



Gemeente Zeist

## COLLEGEVOORSTEL

Portefeuillehouder

Datum B&W-vergadering 21 maart 2018

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
Akkoord						
Bespreken						
<b>Afd./Team</b>			<b>ONDERWERP</b>			
<b>Opsteller</b>	N. Geelkerken		voorstel tot start procedure bestemmingsplan "Socrateslaan"			
<b>Telefoon</b>	+31646255676					
<b>Datum</b>	12 maart 2018					
<b>Stuknummer</b>	265889					
<b>Uiterste datum</b>	21-3-2018 00:00:00					
<b>AKKOORD</b>	<b>paraaf</b>	<b>datum</b>	<b>BESLUIT</b>		<b>DATUM</b>	
			Conform besloten 10 april 2018			
			<b>Raad</b>	<b>par</b>	<b>Datum</b>	
			<b>Deponeren archief</b>		<b>Datum</b>	

**INHOUD** (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publieksgerichte samenvatting)

De eigenaren van het perceel Verlengde Slotlaan 77 wensen op de achterzijde van hun perceel, langs de Socrateslaan, één extra woning te realiseren. Zij hebben hiertoe een voorontwerpbestemmingsplan laten opstellen, dat tegemoet komt aan verschillende kritiekpunten van omwonenden op eerdere planversies. Het voorliggende plan gaat uit van slechts één woning (in de eerdere plannen waren dat er twee) en biedt betere waarborgen voor de instandhouding van het groen op het perceel, zodat het karakter van de lanen en de wijk niet onevenredig worden aangetast.

### VOORGESTELD WORDT

1. Bijgaand voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor het vooroverleg en de zienswijzeprocedure. Dit houdt in, dat het plan gedurende zes weken ter inzage zal liggen. Gedurende deze termijn kan iedereen op het plan reageren, waarna de raad zal beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Vast te stellen, dat voor dit plan geen Milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
3. In te stemmen met bijgaande raadsinformatiebrief

**ONDERWERP**

Voorstel tot start inspraak op voorontwerpbestemmingsplan "Socrateslaan".

**VOORSTEL**

1. Bijgaand voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor het vooroverleg en de zienswijzeprocedure. Dit houdt in, dat het plan gedurende zes weken ter inzage zal liggen. Gedurende deze termijn kan iedereen op het plan reageren, waarna de raad zal beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Vast te stellen, dat voor dit plan geen Milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
3. In te stemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief

**INLEIDING**

Lange tijd stonden op de percelen Verlengde Slotlaan 77 en 79 twee aaneen gebouwde woonhuizen. Met vergunning is de helft van deze dubbele woning met nummer 79 gesloopt en is op dat perceel een grotere, vrijstaande woning gerealiseerd. Door deze planvorming geïnspireerd hebben de eigenaren van het perceel met nummer 77 in 2015 een principeverzoek ingediend, waarbij zij de gemeente vroegen om twee nieuwe woningen (aaneen gebouwd) achterop hun perceel te mogen realiseren. Namens uw college is in mei 2016 ingestemd met dit verzoek.

Verschillende omwonenden hebben laten weten het daar niet mee eens te zijn, met name omdat de nieuwe woningen te veel inbreuk zouden maken op het lommerrijke karakter van de lanen en de wijk. Dit heeft geleid tot overleg, waaruit duidelijk is geworden, dat partijen niet tot elkaar zullen komen. Naar aanleiding van dit overleg hebben de eigenaren het plan verkleind. Zij wensen met bijgaand voorontwerp bestemmingsplan slechts nog één extra woning, zodat er meer ruimte overblijft voor het groen en het lommerrijke karakter beter in stand kan blijven.

**Doel van het voorstel (SMART)**

Het opstarten van de procedure voor het bestemmingsplan 'Socrateslaan'.

**ARGUMENTEN***Haalbaarheidsonderzoek gemeente*

Op 25 september 2015 hebben de eigenaren van het perceel Verlengde Slotlaan 77 een concept-aanvraag ingediend voor de bouw van twee extra, aaneen gebouwde, woningen achterop hun perceel. Na uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek is bij brief van 3 december 2015, namens uw college, verklaard, dat de gemeente in principe bereid was om aan dat plan medewerking te verlenen.

Daartoe kon de aanvrager binnen zes maanden een definitieve aanvraag indienen. Daarop volgde een uitgebreid communicatietraject met de buurt, zoals dat binnen deze gemeente gewoon is. Dat traject, waarin aanvrager en gemeente samen optrokken heeft langer geduurd dan genoemde zes maanden. Ondanks dat de aanvrager de eindverantwoordelijkheid had en heeft, heeft de gemeente ook een rol gespeeld bij het overschrijden van die termijn. Hoewel uw college dus niet juridisch gebonden is aan het besluit van 3 december 2015, bestaat wel een zekere morele verplichting om rekening te houden met dit eerdere besluit.

Op basis van bovenstaande en vanwege de door aanvrager doorgevoerde aanpassingen aan het plan wordt voorgesteld om medewerking te verlenen aan het opstarten van de procedure. Ook al omdat wij steeds medewerking proberen te verlenen als een burger iets wenst, waar het algemeen belang zich niet duidelijk tegen verzet. Daarnaast hebben wij, als gemeente, kort geleden om dezelfde reden medewerking verleend aan het plan van hun burens, waar zij geen baat maar wel een zekere mate van last van hebben ondervonden.

*Plan is aangepast aan wensen omwonenden*

Tijdens het overleg hebben omwonenden onder meer ingebracht, dat het conceptplan van toen een te grote inbreuk zou maken op het lommerrijke karakter van de buurt. Het Groenstructuurplan, dat de raad in september 2011 vaststelde, benoemt het in stand houden van de groene uitstraling als één van de belangrijkste doelstellingen voor het Lyceumkwartier (pagina 165 e.v.). Het Groenstructuurplan

stelt dat particulier groen in deze wijk een belangrijke rol speelt en dat de bestaande bosrestanten in stand moeten blijven.

Helaas is bij de beoordeling van het conceptplan in 2015 niet expliciet een relatie met het Groenstructuurplan gelegd, terwijl het conceptplan duidelijk impact op genoemde doelstelling zou hebben gehad. Echter, door het plan aan te passen en te verkleinen wordt ook de impact op de aanwezige groenstructuur beperkt. Aanvragers laten in de Toelichting zien, dat het voorliggende plan gerealiseerd kan worden met de kap van slechts vier bomen. Initiatiefnemers willen deze kap compenseren met herplant. De kap van slechts vier bomen, gecompenseerd door herplant, tast het aanwezige bosrestant en de aanwezige groenstructuur niet onevenredig aan. Er zal geen sprake zijn van kaalslag.

De eigenaren hebben het plan aangepast aan de wensen van omwonenden, met name door het aantal nieuwe woningen terug te brengen van twee naar één en het verkleinen van het bouwvlak. Daarnaast is meer ruimte gereserveerd voor het afschermdende groen, wat overeenkomt met de doelstellingen van het Groenstructuurplan. Hierdoor blijft een doorlopende groenstrook zichtbaar, zodat de straat een vergelijkbare groene uitstraling behoudt. Ook draagt het extra behouden groen bij aan de borging van de privacy van de burens. Daarmee zijn de eigenaren op belangrijke punten tegemoet gekomen aan de wensen van omwonenden en doet het voorliggende plan geen onevenredige afbreuk aan de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, zoals hieronder nader toegelicht.

#### *Ruimtelijke kwaliteiten*

Het plangebied ligt aan de Socrateslaan in de directe nabijheid van de Verlengde Slotlaan. Beide lanen kennen een eigen, zeer groene en lommerrijke uitstraling. Het rustig wonen in het groen is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit, waar voorliggend plan rekening mee moet houden. Het aangepaste plan is zo vormgegeven, dat de nieuwe bebouwing niet of nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf deze lanen (zie pagina 15 van de Toelichting). De huidige bomen, die het toekomstige pand aan het zicht onttrekken worden beschermd door de in 2016 vastgestelde bomenverordening, omdat het plangebied binnen het gebied van 'De Groene Kaart' is gelegen.

Voor de kap van bomen binnen "De Groene Kaart" kan alsnog vergunning worden verkregen, wanneer bebouwing binnen 5 meter van de stam wordt opgericht. De bestemming Tuin is bewust zo ontworpen, dat er geen bebouwing mogelijk is binnen 5 meter van de stammen van de bomen, die belangrijk zijn voor de groene afschermdende werking. Hierdoor is het voortbestaan van de bomen, die ongewenst zicht op de bebouwing voorkomen, geborgd. De bebouwing zal daardoor geen onevenredige afbreuk doen aan het groene karakter van deze lanen.

#### *Woonvisie*

Sommige bewoners van het Lyceumkwartier wensen, dat er helemaal geen extra woningen meer in deze wijk zouden worden gebouwd. In de woonvisie van 2016 heeft onze gemeenteraad echter ander beleid vastgesteld. Op pagina 5 e.v. staat dat we zoeken naar manieren om de vitaliteit in onze wijken en buurten te versterken. Eén van de instrumenten daarvoor is het toevoegen van nieuwbouw, waarbij kwaliteit leidend is. De woonvisie staat dus niet in de weg voor bijgaand plan.

#### *Geen Milieueffectrapport benodigd*

Sinds 2017 dient het bevoegd gezag bij het opstarten van de procedure expliciet te beslissen over de vraag of een Milieueffectrapport nodig is. De Toelichting van het bestemmingsplan wordt ook aangemerkt als de benodigde aanmeldnotitie (artikel 7.16 Wm). Gelet op de activiteit (het bouwen van een woning binnen een woonwijk) en de omvang (het bouwen van slechts één woning) zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. In de regel is een Milieueffectrapport pas nodig bij de bouw van meer dan 2.000 woningen of bij de bouw van woningen in een gevoelig natuurgebied. Van beiden is hier geen sprake. Gelet op bijlage III bij de mer-richtlijn is het dan ook niet nodig een Milieueffectrapport voor dit plan op te stellen.

## **KANTTEKENINGEN**

#### *Weerstand vanuit de buurt*

Zoals bij alle ruimtelijke plannen gewoon is, hebben de initiatiefnemers overleg gevoerd met omwonenden. Hoewel sommige omwonenden hebben aangegeven, dat zij geen bezwaren hadden tegen het (concept)plan, was er een meerderheid tegen. Daarbij leken niet alleen ruimtelijke, maar ook

persoonlijke argumenten een rol te spelen, zowel bij de voorstanders als de tegenstanders. De gemeente dient bij de belangenafweging slechts de ruimtelijke argumenten te betrekken.

Vanwege het geringe resultaat van eerder overleg is op 13 juni 2017 in de nabijgelegen Vrije School een draagvlakbijeenkomst georganiseerd. Deze avond werd georganiseerd door de aanvragers, maar met organisatorische ondersteuning van de gemeente. De avond werd, op verzoek (en kosten) van de gemeente, voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter en bijgewoond door een procesmanager van de gemeente. Ook waren veel buurtbewoners en vertegenwoordigers van de wijkvereniging aanwezig. Op basis van deze avond kan geconcludeerd worden, dat partijen geen overeenstemming en ook geen consent hebben bereikt en dat niet valt te verwachten, dat verder overleg wel tot dit resultaat kan leiden. Aan het eind van het uitgebreide verslag, dat alle deelnemers aan dit overleg hebben ontvangen, staat dat de initiatiefnemers de verkregen input meenemen in hun planvorming. Zoals hierboven betoogd, hebben zij dat inmiddels in voldoende mate gedaan.

Deze aanvraag is ook besproken met bestuursleden van de Vereniging Lyceumkwartier Zeist. De vereniging wijst er op, dat zij slechts het algemeen belang van hun inwoners behartigt en dat zowel de bewoners die voor het plan zijn, als de bewoners, die tegen het plan zijn, lid zijn van hun vereniging. Zij vinden het daarom niet passend om een oordeel uit te spreken over deze casus en hebben dan ook geen standpunt ingenomen. Wel wijzen zij er op, dat zij in zijn algemeenheid geen voorstander zijn van inbreidingsplannen in hun wijk.

#### *Het Servituut Schaerweijder Bosschen*

Tijdens genoemd overleg is ook het servituut 'Schaerweijder Bosschen' ter sprake gekomen. Deze privaatrechtelijke overeenkomst is in de jaren '30 opgesteld ten behoeve van Schaerweijder Bosschen B.V. die later is opgegaan in Breevast B.V.. Breevast heeft aangegeven, dat vanwege het servituut geen extra woning op het betreffende perceel gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemers betwisten dat, omdat de nieuwe, extra woning voorzien wordt op een kadastraal perceel, waarop het servituut niet van toepassing zou zijn, aangezien het servituut niet genoemd wordt in de akte van levering van het betreffende perceel. Op verzoek van omwonenden zijn hierover in januari 2017 raadsvragen gesteld, die beantwoord zijn met de brief met kenmerk 20170116.

Zoals ook bij de beantwoording van de raadsvragen is aangegeven, is het niet aan de gemeente om de juridische strijd over de geldigheid van het servituut op onderhavig perceel te beslechten. Dat is aan de burgerlijke rechter, omdat het servituut een privaatrechtelijke overeenkomst is, maar de gemeente geen partij is in deze overeenkomst. Toch heeft de gemeente indirect met het servituut te maken: Als van te voren volkomen duidelijk is, dat er sprake is van een "evidente privaatrechtelijke belemmering", waardoor een plan nooit tot uitvoer kan komen, dan kan een gemeente in redelijkheid niet meewerken aan de benodigde procedure. Er is onderzocht of dat voor deze casus geldt.

Wij hebben aan advocatenkantoor Van Benthem en Keulen (VBK) gevraagd of in dit geval sprake is van zo'n evidente privaatrechtelijke belemmering. Zij hebben de leveringsakten bestudeerd van de kadastrale percelen 5674 en 5047, die samen het achtererf van onderhavig adres vormen, waar de nieuwbouw wordt voorzien. In die leveringsakten is de bepaling over het servituut niet letterlijk opgenomen. Wel is er sprake van een incomplete verwijzing in één van de akten. VBK concludeert dat het kettingbeding van artikel 4 van het servituut wellicht niet juist is doorgelegd. Daardoor zou het kunnen, dat het servituut op deze percelen niet van toepassing is, zodat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke beperking, die de gemeente ontslaat van haar plicht om de aanvraag van initiatiefnemers in behandeling te nemen.

De gemeente moet zich dus een oordeel vormen over het voorliggende plan. Wanneer (of indien) dit plan eenmaal is vastgesteld dan kan, op aanvraag, een vergunning worden verleend. Die vergunning zal, zoals wij altijd doen, worden verleend onder behoud van rechten van derden. Indien Breevast B.V. meent, dat zij een rechthebbende derde zijn, kunnen zij zich via de burgerlijke rechter verzetten tegen de realisatie van de plannen waarvoor dan een vergunning zou zijn verleend. Tot die tijd hoort het servituut geen rol te spelen in voorliggende publiekrechtelijke procedure. Op basis van de eerder genoemde argumenten wordt daarom voorgesteld de procedure voor bijgevoegd plan te starten.

#### **FINANCIËLE TOELICHTING**

De initiatiefnemers dragen de financiële risico's, die verbonden zijn aan deze planvorming. De inzet van gemeentelijke middelen, ook voor de aanleg van de nieuwe inrit, zal via de leges voor hun rekening komen, zoals gebruikelijk is. In een overeenkomst zal geregeld worden, dat het risico op planschade ook voor de initiatiefnemers komt.

### **JURIDISCHE ASPECTEN**

De procedure uit de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd.  
De juridische aspecten van het servituut zijn onder de kop 'Kanttekeningen' besproken.

### **DUURZAME ASPECTEN**

In de bij dit plan behorende Regels wordt vastgelegd, dat de nieuwe, extra woning moet voldoen aan de door de raad in de Brede Milieuvisie gegeven kaders. Artikel 4.2.2 onder f. schrijft voor dat voor de woning de regel geldt:

voor woningen dient rekening te worden gehouden met het in de beleidsnotitie 'Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 27 juni 2017, opgenomen beleid ten aanzien van nieuwbouw bij particuliere woningen waarbij het uitgangspunt is dat Nul-Op-de-Meter woningen moeten worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat dit vanwege technische en/of financiële of andere redenen niet mogelijk is (zie Bijlage 3).

De genoemde beleidsnotitie, een nadere uitwerking van de Brede Milieuvisie, is opgenomen in genoemde Bijlage 3, zodat de inhoud van deze beleidsnotitie bindend wordt voorgeschreven binnen dit bestemmingsplan.

### **UITVOERING**

Het is aan de eigenaren/initiatiefnemers hoe de planning betreffende de realisatie van het plan er exact uit zal gaan zien, nadat de benodigde procedure is doorlopen.

#### **Planning**

April 2018	collegebesluit tot opstarten inspraak
April/mei 2018	6 weken inspraakperiode
Zomer 2018	ontwerpbestemmingsplan ter inzage
Eind 2018	besluitvorming door de raad over het bestemmingsplan.

### **Communicatie en Informatie en Automatisering**

De ter inzage legging zal op de reguliere wijze via De Nieuwsbode en de gemeentelijke en de landelijke website bekend worden gemaakt. Vanwege de eerdere weerstand tegen de plannen zal het plan, aanvullend daarop, ook aan de Vereniging Lyceumkwartier Zeist worden toegezonden met het verzoek dit actief op hun site te communiceren. Ook zullen de bezoekers van de eerdere informatieavond zo veel mogelijk persoonlijk bericht krijgen.

#### **Bijlagen**

Verbeelding, Planregels en Toelichting (met bijlagen) van het voorontwerpbestemmingsplan "Socrateslaan" te Zeist.  
Daarnaast is een raads informatie brief toegevoegd.

### **Evaluatie/controle door de raad**

De raad is door de vorig jaar gestelde raadsvragen al enigszins op de hoogte van dit plan. Met bijgevoegde raads informatie brief zullen zij geïnformeerd worden. Het besluit, naar verwachting eind 2018, over de vaststelling van dit bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de raad.