

Bestemmingsplan

Socrateslaan Zeist

IMRO-codering: NL.IMRO.0355.BPSocratesIn-VO01

Lievensense  **CSO**
infra water milieu



Bestemmingsplan

Socrateslaan Zeist

IMRO-codering: NL.IMRO.0355.BPSocratesIn-VO01

Opdrachtgever

Fa. Wijkstra-Heering
Verlengde Slotlaan 77
Zeist

Contactpersoon opdrachtgever

Dhr. M. Koevoets

Contactpersoon LievensenseCSO

Dhr. H. Nienhuis
HNienhuis@LievensenseCSO.com

Projectcode:

Versiedatum: 16 februari 2018

Status: voorontwerp

Socrateslaan Zeist

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Opzet bestemmingsplan (en toelichting)	8
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Milieu	25
4.3	Externe veiligheid	28
4.4	Waterhuishouding	30
4.5	Archeologie	32
4.6	Flora en fauna	33
4.7	Verkeer en parkeren	35
4.8	Duurzaam bouwen	35
Hoofdstuk 5	Juridisch bestuurlijke aspecten	39
5.1	Planmethode	39
5.2	Opzet van de regels	39
5.3	Bestemmingen	40
5.4	Algemene regels	40
5.5	Servituut	41
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	45
7.2	Zienswijzen	45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

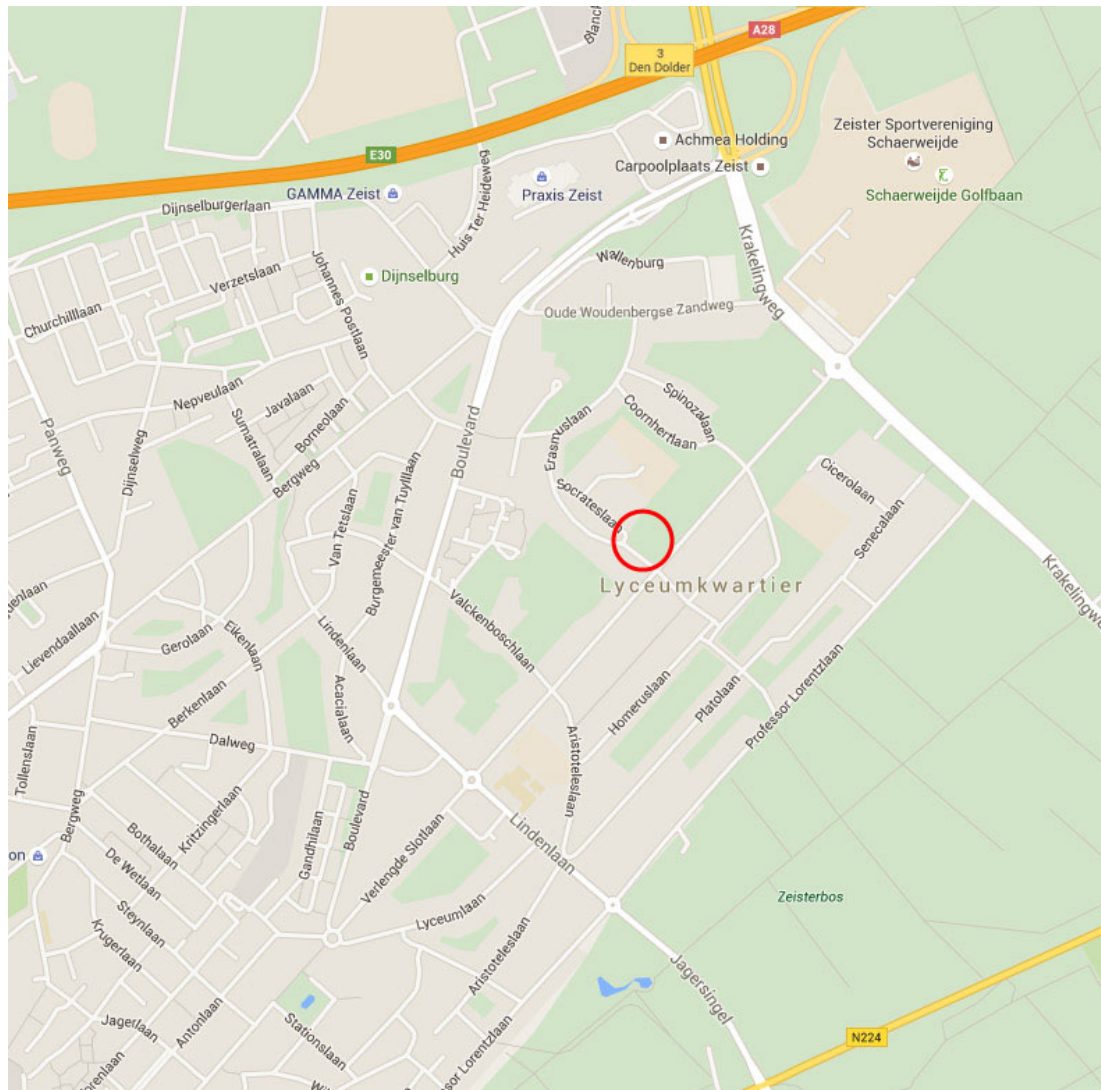
Het perceel Verlengde Slotlaan 77 te Zeist betreft een groot woonperceel waar momenteel één woning staat. Van oorsprong stonden hier samen met nummer 79 een twee onder één kapwoning. Recentelijk is de rechterzijde van deze woningen gesloopt en is hiervoor in de plaats op het belendende perceel een grote villa gebouwd. Zodoende is nu sprake van één vrijstaande woning op nummer 77.

Aan de achterzijde van dit perceel, langs de Socrateslaan, is ruimte om één extra woning te plaatsen. Initiatiefnemer is voornemens deze te (laten) realiseren. Omdat het plan niet past in het geldende bestemmingsplan is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Per brief van 3 december 2015 heeft de gemeente laten weten in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan.

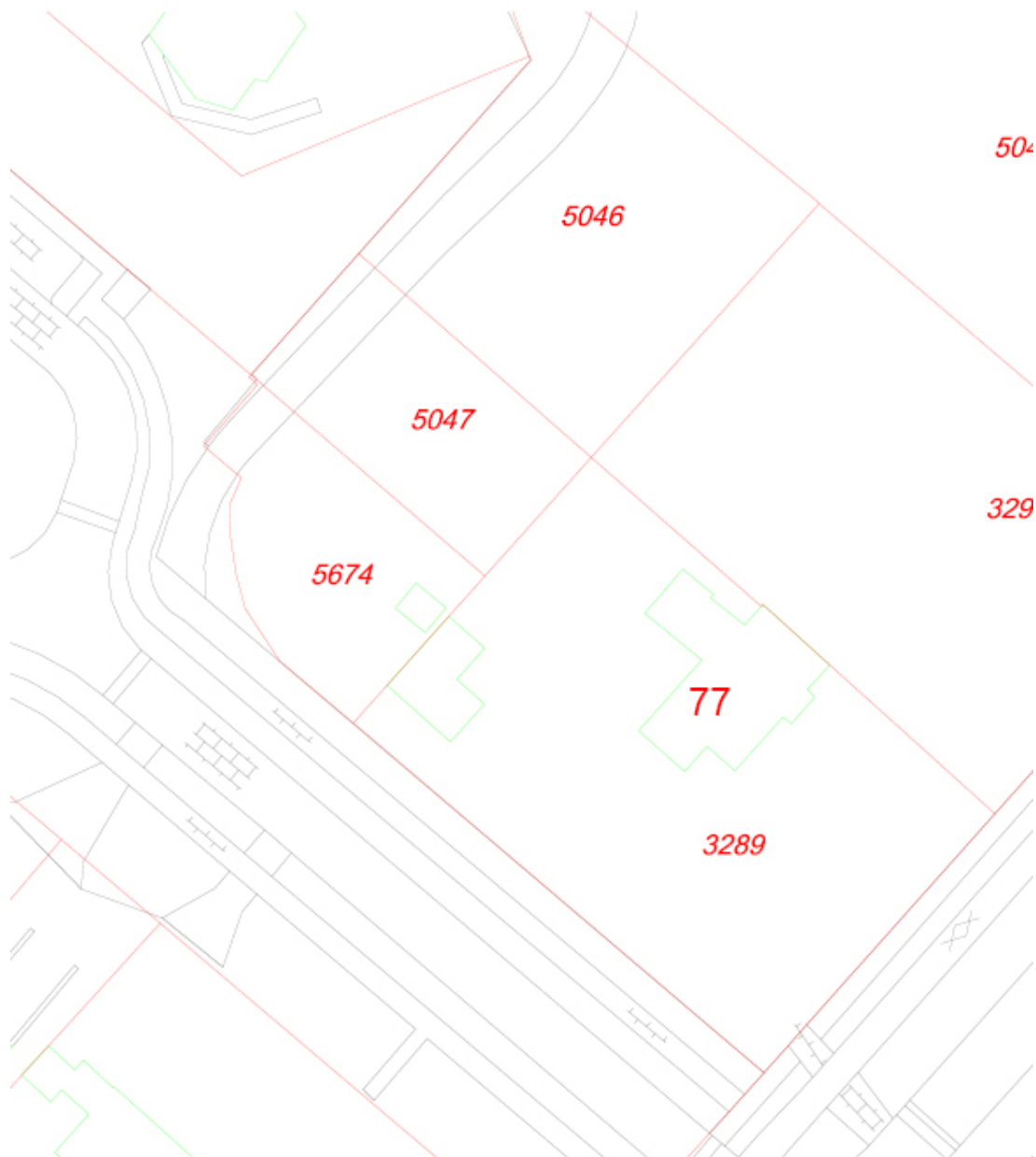
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Lyceumkwartier, aan de achterzijde van het perceel verlengde Slotlaan 77. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het gebied aangegeven.



Afbeelding - Locatie en begrenzing van het plangebied

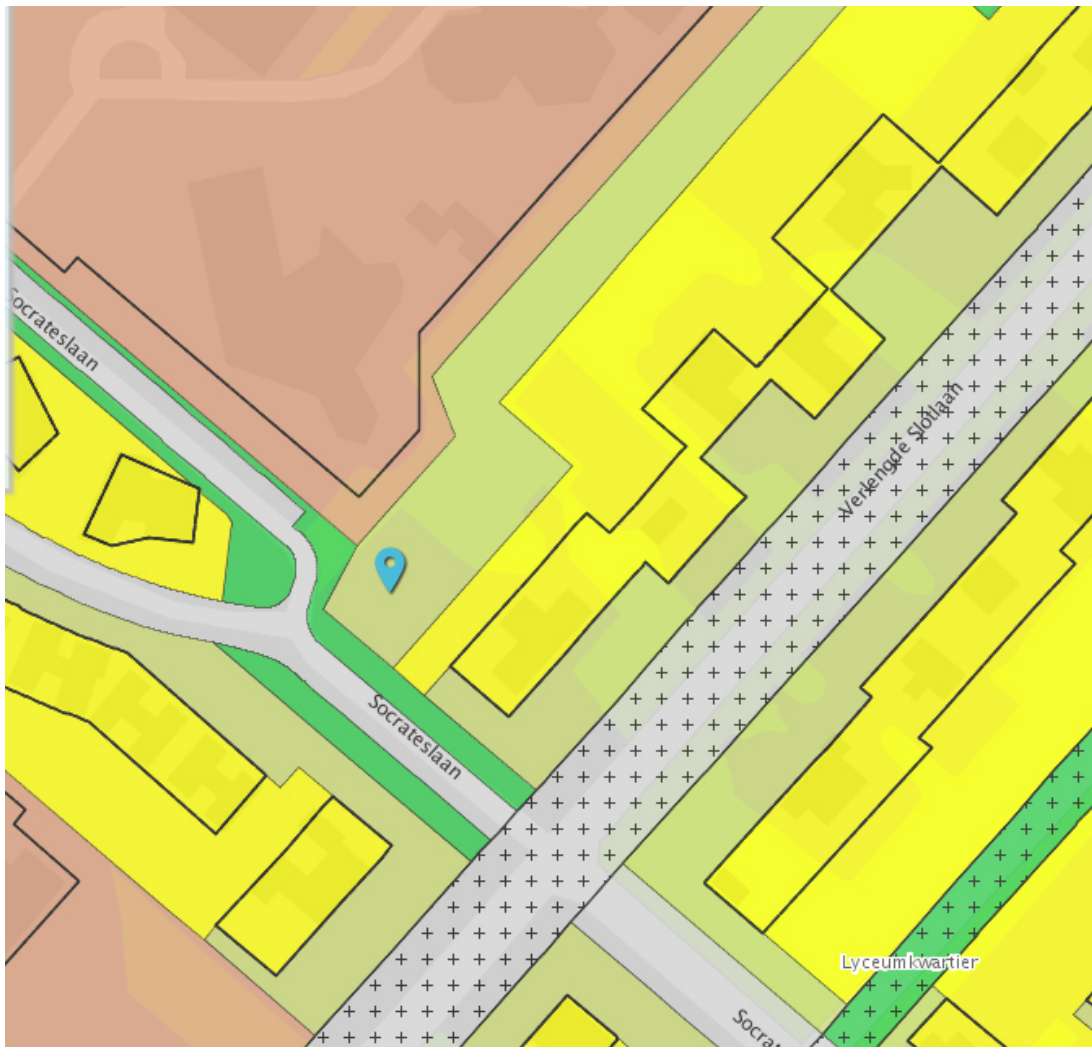
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie H, nummers 3289, 5674 en 5047. Tevens is aan de Socrateslaan een stukje grond aangekocht van de gemeente ten behoeve van een uitrit. Op onderstaande kaart is de kadastrale situatie van het plangebied weergegeven:



Kadastrale kaart perceel verlengde Slotlaan 77

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het perceel Verlengde Slotlaan 77 geldt het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 september 2012. Het perceel ligt binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Wonen is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. De nieuwe woning zal worden gerealiseerd op de plek waar de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' gelden. Hieruit volgt dat het geldende bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om op het perceel een woning te realiseren.



Afbeelding - uitsnede van plangebied, plankaart bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o."

1.4 Opzet bestemmingsplan (en toelichting)

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. de **toelichting**: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
2. de **regels**: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;
3. een **verbeelding**, met daarop aangegeven de bestemmingen van alle gronden.

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie en de nieuwe situatie;
- in hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de beleidskaders van overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- hoofdstuk 4 gaat in op de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten;
- in hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling

- beschreven;
- hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
 - hoofdstuk 7 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure, het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Lyceumkwartier

De Verlengde Slotlaan ligt in het Lyceumkwartier, een ruim opgezette villawijk ten noordoosten van het centrum van Zeist. Kenmerkend voor het Lyceumkwartier zijn de lange rechte en bosrijke lanen, waarvan de Verlengde Slotlaan het kernmerkend voorbeeld is, afgewisseld met gebogen lanen waarvan de Erasmuslaan en de Socrateslaan voorbeelden zijn.

Het ruimtebeeld aan de Verlengde Slotlaan wordt bepaald door een open bebouwing met veel vrijstaande en half vrijstaande villa's en een royale laanbeplanting. De bebouwing staat vaak op geruime afstand van de hoofdroute waardoor de meeste woningen forse voortuinen hebben. Sporadisch komen verspreid in het gebied rijtjeswoningen en meergezinswoningen voor. Aan de Socrateslaan en Erasmuslaan is het beeld kleinschaliger. Hier is in het recente verleden een woonbuurt gebouwd met appartementen, vrijstaande en half-vrijstaande woningen op kleinere kavels.

Het Lyceumkwartier heeft in hoofdzaak een woonfunctie. Naast woonbebouwing komen er in de wijk ook andere functies voor, zoals kantoren, scholen en andere maatschappelijke voorzieningen.

Plangebied

Het gehele perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.325 m². Het deel waar de nieuwe woning is voorzien heeft een oppervlakte van circa 856 m². Dit deel is de tuin van de woning aan de Verlengde Slotlaan 77. Er is vooral aan de randen sprake van veel opgaand groen zodat het perceel grotendeels omtrokken wordt aan het oog vanaf de Socrateslaan. Het bestaande schuurtje met kippenhok achter de bestaande garage zal worden gesloopt.



Zicht vanaf de achterzijde van het perceel richting Verlengde Slotlaan



Zicht op het perceel vanaf de Socrateslaan

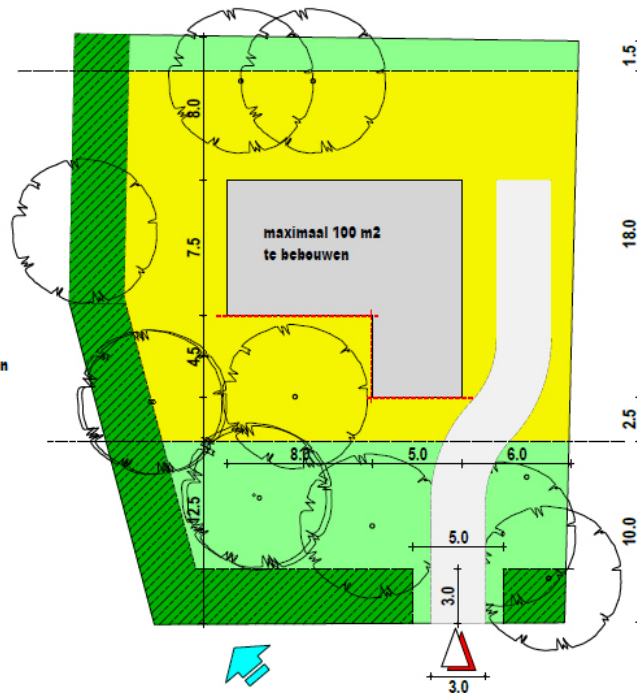


Woning Verlengde Slotlaan 77 (oude situatie)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de achterzijde van het perceel Verlengde Slotlaan 77 af te splitsen en hier één woonperceel te (laten) ontwikkelen. Het bestaande bijgebouw wordt gesloopt er hiervoor in de plaats wordt één woning gebouwd (de bestaande garage bij huisnummer 77 blijft behouden). Het nieuwe perceel heeft een oppervlakte van circa 856 m² en de nieuwe woning heeft een oppervlakte van maximaal 100 m².

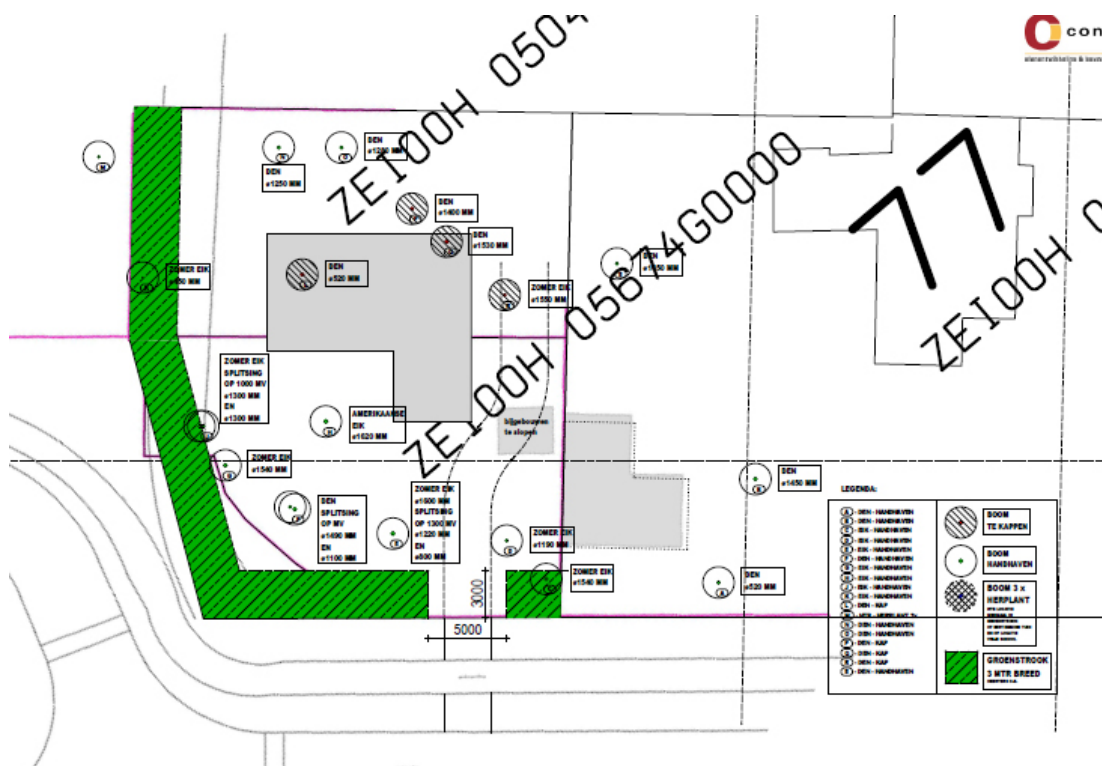
Kavelpaspoort Socrateslaan Zeist



Het bouwplan met het toekomstige bouwblok en inrit

De afstand van de woning tot aan de Socrateslaan bedraagt 12,5 m. De ruimte tussen de woning en de straat wordt 'groen' ingericht waardoor het open, groene karakter van de Socrateslaan zo veel mogelijk blijft behouden.

De woning wordt op een dusdanige manier ingepast op het perceel zodat zo min mogelijk bomen hoeven te worden gekapt. Om de woning mogelijk te maken zullen vier bomen worden gekapt en worden drie of vier bomen herplant. In navolgende afbeelding is een overzicht gegeven van de bestaande bomen, de bomen die worden gekapt en de bomen die worden herplant. Er wordt één boom geplant op het terrein van de Vrije School. Mocht een vierde boom moeten worden geplant, dan zal dit op het terrein van de vrije school worden gedaan.



Overzicht van te kappen en te herplanten bomen

De definitieve bouwplannen zijn nog niet bekend. Te zijner tijd zal het door een architect ontworpen bouwplan voorgelegd worden aan de Welstandscommissie Mooiticht.



Zichtlijnen nieuwe woning en omgeving

Inpassing in de omgeving

De toevoeging van de woning aan de Socrateslaan is passend in de omgeving. Het waardevolle

beeld van ruime vrijstaande villa's aan de Verlengde Slotlaan blijft gehandhaafd aangezien de nieuwe woning op de achterzijde van het perceel wordt gebouwd. Hiermee heeft het perceel meer een relatie met de woningen aan de Socrateslaan en de Erasmuslaan in plaats van de Verlengde Slotlaan.

Het bebouwingsbeeld van de nieuwe woning sluit aan bij de overige woningen in de straat. Het perceel zal groen worden ingekleed waarbij zo veel mogelijk van het bestaande groen langs de randen behouden blijft. Alleen ter plaatse van de oprit zal een doorkijk naar de woning zijn.

De woning wordt op geruime afstand van de Socrateslaan gebouwd om het rustige beeld in de straat te behouden. Qua bouwhoogte en bouwmassa wordt aangesloten bij de woningen aan de overzijde van de Socrateslaan. In het bestemmingsplan wordt dit beeld juridisch vastgelegd door de toepassing van een tuinbestemming en het vastleggen van een maximale goot- en bouwhoogte.

Zoals genoemd wordt zo veel mogelijk van het bestaande groen gehandhaafd. Alle bomen die in het kavelpaspoort in het groen of in de tuin staan blijven behouden en zijn beschermd. Ten behoeve van de bouw van de woning zullen vier bomen worden gekapt. Er vindt een herplant plaats van drie of voer nieuwe bomen. De herplant zal in overleg met het bestuur van de Vrijs School Zeist worden gedaan. Zij hebben te kennen gegeven graag op hun terrein de herplant willen realiseren. Op de eigen kavel vindt herplant alleen in de groenstrook plaats.

Erfafscheiding

In de huidige situatie staat tussen het perceel van de Verlengde Slotlaan 79 en de nieuwe kavel een betonschutting van circa 2 meter hoog en een groene haag van circa 8 meter hoog. Als deze in de toekomst mochten verdwijnen dienen eigenaren van het perceel Verlengde Slotlaan 79 en de nieuwe locatie in overleg een nieuwe groene erfafscheiding te plaatsen. Komen eigenaren van voorgenoemde percelen daar samen niet uit, dan is de eigenaar van de nieuwe locatie gerechtigd een blijvende (groene) erfafscheiding te plaatsen op eigen terrein met een hoogte van maximaal 2 meter.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudiger regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de nationale belangen, zoals deze zijn opgenomen in de SVIR. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op welke wijze in dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de verschillende planologische en milieuaspecten als waterhuishouding, bodem, cultureel erfgoed en luchtkwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Barro

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op

lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen die in het Barro zijn genoemd. Het plan is daarom niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is sinds 1 oktober 2012 de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Per 21 april 2017 is de ladder aangepast in die zin dat treden zijn samengevoegd en enkele definities zijn verwijderd dan wel vereenvoudigd.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Alleen op die niveaus kan de samenhang tussen (de herstructureringsopgave van) de bestaande voorraad in de diverse kernen en de nieuwe ontwikkelingen op de diverse in- en uitbreidingslocaties beschouwd worden.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking". De ladder is in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
2. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

De voorgenomen nieuwbouw van één woning valt niet onder een stedelijke ontwikkeling aangezien de grens van een stedelijke ontwikkeling ligt bij de bouw vanaf 12 woningen. Er hoeft dan verder ook niet getoetst te worden aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013-2028)

In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ordening. De huidige structuurvisie, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De laatste herijking van de structuurvisie heeft plaats gevonden eind 2016.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd:

- Duurzame leefomgeving
- Vitale dorpen en steden
- Landelijk gebied met kwaliteit

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

In de structuurvisie is het provinciale beleid beschreven. Doorwerking vindt plaats via de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Ruimtelijke initiatieven en plannen worden hierop beoordeeld.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De laatste herijking van de verordening heeft plaats gevonden eind 2016.

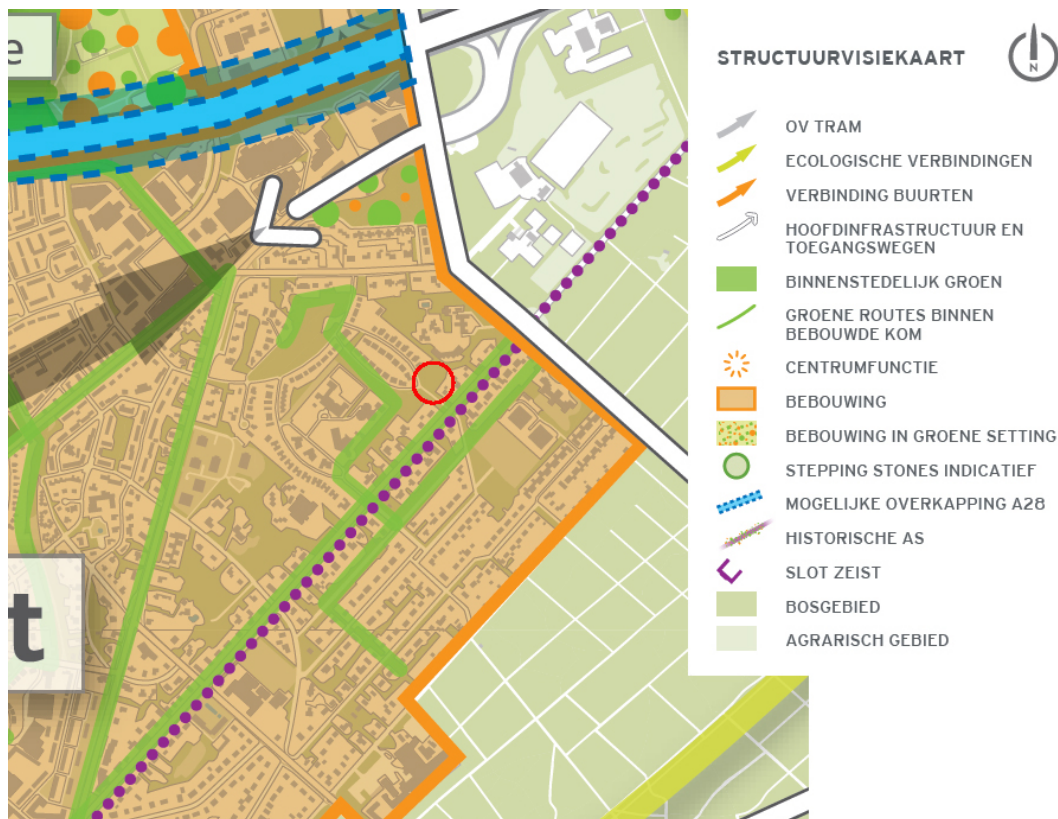
De Provinciale Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet.

In deze verordening zijn specifieke eisen gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie gemeente Zeist 2020 vastgesteld. In de Structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente Zeist in hoofdlijnen beschreven. De Structuurvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor Zeist in de komende 10 jaar aan. Daarnaast is het een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.



Uitsnede Structuurvisie Zeist, streefbeeld 2020

In de structuurvisie worden tien belangrijke keuzes gemaakt voor de gemeente Zeist. De keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Voor het onderdeel “bouwen en wonen” kiest de gemeente ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving.

Getallen zijn niet het uitgangspunt. De kwaliteit staat centraal. In het Ontwikkelingsperspectief 2030 is aangegeven dat bij nieuwbouw in eerste instantie wordt gekeken naar locaties voor transformatie en inbreiding binnen de bebouwde omgeving.

Verdichting van locaties of gebieden is mogelijk mits er rekening wordt gehouden met de kernwaarden. Maatwerk staat in deze gevallen centraal. Dat betekent dat (onder andere) vanuit ruimtelijke waarden wordt gekeken kijken naar de kwaliteiten van een potentiële transformatielocatie en de directe omgeving. Maatwerk door onder andere heldere ruimtelijke kwaliteitscriteria is leidend. De kwaliteit komt voort uit de ruimtelijke analyse van een gebied, waarin onder andere de kernwaarden worden vertaald naar de locatie.

Het voorliggende plan bestaat uit een verdichting van bebouwing in bestaand gebied. Het toevoegen van een woning door verdichting is mogelijk binnen de structuurvisie mits bestaande kwaliteiten behouden worden. Een kwaliteit van de omgeving bestaat uit de groene setting en het ruime profiel van de straten.

De nieuwe woning wordt 'ingekleed' in bestaand groen en wordt in de rooilijn van de aangrenzende woning geplaatst. Ook de schaal van de woning is passend met omliggende bestaande woningen. Hiermee wordt ingespeeld op verdichting met behoud van de bestaande kwaliteiten.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020

In april 2016 is de Woonvisie Zeist 2016-2020 vastgesteld. De woonvisie doet uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist. In de woonvisie zijn vijf thema's benoemd, waarvan 'nieuwbouw en differentiatie'.

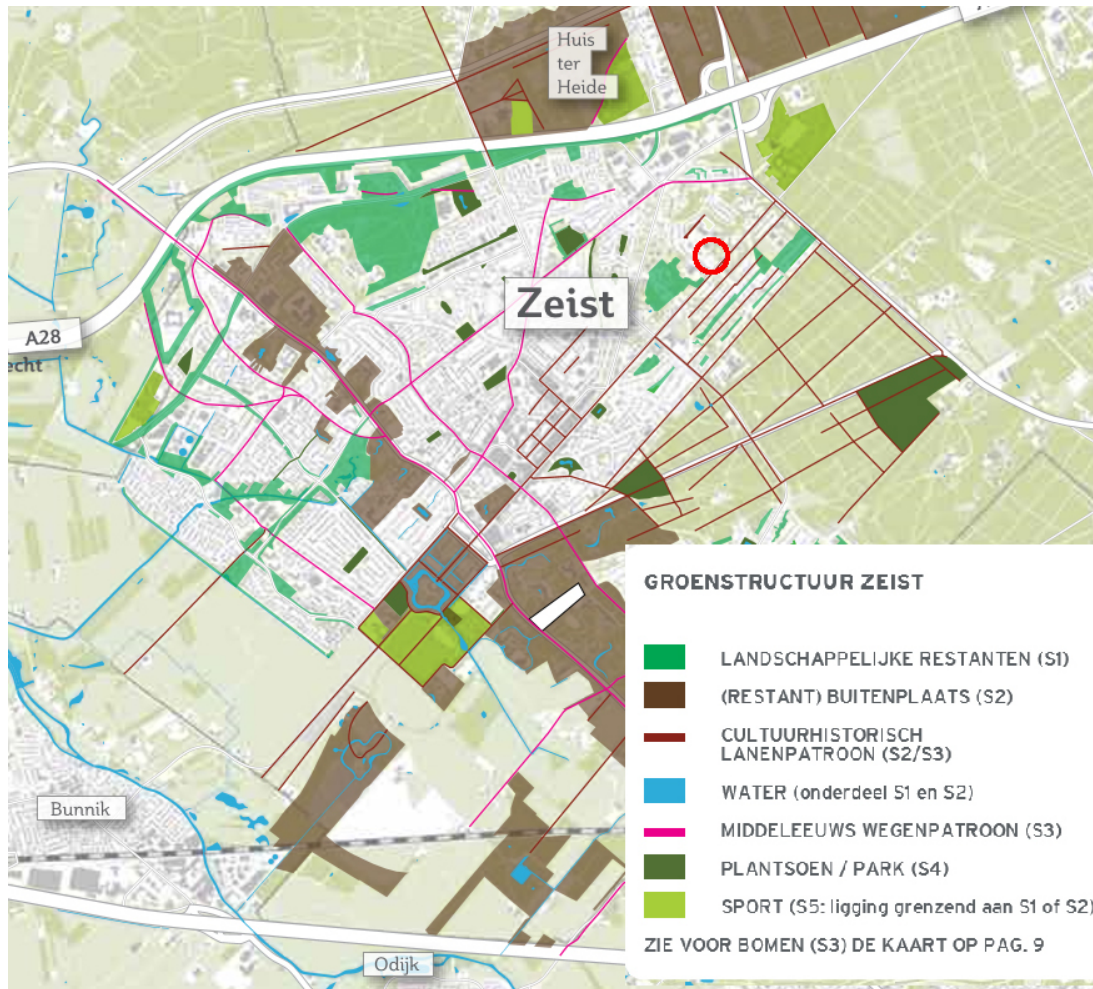
Eén van de instrumenten op vitaliteit van wijken en buurten te vergroten is het toevoegen van nieuwbouw. Hierbij is kwaliteit leidend en wordt er niet gestuurd op harde aantallen. Nieuwbouw moet een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoefte die er is in de wijk. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad in de wijk. Dit vraagt een goed evenwicht tussen de draagkracht van wijken en de ambitie om voldoende betaalbare woningen in de gemeente te realiseren.

In de woonvisie is genoemd dat nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan een vastgestelde differentiatie. Indien een project bestaat uit minder dan tien woningen dan is vrijstelling mogelijk van de differentiatie.

3.3.3 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. De gemeente zet in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren. Het groen langs de Verlengde Slotlaan (tevens een cultuurhistorisch waardevolle structuurdrager) en de Socrateslaan hebben in de verschillende benoemde lagen een waardevolle betekenis.

De bomen, lanen en Zeister profiel zijn de beelddrager van het Zeister groen. De bomen in de gemeente Zeist vormen een netwerk van lanen, met elk een heel eigen karakter. De dichtheid en de continuïteit van het netwerk is ecologisch waardevol: vooral voor vleermuizen. Veel bomen staan in straatprofielen in het zogenaamde Zeister profiel: bomen in grasstroken. Dit is een heel kenmerkend beeld, dat in hoge mate bijdraagt aan een lommerrijk beeld in de straten.



Uitsnede groenstructuurplan met plangebied in rode cirkel

De verschillende lagen vormen samen een ingewikkeld groen weefsel, dat heel Zeist dooradert. Dat weefsel heeft cultuurhistorische waarde, recreatieve waarde, ecologische waarde, esthetische of belevingswaarde: de mate waarin het één of het andere aspect of een combinatie daarvan van toepassing is, verschilt per plek.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat de verschillende (groene) kwaliteiten van de plek en directe omgeving onderkend worden en behouden blijven.

Onderhavig bouwplan in dit bestemmingsplan voegt zich naar de omliggende groene kwaliteiten. Laanstructuur langs de Socrateslaan blijft behouden. De woning wordt redelijk ver naar achter op de kavels geplaatst en de voorzijde van het perceel kent een groene inrichting. Het bestaande groen blijft zo veel mogelijk behouden. Ook de bestaande bomen op het perceel blijven zo veel mogelijk gespaard. Om de woning te kunnen plaatsen is het nodig dat vier bomen worden gekapt. Hiervoor in de plaats worden drie of vier bomen terug geplant.

Op deze manier blijft het karakteristieke beeldkenmerk van het gebied behouden.

3.3.4 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing in de woning.

De gemeente Zeist heeft haar beleid ten aanzien van energie vastgelegd in het Milieubeleidsplan.

Daarnaast is het convenant duurzaam bouwen opgesteld, waarin afspraken met betrekking tot duurzaam bouwen zijn vastgelegd. Gemeente Zeist vindt duurzaam bouwen belangrijk. Daarom wil ze samen met ontwikkelaars het instrument GPR-gebouw gebruiken om duurzaam bouwen te bevorderen. GPR-gebouw is een (digitaal) instrument waarmee het niveau van duurzaamheid voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde kan worden bepaald. GPR-gebouw scores worden uitgedrukt in een 'rapportcijfer', waardoor duurzaamheid meetbaar wordt.

Voor de bouw van de nieuwe woning aan de Socrateslaan dient een GPR behaald te worden van 8,0.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieukundige voorwaarden die gelden bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Ten behoeve van enkele onderwerpen is een specifiek onderzoek uitgevoerd. De onderzoeken die zijn uitgevoerd gaat nog uit van de situatie waarbij twee woningen worden gebouwd. Dit bestemmingsplan maakt echter de bouw van één woningen mogelijk. Aangezien dit bestemmingsplan een minder ingrijpende ontwikkeling mogelijk maakt en omdat de woningen op dezelfde plek wordt gebouwd, zijn de resultaten van de onderzoeken onverkort van toepassing op de nieuwe situatie.

4.2 Milieu

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn enkele milieuonderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk zijn conclusies van de onderzoeken opgenomen. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar de in de subparagrafen genoemde bijlagen.

4.2.1 Bodem

Onderzoeksplicht

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Daarom is er plicht om onderzoek te doen naar onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied. Er moet onderzocht worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouwaanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden.

Dit plan

Omdat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een wijziging van het gebruik van de gronden is voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 1).

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem plaatselijk zwakke bijmengingen met puin tot sterke bijmengingen met puin, sporen kolengruis tot zwakke bijmengingen met kolengruis

en brokken asfalt aangetroffen.

- Tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de matig tot sterk puinhoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en PCB's aanwezig
- In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aanwezig.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties cadmium en zink aangetroffen.

De hypothese dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor bodemverontreiniging dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege de licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater.

De licht verhoogde gehalten in de grond en de licht verhoogde concentraties in het grondwater brengen geen onaantvaardbare risico's met zich mee. Er worden geen belemmeringen gezien voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie (Wonen met tuin).

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen. Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, die kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie te hergebruiken.

Wanneer in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden zoals omschreven in bijlage 8 (grondverzet).

4.2.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km/uur.

Nabij het plangebied liggen geen industrieterrein en railverbindingen.

Daarnaast zal beoordeeld moeten worden of in de directe omgeving van het plangebied zich inrichtingen bevinden die geluidsoverlast met zich mee brengen.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. In onderstaande zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen.

Onderzoek

Wegverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting ten hoogste 48 dB

bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Deze geluidbelasting wordt vrijwel volledig veroorzaakt door de Erasmuslaan. Indien de Wet geluidhinder van toepassing zou zijn, voldoet de geluidbelasting als gevolg van de afzonderlijke wegen én cumulatief aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met betrekking tot wegverkeer wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning daarom als goed beoordeeld.

Conclusie

De Wet geluidhinder legt geen beperkingen op aan het plan. De berekende geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer worden toelaatbaar geacht op basis van vergelijkbare normen uit de Wet geluidhinder.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal projecten, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtkwaliteit, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). In de bij dit besluit behorende Regeling NIBM is de lijst met categorieën van gevallen (kantoor- en woningbouwlocaties, specifieke inrichtingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Er hoeft dan ook geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek te worden gedaan.

In de regeling ligt de NIBM grens op maximaal 1500 woningen. Dit houdt dus in dat op grond van het Besluit NIBM 1500 woningen gebouwd kunnen worden, zonder dat getoetst hoeft te worden of de bijdrage van de woning de luchtkwaliteit ter plaatse verslechtert. Er wordt voldaan aan de wettelijke norm.

Het betreft hier het realiseren van één nieuwe woning. Op grond van het Besluit NIBM kan de beoogde woning worden gerealiseerd (op basis van artikel 5.16, lid 1, sub c van de Wet luchtkwaliteit).

De ontwikkeling van de woning draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving en dat de toekomstige bewoners een goed leefklimaat wordt geboden.

Op basis van de NSL-monitoringstool (monitoringsronde 2015) en de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (versie 2015) blijkt dat de concentraties verontreinigde stoffen ruim lager zijn dan de van toepassing zijnde grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied laat de ontwikkeling van de woning toe.

4.2.4 Milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijke spoor te voorkomen, kunnen in een bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Het instrument hiervoor is milieuzonering. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009. Hierin is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Op basis van de milieuaspecten wordt de milieucategorie van een bedrijfstype bepaald. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of "gemengd gebied".

Het plangebied ligt in een gebied dat geclassificeerd kan worden als "rustige woonwijk". Aan de westzijde van het plangebied ligt de Zeister Vrije School. Deze voorziening ligt binnen 30 meter van de plek waar de woning worden gerealiseerd. Daarom dient onderzocht te worden in hoeverre de school een belemmering op kan leveren voor de toekomstige bewoners en andersom in hoeverre de school wordt belemmerd in zijn uitbreidingsmogelijkheden.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorziene bouw van een woning is onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van belemmeringen. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 41,6 dB(A) waarmee voldaan wordt aan de grenswaarde van 45 dB(A) in de dagperiode conform stap 2 uit de VNG-publicatie.

Het maximaal geluidniveau bedraagt ten hoogste 61,3 dB(A) in de dagperiode en 59,3 dB(A) in de avondperiode waarmee voldaan wordt aan de grenswaarden van 65 dB(A) en 60 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode conform stap 2 uit de VNG-publicatie.

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van de school voldoen aan het toetsingskader conform stap 2 uit de VNG-publicatie. De situatie is bijgevolg milieuhygiënisch inpasbaar.

4.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de 'risicobron' (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen.

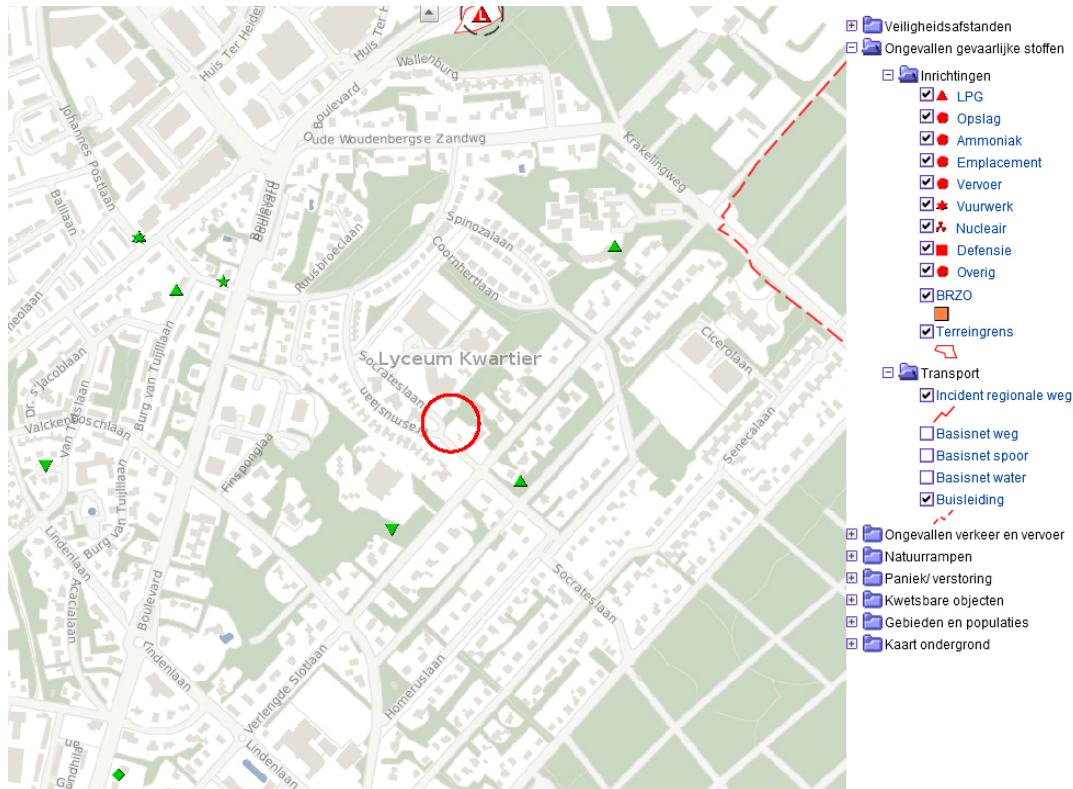
Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (een ramp). Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW).

Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven:



Uitsnede risicokaart.nl met het plangebied in het midden

Op basis van voorgaande risicokaart valt op te maken dat zich in de nabijheid van het plangebied zich geen inrichtingen of routes bevinden die een risico met zich mee brengen. Het tankstation aan de Boulevard ligt op meer dan 600 meter en de dicht bij liggende route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt op meer dan 500 meter.

Hieruit volgt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.4 Waterhuishouding

Rijks- en provinciaal beleid

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld.. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Waterplan gemeente Zeist

In 2004 heeft de gemeente Zeist een integraal Waterplan vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)- beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In dit geval gaat het om een functiewijziging, waarbij de verbouwing hoofdzakelijk inpandig plaatsvindt. Het bebouwd oppervlak neemt niet toe. Het aspect water speelt bij dit bouwplan daarom een beperkte rol.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De “watertoets” is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor dit bestemmingsplan is op 18 maart 2016 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Volstaan kan worden met een standaard wateradvies van het waterschap. Uitgegaan wordt van het "standstill beginsel".

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's): Waterbeheerplan 2010-2015 “Water Voorop!” en Waterstructuurvisie, Keur en Legger+;
- Provincie Utrecht Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening);
- Gemeente Zeist (Waterplan, GRP, Milieubeleidsplan).

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen

- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Het hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: via het riool. Het riool wordt aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in de grondwaterbeschermingszone van de drinkwaterwinning Zeist. Daarbij gelden eisen omtrent onder meer de kwaliteit van het geïnfiltreerde regenwater. De Provinciale Milieuverordening (PMV) is van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de bijzondere zorgplicht uit de PMV.

Uit de toetsing blijkt dat het plan geen of geringe invloed heeft op de belangen van het waterschap.

Met de uitvoering van de hiervoor beschreven maatregelen wordt voldaan aan de voorwaarden van het waterschap. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

Digitale watertoets

Voor dit bestemmingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de digitale procedure is geconcludeerd dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Volstaan kan worden met een standaard wateradvies van het waterschap.

Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

4.5 Archeologie

Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden.

Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

De gemeente Zeist heeft voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische

resten.

Volgens deze kaart ligt het plangebied in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

4.6 Flora en fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

In de Flora- en faunawet is opgenomen dat bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren het verplicht is om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

De Natuurbeschermingswet is gericht op het tegengaan van negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen (habitats en soorten) in beschermde gebieden.

Het plangebied ligt buiten de ecologische hoofdstructuur (EHS) en ligt niet binnen de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden. Het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen op beschermde gebieden. Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan hoeft in het kader van de Natuurbeschermingswet geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

De voorgenomen ontwikkeling houdt de bouw van maximaal één woning in. Het laten uitvoeren van een verkennend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is derhalve noodzakelijk. Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan is een Quicksan Natuurwetgeving opgesteld. Deze quickscan is bijgevoegd in bijlage 3.

Flora

Binnen het plangebied en directe omgeving zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige florasoorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Fauna

De zwaarder beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten) die volgens het literatuuronderzoek en/of veldbezoek mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn:

1. vleermuizen;
2. vogels.

Ad. 1 Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied en directe omgeving gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute, foerageer- en/of verblijfsgebied. De aanwezige bebouwing en bomen op het terrein zijn in potentie niet geschikt als verblijfplaats (winter-, zomer-, kraam- en paarplaats) vanwege de afwezigheid van holten, spouwmuren met open stootvoegen, kieren en gaatjes in de gevels en dergelijke. Het verdwijnen van bomen, open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een

beperkt negatief effect hebben op de kwaliteit van het foerageergebied. De ingreep op het plangebied is echter beperkt en de helft van de bomen blijft behouden. Er is dan ook geen sprake van significante achteruitgang van de kwantiteit en kwaliteit van foerageergebied.

Een nader onderzoek naar vleermuizen is niet nodig.

Ad. 2 Vogels

Het plangebied biedt mogelijkheden voor broed- en standvogels. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties/nesten van vogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (ontheffing is niet mogelijk). Voor het broedseizoen (verschilt per soort) wordt in de Flora- en faunawet geen standaardperiode aangehouden, wel kan globaal uitgegaan worden van 15 maart tot 15 augustus. Buiten het broedseizoen zijn nesten doorgaans niet beschermd, behalve als het jaarrond beschermde nesten betreft, welke niet zijn aangetroffen op of in de omgeving van het plangebied.

De te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrictlijngebieden), beschermd Natuurmonument). Ook zijn dergelijke beschermde gebieden niet aanwezig in de directe omgeving (niet binnen drie kilometer afstand van het plangebied, zie onderstaande figuur 3). Wel zijn bijna rondom gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS/NNN) aanwezig. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied aan de zuidoostzijde is circa 400 meter. De ingreep heeft echter maar een beperkte invloed, dus er wordt geen nadelige effecten hiervan verwacht op nabij gelegen EHS/NNN gebieden.

Een verder onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (voortoets) en Ecologische Hoofdstructuur (nee-tenzij toetsing) wordt niet zinvol geacht. De quickscan heeft zich beperkt tot de Flora- en faunawet.

Advies

De te verwijderen bomen, struiken en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen van vogels. Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (doorgaans tussen 15 maart en 15 augustus) uit te laten voeren.

Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, wordt geadviseerd enkele weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een controle te laten uitvoeren op de aanwezigheid van nesten. Controle moet door een deskundige op het gebied van vogels worden uitgevoerd. Als er tijdens de inspectie geen nesten worden aangetroffen, kan een werkgebied voor een korte periode broedvrij worden verklaard. Opgemerkt wordt dat deze inspectie tijdens het broedseizoen met enige regelmaat herhaald moet worden om zeker te zijn dat er geen nieuwe broedsels zijn bijgekomen en zodoende nooit een broedsel wordt verstoord.

Voorts wordt geadviseerd met de verlichting (tijdens bouwfase en bij realisatie) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk 's nachts te werken en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.

4.7 Verkeer en parkeren

De Verlengde Slotlaan/ Socrateslaan en Erasmuslaan zijn rustige woonstraten met een beperkte verkeersintensiteit. De ontwikkeling van één nieuwe woning zal hierin geen verandering brengen.

Ten behoeve van de woning wordt een uitrit op de Socrateslaan gerealiseerd. De uitrit wordt aan de westzijde van het perceel gerealiseerd. Door deze plaatsing kunnen de bestaande bomen aan de Socrateslaan worden gehandhaafd. Verder zorgt deze locatie er voor dat zo min mogelijk hinder voor de leerlingen van de Zeister Vrije School. Zowel voor de leerlingen als de toekomstige bewoners is deze plek het meest overzichtelijk. Ook de afstand van de in- en uitrit tot de kruising met de Verlengde Slotlaan is voldoende.

Zodra de bouwplannen concreet zijn zal voor dit onderdeel een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. Bij de aanvraag zal rekening worden gehouden met het “Beleid uitwegen gemeente Zeist”, zoals vastgesteld op 30 oktober 2012.

Het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost. Op het woonperceel is voldoende ruimte om te parkeren. Conform de door de gemeente gehanteerde parkeernormen (CROW) zal ruimte moeten zijn voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.8 Duurzaam bouwen

4.8.1 Algemeen

Duurzaam bouwen heeft betrekking op de wijze waarop wordt gebouwd en gesloopt. Aandachtspunten zijn energie en milieu, maar ook gezondheid, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Deze eisen worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar kunnen wel ruimtelijke gevolgen hebben. Er zijn eisen opgenomen in het bouwbesluit die worden getoetst bij de aanvragen voor een bouwvergunning. Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau maakt Zeist gebruik van het instrument GPR Gebouw. In dit instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema’s materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. Gebouwwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen. GPR Gebouw geeft per thema een ‘rapportcijfer’ uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed).

Voordat de definitieve afspraken over de bouw van de woningen worden gemaakt, wordt een gewenste prestatie per thema bepaald, mede op basis van het milieubeleidsplan 2008-2011.

4.8.2 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2015 worden in het Bouwbesluit de volgende eisen gesteld met betrekking tot energiezuinigheid en milieu:

- Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: 4,5 m²K/W voor de gevel, 6,0m²K/W voor het dak en 3,5m²K/W voor de vloer;
- Een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximaal U-waarde van 2,2 W/m²K voor ramen, deuren en kozijnen;
- Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te

- worden door de EPG methodiek. Voor woningen is de eis EPC $\leq 0,4$;
- Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

4.8.3 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis opgenomen dat het bijbehorend ruimtelijk plan een beschrijving omvat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

4.8.4 Gemeentelijk beleid

Uit het milieubeleidsplan 2008-2011 blijkt dat het plangebied behoort tot het gebiedstype woonwijken. Het milieukwaliteitsprofiel voor dergelijke gebiedstypen bedraagt voor woningen 8,0 tot 8,5. Aan deze norm wordt voldaan.

In de Woonvisie 2016-2020 heeft de gemeente de ambitie neergelegd om in overleg te treden met ontwikkelaars over innovatieve toepassingen en mogelijkheden om energieneutraal te bouwen.

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten ofwel duurzaam bouwen, wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het is ook een aspect dat in steeds meer bouwprojecten wordt meegenomen. Op diverse locaties worden al energiezuinige tot energieneutrale woningen gerealiseerd. Diverse bouwpartijen hebben ook al 'standaard' oplossingen voor energieneutraal bouwen. Dit is niet verrassend gezien het steeds groter deel dat de energiekosten in de vaste lasten van woningen vertegenwoordigen. Het kan voor de realisatie van de woning ook een toegevoegde en zeker onderscheidende waarde zijn om heel energiezuinig of energieneutraal te bouwen.

Het gebruik van GPR wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Dit instrument vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Hiermee krijgen zowel de gemeente als de ontwikkelaar inzicht in de kansen voor duurzaamheid.

Op 27 juni 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders in aanvulling op dit beleid zijn ambities met betrekking tot duurzaam bouwen aangescherpt in de door het college vastgestelde notitie 'Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw'.

Daaruit blijkt dat de gemeente Zeist de ambitie heeft om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te zijn. In 2030 streeft de gemeente naar 30% CO₂ reductie ten opzichte van 2010. Om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te bereiken is het zeker voor nieuwbouw van belang dat er zo duurzaam mogelijk wordt gebouwd.

Dit leidt ertoe dat de klimaatambities voor nieuwbouwwoningen voor particulieren zodanig zijn dat in beginsel alleen zogenaamde 'nul op de meter' woningen worden toegestaan. Dit betekent dat woningen die in Zeist nieuw worden gebouwd op jaarbasis evenveel duurzame energie opwekken als ze verbruiken.

Verder worden de nieuwbouwwoningen gebouwd zonder aardgas aansluiting. Gezien de energietransitie en de afkoppeling van aardgas, passen nieuwe aardgaswoningen niet in Zeist.

Daarnaast gelden (uiteraard) ook altijd de wettelijke eisen uit het bouwbesluit.

Ten aanzien van de ambities voor materiaalgebruik voor nieuwbouw wordt door de gemeente

Zeist aangesloten bij de wettelijke eis voor MPG die naar verwachting in 2018 komt. Vooruitlopend hierop dient in de gemeente op het moment dat de omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd reeds een 'Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)' opgesteld te worden. Er wordt geen aangescherpte ambitie gehanteerd omdat dit voor Nul-Op-de-Meter woningen al een hoge eis is. Maar er wordt hiermee wel geborgd dat de hoge klimaatambities niet ten kosten gaan van hoge milieu(materiaal)kosten.

4.8.5 Situatie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van één woning in een binnenstedelijk gebied (inbreiding). Een degelijke ontwikkeling is een voorbeeld van duurzame stedenbouw.

Voor de bouw van de nieuwe woning is een GPR nodig van 8,0 en is de eis gesteld dat de woning 'Nul op de Meter' is (een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden). Tevens zal de woning onafhankelijk moeten zijn van het gebruik van aardgas.

Initiatiefnemer zal aansluiten bij het beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten

5.1 Planmethode

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de realisering van één woning aan de Socrateslaan. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor bouwaanvragen en het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Onderdeel van de nieuwe wetgeving zijn de RO-standaarden 2008. Deze standaarden schrijven in grote lijnen voor hoe het bestemmingsplan eruit moet zien en welke benamingen worden gehanteerd. Ook het kleurgebruik op de plankaart is voortaan vastgelegd in de landelijke standaarden. Vanzelfsprekend voldoet het bestemmingsplan aan deze nieuwe richtlijnen. Het bestemmingsplan is grotendeels opgezet als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een plan met directe bouw- en gebruikstitel. Het plan bestaat uit de bestemmingen die in de paragrafen 5.1 en 5.2 worden behandeld.

Op de bijbehorende verbeelding/plankaart is te zien waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd.

Het bestemmingsplan is flexibel vormgegeven met als reden om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. Het bouwplan ligt nog niet vast. Om toch voldoende duidelijkheid voor de omgeving te geven en om de gemeente sturingsmogelijkheden te geven is een aantal zaken wel vastgelegd:

- het maximum aantal woningen;
- bouwhoogtes;
- uiterste bebouwingsgrenzen door middel van bouwvlakken;
- het type woning.

5.2 Opzet van de regels

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 "wijze van meten" wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen;
- in hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene gebruiks- en afwijkingsregels, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.3 Bestemmingen

5.3.1 Tuin

Conform de systematiek van bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.” is een deel van het perceel bestemd als “Tuin”. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Toegestaan zijn uitsluitend bestaande gebouwen en bestaande overkappingen, erkers en ingangspartijen en andere bouwwerken.

5.3.2 Wonen

Het perceel is grotendeels bestemd als “Wonen”. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter.

Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij een minimale afstand van 5 meter tot de voorgevelrooilijn geldt, een maximale goothoogte van 3 meter en een hoogte van 4,5 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag in beginsel maximaal 40 m² bedragen. Deze gezamenlijke oppervlaktemaat mag toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m². Tot slot mag de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, inclusief de gronden met de bestemming “Tuin”. De regeling sluit aan op de regeling uit het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.”.

5.4 Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaardbepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet. Ook is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Om te voorkomen dat gronden worden gebruikt strijdig met de bestemming, zijn de algemene gebruiksregels opgenomen.

Artikel 9: Algemene aanduidingsregels

De aanduiding “milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied” is opgenomen ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen. De Provinciale Milieuverordening is in dit kader leidend.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het gaat hierbij om:

- bebouwing t.b.v. nutsvoorzieningen
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kunnen bestemmings- en bouwgrenzen op de plankaart in beperkte mate worden verschoven.

Artikel 12: Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Om de aanwezige houtopstanden te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het kappen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden.

Artikel 13: Overgangsbepalingen

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de aanvraag om omgevingsvergunning veroorzaakt onheil.

Artikel 13: Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.5 Servituut

Op het perceel waarop dit bestemmingsplan is geconstateerd dat voor een deel een servituut van toepassing is. Een servituut is een zakelijk recht (erfdienstbaarheid), en wel een last, waarmee een onroerende zaak - het dienend of lijdend erf - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersend erf - is bezwaard.

Het servituut op onderhavig perceel betreft het servituut Schaerweijder Bosschen, opgesteld in de jaren '30 ten behoeve van Schaerweijder Bosschen B.V.. Bij de overdracht van de percelen is blijkaar de erfdienstbaarheid niet volledig meegenomen waardoor betwist kan worden of het servituut wel van toepassing is.

Hoe het ook zij, uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat een privaatrechtelijke belemmering alleen dan aan de vaststelling en de (economische) uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, indien die belemmering een evident karakter heeft. Een evidente belemmering wordt in de bestuursrechtelijke procedure niet snel aangenomen, omdat het primair aan de burgerlijke rechter is om dergelijke geschillen tussen twee private partijen te beslechten.

Van de gemeente wordt verwacht dat zij enig onderzoek verricht en daartoe bijvoorbeeld de openbare registers raadpleegt. Indien zij, zonder nader (diepgaand) onderzoek te verrichten, niet (objectief) kan vaststellen dat bv. een zakelijk recht aan de realisatie van het plan in de weg staat, mag het bestemmingsplan gewoon worden vastgesteld.

Indien partijen discussie voeren over het bestaan en/of de inhoud van het zakelijke recht, dan is het aan partijen zelf om daarover een procedure bij de burgerlijke rechter aanhangig te maken.

Aangezien onduidelijk is of er kettingbedingen / erfdienstbaarheden gelden, kan vanuit de

gemeente gesteld worden dat de belemmering niet evident is, en dat daarom medewerking verleend kan worden aan de bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld.

Het voorliggende bouwplan (de bouw van één woning) is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zeist is een exploitatieovereenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over de verevening van planschade en de aanlegkosten van de in- en uitrit.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Informatieavond

De voorziene ontwikkeling van de woning is meerdere keren besproken met verschillende partijen:

- Vereniging Lyceumkwartier Zeist (13 april 2016 en 3 november 2017);
- Stichting milieuzorg Zeist en omstreken;
- De Boswerf;
- NMC Zeist;
- Zeister Vrije School (24 maart 2016);
- Gemeente Zeist;
- Buurtbewoners van de straten Verlengde Slotlaan, Socrateslaan en Erasmuslaan (13 juni 2017).

Daarnaast heeft op 16 april 2016 een inloop informatie-ochtend plaats gevonden. Hiervan is een aanwezigheidslijst gemaakt.

Op 13 juni 2017 heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden waarbij alle omwonenden zijn uitgenodigd. Van dit overleg is een verslag opgesteld. Dit verslag is bijgevoegd in bijlage 4.

In het verslag worden de volgende bedenkingen tegen het plan ingebracht:

- men vreest voor een precedentwerking
- het groene karakter van de wijk wordt door het plan aangetast, men is tegen de kap van bomen
- de verkeersveiligheid voor de Zeister Vrije School verslechtert
- men verwacht een toename van de parkeerdruk
- er zijn zorgen om de vermindering van de privacy
- men verwacht een afname van de waarde van omliggende woningen.

Het bouwplan is aangepast, mede naar aanleiding van de bezwaren vanuit de omgeving. In eerste instantie werd uitgegaan van twee woningen op het perceel. Inmiddels is het plan aangepast naar één woning.

7.2 Zienswijzen

PM

