



Gemeente Zeist

11RAAD0096

Ronde Tafel : N.v.t.
Debat : N.v.t.
Portefeuillehouder : J. Verbeek
Raadsvergadering : 8 november 2011
Gewijzigd voorstel : -
Organisatieonderdeel: publiek & dienstverlening
Telefoon : 030 – 698 77 02
Datum : 11 oktober 2011
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Zeist Noord voor het perceel Bachlaan 53 en diverse andere percelen in Vollenhove.

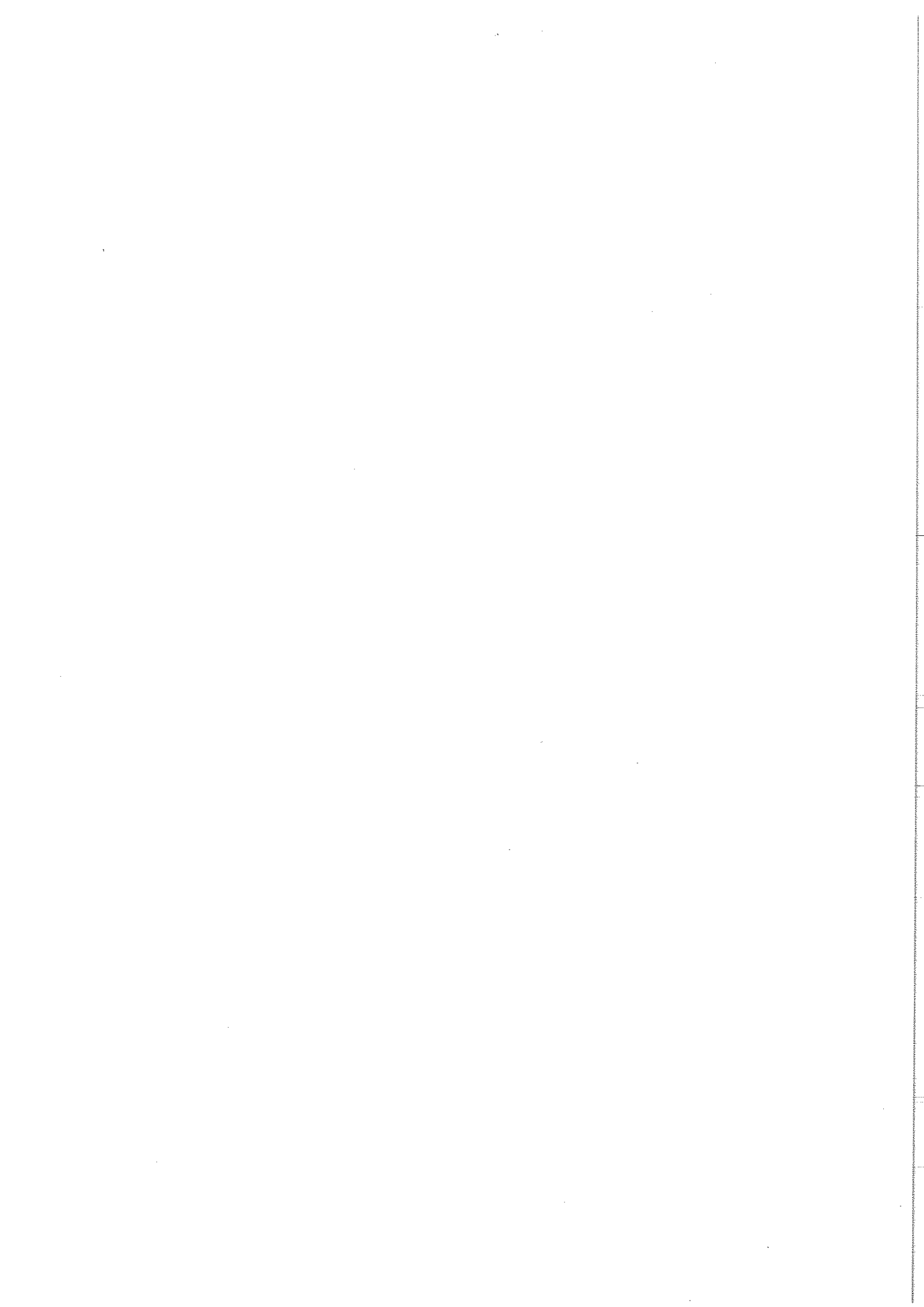
VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan "Zeist Noord" deels opnieuw vast te stellen, conform bijgevoegde "Toelichting vaststellingsbesluit 2011" en
2. het besluit conform de Wro gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

BESLUIT RAAD

08 november 2011

Conform besloten



11RAAD0096

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opsteller: N. Geelkerken

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan Zeist Noord voor het perceel Bachlaan 53 en diverse andere percelen in Vollenhove.

VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan "Zeist Noord" deels opnieuw vast te stellen, conform bijgevoegde "Toelichting vaststellingsbesluit 2011" en
2. het besluit conform de Wro gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

SAMENVATTING

De Raad van State heeft uw raad veroordeeld om zo snel mogelijk een bestemmingsplan vast te stellen voor die delen van het bestemmingsplan "Zeist Noord", die vorig jaar door diezelfde Raad van State vernietigd zijn en daar een dwangsom aan gekoppeld. Daarbij is aangegeven, dat uw raad gebruik kan maken van de reeds gevoerde voorbereidingsprocedure, zodat direct een nieuw besluit kan worden genomen. Ook heeft de Raad van State aangegeven op welke manier het nieuwe plan vastgesteld kan worden. Hierbij wordt voorgesteld een bestemmingsplan vast te stellen conform alle aanwijzingen van de Raad van State.

INLEIDING

Op 24 februari 2009 heeft uw raad het bestemmingsplan "Zeist Noord" vastgesteld. Op 21 juli 2010 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de drie daartegen ingestelde beroepen. Twee beroepen werden (deels) gegrond verklaard: het beroep ten aanzien van Bachlaan 53 en het beroep ten aanzien van het centrumgebouw aan de Vollenhovenlaan. Daarbij werd voor beide percelen in de uitspraak aangegeven hoe deze wel bestemd hadden dienen te worden.

Aangezien de gemeente momenteel druk bezig is met het herzien van verschillende grote gebiedsplannen (Zeist Centrum e.o., Zeist-West en Utrechtseweg-noord, Austerlitz/Zeister Bossen en Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord) is weinig prioriteit gegeven aan het repareren van het plan "Zeist Noord". De Zeister Bouwmaatschappij B.V. (verder: de aanvrager), die op het perceel Bachlaan 53 een bouwproject wil realiseren, heeft bij brief van 23 december 2010 verzocht toch haast te maken met het bestemmingsplan voor "Zeist Noord".

Dit paste niet binnen de prioriteitsstelling van de gemeente. Ook weigerde de aanvrager zelf een onderbouwing op te stellen, zoals de gemeente altijd eist. Om deze redenen is aan zijn verzoek geen gehoor gegeven. Vervolgens heeft hij de gemeente in gebreke gesteld en de Raad van State gevraagd te oordelen over het niet tijdig nemen van een besluit over de reparatie van het bestemmingsplan "Zeist Noord". Bij uitspraak van 7 september 2011 heeft de Raad van State het beroep gegrond verklaard, uw gemeenteraad opgedragen binnen 6 weken een besluit hierover te nemen en bepaald, dat uw raad aan de aanvrager een dwangsom verbeurt voor elke dag waarmee de genoemde termijn wordt overschreden, waarbij de hoogte van de dwangsom € 100,00 bedraagt, met een maximum van € 15.000,00.

In deze laatste uitspraak wordt ook verwezen naar jurisprudentie, waaruit blijkt, dat een gemeente, indien goedkeuring aan een perceel in een groter bestemmingsplan wordt onthouden, een nieuw besluit over dat perceel mag nemen, zonder de volledige voorbereiding, die bij het vaststellen van een bestemmingsplan hoort, opnieuw te doorlopen. Er wordt dan teruggevallen op de al gevoerde procedure voor het bestemmingsplan, in dit geval het plan "Zeist Noord". De Gemeente Zeist was niet bekend met deze werkwijze, die slechts zeer sporadisch wordt gebruikt.

De Raad van State heeft uw raad een zeer korte termijn van zes weken gesteld. Daarom is direct na de uitspraak van 7 september gestart met de voorbereiding van dit besluit. Zowel procedureel als inhoudelijk moest het nodige gebeuren. Ambtelijk is de genoemde jurisprudentie bestudeerd, overleg gevoerd met de aanvrager van het bouwplan en zijn advocaat en opdracht gegeven om bijgaand document ten behoeve van dit reparatiebesluit op te laten stellen. Zodoende kan de opgelegde termijn bijna gehaald worden. Een snellere ambtelijke voorbereiding van de besluitvorming was echter niet mogelijk.

Gebleken is dat de omschreven werkwijze alleen toegepast kan worden wanneer de belangen van derden daardoor niet geschaad worden. De aanpassingen aan het plan mogen dus niet te groot zijn. De Raad van State heeft in haar eerste uitspraak van 21 juli 2010 geoordeeld, dat het bestemmingsplan op de Bachlaan 53 twee woningen onder een kap zou moeten toestaan in plaats van de toen bestemde vrijstaande woning en dat in het centrumgebouw van Vollenhoven ook kantoren op de begane grond toegestaan zouden moeten zijn. Daarbij heeft de Raad van State overwogen, dat dit kleine aanpassingen zijn, waar geen ruimtelijke argumenten tegen zijn. Gelet op die uitspraak en de feitelijke aanpassingen is het gerechtvaardigd om voor deze aanpassingen geen geheel nieuwe procedure te voeren, maar, conform de suggestie van de Raad van State, terug te vallen op de reeds gevoerde procedure.

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft overleg plaatsgevonden met de aanvrager, waarbij deze verkorte procedure uitgebreid besproken is. Aanvrager heeft daarbij aangegeven, dat als deze procedure gevolgd wordt en de gemeente alsnog enkele dagen te laat een beslissing zou nemen, hij niet zou overgaan tot het innen van de verbeurde dwangsommen. Een dergelijke mondelinge uitspraak heeft geen rechtsgevolgen, zodat de dwangsommen theoretisch nog steeds opgeëist kunnen worden.

Vervolgens is door een stedenbouwkundig adviesbureau het bestemmingsplan opgesteld. Zij hebben, omdat dit op dit moment niet tot vertraging zou leiden, meteen een besluit voorbereid waarbij ook de situatie rond het centrumgebouw van Vollenhove gerepareerd kan worden.

Doel van het voorstel

Doel van het voorstel is om zo snel mogelijk het benodigde bestemmingsplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Eenzijds wordt door het zo snel mogelijk vaststellen van het bestemmingsplan gehoor gegeven aan de gerechtelijke uitspraak van de Raad van State en wordt daarmee voorkomen, dat de gemeente onnodig dwangsommen verbeurt. Het eerste dient de betrouwbaarheid van de gemeente, het tweede de financiële positie van de gemeente. Anderzijds wordt door vaststelling van het bestemmingsplan tegemoet gekomen aan de wensen van verschillende burgers van de gemeente, wat ook wenselijk is.

KANTTEKENINGEN

Door de verkorte procedure toe te passen hebben belanghebbenden niet opnieuw de mogelijkheid om hun visie te geven op de toekomstige bestemming van de betrokken percelen. Overwogen is of hiermee hun belangen geschaad zouden worden. Gebleken is dat hier geen sprake van is, omdat het om relatief kleine aanpassingen gaat. Zo mogen de twee woningen onder een kap op de Bachlaan 53 niet groter worden dan de vrijstaande woning op dit perceel, zoals die in het plan "Zeist Noord" was opgenomen en waarvoor destijds al een onherroepelijke bouwvergunning was afgegeven. Bij uitspraak van 21 juli 2010 overwoog de Raad van State, dat de uiterlijke verschijningsvorm, het specifieke ontwerp en ook het volume van de bebouwing op dit perceel niet hoeft te worden gewijzigd. Voor het nieuwe ontwerp hoeven geen extra bomen te worden gekapt en zal geen extra verharding worden aangelegd. Hierdoor is er "uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding voor het oordeel dat aan het verzoek van de Zeister Bouwmaatschappij B.V. voor wijziging van de aanduiding voor het perceel Bachlaan 53 geen medewerking kan worden verleend."

FINANCIËLE TOELICHTING

Bij uitspraak van 7 september 2011 heeft de Raad van State uw raad veroordeeld tot het betalen van een dwangsom bij niet tijdig beslissen. Het is dus om een financiële reden belangrijk dat uw gemeenteraad zo snel mogelijk beslist.

JURIDISCHE ASPECTEN

Zie inleiding.

UITVOERING

De aanvrager zal, na vaststelling van dit bestemmingsplan door uw raad, een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvragen. Na verkrijging daarvan zal de aanvrager het bouwplan realiseren.

Planning

Het presidium is in verband met de dreigende dwangsom voorgesteld dit raadsvoorstel te agenderen voor 8 november 2011.

Communicatie en Informatie en Automatisering

Na vaststelling van dit bestemmingsplan zal dit in De Nieuwsbode, De Staatscourant en op internet gepubliceerd worden, zodat een ieder kennis van kan nemen van het besluit en de rechtsbescherming daar tegen.

Bijlagen

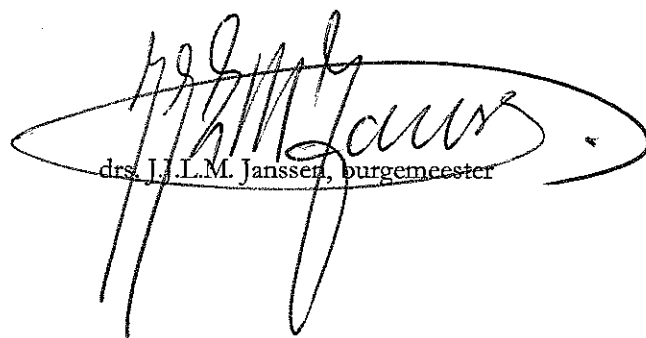
1. 11RAAD0096 Toelichting vaststellingsbesluit 2011
2. 11RAAD0096 uitspraak RvS 21 juli 2010
3. 11RAAD0096 uitspraak RvS 7 september 2011

Evaluatie/controlé door de raad

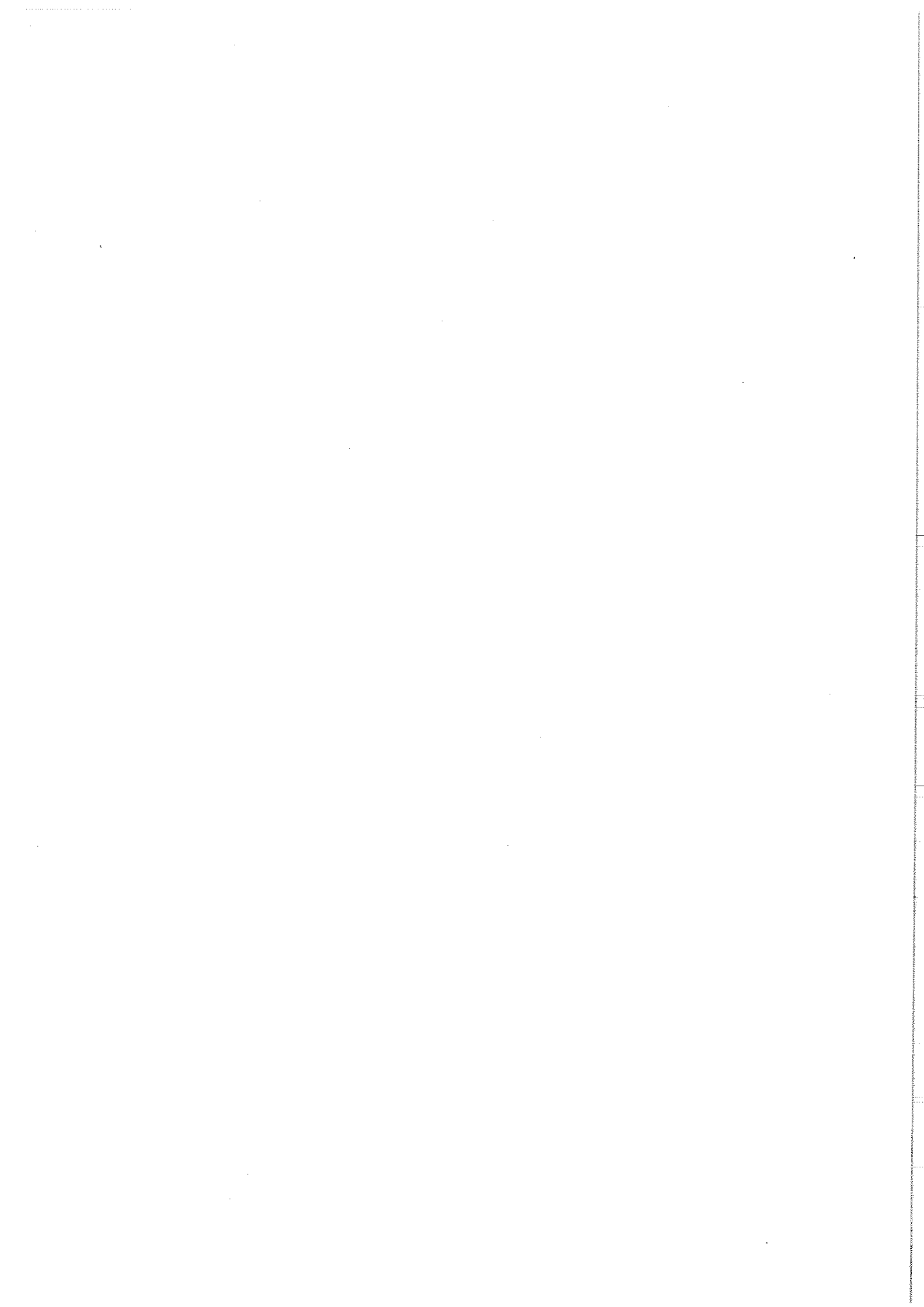
Alleen uw raad is bevoegd tot het vaststellen van bijgaand bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders,

W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris

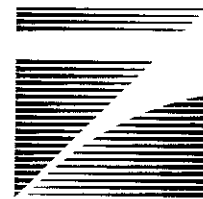


drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester



RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 11RAAD0096



Blad 1

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2011

BESLUIT:

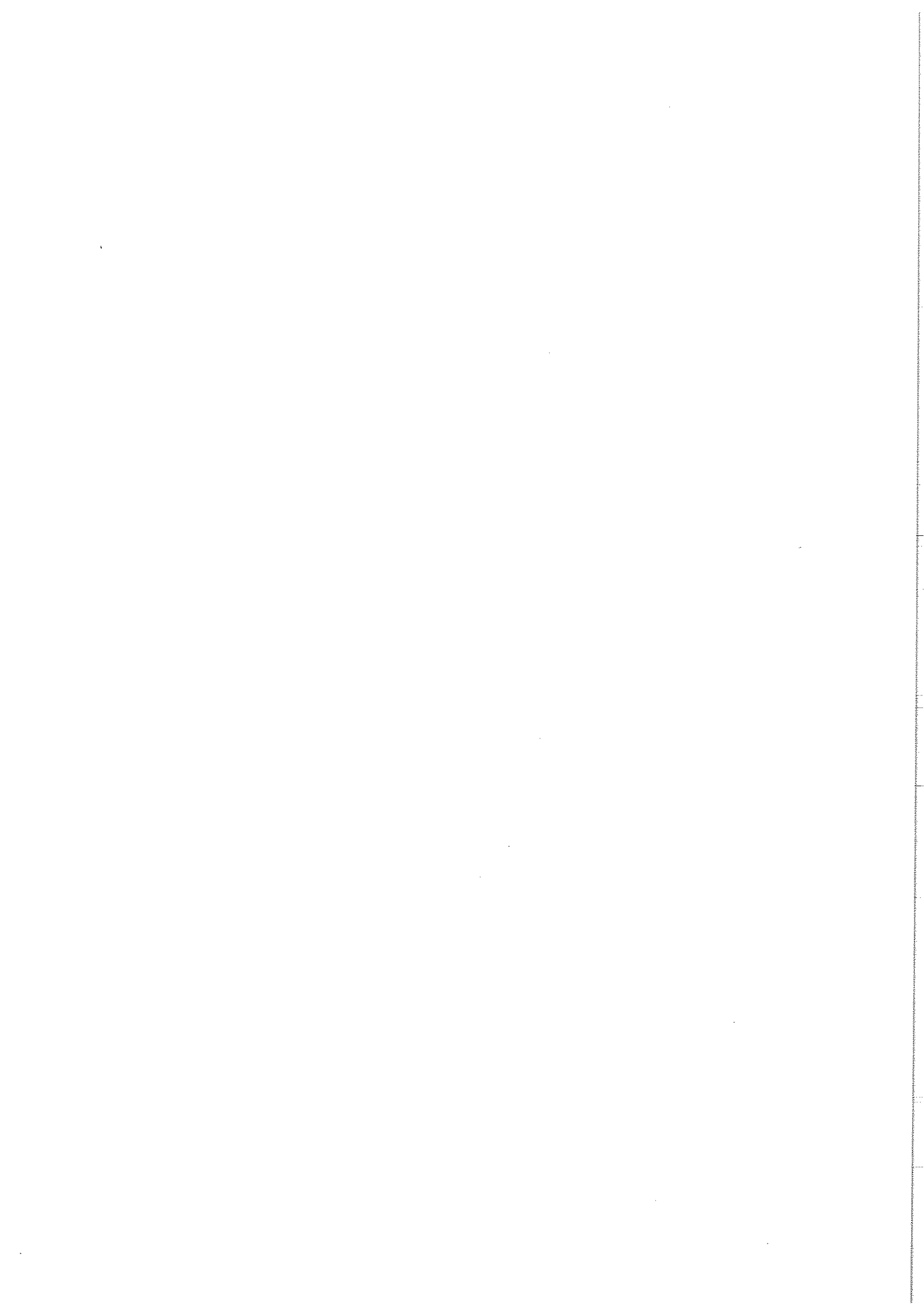
1. Het bestemmingsplan "Zeist Noord" deels opnieuw vast te stellen, conform bijgevoegde "Toelichting vaststellingsbesluit 2011" en
2. Het besluit conform de Wro gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 november 2011.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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



Toelichting vaststellingsbesluit 2011

Het bestemmingsplan Zeist-Noord is door de gemeenteraad op 24 februari 2009 gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit vaststellingsbesluit zijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State drie beroepen ingesteld. De Afdeling heeft op 21 juli 2010 uitspraak gedaan inzake deze drie beroepen (zaaknummer 200903164/1). Van de drie beroepen is er één beroep gedeeltelijk gegrond en één beroep gegrond verklaard.

Aan deze beroepen die door de Afdeling gegrond zijn verklaard wordt door het nemen van een nieuw vaststellingsbesluit tegemoet gekomen. Het vaststellingsbesluit dient derhalve uitsluitend ter reparatie van het deels vernietigde vaststellingsbesluit van 24 februari 2009 inzake het bestemmingsplan Zeist Noord. Er zijn geen andere inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd.

De wijzigingen betreffen:

1. het toestaan van twee aaneengesloten woningen op het perceel Bachlaan 53 in plaats van één vrijstaande woning,
2. het toestaan van kantoren op de begane grondlaag in het centrumgebouw aan de Vollenhovelaan, en
3. en het toestaan van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van gezondheidszorg zoals huisarts, fysiotherapie boven de eerste bouwlaag in het centrumgebouw aan de Vollenhovelaan

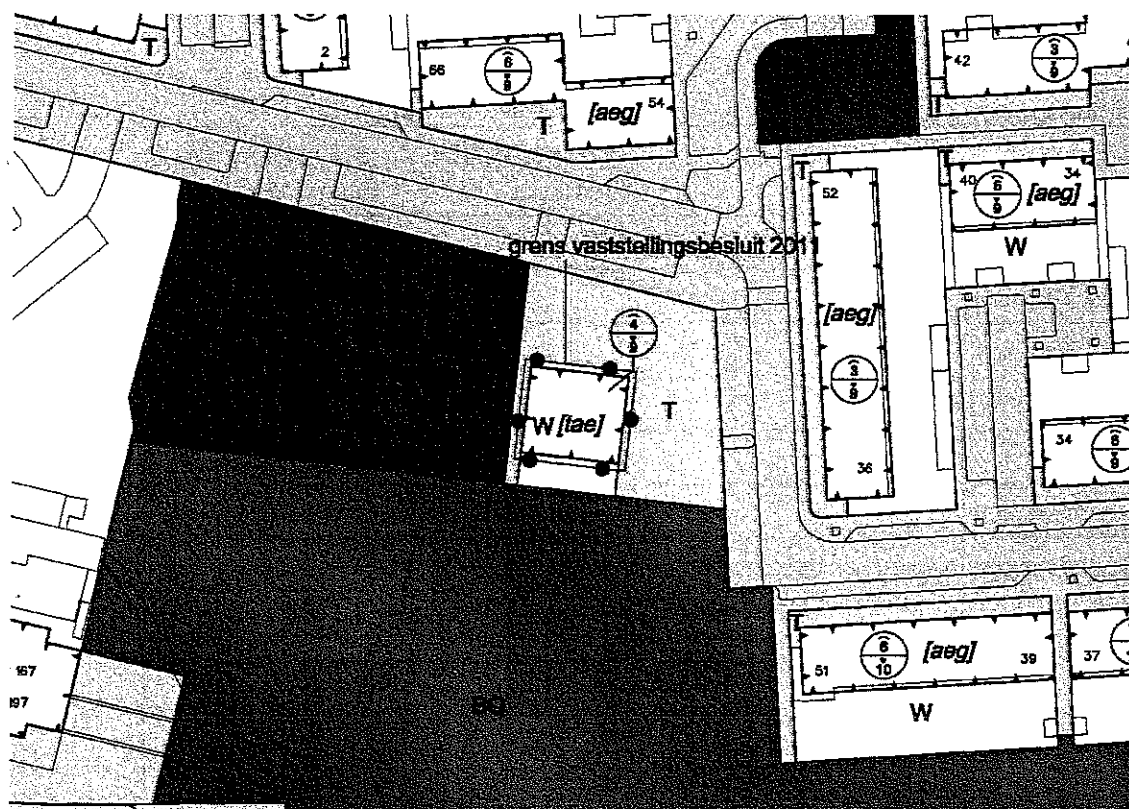
Het vaststellingsbesluit wordt voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Hiertegen staat voor een ieder beroep open bij de Raad van State.

De gewijzigde onderdelen zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan Zeist Noord waarna het geheel op ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is.

Deze pagina vervangen door nieuw vaststellingsbesluit.

De toelichting kan in het vaststellingsbesluit worden opgenomen. Zal ook aan hoofdstuk 6 paragraaf 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd

De verbeelding voor zover het betreft perceel Bachlaan 53 wordt als volgt opnieuw vastgesteld:



Artikel 6 'Centrum' lid 6.1 onder a wordt als volgt opnieuw vastgesteld:

6.1 Bestemmingsomschrijving

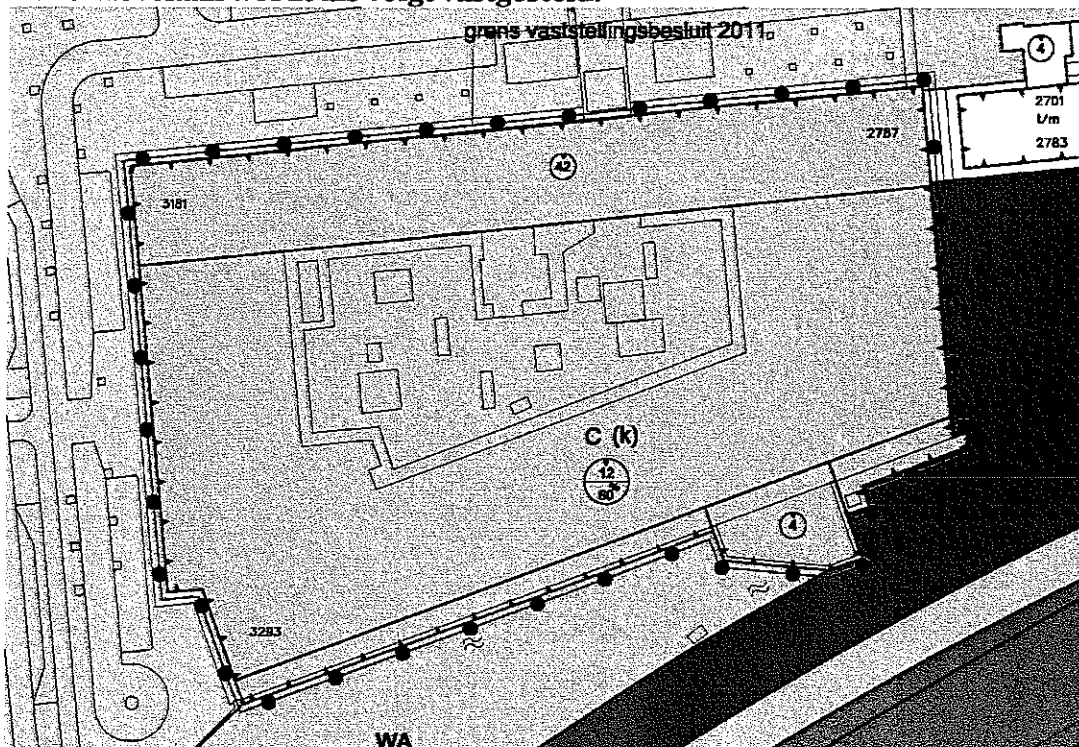
De als "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven plaatsen:

<i>doeleinden</i>	<i>in en onder de eerste bouwlaag</i>	<i>boven de eerste bouwlaag</i>
detailhandel	ja	neen
publiekgerichte dienstverlening	ja	neen
horeca A en horeca B	ja	neen
maatschappelijke voorzieningen	ja	neen ¹
kantoren	neen ²	ja ³
sportvoorzieningen	neen	ja ⁴
bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	neen
wonen	neen	ja
bij wonen behorende toegangen en bergingen	ja	ja

¹⁾ met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van gezondheidsvoorzieningen zoals fysiotherapie, huisartspraktijk binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "kantoor"
²⁾ met uitzondering van kantoren binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "kantoor"
³⁾ alleen binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "kantoor" uitsluitend op de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e bouwlaag
⁴⁾ alleen binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "sportcentrum"

Bijbehorende verbeelding voor zover het betreft het centrumgebouw aan de Vollenhovelaan wordt als volgt vastgesteld:



Uitspraken

ZAAKNUMMER 200903164/1/R2
DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 21 juli 2010
TEGEN de raad van de gemeente Zeist
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-orderingskamer -
Bestemmingsplannen
Utrecht



200903164/1/R2.
Datum uitspraak: 21 juli 2010

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te [plaats],
2. [appellante sub 2], gevestigd te [plaats],
3. [appellant sub 3], wonend te [woonplaats],

en

de raad van de gemeente Zeist,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 24 februari 2009, no. 09RAAD0008, heeft de raad het bestemmingsplan "Zeist Noord" vastgesteld (hierna: het plan).

Tegen dit besluit hebben de [appellante sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 1 mei 2009, [appellante sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 5 mei 2009, en [appellant sub 3] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 6 mei 2009, beroep ingesteld. [appellant sub 3] heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 2 juni 2009.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De [appellante sub 1] en [appellante sub 2] hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 juni 2010, waar de [appellante sub 1], vertegenwoordigd door A.J.A. Khüne, bijgestaan door mr. F.M.G.M. Leyendeckers, advocaat te Utrecht, [appellante sub 2], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. C.N.J. Kortmann, advocaat te Amsterdam, [appellant sub 3], vertegenwoordigd door mr. N. Strikwerda, advocaat te Utrecht, en de raad, vertegenwoordigd door drs. N. Hut, werkzaam bij de gemeente, en mr. S. Halbesma, werkzaam bij Ameradviseurs B.V., zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ter zitting heeft [appellant sub 3] zijn beroep voor zover gericht tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijf categorie 1- B-1", dat ziet op [locatie 1], ingetrokken.

Ontvankelijkheid

2.2. Het betoog van de raad dat de beroepsgrond van [appellante sub 2], die is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Centrum- C" inhoudende dat ten onrechte voor het winkelcentrumgebied een bebouwingspercentage van 60 is opgenomen, niet-ontvankelijk zou zijn, faalt. Voormeld plandeel heeft zij in haar zienswijze aan de orde gesteld. Uit artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), volgt dat door een belanghebbende slechts beroep kan worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, planregels of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan bij de raad naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden. Hieruit volgt niet dat in beroep ten aanzien van reeds aangevochten onderdelen geen nieuwe beroepsgronden meer naar voren mogen worden gebracht. Gelet op het vorenstaande is het beroep van [appellante sub 2] in zijn geheel ontvankelijk.

Het plan

2.3. Het plan betreft een actualisering van bestaande plannen en ziet op het noordwesten van de kern Zeist. Het plan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen zijn uitsluitend meegenomen voor zover daartoe reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Het beroep van de [appellante sub 1]

2.4. De [appellante sub 1] is eigenaar van het perceel [locatie 2] en beschikt over een onherroepelijke bouwvergunning om ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren.

Zij kan zich niet verenigen met het plan voor zover het betreft de bestemming "Wonen-W" met de aanduiding 'vrijstaand (vrij)' voor het perceel. Zij wenst op het perceel twee woningen onder één kap te realiseren met hetzelfde volume nu vanwege de huidige stand van de woningmarkt een vrijstaande woning onverkoopbaar blijkt. Volgens de [appellante sub 1] heeft de raad bij de afwijzing van dit verzoek haar belangen onvoldoende betrokken. Zij is van mening dat geen bezwaren bestaan tegen de bouw van twee woningen ter plaatse nu de architectonische uitstraling van de woning niet verandert, er niet meer bomen gekapt hoeven te worden en ook twee woningen gelet op de omgeving passen in het stedenbouwkundige beeld.

Tot slot wijst de [appellante sub 1] erop dat in het voorheen geldende bestemmingsplan "Mooi Zeist" ter plaatse ook twee woningen waren toegestaan.

2.4.1. De raad heeft geen aanleiding gezien het plan op dit punt aan te passen. Volgens de raad heeft de bouw van twee woningen ter plaatse tot gevolg dat meer parkeerruimte noodzakelijk is waarvoor bomen gekapt dienen te worden en ook extra verharding dient te worden aangelegd, hetgeen hij onwenselijk acht. Voorts komt de stedenbouwkundige inpassing ter plaatse in het geding nu voor de woning een specifiek ontwerp is gemaakt. Ter zitting heeft de raad verder naar voren gebracht dat ook het ontbreken van draagvlak bij omwonenden in de afweging is betrokken alsmede dat het plan een conserverend karakter heeft. Het argument van de [appellante sub 1] dat het voorheen geldende bestemmingsplan ter plaatse twee woningen mogelijk maakte, gaat volgens de raad niet op nu dit betrekking heeft op twee dienstwoningen op een veel groter perceel dan thans aan de orde is.

2.4.2. Aan het perceel [locatie 2] is de bestemming "Wonen-W" toegekend met de nadere aanduiding 'vrijstaand (vrij)'.

Op grond van artikel 17.1 van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Wonen-W" onder meer bestemd voor wonen. Op grond van artikel 17.2.2 mogen binnen bouwvlakken met de aanduiding 'vrijstaand (vrij)' uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.

2.4.3. De [appellante sub 1] heeft een ontwerp voorgelegd waarin de vergunde vrijstaande woning intern is gesplitst in twee woningen. Behoudens een interne aanpassing behoeft de uiterlijke verschijningsvorm en dus het specifieke ontwerp niet te worden gewijzigd. Ook het volume blijft

geheel ongewijzigd. De [appellante sub 1] heeft ter zitting verklaard dat zowel het oude als het nieuwe ontwerp niet leidt tot extra bomenkap en dat voor het nieuwe ontwerp geen extra verharding hoeft te worden aangelegd.

De Afdeling ziet gezien dit ontwerp uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding voor het oordeel dat aan het verzoek van de [appellante sub 1] voor wijziging van de aanduiding voor het perceel [locatie 2] geen medewerking kan worden verleend. De [appellante sub 1] heeft met het voorgestelde ontwerp de bezwaren van de raad tegen splitsing van de woning gemotiveerd weerlegd. De Afdeling acht het ook niet onaannemelijk dat woningen in een lagere prijsklasse sneller kunnen worden verkocht. Voorts wordt geen aanleiding gevonden voor het oordeel dat het conserverende karakter van het plan in de weg staat aan de bouw van twee woningen. Het betoog slaagt.

2.4.4. De conclusie is dat hetgeen de [appellante sub 1], heeft aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit wegens strijd met artikel 3.1 van de Wro dient te worden vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen-W" en de aanduiding 'vrijstaand (vrij)' dat ziet op het perceel [locatie 2].

Het beroep van [appellante sub 2]

2.5. [appellante sub 2] voert als procedureel punt aan dat het plan in strijd met artikel 3.8, vierde lid van de Wro al binnen zes weken na de vaststelling ter inzage is gelegd, terwijl het plan gewijzigd is vastgesteld. Zij vermoedt dat het plan na de vaststelling niet aan het college van gedeputeerde staten of de inspecteur is verzonden.

2.5.1. Dit betoog faalt. Deze mogelijke onregelmatigheid, wat daarvan ook zij, dateert van na het nemen van het bestreden besluit en kan om deze reden de rechtmatigheid van dit besluit niet aantasten. In zoverre bestaat dan ook geen grond voor vernietiging van het bestreden besluit. Overigens heeft de raad gesteld dat het plan wel is toegezonden aan de genoemde instanties.

Apotheek

2.5.2. [appellante sub 2] kan zich niet verenigen met de aanduiding 'maatschappelijk (m)' voor het plandeel met de bestemming "Wonen- W" ter plaatse van de Torenflat alsmede met de aan de percelen aan weerszijden van de Torenflat toegekende bestemming "Maatschappelijk- M". Zij stelt dat hiermee ten onrechte de mogelijkheid is opgenomen om ter plaatse een apotheek te vestigen. Zij vreest dat de vestiging van een nieuwe apotheek tot gevolg zal hebben dat de bestaande apotheek in het nabijgelegen winkelcentrum aan de Laan van Vollenhove zal verdwijnen waardoor het aantal bezoekers van het winkelcentrum in zijn algemeenheid zal teruglopen. Dit zal volgens haar leiden tot huuropzeggingen en waardedaling van het zogenoemde Centrumgebouw waarin het winkelcentrum is gevestigd. Volgens [appellante sub 2] heeft de raad bij het nemen van het bestreden besluit haar belangen, als eigenaar van het Centrumgebouw, onvoldoende afgewogen en ten onrechte nagelaten een distributieplanologisch onderzoek (hierna: dpo) op dit punt uit te voeren. Dit klemt temeer nu volgens haar het voornemen bestaat om in de omgeving een aanzienlijke oppervlakte voor zorgverlening te realiseren, waarbij in beginsel de mogelijkheid bestaat om nog een apotheek te vestigen. Er is volgens [appellante sub 2] onvoldoende marktruimte om in de omgeving nog meer apotheken te vestigen.

2.5.3. De raad stelt zich op het standpunt dat uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen ter plaatse noodzakelijk is. De concurrentieverhoudingen acht de raad geen ruimtelijk relevant aspect. Aan het winkelcentrum is voorts een ruime bestemming toegekend zodat voldoende mogelijkheden bestaan voor eventuele herinvulling van de locatie. De raad is voorts van mening dat de belangen van [appellante sub 2] voldoende zijn afgewogen.

2.5.4. Aan het plandeel dat ziet op de Torenflat is de bestemming "Wonen- W" met de aanduidingen 'gestapeld (gs)' en 'maatschappelijk (m)' toegekend. Aan de percelen aan weerszijden van de Torenflat is de bestemming "Maatschappelijk- M" toegekend.

Ingevolge artikel 17.1 van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Wonen- W", voor zover van belang, bestemd voor:

a. wonen;

(...)

d. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk (m)';

(...)

Ingevolge artikel 12.1 van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Maatschappelijk- M" bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen.

2.5.5. De Afdeling is van oordeel dat voor zover de bezwaren zijn ingegeven door concurrentievrees er geen aanleiding bestaat om in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter zake regulerend op te treden. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 10 juni 2009 in zaak nr. 200808122/1/R3 komt voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevend betekenis toe aan de vraag of sprake is van een mogelijke sluiting van een bestaande detailhandelsvestiging, maar is het doorslaggevend of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats de producten van, in dit geval, een apotheek kunnen verkrijgen. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de vestiging van een apotheek in de Torenflat niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ter plaatse. In hetgeen [appellante sub 2] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen grond voor een ander oordeel.

2.5.6. De conclusie is dat hetgeen [appellante sub 2] inzake dit plandeel heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellante sub 2] is in zoverre ongegrond. Nu het beroep op dit onderdeel ongegrond is verklaard bestaat reeds daarom geen aanleiding tot het treffen van een voorlopige voorziening op grond van artikel 8:72, vijfde lid van de Awb, zoals ter zitting is verzocht.

Centrumgebouw

2.6. [appellante sub 2] kan zich voorts niet verenigen met de bestemming "Centrum-C" met de aanduiding 'kantoor (k)' voor het plandeel aan de Laan van Vollenhove ter plaatse van het Centrumgebouw, voor zover het daarbij niet is toegestaan om op de begane grond kantoren te vestigen. Zij stelt dat het huidige kantoorgebruik op de begane grond daarmee wordt wegbestemd hetgeen in strijd is met het conserverend karakter van het plan. De raad heeft volgens [appellante sub 2] onvoldoende gemotiveerd waarom hij thans van mening is dat kantoren op de begane grond niet wenselijk zijn. Daarbij verwijst zij naar de uitspraak van de Kroon van 11 mei 1983 als gevolg waarvan dit gebruik in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan. Volgens [appellante sub 2] leidt het verbod op kantoren op de begane grond tot leegstand hetgeen nadelige gevolgen heeft voor de levendigheid en de sociale veiligheid van het winkelcentrumgebied. Het verschil tussen kantoren en winkels op deze aspecten acht zij te gering om dit verbod op te nemen.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat uit een inventarisatie is gebleken dat op de begane grond van het Centrumgebouw thans geen kantoren zijn gevestigd zodat geen sprake is van het wegbestemmen van bestaand gebruik. De raad acht het uit een oogpunt van levendigheid en

sociale veiligheid niet gewenst om op de begane grond kantoren permanent dan wel tijdelijk toe te staan.

2.6.2. Aan de gronden van het Centrumgebouw is de bestemming "Centrum-C" toegekend met de nadere aanduiding 'kantoren (k)'.

Ingevolge artikel 6.1 van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Centrum-C" met de aanduiding 'kantoor (k)', voor zover van belang, bestemd voor kantoren, met dien verstande dat uitsluitend op de tweede, derde en vierde bouwlaag kantoren zijn toegestaan.

2.6.3. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Vollenhove" was het ter plaatse van het Centrumgebouw toegestaan kantoren op de begane grondverdieping te vestigen, nadat dit bij Koninklijk Besluit van 11 mei 1983, no. 37 (hierna: het Koninklijk Besluit), was bepaald.

2.6.4. Ter motivering van zijn standpunt om thans op de begane grondverdieping van het Centrumgebouw geen kantoren meer toe te staan heeft de raad gewezen op het verschil in uitstraling tussen winkels en kantoren. Volgens de raad maken kantoren na sluiting een meer gesloten indruk dan winkels hetgeen een nadelig effect heeft op de sociale veiligheid in het winkelcentrumgebied en voorts leidt tot een aantasting van het zicht op het winkelcentrum. Tijdens inventarisaties is naar zeggen van de raad ook niet gebleken dat thans kantoren zijn gevestigd op de begane grondverdieping. Van de zijde van [appellante sub 2] zijn ter zitting een aantal foto's overgelegd teneinde aan te tonen dat op de begane grondverdieping thans in ieder geval één kantoor is gevestigd.

Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting is naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat de begane grondverdieping in het Centrumgebouw niet wordt gebruikt ten behoeve van kantoren. De Afdeling is er voorts niet van overtuigd dat het verschil tussen winkels en kantoren zodanig is dat de raad op grond hiervan in redelijkheid heeft kunnen besluiten de vestiging van kantoren op de begane grond niet toe te staan. Bij dit oordeel wordt betrokken dat de raad het Koninklijk Besluit niet in zijn afweging heeft betrokken noch heeft gemotiveerd waarom de motivering van het Koninklijk Besluit nu niet meer op zou gaan. Evenmin is de raad ingegaan op de vraag waarom een afwijking van het conserverende karakter van het plan in dit geval gerechtvaardigd is. De verwijzing van de raad naar het feitelijke gebruik van de panden acht de Afdeling daarvoor onvoldoende. Gelet op bovenstaande berust het bestreden besluit in zoverre niet op een deugdelijke motivering.

2.6.5. [appellante sub 2] kan zich voorts niet verenigen met de bestemming "Centrum-C" voor het Centrumgebouw voor zover maatschappelijke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan in en onder de eerste bouwlaag. Zij stelt dat er geen bezwaren bestaan om op de verdiepingen boven het winkelcentrum maatschappelijke voorzieningen toe te staan zoals kinderopvang, een fysiotherapeut of een sportschool voor bedrijfsfitness ten behoeve van de huurders in het gebouw. Ook stelt zij voornemens te zijn om op korte termijn ten behoeve van de bewoners van het Centrumgebouw ruimte voor ouderenzorg in te richten.

2.6.6. De raad stelt zich op het standpunt dat van concrete plannen voor maatschappelijke voorzieningen op de verdiepingen boven het winkelcentrum niet is gebleken. Nu het plan een conserverend karakter heeft en uitsluitend nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen indien daarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden, ziet de raad geen aanleiding om aan deze mogelijkheid mee te werken.

2.6.7. Op grond van artikel 6.1 van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Centrum-C", voor zover van belang, onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn uitsluitend in en onder de eerste bouwlaag toegestaan.

Op grond van artikel 1.31 van de planregels wordt onder maatschappelijke voorzieningen verstaan: voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen.

2.6.8. De raad heeft ter zitting naar voren gebracht dat bij maatschappelijke voorzieningen vooral

gedacht wordt aan gezondheidszorg, en dat het verschil met publiekgerichte dienstverlening is dat een commerciële insteek en een baliefunctie ontbreekt. Gelet op dit onderscheid en in aanmerking genomen dat de raad zich voor het winkelcentrum op het standpunt heeft gesteld dat ter bevordering van de sociale veiligheid en ter verbetering van het aanzicht met name winkels en detailhandel op de begane grond moeten worden toegestaan ziet de Afdeling niet in waarom maatschappelijke voorzieningen niet boven de eerste bouwlaag kunnen worden toegestaan. Bij dit oordeel wordt betrokken dat de raad om bovengenoemde redenen geen kantoorfunctie op de begane grond wenselijk achtte terwijl hij ter zitting voorts heeft aangegeven dat kantoren met een maatschappelijke functie wel op de begane grond zijn toegestaan. Derhalve berust het plan in zoverre evenmin op een deugdelijke motivering.

2.6.9. Verder kan [appellante sub 2] zich niet verenigen met het binnen de bestemming "Centrum-C" opgenomen bebouwingspercentage van 60. Zij stelt dat in het voorheen geldende bestemmingsplan een bebouwingspercentage van 75 was opgenomen en dat het plandeel thans voor 73% is bebouwd. Volgens haar resulteert dit erin dat een gedeelte van het Centrumgebouw is wegbestemd.

2.6.10. De raad stelt zich op het standpunt dat het bebouwingspercentage is afgestemd op de feitelijke aanwezige bebouwing ter plaatse. Ter zitting heeft de raad verduidelijkt dat het bebouwingspercentage alleen ziet op het middelste bouwvlak van het Centrumgebouw, terwijl in het voorheen geldende plan ook de naastgelegen bouwvlakken, welke voor 100% zijn bebouwd, in de berekening waren betrokken.

2.6.11. De Afdeling acht hetgeen de raad ter zitting naar voren heeft gebracht omtrent de berekening van het bebouwingspercentage niet onaannemelijk. [appellante sub 2] hebben ter zitting niet gesteld dat de berekening van de raad, zoals ter zitting is onderbouwd, onjuist is zodat de Afdeling het ervoor houdt dat met het bebouwingspercentage van 60 alle bestaande bebouwing ter plaatse positief is bestemd.

2.6.12. De conclusie is dat, behoudens het gestelde over het bebouwingspercentage, hetgeen [appellante sub 2] heeft aangevoerd over dit plandeel aanleiding geeft voor het oordeel dat het bestreden besluit niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Centrum-C" met de nadere aanduiding 'kantoor (k)' ter plaatse van het Centrumgebouw aan de Laan van Vollenhove.

Uitvaartcentrum

2.7. [appellante sub 2] kunnen zich niet verenigen met de bestemming "Maatschappelijk- M" met de aanduidingen 'uitvaartcentrum (uv)' en 'kantoor (k)' voor het perceel aan de [locatie 3]. [appellante sub 2] wenst dat aan het perceel een kantoorbestemming wordt toegekend waarbinnen maatschappelijke doeleinden en een uitvaartcentrum zijn toegestaan.

2.7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel is bestemd conform de hoofdfunctie, te weten een uitvaartcentrum. Een zelfstandige kantoorbestemming acht de raad niet wenselijk. De aanduiding 'kantoor (k)' geeft volgens de raad overigens dezelfde planologische rechten.

2.7.2. Aan de gronden van het uitvaartcentrum aan de Laan van Vollenhove is de bestemming "Maatschappelijk-M" toegekend met de aanduidingen 'kantoor (k)' en 'uitvaartcentrum (uv)'. Op grond van artikel 12.1 van de planregels, voor zover van belang, zijn de gronden met de aanduiding 'uitvaartcentrum (uv)' bestemd voor een uitvaartcentrum en met de aanduiding 'kantoor (k)' voor kantoren.

2.7.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen volstaan met de aanduiding 'kantoor (k)' ter plaatse van het uitvaartcentrum. De bestemming van het perceel is conform het feitelijke gebruik als uitvaartcentrum. [appellante sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de raad niet heeft kunnen volstaan met de aanduiding 'kantoor (k)'. Daarbij betreft de Afdeling dat een kantoorbestemming ter plaatse niet meer gebruiksmogelijkheden met zich zou brengen dan thans het geval is. Op grond van artikel 12.1 van de planregels zijn kantoren immers toegestaan zonder dat daartoe een beperking is opgenomen ten aanzien van de functie.

2.7.4. De conclusie is dat hetgeen [appellante sub 2] inzake dit plandeel heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellante sub 2] is in zoverre ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 3]

2.8. [appellant sub 3], wonend [locatie 4], kan zich niet verenigen met het plan.

Hij stelt dat ten onrechte voor de gronden gelegen aan de achterzijde van de woningen [locatie 5 en 6] een woonbestemming is opgenomen. Dit is volgens hem in strijd met het conserverende karakter van het plan nu deze gronden voorheen een bestemming hadden als openbaar groen. De bestemmingswijziging tast het openbare karakter van het gebied aan en voorts maakt deze een grotere oppervlakte aan aan- en bijgebouwen mogelijk hetgeen verlies van zijn uitzicht tot gevolg heeft.

2.8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de gronden conform het huidige gebruik zijn bestemd. Voor de gronden aan de achterzijde van de woningen is geen bouwvlak opgenomen. Behoudens bijgebouwen is het niet mogelijk ter plaatse bebouwing op te richten, aldus de raad. De raad acht de mogelijkheid voor het realiseren van aan- en bijgebouwen ter plaatse niet onredelijk gelet op het feitelijke gebruik van de gronden.

2.8.2. Aan de gronden achter de woningen [locatie 5 en 6] is de bestemming "Wonen- W" toegekend.

Ingevolge artikel 17.1 van de planregels, voor zover van belang, zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor wonen, (...), tuinen en erven, (...).

Ingevolge artikel 17.2.1 mogen op en in de gronden als bedoeld in artikel 17.1 uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen,
- b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelsafscheidings- en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

Ingevolge artikel 17.2.2, voor zover van belang, gelden de volgende regels:

- b. woningen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

(...)

- g. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten de bouwvlakken worden gebouwd, op ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning;

(...)

- i. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning 40 m² bedragen, plus 2% van het bijbehorende bouwperceel tot een maximum van 100 m², onverminderd het bepaalde onder j.

- j. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag bij

elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, inclusief de gronden die als "Tuin" zijn aangewezen.

(...)

2.8.3. Voor zover [appellant sub 3] vreest dat aan de achterzijde van zijn woning een woning kan worden gerealiseerd overweegt de Afdeling dat op de verbeelding, behoudens voor de reeds bestaande woningen, geen bouwvlak is opgenomen. Op grond van hetgeen in artikel 17.2.2 van de planregels is opgenomen is de bouw van een woning buiten het bouwvlak niet toegestaan zodat op de door [appellant sub 3] aangeduide gronden geen woningen gerealiseerd kunnen worden.

2.8.4. In aanmerking genomen dat in het gebied onder het voorheen geldende plan geen aan- en bijgebouwen waren toegestaan en dat het gebied was bestemd als "Openbaar Groen", kan naar het oordeel van de Afdeling niet worden ontkend dat met de mogelijkheid tot het oprichten van aan- en bijgebouwen een verlies aan uitzicht aan de achterzijde van de woning van [appellant sub 3] kan optreden. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat de raad het plan wat betreft deze gronden niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking hetgeen in artikel 17.2.2 is bepaald omtrent de oppervlakte van de op te richten aan- en bijgebouwen alsmede dat het gebied thans feitelijk in gebruik is als tuin van de aangrenzende woningen, zodat het gebied reeds geen openbaar karakter meer heeft.

2.8.5. De conclusie is dat hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 3] is ongegrond.

Proceskosten

2.8.6. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten van de [appellante sub 1] en [appellante sub 2] te worden veroordeeld. Ten aanzien van [appellant sub 3] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellante sub 1] geheel en het beroep van [appellante sub 2] gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Zeist van 24 februari 2009, no. 09RAAD0008,

a. voor zover dit betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen-W" en de aanduiding 'vrijstaand (vrij)' dat ziet op het perceel [locatie 2],

b. voor zover dit betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Centrum-C" met de aanduiding 'kantoor (k)' ter plaatse van het Centrumgebouw aan de Laan van Vollenhove;

III. verklaart het beroep van [appellante sub 2] voor het overige en het beroep van [appellant sub 3] geheel ongegrond;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Zeist tot vergoeding van in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten aan:

a. [appellante sub 1] tot een bedrag van € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. [appellante sub 2] tot een bedrag van € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

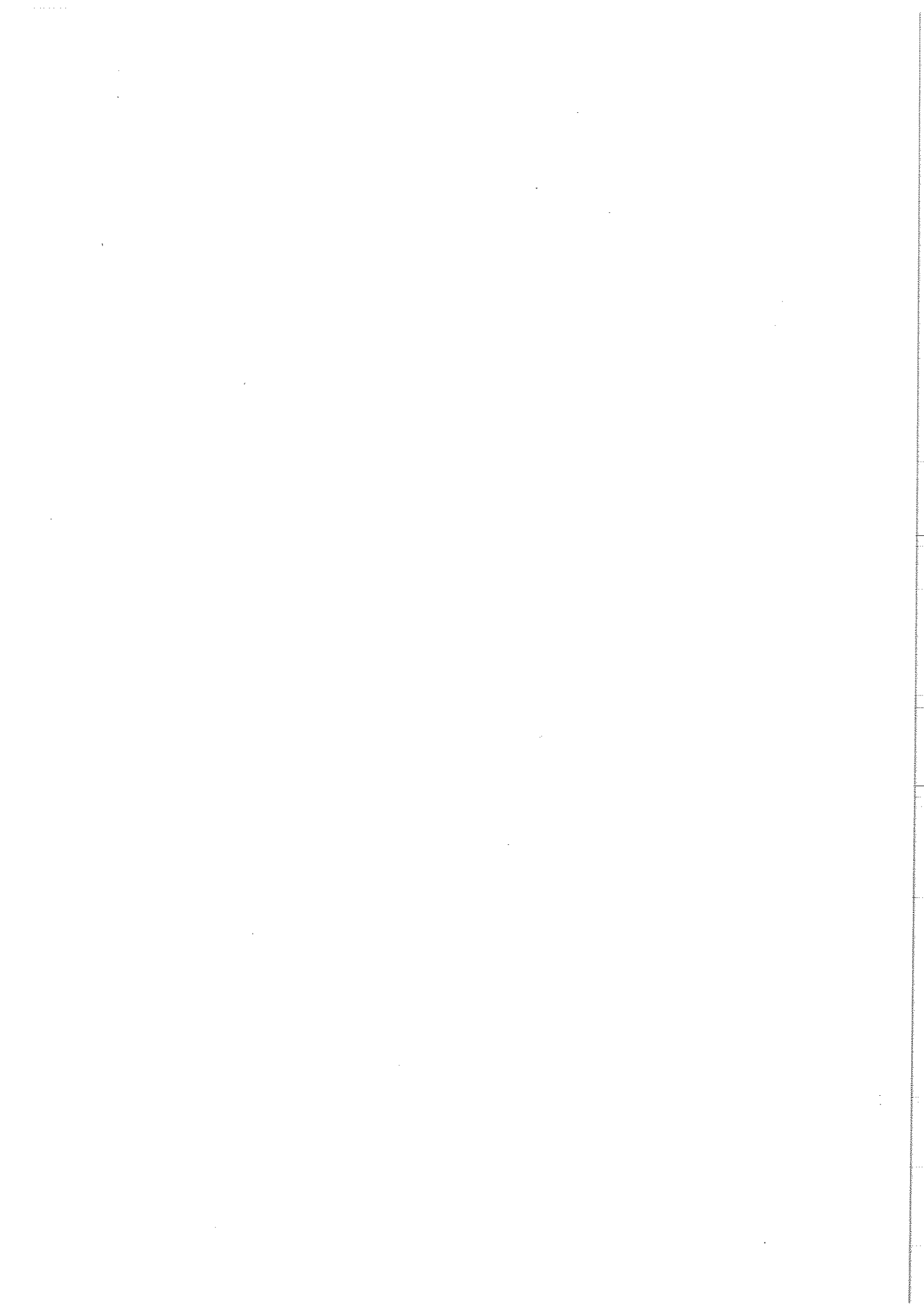
V. gelast dat de raad van de gemeente Zeist aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor [appellante sub 1] en € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor [appellante sub 2] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R.J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. H.E. Troost, ambtenaar van Staat.

w.g. Hoekstra w.g. Troost
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 juli 2010

234-608.



Uitspraken

ZAAKNUMMER 201107073/2/R3
DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 7 september 2011
TEGEN de raad van de gemeente Zeist
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-ordeningskamer -
Bestemmingsplannen
Utrecht



201107073/2/R3.
Datum uitspraak: 7 september 2011

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak na vereenvoudigde behandeling (artikel 8:54 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb)) in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Zeister Bouwmaatschappij B.V.,
gevestigd te Zeist,
appellante,

en

de raad van de gemeente Zeist,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 24 juni 2011, heeft de Zeister Bouwmaatschappij B.V. beroep ingesteld tegen het niet tijdig nemen van een besluit door de raad tot vaststelling van een (reparatie)bestemmingsplan "Zeist Noord" voor het perceel Bachlaan 53.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Zeister Bouwmaatschappij B.V. heeft nadere stukken ingediend.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 6:2, aanhef en onder b, van de Awb wordt voor de toepassing van wettelijke voorschriften over bezwaar en beroep met een besluit gelijkgesteld: het niet tijdig nemen van een besluit.

2.2. De Zeister Bouwmaatschappij B.V. heeft beroep ingesteld, omdat de raad volgens haar niet tijdig een besluit heeft genomen op haar aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen ter reparatie van het bestemmingsplan "Zeist Noord".

2.3. Bij uitspraak van 21 juli 2010, in zaak nr. 200903164/1/R2, heeft de Afdeling het beroep van de Zeister Bouwmaatschappij B.V. tegen het ambtshalve genomen besluit van 24 februari 2009, waarbij de raad het bestemmingsplan "Zeist Noord" heeft vastgesteld, gegrond verklaard en dat

besluit gedeeltelijk vernietigd. Omdat het besluit ambtshalve was genomen, was de raad na de vernietiging van dit besluit door de Afdeling niet gehouden tot het nemen van een nieuw besluit. Evenmin vloeit een verplichting daartoe voort uit de uitspraak van de Afdeling, omdat bij deze uitspraak geen opdracht is gegeven tot het nemen van een nieuw besluit binnen een bepaalde termijn.

2.4. Partijen verschillen van mening over het antwoord op de vraag of de brief van 23 december 2010 van de Zeister Bouwmaatschappij B.V. een aanvraag om vaststelling van een bestemmingsplan behelst.

De raad stelt dat de brief hooguit als een verzoek maar niet als een aanvraag kan worden geduid, nu deze brief geen verbeelding van het perceel, geen planregels en geen toelichting (ruimtelijke onderbouwing) bevat. Een brief zonder een plan en zonder de vraag dat plan vast te stellen kan, zo stelt de raad, niet aangemerkt worden als een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen.

2.5. Uit de briefwisseling tussen de Zeister Bouwmaatschappij B.V. en de raad volgt dat de raad voornemens is een bestemmingsplan ter reparatie van het vernietigde deel van het bestemmingsplan "Zeist Noord" vast te stellen maar het nog enige tijd kan duren voordat het ontwerp voor het nieuwe plan ter inzage wordt gelegd. Uit de briefwisseling volgt voorts dat partijen discussiëren over de termijn waarop de raad het ontwerp voor het nieuwe plan ter inzage zal leggen. De brief van 23 december 2010 waarin de Zeister Bouwmaatschappij B.V. de raad sommeert om een nieuw ontwerpplan ter inzage te leggen, maakt deel uit van deze briefwisseling. Anders dan de raad, is de Afdeling van oordeel dat de raad deze brief had moeten onderkennen als een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen. Het feit dat bij deze brief geen concept plan, bestaande uit een verbeelding, planregels en een toelichting (ruimtelijke onderbouwing) zijn gevoegd, betekent, daargelaten het antwoord op de vraag of overlegging van deze stukken bij een aanvraag om vaststelling van een bestemmingsplan kan worden verlangd, niet dat de brief geen aanvraag om vaststelling van een bestemmingsplan bevat.

2.6. Ingevolge artikel 3.8, eerste lid, aanhef van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Ingevolge artikel 3:18, eerste lid, van de Awb, dat onderdeel uitmaakt van afdeling 3.4, neemt het bestuursorgaan, indien het een besluit op aanvraag betreft, het besluit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk zes maanden na ontvangst van de aanvraag.

Ingevolge artikel 3.8, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 3.9, eerste lid, is artikel 3.8 niet van toepassing op de afwijzing van een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen.

Ingevolge het tweede lid, besluit de gemeenteraad tot een afwijzing bedoeld in het eerste lid, zo spoedig mogelijk doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.

2.7. De aanvraag om vaststelling van een bestemmingsplan heeft betrekking op de vaststelling van een plan ter reparatie van een door de Afdeling vernietigd plandeel in het bestemmingsplan "Zeist Noord". Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 4 februari 2009, in zaak nr. 200801960/1) staat het in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter aan het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de gehele procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen.

2.8. Gezien het vorenstaande is bij een aanvraag om vaststelling van een bestemmingsplan na een eerdere vernietiging door de Afdeling niet op voorhand duidelijk of ten aanzien van het reële besluit afdeling 3.4 van de Awb (opnieuw) toegepast zal worden. Onder verwijzing naar de uitspraak van 4 juni 2010, in zaak nr. 201004914/2/R3 overweegt de Afdeling dat in een geval, waarin niet kan worden vastgesteld of afdeling 3.4 van de Awb toegepast zal worden, de

beslistermijn geacht moet worden te zijn overschreden indien het bevoegd gezag binnen 14 weken na ontvangst van de aanvraag geen definitief besluit heeft genomen en evenmin een ontwerp van een besluit ter inzage heeft gelegd.

2.9. De aanvraag van de Zeister Bouwmaatschappij B.V. dateert van 23 december 2010. De raad heeft niet binnen 14 weken na ontvangst van de aanvraag een besluit genomen noch een ontwerp van een besluit ter inzage gelegd. Gezien het in 2.8 overwogene en gelet op het feit dat de raad niet binnen twee weken nadat hij in gebreke is gesteld alsnog een besluit heeft genomen dan wel een ontwerp van een besluit ter inzage heeft gelegd, is het beroep kennelijk gegrond en dient het met een besluit gelijk te stellen niet tijdig nemen van een besluit op de aanvraag te worden vernietigd.

2.10. De raad dient op grond van artikel 8:55d, eerste lid, van de Awb alsnog een ontwerp van een besluit ter inzage te leggen dan wel een besluit te nemen naar aanleiding van de aanvraag van de Zeister Bouwmaatschappij B.V. De Afdeling zal daartoe een termijn stellen.

De Afdeling bepaalt voorts met toepassing van artikel 8:55d, tweede lid, van de Awb dat de raad een dwangsom verbeurt voor iedere dag dat de raad in gebreke blijft de uitspraak na te leven.

2.11. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het met een besluit gelijk te stellen niet tijdig nemen van een besluit op de aanvraag van de Zeister Bouwmaatschappij B.V. van 23 december 2010;

III. draagt de raad van de gemeente Zeist op om binnen zes weken na verzending van deze uitspraak een besluit te nemen inhoudende de vaststelling van een bestemmingsplan voor het perceel Bachlaan 35 of de afwijzing van de aanvraag en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken dan wel om binnen zes weken na verzending van deze uitspraak een ontwerpbesluit ter inzage te leggen dat geheel of gedeeltelijk een inwilliging van de aanvraag inhoudt en om binnen twee weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit een besluit te nemen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken;

IV. bepaalt dat de raad van de gemeente Zeist aan de Zeister Bouwmaatschappij B.V. een dwangsom verbeurt voor elke dag waarmee hij de hiervoor genoemde termijn overschrijdt, waarbij de hoogte van de dwangsom € 100,00 (zegge: honderd euro) bedraagt, met een maximum van € 15.000,00 (zegge: vijftienduizend euro);

V. veroordeelt de raad van de gemeente Zeist tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Zeister Bouwmaatschappij B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 109,25 (zegge: honderdnegen euro en vijfentwintig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Zeist aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Zeister Bouwmaatschappij B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. W.D.M. van Diepenbeek en mr. Th.C. van Sloten, leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Verbeek, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Verbeek
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 september 2011

Tegen deze uitspraak kan verzet worden gedaan bij de Afdeling (artikel 8:55 van de Awb).

- Verzet dient schriftelijk en binnen zes weken na verzending van deze uitspraak te worden gedaan.

- In het verzetschrift moeten de redenen worden vermeld waarom de indiener het niet eens is met de gronden waarop de beslissing is gebaseerd.

- Indien de indiener over het verzet door de Afdeling wenst te worden gehoord, dient dit in het verzetschrift te worden gevraagd. Het horen gebeurt dan uitsluitend over het verzet.

388.



09RAAD0008

GEWIJZIGD

Ronde Tafel : 20 januari 2009
 Debat : 3 februari 2009
 Raadsvergadering : 24 februari 2009
 Gewijzigd voorstel : **10 februari 2009**
 Productgroep : Ruimte
 Telefoon : 030 69 87 352
 Datum : 3 december 2009
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Zeist Noord

VOORSTEL

Het ontwerpbestemmingsplan "Zeist Noord" heeft conform de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) genoemde procedure vanaf 2 oktober 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke of mondelinge zienswijzen kenbaar te maken. In voornoemde periode zijn 20 (schriftelijke) zienswijzen ingediend.
 Er wordt voorgesteld een besluit te nemen over de ingediende zienswijzen conform de aangepaste Nota van Zienswijzen met voorgestelde ambtshalve wijzigingen en over te gaan tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Zeist Noord", overeenkomstig het bijgevoegde ontwerpbesluit.

BESLUIT RAAD

24 februari 2009

Conform besloten, met aantekening dat de fractie van de SP wordt geacht te hebben gestemd; dat de fractie van Leefbaar Zeist en Seyst nu een voorbehoud maken m.b.t. de komende ontwikkelingen in het Sanatorium bos en dat de fractie van Obb een voorbehoud maakt m.b.t. de strook naast de moskee aan de C. Vlotlaan

ONDERWERP

(Gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Zeist Noord"

VOORSTEL

- alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- planaanpassingen als gevolg van het (deels) tegemoetkomen aan ingediende zienswijzen, zoals neergelegd in de aangepaste Nota van Zienswijzen, in het vast te stellen bestemmingsplan te verwerken;
- aan overige zienswijzen niet tegemoet te komen en daarmee instemmen met bijgevoegde aangepaste Nota van Zienswijzen;
- het plan op enkele details te corrigeren middels ambtshalve wijzigingen;
- het bestemmingsplan "Zeist Noord" (gewijzigd) vast te stellen en hierover de indieners van zienswijzen te informeren en conform de Wro-procedure overgaan tot plaatsing van een kennisgeving voor terinzagelegging.

INLEIDING

Aanleiding

Het bestemmingsplan Zeist Noord is onder meer opgesteld om in het kader van het project "actualisering bestemmingsplannen" te kunnen voorzien in een actuele ruimtelijk-planologische regeling voor een binnenstedelijk gebied ten zuiden van rijksweg A28 tot de Schaerwijdelaan en globaal begrensd door de Utrechtseweg en het bedrijventerrein Handelscentrum/Dijnselburg.

Het primaire doel van dit (consoliderend) bestemmingsplan is het vastleggen van de huidige situatie en er zijn dan ook alleen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, waarover door het bestuur uitspraken ten aanzien van planologische aanvaardbaarheid zijn gedaan.

Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten (juni 2007) heeft in het voorjaar van 2008 een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld inspraakreacties in te dienen. Bovendien is het plan in het kader van het vooroverleg aan diverse diensten en instanties ter becommentariëring voorgelegd. In september 2008 is vervolgens het plan vrijgegeven voor terinzagelegging en de wettelijk vastgelegde zienswijzenprocedure ten behoeve van de momenteel voorgestelde (gewijzigde) vaststelling van dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 oktober 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn 20 schriftelijke zienswijzen door burgers, bedrijven en instanties ingediend. De termijn waarbinnen zienswijzen konden worden kenbaar gemaakt sloot op 12 november 2008. Enkele zienswijzen zijn door meerdere personen ondertekend en ingediend.

Alle zienswijzen zijn tijdig binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen i.c. er is geen sprake van termijnoverschrijding en de zienswijzen voldoen ook anderszins aan alle daaraan te stellen voorwaarden. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk en kunnen inhoudelijk worden behandeld.

Nota van Zienswijzen

Voor een integrale weergave van alle zienswijzen, het voorgestelde gemeentelijke antwoord resp. de conclusie met betrekking tot het bestemmingsplan is door bureau Amer ruimtelijke ontwikkeling in Amersfoort een eerste versie van een Nota van Zienswijzen (december 2008/januari 2009) opgesteld.

* Naar aanleiding van De Ronde Tafel op 20 januari resp. Het Debat op 3 februari 2009 is deze Nota van
 * Zienswijzen op een tweetal onderdelen aangepast.

* Wijzigingsbevoegdheden Sanatoriumterrein.

* Op basis van een eerder ingenomen standpunt door de raad in 2007 is middels een amendement op de Nota
 * van Uitgangspunten negatief gereageerd op de wijzigingsbevoegdheden op het Sanatoriumterrein ten
 * behoeve van een mogelijk toekomstige ruimtebehoefte van Altrecht.

* Met het oog op de uitkomsten van het Debat en het amendement uit juni 2007 komen de wijzigingsgebieden
 * 1 en 2 uit het bestemmingsplan te vervallen en worden plankaat en voorschriften daarmee in
 * overeenstemming gebracht. Dit heeft tot gevolg dat de tegen dit specifieke planonderdeel ingediende
 * zienswijzen alsnog gegrond dienen te worden verklaard.

* Perceel Jan Scheplaan.

* In het Debat is bij dit onderdeel sterk aangedrongen om de huidige bestemming "Wonen" in plaats van het
 * huidige grondgebruik in het nieuwe bestemmingsplan als uitgangspunt te nemen.

* Gelet op de breed gedragen opvatting wordt voorgesteld de zienswijze tot behoud van de momenteel
 * geldende bestemming voor Wonen (eengezinswoning) van het betreffende perceel alsnog gegrond te
 * verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

* In de aangepaste Nota van Zienswijzen wordt gemotiveerd welke (onderdelen van) ingediende zienswijzen
 * worden overgenomen en de onder 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8, 2.9, 2.11, 2.13, 2.14, 2.17, 2.19 en 2.20 genoemde
 * zienswijzen hebben (deels) geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

Het betreft

- aanpassing van de aanduiding voor een ondergrondse brandstofleiding;
- handhaven van een momenteel geldende woonbestemming;
- aanpassing van hoogtemaatvoering voor monumentale gebouwen;
- vervallen van WRO-wijzigingsgebieden 1 en 2 op het Sanatoriumterrein
- correctie van een onjuist aangegeven bouwblok;
- toevoeging van een aanduiding voor kantoor bij een woonbestemming ten behoeve van een gecombineerd woon- en (op de begane grond) kantoorgebruik van een pand;
- aanpassing van de bestemming "wonen" ter plaatse van een aanwezige uit-/aanbouw en
- aanpassing c.q. verruiming van een wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw.

Voor het overige wordt aan de zienswijzen niet tegemoet gekomen.

Ambtshalve wijzigingen en tekstuele aanpassingen

Er is geconstateerd dat het in het ter inzage gelegde exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan enkele tekstuele aanpassingen nodig zijn. Bovendien zijn kleine onvolledigheden en onnauwkeurigheden in het plan, bijv. een onjuiste hoogtemaat of het ontbreken van een specifieke aanduiding op de plankaat, middels een ambtshalve wijziging gecorrigeerd. Deze aanpassingen zijn aangegeven in hoofdstuk 3 van de aangepaste Nota van Zienswijzen en zullen in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

Doel van het voorstel

(Gewijzigde) vaststelling van een nieuw bestemmingsplan "Zeist Noord" als actuele ruimtelijk-planologische regeling voor een groot binnenstedelijk gebied van Zeist

ARGUMENTEN

- Het plangebied wordt voorzien van een nieuw, gedigitaliseerd bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de actualiserings-inhaalslag voor alle bestemmingsplannen op het grondgebied van Zeist. Veel verouderde planologische regelingen worden (geheel of gedeeltelijk) vervangen door 13 actuele en digitale regelingen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn tevens

de verleende of in procedure zijnde vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening "meegenomen", zoals de bouw van woningen en appartementen aan de Van der Heijdenlaan.

- Het plan biedt mogelijkheden voor bescherming van cultuurhistorische waarden en structuren. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk cultuurhistorische waarden en monumentale structuren te beschermen. De bedoelde waarden en structuren zijn in het plan beschermd door een stelsel van aanlegvergunningen, zodat deze structuren en gebieden bij vaststelling van dit bestemmingsplan van de gemeentelijke monumentenlijst kunnen worden afgevoerd.

Ook is een dubbelbestemming "waarde-cultuurhistorie" in dit bestemmingsplan opgenomen, teneinde voorafgaand aan mogelijke bouwinitiatieven in de betreffende gebieden een (voor)onderzoek naar de archeologische waarden te doen instellen.

- Het plan biedt een regeling voor "losse" plandelen.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn ook gebieden in Vollenhove opgenomen, die destijds buiten goedkeuring zijn gehouden om reden van milieu-argumenten en externe veiligheid als gevolg van de aanwezigheid van rijksweg A28.

- Waterwingebied

Met betrekking tot het waterwingebied wordt nog overleg gevoerd met Vitens en de provincie Utrecht met het oog op de toekomstige situatie van het betreffende gebied en de ontwikkeling van een park/groenelement. Mede gelet op de omvang en verdeling van de kosten konden nog geen concrete besluiten worden genomen. Het bedrijf voor metaalbewerking van Conré aan Dijnsweg 68 is gelegen in het waterwingebied en ter plaatse is sprake van bodemverontreiniging ten gevolge van opslag en gebruik van vloeistoffen voor metaalbewerking. Om milieuhygiënische redenen kan het bedrijf dan ook niet positief worden bestemd.

- Sanatoriumterrein

* Het Sanatoriumterrein is in eerste aanleg overeenkomstig de bestaande situatie bestemd en op verzoek van het
* Christelijk Sanatorium zijn twee zoekzones i.c. wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan opgenomen voor
* eventueel toekomstige uitbreiding van de maatschappelijke (woon)functie van Altrecht Oude Arnhemseweg
* en Schermerslaan.

* Met het oog op de uitkomsten van het Debat en het amendement uit juni 2007 wordt voorgesteld de
* wijzigingsgebieden 1 en 2 van het Sanatoriumterrein uit het plan te halen en de plank kaart en voorschriften
* daarmee in overeenstemming te brengen. De tegen dit planonderdeel ingediende zienswijzen worden alsnog
* gegrond verklaard.

KANTTEKENINGEN

- Ontbreken van nieuwe initiatieven.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend en consoliderend karakter (toelatingsplanologie) waarin de bestaande situatie wordt bestemd. Nieuwe plannen (ontwikkelingsplanologie) zijn alleen dan in dit bestemmingsplan "meegenomen" indien daarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden. Voor eventuele toekomstige medewerking aan nieuwe plannen moet onder de werking van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met een projectbesluit worden gewerkt of zal een aparte planherzieningsprocedure moeten worden gevolgd, waarin alle ruimtelijk relevante aspecten moeten worden bekeken.

- Woningen aan de Gerolaan.

De plannen voor gronden en (nieuwbouw)woningen van De Seyster Veste aan de Gerolaan en het voormalige spoortracé zijn buiten dit bestemmingsplan gehouden, omdat over de mogelijke ontwikkelingen nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. De vigerende bestemmingen "Wonen" voor de bestaande woningen en "Wonen" en "Groen" voor de voormalige spoorlijn.

FINANCIËLE TOELICHTING

Er zijn geen financiële gevolgen aan het voorstel verbonden, omdat voor de kosten met betrekking tot dit bestemmingsplan reeds in de begroting rekening is gehouden.

JURIDISCHE ASPECTEN

Door vaststelling van dit bestemmingsplan "Zeist Noord" wordt een aanzienlijk aantal oude planologische regelingen vervangen door één actueel en digitaal bestemmingsplan en kunnen – gelet op de wijze van bestemmen – monumentale structuren / gebieden van de gemeentelijke monumentenlijst worden afgevoerd.

UITVOERING

Na besluitvorming over (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan met bijbehorende stukken na voorafgaande kennisgeving weer voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De goedkeuring van het bestemmingsplan door het college van gedeputeerde staten is bij de nieuwe Wet ruimtelijke ordening komen te vervallen en bij de tweede terinzagelegging wordt dan ook gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

PLANNING

(20 januari 2009	: Ronde Tafel)
(3 februari 2009	: Debatronde)
24 februari 2009	: Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
4 maart 2009	: Publicatie (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan
5 maart 2009	: Start van zes weken terinzagelegging

Communicatie en Informatie en Automatisering

* Alle indieners van zienswijzen zijn middels toezending van (de eerste versie van) de Nota van Zienswijzen (december 2008/januari 2009) nader over de gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijzen en de procedurele aspecten van het bestemmingsplan geïnformeerd. Ook hebben wij de indieners een exemplaar van dit voorstel met bijbehorend ontwerpbesluit doen toekomen.

Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gemeentelijke website geplaatst.

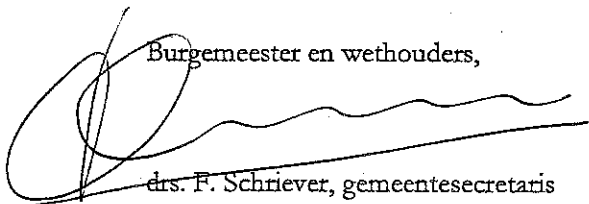
Bijlagen

- Bestemmingsplan "Zeist Noord" (ter inzage)
- Nota van Zienswijzen (aangepast) met ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (één exemplaar per fractie)

Evaluatie/controler door de raad

Het bestemmingsplan wordt door de raad vastgesteld.

Burgemeester en wethouders,

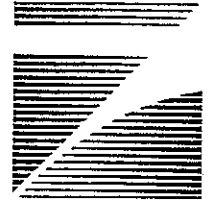

drs. F. Schriever, gemeentesecretaris


drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 09RAAD0008

gewijzigd



De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 februari 2009

Blad 1

Nieuw bestemmingsplan:

In het kader van een actualisering van de momenteel vigerende ruimtelijk - planologische regelingen voor het grondgebied van Zeist is het gewenst een nieuw bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen voor het binnenstedelijk gebied ten zuiden van rijksweg A28 tot de Schaerweijdelaan en globaal begrensd door de Utrechtseweg en het bedrijventerrein Handelscentrum / Dijnselburg, genaamd bestemmingsplan "Zeist Noord".

Overwegende ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Alle twintig schriftelijk kenbaar gemaakte zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend, voldoen aan de wettelijk te stellen eisen en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

Overwegende ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen:

De conclusies van de Nota van Zienswijzen worden onderschreven en de daaruit voortvloeiende wijzigingen worden in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

Op basis van de Nota van Zienswijzen zijn gegrond:

Zienswijzen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.9, 2.13.

Deels gegrond en deels ongegrond zijn:

Zienswijzen 2.6, 2.8, 2.11, 2.14, 2.17, 2.19, 2.20.

Ongegrond zijn:

Zienswijzen 2.7, 2.10, 2.12, 2.15, 2.16, 2.18.

Overwegende ten aanzien van de nodige ambtshalve wijzigingen en redactionele aanpassingen:

In het ter inzage gelegde exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan is een aantal onvolkomenheden en onnauwkeurigheden gesloten. De onvolkomenheden en tekstuele aanpassingen van ondergeschikte aard zijn aangegeven in hoofdstuk 3 van de (aangepaste) Nota van Zienswijzen en worden in het (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

Overwegende ten aanzien van cultuurhistorische waarden en monumentale structuren / gebieden:

De in het plangebied gelegen monumentale structuren / gebieden kunnen bij vaststelling van het bestemmingsplan van de gemeentelijke monumentenlijst worden afgevoerd nu bescherming van deze structuren en gebieden in het bestemmingsplan is opgenomen.

Gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening.

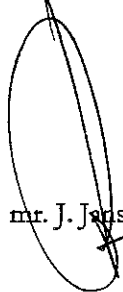
BESLUIT:

Overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders en de bij dit voorstel behorende Nota van Zienswijzen:

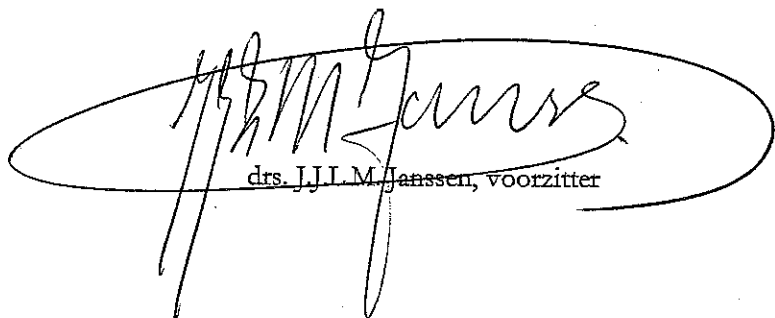
1. alle twintig (schriftelijk) ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. (gedeeltelijk) tegemoet te komen aan de onder 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8, 2.9, 2.11, 2.13, 2.14, 2.17, 2.19 en 2.20 in de (aangepaste) Nota van Zienswijzen genoemde zienswijzen;
3. de aanpassingen als gevolg van de gegrondverklaring van de zienswijzen, inclusief de voorgestelde ambtshalve wijzigingen en tekstuele aanpassingen – zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen – in het (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan "Zeist Noord" te verwerken;
4. het onderhavige bestemmingsplan "Zeist Noord" (gewijzigd) vast te stellen overeenkomstig het terinzage gelegde ontwerp en met de aanvullingen als bedoeld onder 3;

5. de in het plangebied gelegen monumentale structuren / gebieden van de gemeentelijke monumentenlijst te schrappen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 24 februari 2009.



mr. J. Janssen, griffier



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