning gerealiseerd kan worden met tenminste het behoud van voldoende ruimtelijke kwaliteit. In het verleden zijn bouwvlakken ingetekend op plaatsen waar al woningen aanwezig waren, dan wel waar destijds de realisatie van woningen op korte termijn werd voorzien. De gemeente Zeist kan echter meewerken aan bouwplannen op plekken, waar eerder geen woning werd voorzien en er dus geen bouwvlak aanwezig is, wanneer een nieuwe woning past binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit. In het volgende hoofdstuk worden de zienswijzen met relatie tot de ruimtelijke kwaliteit besproken.

Precedentwerking

Onder andere reclamanten 1 tot en met 5, 7 tot en met 17, 19, 30, 52 en 55 betogen, dat dit plan zal leiden tot precedentwerking. Vooraf zij vermeld, dat precedentwerking niet gelijk moet worden gesteld met een ongewenste precedentwerking. Belangrijk aspect hierbij is dat de gemeente in het algemeen geen voorstander is van bebouwing in de tweede lijn. Het ligt daarom niet voor de hand om een nieuw bouwvlak op het achterterrein van een groot perceel toe te staan, wanneer het geen hoekperceel betreft. Een bouwvlak achterop een bestaand perceel, dat niet op een hoek ligt, zou immers resulteren in ongewenste bebouwing in de tweede lijn. Bij een hoekperceel is dat niet het geval.

Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen te passen binnen de huidige groene uitstraling van de wijk. Dit houdt feitelijk in, dat precedentwerking alleen zou kunnen gelden voor andere zeer ruime hoekpercelen in het Lyceumkwartier, waar een woning zou kunnen worden gerealiseerd met voldoende groen er omheen om een onevenredige nadelige impact op de groene uitstraling te voorkomen. Er zijn niet veel van die percelen en in voorkomende gevallen zal de gemeente Zeist zorgvuldig afwegen of een plan, dat zich beroept op precedentwerking door voorliggend plan, op een even zorgvuldige wijze de nieuwbouw inpakt in het groen. Elk plan wordt op zijn eigen merites beoordeeld. Wanneer een ander, vergelijkbaar plan ook in voldoende mate is ingepast, kan de gemeente nogmaals medewerking verlenen zonder de kwaliteiten van het Lyceumkwartier onevenredig aan te tasten. Er zou dan mogelijk sprake kunnen zijn van precedentwerking, maar er is dan geen sprake van ongewenste precedentwerking.

De Vereniging Lyceumkwartier Zeist noemt in haar zienswijze, bijvoorbeeld, de percelen Verlengde Slotlaan 73 en 75 en suggereert, dat deze percelen binnen afzienbare tijd 'aan de beurt' zullen komen voor herverkaveling. De gemeente volgt hen daarin niet. Zoals elders in

deze nota ook overwogen, is de afstand van de woning op de Verlengde Slotlaan 75 tot aan de daarachter gelegen woning Erasmuslaan 1, ongeveer even groot, als de afstand tussen de woning op de Verlengde Slotlaan 77 en de beoogde nieuwbouw, die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk zou worden gemaakt. Een extra woning tussen Verlengde Slotlaan 75 en Erasmuslaan 1 zou dan ook een wezenlijk andere mate van verdichting inhouden en een veel kleiner perceel opleveren, dan waar in het voorliggende plan sprake van is.

Reclamant 2 verwacht, dat veel vrijstaande woningen ingeruild zullen worden voor 2 onder 1 kapwoningen en stelt daarbij, dat het Lyceumkwartier dan een nieuw karakter zal krijgen. De gemeente Zeist volgt deze redenering niet. In het bestemmingsplan "Lyceumkwartier" uit 1990 kregen de betreffende gronden de bestemming Woningbouw in de klasse B-2-150. Binnen deze bestemming en aanduiding konden vrijstaande woningen al vervangen worden door 2 onder 1 kap woningen. Echter, om te voorkomen, dat te veel woningen gesplitst zouden worden, is met de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' vastgelegd, dat het aantal woningen niet mag toenemen (artikel 19.2.2.e van dat plan). Daarmee is voor elke extra woning een procedure benodigd. De gemeente Zeist werkt slechts mee aan die verzoeken, die passen binnen de huidige ruimtelijke kwaliteiten en voorkomt daarmee een ongebreidelde wildgroei.

Vervolgens stelt reclamant 2 het niet eens te zijn met de stelling van de initiatiefnemers tijdens de raadsbijeenkomst op 5 juli 2018: "Van enige precedentwerking kan dan ook geen sprake zijn". Zoals uit bovenstaande blijkt, volgt de gemeente Zeist deze stelling niet volledig. Er kan wel degelijk sprake zijn van enige precedentwerking, maar de gemeente acht de beperkt mogelijke precedentwerking niet ongewenst.

De redenatie van reclamant 52 over het al of niet ongewenste karakter van eventuele precedentwerking is niet eenduidig. Eerst stelt hij heel duidelijk tegen het voorliggende plan te zijn omdat het volgens hem zal leiden tot precedentwerking. Hij noemt vervolgens een concrete plek waarvan hij verwacht, dat de eigenaren er ook een nieuwe woning zouden willen bouwen en maakt duidelijk ook tegen die eventuele toekomstige woning te zijn. Maar daarna beweert reclamant, dat hij zelf ook nog een huis in zijn voortuin wil gaan zetten en speculeert hij over wensen en plannen van een andere eigenaar. Aangezien één en ander onvoldoende aangetoond is, kan de gemeente reclamant hierin niet volgen.

Verkoop grond gemeente aan initiatiefnemers

Onder andere reclamant 2 stelt, dat het aanbod van de gemeente om grond aan initiatiefnemers te verkopen in strijd is met gemeentelijk beleid. Dat beleid stelt, dat het ongewenst is wanneer derden gemeentegronden in gebruik nemen, wanneer hierbij sprake is van strijdigheid met het Groenstructuurplan of als er belangrijke kabels en leidingen liggen. Reclamant 2 stelt dat de betreffende grond om beide redenen niet aan initiatiefnemers verkocht kan worden.

De gemeente volgt reclamant daar niet in. Elders in deze Nota van Zienswijzen staat beargumenteerd, waarom de gemeente voorliggend plan niet in strijd met het Groenstructuurplan acht. Wat betreft de belangrijke kabels en leidingen verwijzen reclamanten 1 en 2 naar de leidingen van Stedin (Reclamant 20). In haar zienswijze schrijft Stedin, dat de over het perceel lopende laagspanningskabel niet meer in gebruik is. Een kabel, die niet meer in gebruik is, achten wij geen "belangrijke" kabel in de zin van voornoemd gemeentelijk grondbeleid. Verder wijst Stedin er op, dat "indien de gemeente Zeist alsnog woningbouw zou toestaan op het perceel (...) Stedin op eigen kosten het recht zou opgeven en de kabels en leidingen verwijderen". Er is thans geen reden om van deze afspraak af te wijken. Daarmee is er geen reden om af te zien van de verkoop van deze gronden aan initiatiefnemers.

Ten overvloede, en mede vanwege de opmerking van Stichting Milieuzorg Zeist e.o. over het belang van het groen op deze gronden, wordt daaraan toegevoegd, dat de verkoop van gemeentegrond niet betekent, dat de nieuwe particuliere eigenaar vrij is in het gebruik van de grond. Zoals uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt, zal de grond bestemd worden tot "Tuin", waarvoor de verplichting tot instandhouding van het groen geldt en wat het behoud van de landschappelijke waarde van dit groen borgt. Dit is in overeenstemming met de Groenstructuurvisie, die stelt, dat particuliere tuinen in het Lyceumkwartier een belangrijke bijdrage leveren aan het groene karakter van de wijk.

Meerdere reclamanten, waaronder reclamant 31, de Vrije School, hebben aangegeven, dat zij ook geïnteresseerd zijn in de aankoop van dit stukje grond. Wat daar ook van zij, de eventuele verkoop van deze grond staat procedureel gezien los van de beslissing over de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. De beslissing over de verkoop van dit stuk grond ligt nu niet voor, zodat deze interesse in het betreffende stukje grond slechts voor kennisgeving wordt aangenomen.

4 Kwaliteit omgeving

In de vorig hoofdstuk is gereageerd op de zienswijzen voor zover betoogd werd, dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd zou zijn met bestaand beleid of bestaande regelingen. Beargumenteed werd, dat voorliggend plan geen of in ieder geval niet onevenredig afbreuk doet aan de ruimtelijke doelstellingen, zoals verwoord in verschillende regelingen en beleidsdocumenten. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de zienswijzen voor zover die betogen, dat het voorliggende plan wel een onevenredige afbreuk zou doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Lommerrijk karakter

Verschillende reclamanten, waaronder reclamant 19, de Vereniging Lyceumkwartier Zeist, vrezen, dat het plan het "lommerrijke karakter" van het Lyceumkwartier onevenredig zal aantasten. Daar tegenover staan de meningen van reclamanten 18, 28, 29, 32 tot en met 36, 38 tot en met 41, 43 tot en met 45, 47 tot en met 51, 54 en 56, die vanwege de te behouden en te herplanten bomen de plannen van initiatiefnemers prima vinden passen in het groene en lommerrijke karakter van het Lyceumkwartier. De gemeente overweegt daarbij, dat het beoogde nieuwe perceel met een grootte van ruim 850 m² ook voor deze locatie een ruim perceel is. Ter vergelijking, de percelen aan de overkant van de Erasmuslaan zijn veelal tussen de 500 en 600 m² groot. Een dergelijk groot perceel is voldoende ruim om een woning met een groene inpassing op te kunnen realiseren. Het plan waarborgt die groene inpassing voldoende. Dit wordt ook benadrukt door reclamanten 18 en 46.

Afstand tot perceelgrens

Reclamanten 1 en 2 hebben beiden in hun zienswijze een schetstekening opgenomen (op respectievelijk pagina 43 en pagina 20). Zij laten met de tekening zien, dat de afstand van de beoogde nieuwbouw tot de perceelsgrens aan de achterzijde van het nieuwe perceel veel kleiner is dan de ruimte in de achtertuinten van de percelen "Socrateslaan 1, 3, 5" en verder (waarmee zij kennelijk doelen op Erasmuslaan 1, 3, 5 en verder). Dit is, naar hun mening, in strijd met de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, waarin staat, dat bij inbreiding de afstand tot de perceelgrens aan de achterzijde vergelijkbaar is aan de tegenoverliggende woningen.

Dit berust op een misverstand. In de Toelichting wordt bedoeld, dat de afstand van de woning op de Verlengde Slotlaan 75 tot aan de daarachter gelegen woning Erasmuslaan 1, ongeveer

even groot is, als de afstand tussen de woning op de Verlengde Slotlaan 77 en de beoogde nieuwbouw, die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk zou worden gemaakt. Die afstand is belangrijk voor het in stand houden van de kenmerken van een groene entree. De door reclamanten opgevoerde vergelijking van de diepte van de achtertuinen van de beoogde nieuwbouw en de woningen aan de Erasmuslaan is minder relevant voor de uitstraling van de laan. Voor zover reclamanten bedoelen, dat de afstand van “slechts 8 meter” tussen de beoogde nieuwbouw en hun eigen perceel klein is, mede omdat deze afstand door vergunningsvrije bouw verkleind zou kunnen worden, wordt overwogen, dat de huidige feitelijke groene afscheiding tussen beide percelen en de langs de grens opgenomen “Tuin”-bestemming voldoende afscheiding garandeert, zodat deze afstand niet als te klein geldt.

Reclamant 52 stelt dat de afstand van een woning tot de Socrateslaan 15 meter dient te zijn en dat daarom de beoogde nieuwe woning op slechts 12,5 meter van de laan niet past. De gemeente volgt reclamant daar niet in. In de eerste plaats is de afstand van de rand van de weg tot het bebouwingsvlak voor de beoogde nieuwe woning meer dan 15 meter, zodat de feitelijke onderbouwing van dit argument niet klopt. Daarnaast, en belangrijker, is al eerder vermeld, dat de gemeente Zeist voor de inrichting van een perceel zoekt naar een maatwerkoplossing. Aangezien het deel van de Socrateslaan ten oosten van de Verlengde Slotlaan, waar reclamant naar verwijst, anders is ingericht (zonder appartementencomplexen en geschakelde woningen aan één kant van de laan), zal maatwerk dus ook een andere oplossingen voor beide percelen opleveren.

Bomenkap

Reclamanten 1 en 2 stellen (respectievelijk pagina 65 en pagina 33 van de zienswijze), dat er meer bomen gekapt kunnen worden dan de vier, die in de Toelichting genoemd worden: “een kapvergunning voor 12 van de 14 bomen (wordt) echter zonder meer verleend, omdat deze bomen binnen 5 meter staan waar bouw mogelijk is (inclusief bijgebouw en vergunningsvrije bouw)”.

De gemeente volgt reclamanten niet in hun stelling. De gemeente ziet geen bouw mogelijkheden – noch vergunningplichtig, noch vergunningsvrij – waarmee een toekomstige eigenaar de kap van 12 van de 14 bomen zou kunnen afdwingen. Daarbij wordt mede overwogen, dat een kapvergunning o.a. geweigerd kan worden op basis van artikel 4.2 van de Bomenverordening, vanwege natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en/of beeldbepalende waarden van de boom. Daarmee wordt het groen, ook op dit perceel, voldoende beschermd.

De Vereniging Lyceumkwartier Zeist en Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zien ook te weinig waarborgen dat de lommerrijke beeldkwaliteit van de wijk in de toekomst behouden blijft en de te kappen bomen herplant zullen worden op de locatie of in de directe omgeving van het bestemmingsplan. Reclamanten 18, 28, 29, 32 tot en met 36, 38, 39, 41, 43 tot en met 45, 47 tot en met 51, 54 en 56 zijn juist van mening, dat het plan ruim opgezet is en veel bomen behoudt. De gemeente acht voor dit perceel, net als voor alle andere percelen binnen de gemeente, dat de bomenverordening voor voldoende waarborgen zorgt. Daarbij hebben zij kennis genomen van de mogelijkheden tot herplant zoals aangegeven in bijlage 2 bij deze nota.

Voor zover de vereniging en bijvoorbeeld reclamant 55 twijfelen aan het functioneren van de Bomenverordening ter bescherming van het groene karakter van de buurt, vormt dat een aanleiding om hierover verder met elkaar in gesprek te blijven. Het is echter geen reden om af te zien van medewerking aan voorliggend plan. Handhaving van voorliggend bestemmingsplan is mogelijk op basis van de regels, zoals die nu opgenomen zijn. Mocht daar in de toekomst

aanleiding toe bestaan, dan kunnen reclamanten en andere belanghebbenden een verzoek tot handhaving bij de gemeente indienen.

De herplant van 4 bomen op eigen terrein is mogelijk. De initiatiefnemers van dit plan hebben daartoe onderstaande tekening laten opmaken. Daarop staan (met witte cirkels) ruim voldoende plekken aangegeven waar herplant op eigen terrein kan plaatsvinden. Enerzijds is daarbij door de gemeentelijk bomenspecialist overwogen, dat bomen, die op deze plaatsen geplant worden niet volledig kunnen uitgroeien, omdat deze plaatsen zich daarvoor te dicht bij de bestaande bomen bevinden. Anderzijds is overwogen, dat juist de combinatie van nieuw aan te planten, kleinere bomen in combinatie met de bestaande, volgroeide bomen een nog betere afscheiding geven, zodat het zicht op de nieuwe woning voor verschillende reclamanten nog beter wordt afgeschermd. De betreffende zichtlijnen zijn ook op onderstaande tekening aangegeven.



Het exacte aantal van te herplanten bomen en de exacte plaatsen waar dit dient te gebeuren, zullen in de daartoe te verlenen vergunning worden geregeld. Op dit moment, in het bestemmingsplan, dient slechts aangetoond te worden, dat voldoende herplant mogelijk is. Dat is met bovenstaande illustratie, in combinatie met wat hierover al in de Toelichting is opgenomen, voldoende aangetoond.

Hetzelfde geldt voor de aanleg van de toekomstige uitrit. Enkele reclamanten vonden het onvoldoende duidelijk of deze uitrit op tenminste drie meter van de gemeentelijke bomen in de groenstrook aan de Socrateslaan zou komen of dat deze bomen wellicht zouden moeten worden gekapt ten behoeve van de uitrit. De exacte inrichting zal in de betreffende vergunning worden geregeld. Op dit moment, in het bestemmingsplan, dient slechts aangetoond te worden, dat een goede ruimtelijke inrichting mogelijk is. Uit bovenstaande illustratie blijkt, dat voor zover

een boom zou moeten worden gekapt ten behoeve van de uitrit er voldoende mogelijkheden voor herplant zijn, zodat dit punt voor nu voldoende is aangetoond.

In haar zienswijze pleit de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ervoor om een voorwaardelijke verplichting in het plan op te nemen om zo te waarborgen, dat ten minste de groenstructuur, zoals die resteert na de bouw van de woning, gehandhaafd blijft. De gemeente begrijpt, dat een voorwaardelijke verplichting juridisch gezien een mogelijkheid biedt om de door reclamant gewenste waarborg te bieden. Echter, de voorwaardelijke verplichting is een te zwaar instrument, dat weinig tot niets toevoegt aan de bestaande bomenverordening. Die verordening borgt al, dat de ruimtelijke kwaliteit betrokken wordt bij de afweging, die vooraf gaat aan de verlening van de noodzakelijke vergunning voor eventuele latere kap van nog meer bomen. De door de stichting genoemde groenstructuur is onderdeel van die ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast verzoekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. om ook in artikel 4 'Wonen' een verwijzing naar artikel 11 op te nemen, waar het 'aanlegvergunningstelsel' is opgenomen. Dat is niet gebruikelijk. In de bestemmingsplannen 'Zeist Centrum e.o.', noch 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord', noch 'Austerlitz-Zeisterbossen' is er een aanlegvergunningstelsel gekoppeld aan de bestemming 'Wonen'. Reclamant maakt onvoldoende duidelijk waarom dit stelsel dan juist voor dit ene perceel wel een geëigend voorschrift zou zijn. Voor zover artikel 11 van het ontwerpbestemmingsplan suggereert, dat het aanlegvergunningstelsel ook geldt voor gronden met de bestemming 'Wonen' berust dit helaas op een verschrijving. Voorgesteld wordt deze verschrijving bij de vaststelling te herstellen.

Flora en fauna onderzoek

Reclamanten 1 en 2 trekken de conclusies uit het ecologisch onderzoek ten aanzien van vleermuizen in twijfel. Het enkele feit, dat vleermuizen ergens voorkomen, maakt nog niet dat een nader onderzoek nodig is. De quickscan is voldoende om een conclusie te kunnen trekken over de mogelijke impact op het fourageergebied. Het feit dat reclamanten 1 en 2 vleermuizen in het gebied hebben gezien is geen reden om de conclusies van de quickscan in twijfel te trekken. Dat de huidige woning aan de Verlengde Slotlaan volgens reclamanten 1 en 2 schuilplaats aan vleermuizen zou kunnen bieden doet niet ter zake. Deze woning ligt immers buiten het plangebied en sloop (of enige andere aantasting van de mogelijke schuilplaatsen) wordt niet voorzien. Voorliggend plan schaadt dus de verblijfplaats van eventueel in of bij deze woning verblijvende vleermuizen niet. Mocht dit hoofdgebouw ooit gesloopt gaan worden dan zal de eigenaar op dat moment natuurlijk gebonden zijn aan de Wet natuurbescherming.

Stichting Milieuzorg Zeist e.o. stelt, dat aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk is op basis van het Vleermuisprotocol, omdat de quickscan laat zien, dat vleermuizen de percelen gebruiken als migratie- of foerageerroute. Zoals de Afdeling onder meer heeft overwogen in haar uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2081, is "het vleermuisprotocol een leidraad bij het onderzoek ten behoeve van een aanvraag om een ontheffing op grond van de Ffw." (Zie ook: ABRvS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3345). Aangezien voor voorliggend plan een dergelijke ontheffing (inmiddels van de Wet natuurbescherming) in deze fase niet nodig is, hoeft deze leidraad nu niet gevolgd te worden. Het uitgevoerde onderzoek is voldoende. Immers, er geldt dat een migratie- of foerageerroute slechts beschermd is indien sprake is van een essentiële migratie- of foerageerroute, het is niet zo dat elke migratie- of foerageerroute zonder meer beschermd is.

De stelling van o.a. reclamant 2 dat het voorliggend plan zal zorgen voor meer licht in de achtertuin, zodat nachtdieren het perceel gaan mijden is niet onderbouwd met ecologisch onderzoek. ER is daarom geen reden om aan de conclusies van de uitgevoerde quickscan te

twijfelen. In de huidige situatie mag deze tuin immers ook verlicht worden. Ook de stelling, dat onderzoek naar huismussen nodig is, is niet onderbouwd en vormt daarom geen reden om aan het uitgevoerde onderzoek te twijfelen.

Onder andere reclamant 2 en de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. betwijfelen de stelling in het ecologische onderzoek, dat eekhoornnesten op het perceel zijn uitgesloten. Reclamant 2 voert daartoe aan, dat zij eekhoorns hebben gezien op het perceel. De stichting wijst er op, dat “hier nu juist (gelukkig) nog wel sprake is van een aaneengesloten groenstructuur, evenals geschikte bomen, namelijk grove dennen. Ook komen nesten in de directe omgeving voor.” Deze opmerkingen vormen echter geen contra-expertise en zijn daarom onvoldoende basis om aan de juistheid van het uitgevoerde en gecontroleerde ecologisch onderzoek te twijfelen. Daarbij merkt de gemeente op, dat de Wet natuurbescherming (Wnb) foerageergebied als zodanig niet beschermd. Enkel en alleen indien sprake is van zogenaamd essentieel foerageergebied kan het gebied onder de bescherming van de Wnb vallen. Het rapport van Lieveense onderbouwt dat dit perceel geen essentieel foerageergebied betreft en reclamanten hebben geen deskundig tegenrapport op laten stellen om de conclusies uit het rapport van Lieveense te (laten) weerleggen. De enkele aanwezigheid van eekhoorns betekent niet dat er verbodsbepalingen uit de Wnb worden overtreden waarvoor eventueel ontheffing vereist zou zijn. Daarbij komt dat de eekhoorn is beschermd op grond van artikel 3.10 Wnb en verder. Op grond van artikel 3.10 ev. Wnb kan eenvoudig ontheffing worden verleend voor deze ontwikkeling, zodat ook indien er wel ontheffing vereist zou zijn, de ontheffing verleend kan worden. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan komt hiermee dus niet in gevaar.

Onder meer reclamanten 1 en 2 stellen, dat het flora en faunaonderzoek niet kan dienen als onderbouwing van het bestemmingsplan, omdat het onderzoek meer dan twee jaar geleden is uitgevoerd. Er is geen eis die stelt dat onderzoek ouder dan 2 jaar niet gebruikt zou mogen worden. Zie hiertoe onder meer: ABRvS 2 aug 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2087, ABRvS 11 okt 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2760 en bijvoorbeeld ABRvS 6 dec 2017, ECLI:NL:RVS:2017:334. In die laatste procedure was het onderzoek 5 jaar oud en werd in die bestemmingsplanprocedure niet als gedateerd beschouwd. In dit verband overweegt de gemeente, dat het onderzoek van augustus 2015 de genoemde termijn slechts in beperkte mate overschrijdt en dat sinds het onderzoek werd uitgevoerd geen grote ruimtelijke veranderingen hebben plaatsgevonden op of in de directe omgeving van het plangebied. De nieuwe woning op het buurperceel was toen immers al in aanbouw.

Stichting Milieuzorg Zeist e.o. voert daarbij aan, dat in de tussentijd het wettelijk kader is veranderd door de inwerkingtreding van de Wet Natuurbescherming. Weliswaar is een nieuwe wet in werking getreden, maar deze wet beoogd dezelfde soorten te beschermen als voorheen door de Flora- en faunawet werden beschermd. De wijzigingen tussen beide wettelijke kaders is zeer beperkt en zijn voor de onderhavige procedure niet zo, dat dit tot een andere uitkomst of conclusie zou leiden. De onderzochte soorten zijn onder de Wet natuurbescherming niet anders beschermd. De invoering van de nieuwe wet doet daarmee niet af aan de actualiteit, noch aan de toepasbaarheid van het onderzoek.

Om ieder risico op dit gebied uit te sluiten hebben de initiatiefnemers het ecologisch onderzoek opnieuw laten bekijken, wat geresulteerd heeft in de ‘Oplegnotitie Quickscan Natuurwetgeving Verlengde Slotlaan 77 Zeist’ van januari 2019. Deze notitie is opgenomen als bijlage 2 bij deze Nota van Zienswijzen en dient hier als ingevoegd te worden beschouwd. De conclusie luidt, dat door het in werking treden van de Wet natuurbescherming op 1 januari 2017 geen nader onderzoek, geen ontheffing van de Wnb en geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Op basis

van bovenstaande overwegingen en de conclusies van de oplegnotitie ziet de gemeente onvoldoende reden om aan de conclusie van het onderzoek te twijfelen.

Licht

Reclamant 31, de Vrije School, stelt dat de nieuwe woning zo hoog zal zijn, dat veel licht weggenomen zal worden van het schoolplein en in de kleuterklas die aansluit op de beoogde ontwikkellocatie. Ten eerste beziet de gemeente deze opmerking in de context, dat de nieuwe woning in een bosrijke omgeving wordt beoogd. In het grootste deel van het plangebied staan nu bomen en het merendeel daarvan zal blijven staan. De bestaande en de nieuwe bomen zorgen nu ook al voor schaduw. Wellicht is de schaduw van een woning iets donkerder dan de schaduw van de bomen, maar gelet op de beperkte omvang van de beoogde nieuwe woning in relatie tot de grootte van de school, leidt dit niet tot een onevenredige schaduwwerking. Daarbij komt dat de schaduwwerking, ook wanneer de bestaande bomen weg worden gedacht, nog steeds zeer beperkt zou zijn.

Geluid

Onder meer reclamanten 1, 2 en 31 wijzen op de VNG-brochure over milieuzonering waarin ook een richtafstand is opgenomen als minimale afstand tussen een schoolplein en omliggende woningen. Ook reclamant 31, de Vrije School en BSO de Bosplaats, is niet blij met een nieuwe woning zo dicht bij hun speelplein.

Zij wijzen onder meer op het volgende. Paragraaf 4.2.2 van de toelichting over geluid gaat uit van de afstand tussen de op het schoolplein spelende kinderen en de woning, maar niet van de (kleinere) afstand tot mogelijke vergunningsvrije aanbouwen aan de woning. De gemeente constateert, dat in alle jurisprudentie over geluid en de afstand van scholen en speelpleinen laat zien dat gemeten moet worden tot aan de gevel. Over vergunningsvrije uitbouwen wordt in geen enkele uitspraak ingegaan. Daarbij overweegt de gemeente aanvullend, dat, gelet op de ruime marge die "over" is, het niet aannemelijk is, dat geluidsnormen overschreden zouden worden, wanneer toch gemeten zou worden met de (kleinere) afstand tot mogelijke vergunningsvrije bijgebouwen niet snel over de norm heen zal gaan. Verder wijzen initiatiefnemers er op, dat er inderdaad vaak gespeeld wordt op het schoolplein, maar nooit door heel veel kinderen tegelijk, en altijd verspreid over een groter terrein. Daardoor valt het geluid in de praktijk erg mee. Tenslotte overweegt de gemeente, dat reclamant geen belang heeft bij dit onderwerp.

Reclamant 2 verwacht dat de toekomstige bewoners van de nieuwe woning geluidsoverlast van de weg en van de school zullen ondervinden en dat de woning vaak van eigenaar zal verwisselen. De gemeente stelt zich op het standpunt, dat potentiële kopers alle geluidsbronnen kunnen overzien en de woning slechts zullen kopen wanneer zij op deze plek willen wonen. Er is geen reden om te verwachten dat de woning snel van eigenaar zal wisselen en zelfs als dit evident zou zijn, zou dat geen reden zijn om medewerking aan het plan te weigeren.

Water

Reclamant 37, Vitens, stelt dat het grondwaterbeschermingsgebied, waar het plangebied in gelegen is, beter beschermd dient te worden. Omdat de gemeente de bescherming van het grondwater hoge prioriteit geeft, volgt de gemeente Vitens hierin en neemt de door Vitens voorgestelde tekst over in de Toelichting.

Verkeer

Onder meer reclamanten 1, 2 en de Vrije School, reclamant 31, stellen dat de verkeerssituatie gevaarlijk wordt na realisatie van het plan, omdat een haag om de te verwerven grond het zicht door de bocht zou ontnemen en de extra inrit gevaar oplevert. Daarnaast wordt deze te

verwerven grond momenteel twee maal daags gebruikt voor het parkeren van bakfietsen waarmee kinderen naar en van school worden gebracht en gehaald.

De gemeente overweegt, dat indien de realisatie van de nieuwe woning een haag om de te verwerven grond heen met zich brengt, naast de weg nog steeds een groenstrook en een voetpad vrij zicht geven door de flauwe bocht heen. Overigens kan het al dan niet plaatsen van een haag niet in het bestemmingsplan gereguleerd worden. Ook het toevoegen van een inrit voor één woning levert geen gevaarlijke situatie op voor het verkeer van en naar de school. Uiteraard moeten de bewoners van deze ene woning uitkijken, wanneer zij hun perceel verlaten of inrijden en dat geldt des te sterker wanneer zij dit doen tijdens de “schoolspits”, maar er zijn geen redenen om aan te nemen dat deze inrit onveilig zou gaan functioneren. Voor het stallen van bakfietsen blijft nog genoeg grond over, met name ook gronden die dichterbij de ingang van de school zijn gelegen. Bovendien betreft dit laatste een informeel en sporadisch gebruik (op slechts twee momenten per dag) waaraan geen doorslaggevend belang kan worden gehecht.

5 Belangenafweging

Verskillende reclamanten vragen aandacht voor de belangenafweging, die de gemeente Zeist heeft gemaakt ten aanzien van het verlenen van medewerking aan (het starten van de procedure voor) voorliggend plan. Het gaat dan om de vraag of de gemeente in redelijkheid tot haar standpunt is gekomen. Uiteraard kan ten aanzien van ieder (ruimtelijk) vraagstuk in redelijkheid tot een veelheid aan conclusies worden gekomen. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeenteraad, om het juiste gewicht aan de verschillende belangen te hechten en deze belangen vervolgens af te wegen. Het enkele feit, dat een reclamant de voorkeur zou geven aan een andere belangenafweging, maakt nog niet dat de gemeenteraad niet in rechte tot voorliggende belangenafweging zou kunnen komen.

Verskillende reclamanten, waaronder reclamant 1,2 en 31 lijken te suggereren, dat de gemeente niet zou moeten meewerken aan voorliggend plan om het enkele feit, dat het plan geen algemeen maatschappelijk belang dient. Daarmee draaien zij de werkwijze van de gemeente Zeist ten onrechte om. Gemeente Zeist maakt ontwikkelingen graag mogelijk en denkt liever niet in onmogelijkheden. Het is dan ook gebruikelijk, dat medewerking aan plannen van burgers wordt verleend, of tenminste wordt onderzocht hoe de plannen passend gemaakt kunnen worden. Daarbij komt dat voor het vaststellen van een bestemmingsplan wettelijk voorgeschreven is dat getoetst moet worden of wordt voldaan aan “een goede ruimtelijke ordening”, niet of een maatschappelijk belang wordt gediend.

Compensatie bouwplan burenen

Reclamant 2 stelt onder meer, dat de gemeente mee zou werken aan voorliggend plan “als compensatie voor de omgevingsvergunning van de burenen”. Dat berust echter op een verkeerde interpretatie door reclamant 2 van hetgeen er staat in het collegevoorstel tot start van de procedure voor dit plan. Daar staat, dat de gemeente Zeist meewerkt aan plannen van particulieren, mits het algemeen belang zich daar niet tegen verzet. De gemeente wil vernieuwing in de wijk niet tegenhouden, ook niet als anderen, bijvoorbeeld tijdens de uitvoer van de werkzaamheden, daar enige last van ondervinden. In dat kader is in het collegevoorstel het bouwplan van de burenen genoemd. Toen vormde de te verwachten (over)last geen overwegende reden om af te zien van medewerking aan een initiatief, dat doet het niet bij andere plannen en het zou niet redelijk zijn om dat bij voorliggend plan wel van doorslaggevende betekenis te laten zijn.

Uitstraling van de wijk

Het is opvallend, dat bijvoorbeeld reclamant 1, de enquête uit 2017 van de Vereniging Lyceumkwartier Zeist noemt. Daarin wordt beschreven, dat er soms een tegenstrijdig belang is tussen de individuele wens van een inwoner van de wijk tot projectontwikkeling op het eigen perceel enerzijds en anderzijds het algemeen belang bij het groen houden van de wijk.

Reclamant 1 quote daarbij de zin: "Krijgen individuele bewoners (of hun erfgenamen) echter allemaal hun zin, dan gaat onze wijk er na verloop van tijd heel anders uit zien dan nu..."

Reclamanten 18, 28, 29, 32 tot en met 36, 38, 39, 41, 43 tot en met 45, 47 tot en met 51, 54 en 56 stellen daar tegenover dat we niet alle nieuwe ontwikkelingen moeten verbieden, omdat de tijd niet stil staat en heel Nederland de afgelopen eeuw in ruimtelijke zin is veranderd.

De gemeente is van mening, dat het een illusie is om te denken, dat een wijk over decennia exact hetzelfde eruit zou kunnen blijven zien. De geschiedenis leert, dat dit niet zal gebeuren. Deels vanwege nieuwe (technische) ontwikkelingen, die wij nu nog niet kennen, deels vanwege projecten, die binnen de huidige regels passen en deels door projecten, die daar niet binnen passen, maar waaraan de gemeente wel medewerking wil verlenen, omdat deze projecten een vergelijkbare, niet onevenredige, impact op de ruimtelijke kwaliteit van de wijk hebben. En deels ook omdat de opvattingen over wat als goede ruimtelijke ordening moet worden beschouwd aan ontwikkeling en interpretatie onderhevig zijn en de opvatting van een bestuursorgaan met elke verkiezing weer kan (en moet kunnen) wijzigen.

Vitaliteit

Reclamanten 1 en 2 gaan uitgebreid in op de term 'vitaliteit'. Daarbij betrekken reclamanten zaken, zoals de historische ontwikkeling van de bevolkingsomvang van Amsterdam, die niet ter zake doen. In het genoemde collegevoorstel wordt slechts benoemd, dat het in de woonvisie van de gemeente Zeist vastgestelde beleid erop gericht is om de vitaliteit in onze wijken en buurten te versterken. Daarbij is destijds vastgesteld, dat het toevoegen van nieuwbouw één van de instrumenten daarvoor is. De argumenten van reclamant, dat vitaliteit anders zou moeten worden gezien, doen niet af aan het vastgestelde beleid, dat terecht als onderbouwing is gebruikt voor medewerking aan dit plan. Dat het Lyceumkwartier een vitale wijk is, doet evenmin af aan dit argument. Het blijft immers van belang om te werken aan het behoud en de versterking hiervan voor de toekomst. Daarom is het vastgestelde beleid onverminderd van belang voor deze wijk. Reclamant 46 verwoordt dit idee als volgt: "Overal in de wijk heeft inbreiding plaatsgevonden (...). De wijk is daardoor leuker en mooier geworden."

Individuele projectwinst

Verschillende reclamanten wijzen op de (grote) winst, die initiatiefnemers met voorliggend plan zouden kunnen realiseren. Voor zover reclamanten, zoals bijvoorbeeld reclamant 2, bedoelt te stellen, dat deze projectwinst een reden is om geen medewerking aan het plan te verlenen, volgt de gemeente reclamant daarin niet. De projectwinst voor initiatiefnemers is een private aangelegenheid en is noch een argument voor, noch een argument tegen het verlenen van medewerking aan het voorliggende plan. Dat geldt ook voor zover die winst zou bestaan uit de waardevermeerdering van de later door initiatiefnemers aangekochte percelen of van de mogelijk door initiatiefnemers van de gemeente over te nemen gronden.

Privacy

Reclamant 2 stelt dat het plan een ernstige inbreuk is op hun privacy, omdat het plan leidt tot inkijk vanaf de zijkant op hun tuin en tot een grote inkijk in de woonkamer en keuken. De gemeente kan reclamant hierin niet volgen. Uiteraard kan het toevoegen van een nieuwe woning in de directe nabijheid van het eigen perceel door reclamant ervaren worden als een inbreuk op de privacy. Zeker omdat vanuit de nieuwe woning onder een geheel andere hoek zicht is op het perceel van reclamant dan de huidige, nabijgelegen woningen. Maar voorliggend

plan brengt, objectief gezien, geen onevenredige aantasting van de privacy met zich. Hiertoe overweegt de gemeente, dat de minimale afstand tussen de beoogde woning en de woning van reclamant meer dan 25 meter bedraagt. Binnen deze 25 meter zijn bovendien de nodige bomen aanwezig. De bomen binnen het plangebied worden binnen de bestemming Tuin beschermd en andere (groenblijvende) bomen staan op het perceel van reclamant zelf. Door de ruime afstand en het aanwezige groen zal er nauwelijks sprake zijn van wederzijdse inkijk. Zie hiertoe ook de door initiatiefnemers aangeleverde schets van de zichtlijnen, die in hoofdstuk 4 van deze nota is opgenomen. De geringe aantasting van de privacy, die het plan eventueel met zich zou kunnen brengen, kan niet als onevenredig worden gezien. Zeker niet, wanneer deze wordt vergeleken met de impact van de op het buurperceel aanwezige school.

Belangen omwonenden

Onder meer reclamant 2 stelt schade te ondervinden van het plan doordat:

- de verdichting ervoor zorgt dat in de zomermaanden meer buiten geleefd wordt en er dus minder rust is,
- het aanzicht op de buurt door de kap van vele bomen verslechterd,
- de zoninval aan het begin van de avond op het terras zal worden geblokkeerd,
- het donker van de tuin straks verlicht zal worden door lampen,
- het eigen huis minder waard wordt en
- het opkomen voor de eigen belangen in deze procedure veel tijd kost.

De gemeente kan reclamant niet in alle stellingen volgen. Zo is er geen enkele reden om aan te nemen dat deze ene extra woning er toe leidt, dat de woonwijk objectief bepaald minder rustig zal worden. Ook verandert het aanzicht op de bomen niet wezenlijk, aangezien het plan middels de Tuin bestemming borgt, dat de bomen grenzend aan het perceel van reclamant blijven staan. Door de ruime afstand en de aanwezige bomen ligt het niet voor de hand, dat reclamant (ernstige) schaduwwerking zal ondervinden en momenteel mogen de initiatiefnemers in hun achtertuin ook al verlichting aanbrengen. Ook wijst de gemeente er op dat het opkomen voor de eigen belangen een recht, maar geen plicht is. Dit recht kan worden uitgeoefend binnen een tijdsbesteding die van een huiseigenaar voor dergelijke zaken verwacht mag worden.

Voor zover reclamant overweegt dat de eigen woning minder waard wordt, verwijst de gemeente naar de mogelijkheid om planschade te claimen (zie ook hoofdstuk 9). Indien reclamant (of anderen) inderdaad planschade mocht blijken te ondervinden, die voor vergoeding in aanmerking komt, verhaalt de gemeente deze schadeuitkering op de initiatiefnemers. Echter, op voorhand, ziet de gemeente in voorliggend plan geen zodanige aantasting van de omgeving, dat hoge planschades verwacht worden. Mogelijke planschade is daarom geen argument voor de gemeente om medewerking aan dit plan te weigeren.

6 Privaatrechtelijke belemmeringen

Servituut

Reclamanten, waaronder reclamanten 1, 2, 19, 21 tot en met 26, 30, 52 en 57, Breevast B.V., wijzen op het Servituut Schaerweijder Bosschen, waarmee de NV Schaerweijder Bosschen en haar rechtsopvolgers via erfdiensbaarheden en kettingbedingen de individuele eigenaren van percelen in het Lyceumkwartier binden om een bepaalde ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Iedere reclamant voert daarbij, al of niet juridisch onderbouwde, meningen over de interpretatie van het Servituut op. De gemeente heeft hierover in een eerder stadium al advies ingewonnen bij het advocatenkantoor Van Benthem & Keulen. Het betrof toen een beknopt onderzoek, waar volgens verschillende betrokkenen te veel onduidelijkheden en onvolkomenheden in zaten.

De doorwerking van het servituut is ter sprake gekomen tijdens de openbare (informatieve) raadsvergadering van 5 juli 2018 over het opstarten van de procedure voor voorliggend bestemmingsplan. Tijdens dit overleg heeft de raad gewezen op het belang van voldoende advies op dit punt en heeft de wethouder toegezegd een second opinion hierover te zullen inwinnen. De gemeente heeft vervolgens het advocatenkantoor Kienhuis-Hoving uit Enschede gevraagd om te adviseren over de privaatrechtelijke aspecten van deze casus en daarbij ook de ingediende zienswijzen te betrekken. Hieronder begrepen de zienswijze van reclamant 57, Breevast B.V.. Ook dit advocatenkantoor bevestigt, in navolging van het advies van Van Benthem & Keulen, het reeds door de gemeente ingenomen standpunt, dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Beide adviezen zijn hier helder over.

Opgemerkt wordt dat in beide uitgebrachte adviezen van de veronderstelling is uitgegaan dat de erfdienstbaarheden c.q. kettingbedingen, waarop een beroep wordt gedaan, nog gelden. Dit wordt echter betwist in het door initiatiefnemers ingewonnen advies van advocatenkantoor Gresnigt & Van Kippersluis te Utrecht.

Het advies van Kienhuis-Hoving is als bijlage bij deze nota gevoegd en moet hier als herhaald en ingevoegd worden beschouwd.

De gemeente hecht er waarde aan om te benadrukken, dat het Servituut en andere privaatrechtelijke belemmeringen slechts een beperkte rol kunnen spelen bij de afwegingen, die ten grondslag liggen aan het besluit over het wel of niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan. De gemeente heeft een wettelijke taak: zorg dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Bij het bepalen van wat een goede ruimtelijke ordening is, mag een gemeente de belangen en meningen van omwonenden betrekken, bijvoorbeeld hun mening over het groene karakter van de wijk. Het bepalen van wat een goede ruimtelijke ordening is, staat in beginsel echter los van wat private (rechts)personen onderling overeen komen.

Dit standpunt is gebaseerd op wetgeving en jurisprudentie en de gemeenteraad van Zeist kan zelf niets veranderen aan deze juridische werkelijkheid. Reclamant 19, de VLZ, ziet dit anders en wijst er op dat 83% van hun leden willen, dat de in het servituut gehanteerde minimale perceeloppervlakte voor woningen wordt gerespecteerd. De gemeente heeft kennis genomen van deze zienswijze van de vereniging en is bekend met de enquête, die de vereniging onder haar leden heeft gehouden. De gemeente kan echter niet voorbij gaan aan alle positieve zienswijzen die op dit concrete plan zijn ingediend. Aan het verzoek van, onder meer, de VLZ om diepgaander onderzoek te verrichten naar de status van het servituut is tegemoet gekomen met het inwinnen van het advies van advocatenkantoor Kienhuis-Hoving.

Wat particulieren, in voorliggend geval de rechtsopvolger van NV Schaerweijder Bosschen enerzijds en de individuele bewoners van het Lyceumkwartier anderzijds, onderling overeenkomen is niet direct van invloed op de vraag wat een goede ruimtelijke ordening inhoudt. Wanneer één van de partijen de andere partij zou schaden door in strijd te handelen met een onderling gesloten overeenkomst, zoals het Servituut, dan dienen partijen daar zelf een oplossing voor te vinden, onderling of met behulp van een burgerlijke rechter. Wat ook de uitspraak zou zijn in een eventuele privaatrechtelijke zaak over deze kwestie, de afspraken van het Servituut vormen géén argument, dat de gemeenteraad bindt (dit in tegenstelling tot wat bijvoorbeeld reclamant 55 hierover beweert). Al zou het, theoretisch, zo kunnen zijn, dat een gerechtelijke uitspraak realisatie van het voorliggende bestemmingsplan, nadat het in werking is getreden, om privaatrechtelijke redenen, verhindert. Initiatiefnemers zijn op de hoogte van dit risico.

In principe is het dus zo, dat een burgerlijke rechter, desgewenst, beslist over de vraag of een overeenkomst in de weg staat aan uitvoering van een plan en dient de gemeente te beslissen of een plan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Op deze algemene regel is slechts één uitzondering. De enige uitzondering is die situatie waarin het evident is, dat een plan nooit uitgevoerd zou kunnen worden vanwege een privaatrechtelijke belemmering (en niet, zoals de VLZ schrijft "een privaatrechtelijk belang"). Een gemeente kan niet in redelijkheid een bestemmingsplan vaststellen, wat *evident* nooit tot uitvoer kan worden gebracht. Op basis van de genoemde juridische adviezen is het duidelijk, dat in voorliggend geval geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Daarom is de gemeente gehouden inhoudelijk te oordelen of voorliggend plan voldoet aan "een goede ruimtelijke ordening".

Brief 27 mei 2016 over belemmeringen

Reclamant 1 verwijst naar de brief van het college van 27 mei 2016, waarin staat dat het college pas overgaat tot het toetsen van de plannen wanneer "de privaatrechtelijke belemmeringen zijn weggenomen". Reclamant 1 stelt, dat het criterium "evident" hier ontbreekt, dat het college bewust heeft gekozen om dit woord te laten ontbreken en dat zij daarmee een keuze heeft gemaakt ten aanzien van de interpretatie van haar eigen beleidsvrijheid en deze ondubbelzinnig heeft toegezegd aan omwonenden, waaronder reclamant zelf.

De gemeente volgt reclamant daarin niet. Ten eerste is de brief van 27 mei 2016 geen stuk in een juridische procedure. Als daar omwille van de leesbaarheid het woordje "evident" is weggelaten, heeft dat geen juridisch bindende gevolgen. Reclamant had moeten begrijpen, dat de gemeente een en ander op geheel andere wijze zou hebben geformuleerd indien de gemeente de bedoeling had om een juridisch bindend afwegingscriterium vast te leggen. Ten tweede wordt opgemerkt dat deze brief verzonden is door het college, terwijl voorliggende procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de raad betreft. De beslissingsbevoegdheid van de raad kan niet op deze wijze worden ingeperkt door het college.

Ruimtelijke werking Servituut

Onder andere reclamanten 2, 21 tot en met 26 wijzen op nog een rol, die het Servituut speelt: Doordat het Servituut al zovele jaren bestaat en al vaak een rol heeft gespeeld bij vraagstukken rond ruimtelijke ontwikkelingen, is de ruimtelijke kwaliteit van de wijk door de jaren heen mede vorm gegeven door het Servituut. De gemeente erkent, dat het Servituut een rol heeft gespeeld bij de vorming en de instandhouding van het Lyceumkwartier. Echter, dit heeft geleid tot een gevarieerd beeld in de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, waar de realisatie van voorliggend plan niet bij af zal steken. Tussen de Socrateslaan en de Erasmuslaan zijn immers al appartementen gebouwd en aan de Erasmuslaan, direct tegenover de beoogde nieuwe woningen, staan geschakelde woningen op percelen, die aanzienlijk kleiner zijn dan het perceel voor de beoogde nieuwe woning. Al deze panden wijken sterk af van het origineel door het Servituut beoogde beeld, zodat de relatief beperkte afwijking, die voorliggend plan met zich brengt geen overwegende inbreuk maakt op het mede door het Servituut gecreëerde beeld voor de wijk.

Recht van overpad burenen

Reclamanten 1 en 2 claimen dat er een recht van overpad is gevestigd op het perceel met kadastrale aanduiding H 5047. Dit zou in de leveringsakte staan. Dit recht van overpad zou, volgens hen, een belemmering (kunnen) vormen voor de realisatie van het plan. Initiatiefnemers bevestigen, dat er een recht van weg om te komen en te gaan is gevestigd over een nog af te spreken strook grond op perceel H 5047 naar de Socrateslaan. Echter, daarbij is uitdrukkelijk bepaald dat die erfdienstbaarheid van overpad pas kan worden uitgeoefend – indien en zodra – deze tevens kan en zal worden gevestigd op een strook grond gelegen tussen de openbare

weg (Socrateslaan) en het lijdend erf. Zie de akte van levering d.d. 4 oktober 1996, pagina 7 sub 1 en 3.

De strook grond waarop de erfdienstbaarheid ook moet worden gevestigd om de toegang te verkrijgen naar de Socrateslaan, betreft het perceel H 5568. Dit perceel is - zonder dat deze erfdienstbaarheid was gevestigd - bij akte van 28 december 2010 door initiatiefnemer in eigendom verworven. Initiatiefnemer heeft geen behoefte of bereidheid hun perceel H5568 met een dergelijke erfdienstbaarheid te belasten. Zie akte van 28 december 2010. Er is derhalve geen recht van overpad tot stand gekomen naar de Socrateslaan. Ook andere stukken ondersteunen dit, volgens initiatiefnemers, zodat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Recht van overpad Stedin

Reclamant 2 verwijst ook naar het recht van overpad van Stedin. Stedin, reclamant 20, stelt, dat zij zowel een recht van overpad als een opstalrecht voor kabels en leidingen heeft ten behoeve van hun "Middenspanningsruimte Christelijke H.B.S.". Zij wijzen er op, dat eigenaar van het perceel rond 2010 een nieuw hek heeft laten plaatsen, waarvan zij de sleutel niet in het bezit hebben, waardoor zij hun recht van overpad sindsdien niet meer kunnen uitoefenen. Aangezien Stedin tevens aangeeft, dat de kabel niet meer in gebruik is, is het ook niet nodig gebleken dit recht uit te oefenen.

Stedin stelt, dat zij het tracé wellicht in de toekomst weer in gebruik wil nemen voor kabels en/of leidingen, maar geeft daar geen concrete plannen voor aan. Wel wijst Stedin er op, dat geregeld is, dat zij haar rechten (op eigen kosten) op zal geven, wanneer woningbouw op dit perceel wordt toegestaan. Blijkbaar is daar in het verleden (1966) al rekening mee gehouden. Bij dit alles overweegt de gemeente, dat het goed mogelijk is om het tracé op dit perceel zo aan te passen, dat een eventuele toekomstige kabel de geplande woningbouw niet in de weg hoeft te staan. Er zijn immers zeer veel percelen in Nederland, waar naast woningbouw ook een leiding loopt. Het is aan partijen om zulks onderling te regelen, wanneer daar aanleiding toe bestaat. In dit recht kan om genoemde redenen dan ook geen evidente privaatrechtelijke belemmering worden gezien, zodat de zienswijze van Stedin niet in de weg staat aan vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Initiatiefnemers hebben over het recht van Stedin op dit perceel op 23 oktober 2018 advies gekregen van mr. Van Kippersluis. In zijn memo stelt hij, dat uit niets blijkt dat er een recht van overpad en een opstalrecht voor kabels en leidingen bestaat ten laste van de onderhavige percelen. De vraag of dergelijke rechten wel of niet bestaan, is een vraag voor een burgerlijke rechter. De gemeente heeft kennis genomen van beide visies en constateert dat in beide gevallen de conclusie moet luiden, dat er geen rechten van Stedin in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Mediationovereenkomst

Reclamant 2 claimt dat de mediationovereenkomst (die gesloten is na een eerdere mediation tussen reclamant en initiatiefnemer) een privaatrechtelijke belemmering oplevert voor voorliggend plan. Indien er een juridische procedure ontstaat dan vervalt volgens hen 'de zwijgplicht' over de mediation en kunnen zij dit pas aantonen. De gemeente kent bedoelde mediationovereenkomst en onderkent de daarbij afgesproken geheimhoudingsverklaring. Echter in de mediationovereenkomst zijn geen afspraken opgenomen, die betrekking hebben op het plangebied, zodat er geen sprake is en ook niet kan zijn van een privaatrechtelijke belemmering vanwege de mediationovereenkomst.

7 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Vertrouwensbeginsel

Reclamant 2 stelt dat het vertrouwensbeginsel is geschonden doordat burgemeester en wethouders op 27 mei 2016 aan omwonenden schreven, dat het college pas tot het toetsen van het plan overgaat wanneer er draagvlak is en de privaatrechtelijke belemmeringen zijn weggenomen. Dit standpunt zou ambtelijk meermaals zijn herhaald. Volgens reclamanten 1 en 2 is er nog steeds geen draagvlak en is daarom ten onrechte gestart met de procedure, wat volgens reclamanten 1 en 2 een schending van het vertrouwensbeginsel inhoudt. Onder meer reclamanten 21 tot en met 26 stellen dat het voorliggende plan onvoldoende draagvlak heeft.

De gemeente kan reclamanten niet volgen in deze redenering om twee redenen. Enerzijds blijkt uit de ingediende zienswijzen dat het plan wel degelijk kan rekenen op een zekere mate van draagvlak bij bewoners van het Lyceumkwartier. Een aanzienlijk deel van reclamanten verklaart immers volledig achter het plan te staan.

Anderzijds, en belangrijker, geldt, dat reclamanten zich hadden moeten blijven realiseren, dat de gemeente het bevoegd gezag is en altijd de zeggenschap over ruimtelijke vraagstukken behoudt. Omwonenden kunnen de besluitvorming over een verzoek tot herziening van een bestemmingsplan niet blokkeren, enkel en alleen door te stellen, dat zij ergens tegen zijn en dat daardoor draagvlak ontbreekt. Reclamanten hadden moeten begrijpen, dat het ook nooit de bedoeling van de gemeente geweest kon zijn om reclamanten met de toezegging over draagvlak een veto-recht tegen dit plan te geven.

Tenslotte dienen reclamanten zich te realiseren, dat de uitspraak van het college niet bindend is voor de gemeenteraad, die bevoegd gezag is om te beslissen over het verzoek tot partiële herziening van het bestemmingsplan. Nu dit verzoek is ingediend, dient de raad daar een beslissing op te nemen en is de gemeente gehouden de wettelijk voorgeschreven procedure daarvoor te doorlopen. Er is dan ook geen sprake van een schending van het vertrouwensbeginsel, al had de communicatie op dit punt wellicht gedetailleerder kunnen zijn.

Reclamant 1 stelt aanvullend, dat de gemeente niet voorbij kan gaan aan de eis ten aanzien van draagvlak en voert daartoe een eerdere uitspraak van de voorzieningenrechter tegen de gemeente Rijssen-Holten op (ECLI:NL:RBALM:2010:BM7398). In die zaak concludeert de voorzieningenrechter als volgt: “De voorzieningenrechter stelt vast dat het College (van Rijssen-Holten) hiermee de belangen van de rechtstreeks betrokken winkeliers zonder inhoudelijke motivering in algemene bewoordingen terzijde schuift. Niet duidelijk is gemaakt waarom het College van oordeel is dat er, ondanks bezwaren van alle winkeliers aan de Smidsbelt, toch voldoende draagvlak voor het plan is en dat er dus (...)”.

De voorzieningenrechter vindt het, blijkens de uitspraak, onacceptabel dat het college van Rijssen-Holten in die zaak zonder motivering de belangen van betrokken winkeliers terzijde schoof. In die zaak was dus niet zozeer sprake van onvoldoende draagvlak, maar van een onvoldoende motivering. Echter, daar is in voorliggende zaak geen sprake van. In voorliggende nota, wordt voor deze casus tot in detail besproken waarom het ene belang zwaarder kan wegen dan het andere belang. De voorzieningenrechter laat expliciet de mogelijkheid daartoe open.

Vervolgens voert reclamant 1, als vergelijking, ook amendement 14A32 bij de Windvisie van de Provinciale Staten van Gelderland op. Daarbij voegt reclamant wel een uitspraak van de

woordvoerster, maar geen gerechtelijke uitspraak. Dat roept vragen op. Maar belangrijker is, dat in de door reclamant genoemde casus de ene overheid, de provincie Gelderland, een veto-recht aan een andere overheid, een gemeente, zou hebben gegeven, wat in voorkomende gevallen juridisch mogelijk is. Echter, in voorliggende casus claimt reclamant dat de gemeente Zeist een veto-recht aan een belanghebbende particulier zou hebben gegeven. Dat kan onder geen beding. Nog los van het feit, dat reclamant hierbij ten onrechte het college en de raad als één bestuursorgaan ziet.

Fair play beginsel (artikel 2:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb))

Reclamant 2 stelt, dat de gemeente op verschillende momenten informatie te laat of geheel niet gedeeld heeft. Reclamanten 1 en 2 stellen daarbij met name, dat gemeente en initiatiefnemers al sinds 2011 met elkaar in gesprek waren over voorliggend plan en dat reclamanten daarvan op de hoogte hadden moeten kunnen zijn toen zij later hun huis kochten.

De gemeente kan reclamanten in deze niet volgen. Wettelijk is nauwkeurig voorgeschreven op welke wijze een gemeente iedereen in staat moet stellen om kennis te nemen van een ruimtelijk plan. Dat moet bij het ter inzage leggen van een bestemmingsplan en dat heeft de gemeente Zeist in deze ook gedaan. Daar heeft de gemeente zelf voorafgaande inspraak aan toegevoegd. In dit geval is er inspraak geweest via verschillende bijeenkomsten, waar reclamanten zelf ook aanwezig zijn geweest en hun visie naar voren hebben gebracht. De gemeente is niet gehouden om iedereen altijd te informeren over alle plannen, waar ooit ambtelijk een vrijblijvend en oriënterend gesprek over is geweest. Verder dan dat zijn de gesprekken in 2011 met de initiatiefnemers niet gegaan. Dergelijke oriënterende gesprekken hebben overigens geen enkele juridische status. Kortom, de gemeente heeft alle belanghebbenden in dit dossier dus voldoende geïnformeerd, en dat zonder enige vooringenomenheid.

Reclamant 2 vermoedt verdere schending van het fair-play beginsel vanwege de hulp, die de gemeente Zeist de initiatiefnemers heeft geboden bij het organiseren van de informatieavond met omwonenden en vanwege het niet publiceren van hun alternatieve versie van de notulen van deze bijeenkomst op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente Zeist hecht er waarde aan te benadrukken, dat zij hulp heeft geboden bij een goede organisatie van de informatieavond, maar dat deze hulp niet gericht was op enig inhoudelijk aspect van het voorliggende plan. Zo heeft de gemeente een onafhankelijk voorzitter gezocht en geholpen bij het samenstellen van de lijst van uit te nodigen personen. Daarmee schendt de gemeente het fair-play beginsel van artikel 2:4 Awb niet.

Wat betreft het publiceren van de door reclamanten aangeleverde versie van de notulen van de draagvlakbijeenkomst heeft de gemeente het volgende overwogen. De publicatie op bedoelde landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl verloopt via een speciaal digitaal format. De gemeente beschikt zelf niet over de technische mogelijkheden om dit format te maken. Dit wordt steeds door initiatiefnemers aangeleverd, nadat adviesbureaus het format gemaakt hebben. Daar zijn dus kosten aan verbonden. In dit geval vond de gemeente het niet in verhouding om initiatiefnemers te vragen deze kosten te maken om reclamant tegemoet te komen. Daar waren meerdere redenen voor. Ten eerste is de gemeente gehouden om de aanvraag van de initiatiefnemers te publiceren en deze versie van de notulen maakten daar geen onderdeel van uit. Ten tweede is de publicatie gericht op het informeren van eenieder over de feitelijke plannen. Het informeren van eenieder over de mening van derden over dit plan, wat de functie van de notulen zou zijn, is daar slechts een afgeleide van. Het betreft dus geen essentiële informatie over het plan. Ten derde zij vermeld, dat het publiceren van deze versie van de notulen op de eigen gemeentelijke website relatief eenvoudig is en dat de gemeente en de initiatiefnemers aan dit verzoek van de reclamant dan ook gehoor hebben gegeven.

Rechtzekerheidsbeginsel

Reclamant 1 en 2 stellen dat de gemeente Zeist een gerechtvaardigde verwachting heeft gewekt dat het bestemmingsplan van 2012 hen rechtszekerheid biedt en dat zij er op mogen vertrouwen, dat er niet buiten de daarin opgenomen bouwvlakken gebouwd zal worden. Ook reclamant 19, de Vereniging Lyceumkwartier Zeist stelt, dat “maatwerk”, zoals in voorliggend plan, de schijn heeft van willekeur en de rechtsonzekerheid van bewoners verhoogt.

De gemeente kan reclamant daarin niet volgen. Het bestemmingsplan biedt inderdaad rechtszekerheid over de plaats waar bebouwing zonder meer mogelijk is, maar is niet bedoeld om elke toekomstige ontwikkeling uit te sluiten. Indien de gemeente verzocht wordt af te wijken van het bestemmingsplan (ongeacht de daarvoor benodigde procedure en ongeacht de ouderdom van het geldende bestemmingsplan), onderzoekt de gemeente altijd of medewerking aan het plan verleend kan worden. Deze handelswijze, uiting van de dienstverlenende opstelling van de gemeente, is in lijn met de vaste jurisprudentie van de Raad van State, die stelt, dat niemand in Nederland recht heeft op een blijvend vrij uitzicht.

Eventuele uitspraken van ambtenaren namens de gemeente verplichten de gemeenteraad niet tot het maken van een bepaalde keuze. Ambtenaren zijn niet bevoegd te beslissen over de bestemming van een perceel. Ter bescherming van reclamanten en andere omwonenden, schrijft de wet een uitgebreide procedure voor, die nodig is om over te kunnen gaan tot een (partiële) herziening van het bestemmingsplan. Een zienswijzeprocedure maakt onderdeel daarvan uit. Reclamanten maken daar nadrukkelijk gebruik van.

8 Het proces tot nu toe

Verskillende reclamanten hebben gewezen op vermeende tekortkomingen in het proces, dat tot nu toe gevolgd is. Voor zover zij beweren dat vermeende tekortkomingen resulteren in een schending van juridische beginselen, is daar in het vorige hoofdstuk op gereageerd. Dit hoofdstuk gaat nader in op ingebrachte punten.

Termijn conceptbesluit verlopen

In 2015 heeft de gemeente positief gereageerd op de conceptaanvraag van initiatiefnemers om op de twee percelen, die het achterste gedeelte van hun tuin vormen, twee nieuwe woningen onder één kap te bouwen. In dat besluit heeft de gemeente initiatiefnemers zes maanden de tijd gegund om een definitieve aanvraag in te dienen. Reclamanten 1 en 2 stellen, dat de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan, nu deze buiten genoemde zes maanden is ingediend, om die reden zou moeten worden afgewezen.

De gemeente volgt reclamanten daar niet in. Ten eerste is de termijn van zes maanden met goede redenen overschreden: In overeenstemming met gemeentelijk beleid zochten initiatiefnemers in die periode het overleg met belanghebbenden en dat overleg heeft meer tijd gevraagd. Ten tweede betekent het verlopen van genoemde termijn niet, dat de gemeente daarna automatisch een aanvraag zou moeten weigeren. Een bestuursorgaan blijft gebonden aan een dergelijk besluit in die zin, dat slechts afgeweken kan worden van het eerdere oordeel, wanneer zich gewijzigde feiten of omstandigheden zouden voordoen.

Ten derde is het plan, sinds de conceptaanvraag van 2015, ingrijpend gewijzigd door het bouwplan te verkleinen van twee woningen onder één kap naar één vrijstaande woning. Het ligt niet in de rede om de eerdere instemming met het plan door de gemeente te veranderen in een weigering vanwege deze wijziging, die een poging inhoudt om aan de bezwaren van enkele omwonenden tegemoet te komen. Bij de gemeente zijn geen andere wijzigingen in feiten of

omstandigheden bekend, die zo ingrijpend zijn, dat medewerking aan dit plan geweigerd zou moeten worden.

Naamswijziging van het plan

Onder meer reclamanten 2 en 55 merken op, dat gedurende het proces de naam van het project veranderd is van “Verlengde Slotlaan 77” naar “Socrateslaan”. Samen met termen als “GONS” leidde dit volgens reclamant 2 tot verwarring. De gemeente is zich bewust van de naamswijziging van het plan. Aangezien de beoogde nieuwe woning ontsloten zal worden via de Socrateslaan, kan de gemeente zich goed vinden in deze naam voor het plan. Daarbij heeft de gemeente zich gerealiseerd, dat de naamsverandering niet mocht leiden tot verwarring en daarom heeft de gemeente meermaals, bijvoorbeeld op de betreffende webpagina’s van de gemeente en in de advertentie in De Nieuwsbode van 27 juni 2018, naast de naam “Socrateslaan” ook een verwijzing naar “Verlengde Slotlaan 77” opgenomen. Door deze extra aandacht is niemand in zijn belangen geschaad, althans, daar is niets van gebleken.

GONS

Reclamant 1 (onder meer) stelt, dat de omwonenden in het voortraject geen ondersteuning kregen van een procesmanager, maar dat de initiatiefnemers een door de gemeente betaalde GONS manager kregen toegewezen. De ondersteuning van het GONS traject door de gemeente is echter uitsluitend een procedurele begeleiding, die dus ten dienste staat van alle deelnemers: initiatiefnemers en omwonenden gelijk. Dat reclamant 1 stelt dat de “zichtbare betrokkenheid bij initiatiefnemers” van de GONS manager “aanzienlijk groter (was) dan bij omwonenden”, wordt niet onderbouwd en er is niet gebleken dat dit van invloed was op voorliggende besluitvorming. En er is ook niet gebleken, dat er sprake zou zijn van vooringenomenheid. De gemeente ziet dan ook geen schending van het door reclamant genoemde artikel 2.4 Algemene wet bestuursrecht. De gemaakte kosten voor het GONS traject spelen op geen enkele manier een rol bij de inhoudelijke beoordeling van de ruimtelijke wenselijkheid van voorliggend plan.

Reclamant 30, de Stichting Milieuzorg Zeist, merkt terecht op, dat tijdens een GONS traject gestreefd wordt naar consent en dat er geen consent bereikt is in voorliggend traject. De gemeente betreurt dit, maar het ontslaat de gemeente niet van haar plicht om toch een besluit te nemen op hetgeen is aangevraagd. Zoals elders in deze nota ook opgemerkt, mag het pogen consent te bereiken niet verward worden met een feitelijk veto voor iedere tegenstander van een plan. Nu sommige tegenstanders vanaf het eerste overleg tot en met het indienen van hun zienswijzen zich steeds op het standpunt stellen, dat zij onder geen enkel beding bebouwing op het perceel willen, is er geen sprake geweest van een open dialoog, die gericht was op het behartigen van ieders belang. Dat initiatiefnemers dan alsnog, zonder dat daar een toezegging van de tegenstanders tegenover stond, het plan wezenlijk hebben verkleind, is een handreiking aan de tegenstanders en een poging om nader tot het gewenste consent te komen.

Notulen draagvlakbijeenkomst

Initiatiefnemers hebben op 13 juni 2017 in de naastgelegen Vrije School een draagvlakbijeenkomst georganiseerd, waar meerdere reclamanten naar verwijzen. Reclamant 31, de Vrije School, merkt daarover op, dat de sfeer ronduit negatief en gespannen was, omdat omwonenden zich niet gehoord en gemanipuleerd voelden. Dat is natuurlijk niet wat de gemeente nastreeft bij dergelijke bijeenkomsten. Deze worden juist georganiseerd om wederzijds begrip voor de standpunten van de verschillende partijen te kweken: het bouwen aan consent. Dat dit niet lukte is spijtig, maar ontslaat de gemeente niet van haar plicht om alsnog een besluit te nemen op de aanvraag, die bij ons is ingediend.

Onder meer reclamant 1, 2 en 31 melden, dat tijdens de draagvlakbijeenkomst van 13 juni 2017 afgesproken zou zijn, dat omwonenden amendementen konden aanleveren op de notulen van de bijeenkomst, maar dat deze afspraak onvoldoende is nagekomen. Zij vinden het vreemd dat de gemeente zich hierin passief opstelt. Dat laatste klopt. Het draagvlakonderzoek is in de eerste instantie een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Niet van de gemeente. De gemeente neemt daarna kennis van het doorlopen traject en onderzoekt daarbij op hoofdlijnen of het doorlopen proces en het behaalde resultaat correct worden weergegeven. Op hoofdlijnen is dit correct gebeurd nu uit de betreffende notulen duidelijk blijkt, dat een aanzienlijk deel van de omwonenden tegen de plannen is.

Voor het overige stelt de gemeente zich op het standpunt, dat dergelijke notulen niet doorslaggevend zijn voor de beoordeling van ruimtelijke plannen in het algemeen, noch van voorliggend plan. De wettelijk voorgeschreven zienswijzeprocedure is immers het geëigende moment waarop iedereen, ook omwonenden, hun standpunt inbrengen, zodat al hun standpunten op de juiste wijze door het bevoegd gezag worden meegewogen bij het uiteindelijk te nemen besluit. Reclamanten hebben nadrukkelijk van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en de gemeente reageert daar uitvoerig op middels deze Nota van Zienswijzen.

Fouten in collegevoorstel start procedure

Reclamanten 1 en 2 stellen, dat er fouten staan in het collegevoorstel tot starten van de procedure voor voorliggend bestemmingsplan. In die zienswijzen wordt onder meer genoemd, dat:

- De datum waarop de gemeente positief heeft besloten over het principeverzoek verkeerd is vermeld,
- Het collegebesluit ten onrechte vermeld, dat het plan “in voldoende mate” is aangepast aan bezwaren van omwonenden,
- Het collegebesluit ten onrechte stelt, dat er een morele verplichting is om de met het besluit op het principeverzoek gekozen lijn te blijven volgen,
- Op de kaart van de Structuurvisie het plangebied foutief is aangegeven,
- In het collegebesluit ten onrechte staat dat initiatiefnemers geïnspireerd zijn door het bouwplan bij hun burens en dat ook ten onrechte vermeld wordt dat de gemeente medewerking heeft verleend aan het plan van de burens en
- In het collegebesluit ten onrechte staat, dat initiatiefnemers het plan aangepast hebben aan de wensen van omwonenden.

Datum beslissing principeverzoek

De gemeente kan reclamanten slechts deels volgen. Tot onze spijt klopt het eerste punt. In het collegevoorstel staat onder de kop “Inleiding”, dat namens het college in mei 2016 ingestemd is met het principeverzoek tot het oprichten van twee woningen achter op het perceel Verlengde Slotlaan 77. Dat is een omissie. Het betreffende conceptbesluit dateert van 3 december 2015. In hetzelfde collegevoorstel staat twee alinea’s eronder deze datum wel juist vermeld. Hierdoor blijkt duidelijk, dat het om een verschrijving gaat en hoeft geen doorslaggevende waarde aan deze fout te worden gehecht. Dat neemt niet weg, dat het een storende verschrijving is.

Plan “in voldoende mate” aangepast

In het collegevoorstel staat, dat de initiatiefnemers de input van omwonenden in voldoende mate hebben meegenomen in hun planvorming. Duidelijk is dat onder meer reclamanten 1 en 2 zich niet kunnen vinden in die conclusie. Reclamant 55 vermoedt zelfs een van tevoren opgezet plan van initiatiefnemers om zo het voorliggende plan acceptabeler te laten lijken. Echter, de gemeente was en is van mening, dat het plan in belangrijke mate verkleind is door van twee

woningen naar één woning te gaan. Deze verkleining komt tegemoet aan de zorgen van omwonenden over de mogelijke aantasting van het groen door de bouw. Immers, een kleinere bebouwing betekent ook een mindere aantasting van het groen. Reclamanten 18, 28, 29, 32 tot en met 36, 38, 39, 41, 43 tot en met 45, 47 tot en met 51, 54 en 56 vinden het belangrijk, dat initiatiefnemers hun plan op deze wijze hebben aangepast en zo tegemoet gekomen zijn aan bezwaren van omwonenden. Zij stellen, dat het plan daarmee maatwerk is geworden.

De gemeente acht de omschreven aanpassing als voldoende, omdat het huidige plan, zoals in de Toelichting en in deze nota onderbouwd wordt, passend is binnen het beleid van de gemeente. Dit betreft dus geen fout in het collegevoorstel, ondanks dat reclamanten 1 en 2 een andere mening is toegedaan. De stelling van Stichting Milieuzorg Zeist e.o., dat de gemeente initiatiefnemers zou hebben gedwongen hun plan te verkleinen van twee woningen naar slechts één woning, berust op een misverstand. Initiatiefnemers hebben zelf hun plan aangepast op basis van de door hen ontvangen reacties uit de buurt. De gemeente heeft verklaard hier positief tegenover te staan, maar heeft de initiatiefnemers hier niet toe gedwongen.

Morele verplichting tot medewerking

In het collegevoorstel staat dat het college, na het verstrijken van de termijn van zes maanden, die in de beslissing op het principeverzoek wordt gegeven, nog “een zekere morele verplichting” heeft om rekening te houden met dit eerdere besluit. Reclamanten 1 en 2 stellen ten onrechte, dat daarmee de termijn van de beslissing op het principeverzoek wordt verlengd. Een bestuursorgaan is altijd gebonden aan zijn eerdere beslissingen en kan daar slechts van afwijken wanneer het aangeeft welke gewijzigde feiten of omstandigheden de afwijking rechtvaardigen.

Het plan is sinds de beslissing op het principeverzoek ingrijpend aangepast doordat nu slechts één woning wordt beoogd, in plaats van twee aaneengebouwde woningen. Deze verkleining van het plan kan echter geen reden zijn om nu af te zien van medewerking. Initiatiefnemers hebben kosten gemaakt voor de verdere uitwerking van hun plannen en voor de benodigde onderzoeken. Deze kosten hebben zij gemaakt, nadat zij kennis hadden genomen van de voor hen positieve beslissing op het principeverzoek. Het zou onbehoorlijk bestuur zijn om initiatiefnemers deze kosten te laten maken en daarna zonder gegronde reden terug te komen op dat besluit. Er bestaat dus wel degelijk een morele verplichting om rekening te houden met dit eerdere besluit. In dit geval is er dus geen sprake van een omissie in het collegevoorstel.

Verkeerde aanduiding op kaart Structuurvisie

Het collegevoorstel verwijst naar de Toelichting en in de Toelichting staat een verkeerde aanduiding van de ligging van het perceel op de kaart van de Structuurvisie. De fout in de Toelichting is door meerdere reclamanten benoemd en daarop is reeds in hoofdstuk 3 van deze nota gereageerd. De verwijzing in het collegevoorstel naar de Toelichting maakt deze fout niet anders. De reactie in hoofdstuk 3 volstaat.

“Geïnspireerd door het bouwplan bij de burens”

In de inleiding van het collegevoorstel staat dat de initiatiefnemers van voorliggend plan geïnspireerd zouden zijn door de eerdere planvorming voor het naastgelegen perceel. Dat verwezen wordt naar deze eerdere planvorming is begrijpelijk, omdat door de uitvoering van het plan op het naastgelegen perceel, de woning van initiatiefnemers veranderde in een vrijstaande woning en daarmee van groot belang was voor het perceel van initiatiefnemers. Reclamanten 1 en 2 maken echter op basis van de stukken duidelijk, dat initiatiefnemers al begonnen waren met hun ideeënvorming dan wel planvorming voordat de vergunning voor het naastgelegen perceel werd aangevraagd. In die zin is de term “geïnspireerd” dan ook verkeerd gekozen. Deze

term speelt echter geen rol in de verdere, ruimtelijke afweging, zodat deze omissie verder zonder gevolgen blijft.

Daarbij merken reclamanten 1 en 2 op dat onterecht sprake zou zijn van een “plan” bij de burens, nu op naastgelegen perceel een vervangende woning is gerealiseerd met behulp van een omgevingsvergunning, die afgegeven zou zijn binnen het bestaande bestemmingsplan. Gemeente volgt reclamanten daarin niet. Binnen de gemeente wordt de term “plan” zowel gebruikt om bestemmingsplannen als om bouwplannen aan te duiden. Daarnaast kan de term ook slaan op andersoortige initiatieven. Uit het collegevoorstel blijkt voldoende duidelijk wat de juridische vorm is van voorliggende bestemmingsplanprocedure. Dit betreft dus geen omissie. Overigens zij opgemerkt, dat de vergunning voor het bouwplan op naastgelegen perceel (nummer OV20140515 van 27 mei 2014) mede verleend is voor de activiteit “planologisch strijdig gebruik” omdat het bouwplan in strijd was met de toegestane bouwhoogte en voor een klein deel in de bestemming “Tuin” is gesitueerd. In de verleende vergunning wordt onderbouwd waarom het redelijk was om medewerking te verlenen aan die afwijkingen van het bestemmingsplan.

Aangepast aan wensen omwonenden

Reclamanten 1 en 2 stellen dat in het collegevoorstel ten onrechte staat dat de eigenaren het plan aangepast hebben aan de wensen van omwonenden. Zij wijzen er op, dat de wens van omwonenden was om geen bouwvlak in de achtertuin van nummer 77 te creëren en dat daar niet aan tegemoet is gekomen. De gemeente ziet dit niet als een omissie in het collegevoorstel. Hoewel niet aan alle wensen van omwonenden tegemoet is gekomen en initiatiefnemers inderdaad niet tegemoet zijn gekomen aan de wens om in het geheel af te zien van het bouwen op het achterste gedeelte van hun perceel, zijn zij wel degelijk tegemoet gekomen aan de zorgen van omwonenden wat betreft de mogelijke aantasting van het aanwezige groen. De bouw van één vrijstaande woning met een grondoppervlak van maximaal 100 m² zal immers minder ruimtelijke impact hebben op de omgeving dan de bouw van twee aaneengebouwde woningen met ieder een oppervlak van 84m².

Publicatie Nieuwsbode te laat

Reclamanten 1 en 2 constateren, dat de publicatie in De Nieuwsbode twee weken later dan gebruikelijk plaats vond en stellen, dat dit, in combinatie met de publicatie in de zomervakantieperiode, er voor gezorgd heeft, dat wijkbewoners te weinig tijd hadden om een zienswijze in te dienen.

De constatering van reclamanten is correct. Tot onze spijt is, per ongeluk, de advertentie, die op 13 juni 2018 in De Nieuwsbode had moeten verschijnen, niet gepubliceerd. Echter, de publicatie in De Nieuwsbode is niet de enige manier waarop de terinzagelegging bekend werd gemaakt. Dit gebeurde ook door publicatie in De Staatscourant, door aankondiging op onze eigen website en op de landelijke site voor officiële bekendmakingen. Daarnaast hebben wij enkele dagen vóór 13 juni 2018 ook alle omwonenden, die op 13 juni 2017 bij de informatieavond aanwezig waren, persoonlijk per brief geïnformeerd. Reclamant 2 had rond die tijd veelvuldig ambtelijk contact met de gemeente en is daardoor nog extra geïnformeerd, bijvoorbeeld met de mail van dinsdag 12 juni 2018 van 12:36 uur.

Toen bleek, dat de verplichte advertentie in De Nieuwsbode niet tijdig verschenen was, is dit gecorrigeerd door de advertentie alsnog op te geven voor De nieuwsbode van 27 juni 2018 (de deadline voor het opgeven van advertenties voor 20 juni 2018 was helaas al verstreken). Daarbij is overwogen, dat zoveel belanghebbenden al geïnformeerd waren over de start van de zienswijzetermin op 14 juni 2018, dat het verwarrend zou zijn om de termijn alsnog te

verzetten. Het verzetten zou ook de termijn meer laten samenvallen met de zomervakantieperiode, terwijl de start op 14 juni conform de regel van onze gemeenteraad hierover was.

De gemeente kan de stelling van reclamanten, dat omwonenden door deze ommissie te weinig tijd hadden om een zienswijze in te dienen, niet volgen. Ten eerste, zoals hierboven duidelijk is gemaakt, was de start van de termijn op voldoende andere manieren kenbaar gemaakt aan belanghebbenden, waaronder bedoelde reclamanten, zodat de meesten gewoon gebruik konden maken van de volledige termijn. Ten tweede had het in de rede gelegen, dat gedupeerde reclamanten contact op zouden nemen en zouden verzoeken om een langere termijn te krijgen. Dergelijke verzoeken zijn niet ingediend en ook na afloop van de termijn heeft niemand gesteld geen zienswijze te hebben kunnen indienen vanwege de te late publicatie in De Nieuwsbode. Tenslotte constateren wij, dat zo vele zienswijzen zijn ingediend, dat duidelijk voldoende termijn hiervoor resteerde voor reclamanten en zij niet in hun belangen zijn geschaad door dit gebrek.

Vermelding woonoppervlak incorrect

Reclamant 2 constateert dat in verschillende rapporten in verschillende fasen van de planvorming over verschillende oppervlakten wordt gesproken en stelt dat de procedure hierdoor onvoldoende zorgvuldig en duidelijk is. De gemeente is zich er van bewust, dat in een eerdere planfase gesproken is over twee woningen, die ieder een bebouwd oppervlak van maximaal 84 m² zouden mogen worden, terwijl het huidige plan na vaststelling ruimte zou bieden aan één woning met maximaal 100 m² bebouwd oppervlak. Dat betreft dus geen uitbreiding van het totaal maximaal te bebouwen oppervlak. Voor het overige geven de Verbeelding (de plankaart) en de daarbij behorende regels (met name, dat de woning binnen het bouwvlak dient te worden opgericht) voldoende duidelijkheid.

9 Planschade

Onder meer de reclamanten 1, 2, 21 tot en met 27 en 52 verwachten planschade te zullen ondervinden en stellen deze te zullen claimen. Ten aanzien van dergelijke claims is een overeenkomst getekend met initiatiefnemers, zodat de door de gemeente eventueel te betalen planschades door hen vergoed zullen worden. Zoals in deze nota en in de Toelichting is onderbouwd, achten wij de (objectief vast te stellen) aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen beperkt en niet onevenredig. Nu de eventuele financiële gevolgen van mogelijke planschadeclaims door de initiatiefnemers gedragen zullen worden, vormt dit geen belemmering voor het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

10 Conclusies en voorgestelde aanpassingen

Op basis van de ingediende zienswijzen en bovenstaande overwegingen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan bij de vaststelling op de volgende punten aan te passen:

In de Toelichting:

- In paragraaf 2.2 worden de opmerkingen dat de herplant van bomen deels op het terrein van de Vrije School zal plaatsvinden aangepast. De herplant van bomen zal volledig op eigen terrein plaats vinden. Mede met de in deze Nota van Zienswijzen opgenomen illustratie wordt aangetoond, dat dit mogelijk is.
- De kaart van de gemeentelijke structuurvisie (in paragraaf 3.3.1 van de Toelichting) waarop het plangebied op de verkeerde locatie wordt aangegeven, wordt aangepast, zodat het plangebied correct wordt aangeduid.
- In paragraaf 4.4 wordt in de alinea over het grondwaterbeschermingsgebied de volgende tekst opgenomen:

Tekstvoorstel Toelichting

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Zeist. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar PMV 2013 in artikel 14 t/m 18 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

In de Regels:

- Aan artikel 8 wordt toegevoegd het lid 8.1.4 dat luidt:

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn de provinciale regels van toepassing. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 m onder maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

- In artikel 11.1 wordt de tekst "(...) is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (...)" vervangen door "(...) is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Tuin' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (...)", waardoor betreffende bepaling niet geldt voor gronden met de bestemming 'Wonen'.

Bijlage 1

Advies Kienhuis-Hoving

Bijlage 2
Oplegnotitie Quicksan Natuurwetgeving Verlengde Slotlaan 77 Zeist.