



Gemeente **Zeist**

RAADSVORSTEL

Bestemmingsplan Socrateslaan

Portefeuillehouder		Ronde Tafel
Opsteller	N. Geelkerken	Debat
Zaak/stuknummer	311205	Raadsvergadering
Raadsvoorstel	19RV018	

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorstel

Voorgesteld wordt:

- in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen,
- het bestemmingsplan "Socrateslaan" met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSocratesIn-VS01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen, vast te stellen in elektronische vorm en
- geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van de kosten al anderszins is verzekerd.

Besluit Raad

Basis

De bewoners van het perceel Verlengde Slotlaan 77 willen een nieuwe, extra woning realiseren op het achterste gedeelte van hun grond. De nieuwe woning zal ontsloten worden via de Socrateslaan, vandaar dat het benodigde bestemmingsplan de naam "Socrateslaan" heeft gekregen. Op 10 april 2018 besloot het college tot het starten van de procedure voor het aangevraagde bestemmingsplan. Uw raad werd hierover geïnformeerd met raadsinformatiebrief 18 052 van 12 april 2018 en tijdens de openbare, informatieve, raadsvergadering van 5 juli 2018.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er bijna 60 zienswijzen op het plan ingediend. Ongeveer evenveel huishoudens hebben een positieve zienswijze ingediend als er een negatieve zienswijze hebben ingediend. Ook zijn de zienswijzen van de betrokken organisaties negatief over het plan. Zowel voor- als tegenstanders zien aanknopingspunten voor hun mening in ons gemeentelijk beleid. Uw raad is in deze het bevoegd gezag. Voorgesteld wordt om mee te werken aan het plan, omdat er voldoende mogelijkheden zijn om hier één woning te realiseren met behoud van de ruimtelijke kwaliteit en het plan daar voldoende waarborgen voor biedt.

Inleiding

Het Lyceumkwartier wordt, zoals u weet, gekenmerkt door statige lanen met veel groen, grote percelen en gewilde woningen. De eigenaren van het ruime perceel Verlengde Slotlaan 77, op de hoek met de Socrateslaan, wensen een nieuwe, extra woning te realiseren op het achterste gedeelte

van hun perceel. In 2015 hebben zij een principeverzoek ingediend, waarbij zij de gemeente vroegen om (toen nog) twee nieuwe, aaneen gebouwde woningen achterop hun perceel te mogen realiseren. Namens het college is in december 2015, onder voorwaarden, ingestemd met dit conceptplan. De initiatiefnemers hebben hun plannen besproken met de buurt en verder uitgewerkt. Daarbij hebben zij, als handreiking naar de buurt, het plan aangepast naar één woning. Ondanks die aanpassing werd tijdens het overleg met de buurt duidelijk, dat er, helaas, onoverbrugbare verschillen van mening zijn over de wenselijkheid van dit plan.

Initiatiefnemers hebben hun plannen uit laten werken tot een ontwerpbestemmingsplan, dat vanaf 14 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn circa zestig zienswijzen ingediend, voornamelijk van omwonenden. Er zijn bijna evenveel huishoudens, die een instemmende zienswijze hebben ingediend, als dat er huishoudens zijn, die afwijzende zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast hebben ook de naastgelegen school, de Vereniging Lyceumkwartier Zeist en Stichting Milieuzorg Zeist e.o. negatieve zienswijzen ingediend. Uit de zienswijzen blijkt dat het ene gedeelte van de belanghebbenden van mening is, dat een extra woning op een dergelijk groot perceel ingepast kan worden met behoud van voldoende ruimtelijke kwaliteiten. Het andere gedeelte is juist van mening, dat het plan het groen onevenredig aantast. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen wordt uitvoerig op alle zienswijzen ingegaan.

Wetende dat partijen onderling geen overeenstemming kunnen bereiken, is het nu aan uw raad, het bevoegd gezag, om een beslissing te nemen over dit verzoek. Wij adviseren u om in de stemmen met het plan, omdat er voldoende mogelijkheden zijn om hier één woning te realiseren met behoud van de ruimtelijke kwaliteit en het plan daar voldoende waarborgen voor biedt

Argumenten

Het gedeelte van hun gronden, waarop initiatiefnemers de nieuwe, extra woning willen realiseren is met ruim 850 m² groot genoeg om de woning te realiseren met behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. Deze kwaliteiten, waaronder met name het behoud van een groene afscherming op het perceel, wordt voldoende gewaarborgd door het plan en, in tegenstelling tot wat tegenstanders beweren, is de mogelijke precedentwerking van dit plan zeer beperkt en daardoor niet ongewenst. De vermeende strijdigheid van het plan met het Servituut Schaerweijder Bosschen is geen reden om af te zien van medewerking aan het plan.

Toelichtingen

V	Financiën	V	Juridisch	Risico's
V	Communicatie		Automatisering	Anders

Verdere proces

Na het besluit van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan, zullen de aanvragers en zij, die een zienswijze indienden, daarvan op de hoogte worden gebracht. Gedurende de wettelijke termijn van zes weken, kunnen zij beroep aantekenen tegen uw besluit. Na inwerkingtreding van het plan, zal het plan als toetsingskader worden gebruikt voor vergunningsaanvragen. Het is aan initiatiefnemers of andere belanghebbenden om te bepalen wanneer een aanvraag wordt ingediend. Na verlening van de benodigde vergunning kan gestart worden met de bouw van de beoogde woning.

Verdieping

Hieronder treft u de belangrijkste overwegingen, die tot ons advies hebben geleid. De uitgebreidere motivatie treft u in de Nota van Zienswijzen aan, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Argumentatie

Grootte van het perceel en bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit

Initiatiefnemers zijn voornemens om het achterste gedeelte van hun grond af te splitsen ten behoeve van de nieuwe woning. Dit gedeelte is ruim 850 m² groot. Zowel in absolute zin als in vergelijking met de percelen aan de overkant van de Socrateslaan/Erasmuslaan is dit een groot perceel waarop een woning met voldoende afschermend groen er omheen gerealiseerd kan worden. Vergeleken met nabij gelegen percelen langs de Verlengde Slotlaan is dit nieuwe perceel minder groot. Met die percelen

heeft het nieuw te vormen perceel echter een minder nadrukkelijke ruimtelijke relatie: De aanblik vanaf het kruispunt met de Verlengde Slotlaan op de Socrateslaan/Erasmuslaan wordt immers bepaald door de beoogde nieuwe woning, de bestaande woningen aan de zuidkant van de Erasmuslaan en de appartementencomplexen tussen de Erasmuslaan en de Socrateslaan in. In deze compositie zal het nieuwe perceel groen en ruim afsteken bij de andere bebouwing. Vanuit geen enkel gezichtspunt bestaat een dergelijke nadrukkelijke ruimtelijke relatie tussen de beoogde nieuwe woning en de bestaande woningen aan de Verlengde Slotlaan. De kwaliteit van de aanblik op de Socrateslaan/Erasmuslaan is daarom doorslaggevend en in dit aanblik zal het voorliggende plan het gedeelte vormen met het meeste groen. Daarmee past het voorliggende plan bij de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Het plan waarborgt voldoende groen

Wanneer de beoogde nieuwe woning aan alle zijden wordt geflankeerd door bomen en afschermend groen, is de impact van deze woning op het groen, en daarmee op het karakter van de wijk, niet onevenredig. Doordat de benodigde gronden de bestemming "Tuin" hebben gekregen, en mede door de bestaande kapverordening, is het voortbestaan dan wel de realisatie van dit afschermd groen voldoende gewaarborgd. Zowel in de Toelichting als in de Nota van Zienswijzen wordt hier nader op ingegaan.

Beperkte precedentwerking

Verschillende reclamanten hebben betoogd, dat medewerking aan dit plan zou betekenen, dat op veel percelen in het Lyceumkwartier extra woningen gerealiseerd zouden gaan worden, waarmee het karakter van de wijk op onacceptabele wijze aangetast zou worden. Zoals in de Nota van Zienswijzen uitgebreider wordt geantwoord, is deze vrees onterecht. Medewerking wordt verleend omdat het nieuw te vormen perceel voldoende groot is, goed ontsloten is en aan een laan gelegen is waarvan de ruimtelijke kwaliteiten niet onevenredig aangetast worden door realisatie van dit plan. In het Lyceumkwartier zijn niet veel vergelijkbare percelen te vinden en wanneer een ander perceel in alle opzichten gelijk zou zijn, dan zou daar een zorgvuldige ontwikkeling ook kunnen passen.

Kanttekeningen

Het plan zou volgens tegenstanders in strijd zijn met het Servituut Schaerweijder Bosschen

Een kleine eeuw geleden zijn de gronden van het Lyceumkwartier verkaveld en uitgegeven. Destijds is, om de ruimtelijke kwaliteiten van de wijk te waarborgen, een Servituut opgesteld, dat bindend is voor de meeste percelen in de wijk. Tegenstanders van voorliggend plan menen dat het Servituut bindend is, zodat het plan niet gerealiseerd kan worden. Hierover is juridisch advies ingewonnen. De betreffende memo is als bijlage bij de Nota van Zienswijzen opgenomen en maakt als zodanig onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Uit het advies blijkt, dat het Servituut niet om juridische redenen in de weg staat aan vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, omdat niet eenduidig vast staat, dat het plan nooit gerealiseerd kan worden (er is geen sprake van een 'evidente privaatrechtelijke belemmering').

Naast de juridische aspecten heeft het Servituut door de decennia heen ook een rol gespeeld bij de vormgeving van het Lyceumkwartier. Daardoor heeft het Servituut ook bijgedragen aan het vormgeven van de ruimtelijke kwaliteiten aldaar. Overwogen is in hoeverre het voorliggende plan deze ruimtelijke kwaliteiten aan zou kunnen tasten. Ter plaatse vormen de eerdere inbreiding langs de zuidkant van de Erasmuslaan en de appartementencomplexen tussen de Erasmuslaan en de Socrateslaan in, hele ingrijpende inbreuken op de ruimtelijke opzet, die met het Servituut beoogd werd. Er is dus op deze specifieke locatie geen sprake van ruimtelijke vormgeving door het Servituut, die als kwaliteit dient te worden aangemerkt.

Geen consent

De werkwijze van de gemeente Zeist bij dergelijke particuliere initiatieven is gericht op vroegtijdig overleg met de omgeving. De doelen van het overleg zijn het kweken van wederzijds begrip en het gezamenlijk zoeken naar die oplossing die de belangen van ieder op de beste manier dient. Helaas zijn deze doelen in dit geval niet gehaald. Het gevoerde overleg heeft niet geleid tot consent. De buurt bleek verdeeld en die verdeeldheid is gedurende het proces niet gesleten. Het heeft bijgedragen aan het grote aantal zienswijzen, waarvan bijna even veel voorstanders als tegenstanders. Nu, helaas, geen consent is bereikt, is het aan het bevoegd gezag, uw raad, om een besluit te nemen.

Financiële toelichting

De kosten die gemoeid zijn met de procedure voor dit bestemmingsplan zijn gedekt door de leges, die hiervoor in rekening zijn gebracht.

Verskillende reclamanten veronderstellen dat voorliggend plan zou kunnen leiden tot planschade of kondigen al direct aan, dat zij een planschadeverzoek zullen gaan indienen. Indien deze verzoeken worden ingediend zal, conform de vastgestelde "Verordening tegemoetkoming planschade 2008", een onafhankelijke partij gevraagd worden om te onderzoeken of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Indien de gemeente gehouden is planschade uit te keren, is in een overeenkomst met initiatiefnemers vastgelegd, dat deze kosten voor rekening van de initiatiefnemers komen. De gemeente loopt wat dit betreft dan ook geen financieel risico.

Juridische aspecten

In deze procedure is veelvuldig aandacht gevraagd voor de juridische rol, die het Servituut Schaerweijder Bosschen speelt dan wel dient te spelen. Hierover is een memo opgesteld, dat als bijlage 2 bij de Nota van Zienswijzen is opgenomen. De conclusie luidt, dat het Servituut geen 'evidente privaatrechtelijke belemmering' oplevert, zodat het bevoegd gezag, de raad, vrij is om te beslissen hoe zij zich wenst te kwijten van haar wettelijke taak: het zorgdragen voor een goed ruimtelijke ordening.

Duurzame aspecten

Het plan heeft relatief weinig gevolgen voor duurzaamheid. Wanneer de nieuwe woning gerealiseerd wordt, zal deze moeten voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en rekening dienen te houden met de door de raad vastgestelde ambities op dit gebied. De nieuwe woning zal dus duurzaam en gasloos zijn.

Uitvoering

De uitvoering van het plan, de bouw van de woning, is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Zij bepalen wanneer het nieuwe perceel verkocht wordt en/of wanneer de bouw zal starten.

Planning

Presidium	26 maart 2019
Ronde Tafel	4 of 11 april 2019
Debat (indien nodig)	wordt later ingepland
Raad	14 mei 2019

Communicatie en Informatie en Automatisering

Uw collegebesluit wordt bekend gemaakt aan ieder, die een zienswijze heeft ingediend. Zij worden tegelijkertijd ook uitgenodigd voor de Ronde Tafel en het Debat.

Wanneer de raad haar besluit heeft genomen, wordt dit langs de geëigende, wettelijk verplichte kanalen bekend gemaakt: De Nieuwsbode, De Staatscourant, de gemeentelijke en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast zal iedereen, die een zienswijze heeft ingediend persoonlijk per brief geïnformeerd worden over het besluit.

Bijlagen

Het plan (Toelichting, Regels en Verbeelding)

Nota van Zienswijzen met bijlagen (juridisch advies en aanvullend ecologisch onderzoek)

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 19RV018

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019 met stuknummer 291123
en de daarbij behorende stukken, waaronder het ontwerpbestemmingsplan en de Nota van
Zienswijzen met bijbehorende bijlagen;

BESLUIT:

- In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen.
- Het bestemmingsplan "Socrateslaan" met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSocratesIn-VS01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen, vast te stellen in elektronische vorm.
- Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van de kosten al anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter