

Uitspraak 201609543/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 1 augustus 2018
Tegen: de raad van de gemeente De Bilt
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: RO - Utrecht
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2018:2593**

201609543/1/R2.

Datum uitspraak: 1 augustus 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]),
wonend te Groenekan, gemeente De Bilt,
2. [appellant sub 2A] en [appellante sub 2B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]),
wonend te Groenekan, gemeente De Bilt,

en

de raad van de gemeente De Bilt,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 oktober 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Prinsenlaan 80 Groenekan 2016" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 mei 2018, waar [appellant sub 1], in de persoon van [appellant sub 1A], bijgestaan door mr. W. van Galen, advocaat te Utrecht, en [appellant sub 2], eveneens vertegenwoordigd door mr. W. van Galen, advocaat te Utrecht, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. Oosterkamp en A. van Breda, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Holding het Koningsbed B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. P. van den Berg, advocaat te Utrecht, gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Met het plan wordt beoogd op het perceel Prinsenlaan 80 te Groenekan de ontwikkeling van een hotel met vergaderfaciliteiten en daaraan ondergeschikte horeca mogelijk te maken, in combinatie met landschaps- en natuurontwikkeling. Op dit perceel wordt nu een bed and breakfast geëxploiteerd.

[appellant sub 1] is eigenaar van het perceel [locatie 1], direct grenzend aan het plangebied.

[appellant sub 2] is eigenaar van het perceel [locatie 2], gelegen op een afstand van circa 100 m ten zuiden van het plangebied, aan de andere zijde van de N234.

[appellant sub 1] en [appellant sub 2] kunnen zich niet verenigen met het plan, aangezien zij vrezen daarvan hinder te zullen ondervinden.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Intrekking

3. Ter zitting heeft [appellant sub 1] de beroepsgrond ingetrokken die ziet op artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. [appellant sub 2] heeft ter zitting de beroepsgronden ingetrokken die zien op de financieel-economische uitvoerbaarheid en het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Parkeervoorzieningen en laad- en losmogelijkheden

4. [appellant sub 1] kan zich niet verenigen met artikel 12, lid 12.2, van de planregels. Hij acht dit artikel in strijd met de rechtszekerheid. Daartoe voert hij het volgende aan.

In artikel 12, lid 12.2, onder a, van de planregels, is niet langer iets opgenomen over de maatvoering van de parkeerplaatsen. Dit is evenmin geregeld door verwijzing naar de CROW-publicatie 317. [appellant sub 1] stelt dat dit gelet op de reactienota zienswijzen een fout betreft. [appellant sub 1] wenst dat een dergelijke regeling alsnog in het plan zal worden opgenomen. [appellant sub 1] vreest dat bij gebreke van zo'n regeling er te weinig bruikbare parkeerplaatsen zullen zijn, zodat mensen elders, bijvoorbeeld nabij zijn woning zullen parkeren, met alle overlast van dien.

Voorts is volgens [appellant sub 1] onduidelijk wat onder de in artikel 12, lid 12.2, onder b, van de planregels gebruikte open normen "redelijkerwijs" en "in voldoende mate" kan worden verstaan en hoe "binnen redelijke afstand" moet worden gekwalificeerd.

Tevens betoogt [appellant sub 1] dat artikel 12, lid 12.2, onder d, van de planregels overbodig is, gelet op het bepaalde in artikel 12, lid 12.2, onder c.

Ook schrijft artikel 12, lid 12.2, van de planregels ten onrechte niets voor met betrekking tot laad- en losmogelijkheden. [appellant sub 1] vreest dat ten gevolge hiervan zal worden geladen en gelost op het parkeerterrein, waardoor er in de praktijk minder parkeerplaatsen zijn dan nodig en aldus nabij zijn

woning zal worden geparkeerd, met hinder voor [appellant sub 1] als gevolg.

4.1. De raad stelt dat het plan voldoende verzekert dat de parkeerbehoefte niet buiten het eigen terrein wordt opgevangen. Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 1] over artikel 12, lid 12.2, onder b, van de planregels stelt de raad dat deze regeling een 'kan'-bepaling betreft en volgens de raad is het niet ongebruikelijk om de bevoegdheid in dit soort bepalingen in een open norm te vatten. De toepassing van de open norm kan in het concrete geval ter toetsing aan de rechter worden voorgelegd, zodat de regeling volgens de raad aanvaardbaar is.

4.2. Artikel 5, lid 5.4, van de planregels luidt:

"Voor de activiteiten, zoals bedoeld onder 5.1, gelden de volgende gebruiksregels:

[...]

b. het parkeerprogramma dat op basis van het definitieve plan wordt vastgesteld, moet volledig op eigen terrein worden ingepast;

[...]."

Artikel 12, lid 12.2, van de planregels luidt:

"12.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

a. Bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering van de functie van een bouwwerk en/of bijbehorend bouwperceel, dient op eigen terrein te worden voorzien in parkeerplaatsen volgens de parkeernorm zoals opgenomen in Parkeerkencijfers-CROW 2012, publicatie 317.

b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden ten behoeve van een parkeerplaats en in voldoende mate binnen redelijke afstand van het bouwperceel in parkeerplaatsen is of kan worden voorzien.

c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien op het bouwperceel in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal parkeerplaatsen aanwezig is, dan ingevolge het bepaalde onder a voor de in zijn geheel gerealiseerde bebouwing en/of wijziging van het gebruik is vereist.

d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien uitbreiding van de bebouwing niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte."

4.3. Artikel 5.4, aanhef en onder b, van de planregels bepaalt dat het parkeerprogramma dat op basis van het definitieve plan wordt vastgesteld, volledig op eigen terrein moet worden ingepast. In artikel 12, lid 12.2, onder a, van de planregels wordt voor de relevante parkeernorm verwezen naar CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In CROW-publicatie 317 worden op de praktijk gebaseerde parkeerkencijfers en parkeernormen gegeven voor verschillende locaties, functies en bestemmingen. Naar het oordeel van de Afdeling is in artikel 12, lid 12.2, aanhef en onder a, van de planregels derhalve voldoende verzekerd dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en is een voldoende specifieke parkeernorm in het plan opgenomen. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad een planregel over de exacte omvang van de individuele parkeerplaatsen niet noodzakelijk kunnen achten. Voor zover [appellant sub 1] stelt dat het gelet op de zienswijzennota, welke deel uitmaakt van het bestreden besluit, een fout betreft dat een planregel omtrent de maatvoering van parkeerplaatsen ontbreekt, overweegt de Afdeling dat uit de zienswijzennota niet volgt dat de bepaling over de maatvoering niet zal worden gewijzigd. Overigens heeft de raad ter zitting

toegelicht dat hij bij de toepassing van artikel 12, lid 12.2, van de planregels niet van een andere maatvoering uitgaat dan in het ontwerpbestemmingsplan was vermeld.

Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 1] dat artikel 12, lid 12.2, onder d, van de planregels overbodig is nu dit artikelonderdeel gelijk is aan artikel 12, lid 12.2, onder c, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft in zijn verweerschrift toegelicht dat de afwijking onder c aan de orde is in het geval de uitbreiding effect heeft op de parkeerbehoefte, maar in de bestaande situatie al sprake is van een overmaat aan parkeerruimte. De afwijking onder sub d daarentegen is volgens de raad aan de orde in het geval dat de uitbreiding van de bebouwing geen effect heeft op de parkeerbehoefte. De Afdeling acht deze uitleg gezien de tekst van genoemde planregels juist en ziet derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat artikel 12, lid 12.2, onder d, van de planregels overbodig is.

Wat betreft het betoog van [appellant sub 1] dat ziet op laad- en losmogelijkheden, overweegt de Afdeling dat de raad heeft toegelicht dat de artikelen 5, lid 5.4, onder b, en 12, lid 12.2, van de planregels zo zijn ingericht dat de parkeerbehoefte, ook bij verandering van de fysieke of functionele bebouwingssituatie, in beginsel op eigen terrein moet worden opgevangen. De raad heeft eveneens toegelicht dat binnen het plangebied voldoende ruimte is voor laden en lossen en dat laden en lossen niet ten koste zal gaan van de benodigde parkeerplaatsen. Niet is gebleken dat dat niet het geval is. Gelet hierop bestond er naar het oordeel van de Afdeling geen aanleiding om een specifieke regeling met betrekking tot laden en lossen in het plan op te nemen.

Wat betreft het betoog van [appellant sub 1] dat ziet op de onduidelijkheid van artikel 12, lid 12.2, onder b, van de planregels, overweegt de Afdeling als volgt. Uit de planregels blijkt niet wat moet worden verstaan onder "in voldoende mate" en "binnen redelijke afstand". Daarnaast heeft de raad ter zitting toegelicht dat geen algemene normen of uitgangspunten worden gehanteerd en dat de invulling van de normen wordt overgelaten aan het college van burgemeester en wethouders. Naar het oordeel van de Afdeling brengt dit met zich mee dat onvoldoende duidelijk is onder welke randvoorwaarden en binnen welke toetsingskaders van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt. Gelet hierop zijn de in artikel 12, lid 12.2 van de planregels neergelegde toetsingscriteria in zoverre onvoldoende objectief begrensd. [appellant sub 1] stelt dan ook terecht dat artikel 12, lid 12.2, onder b, van de planregels in strijd is met de rechtszekerheid.

Het betoog slaagt.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

5. Verder betoogt [appellant sub 1] dat het plan in strijd is met artikel 4.8, tweede lid, onderdelen a en e, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de Provincie Utrecht 2013 (hierna: de Verordening), omdat geen sprake is van een kleinschalige stedelijke functie, een integrale visie op de kernrandzone ontbreekt en de ontwikkeling niet leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de omvang daarvan.

5.1. Artikel 4.8 van de Verordening, luidt:

"1. Als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.

2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen toestaan:

a. kleinschalige stedelijke functies direct in aansluiting op het stedelijk gebied indien dit ten dienste staat van:

1 ° versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone, of

- 2 ° realisatie van natuur binnen de Groene contour, of
- 3 ° realisatie van recreatief groen binnen de Recreatiezone, of
- 4 ° realisatie van recreatieve voorzieningen binnen de Recreatiezone;

[...]

e. de onder a. tot en met d. genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1 ° de ontwikkelingen zijn in overeenstemming met een integrale visie op de kernrandzone;
- 2 ° de ontwikkelingen zijn landschappelijk goed inpasbaar;
- 3 ° de ontwikkelingen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit die ten minste in een redelijke verhouding staat tot de omvang van de ontwikkelingen;
- 4 ° de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

[...]"

5.2. Zoals de Afdeling reeds heeft overwogen in de tussenuitspraak van 5 augustus 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2517](#), volgt uit de tekst van artikel 4.8, tweede lid, van de Verordening alsmede de bij dit artikel behorende toelichting dat dit artikel enkel van toepassing is op situaties waarin in de kernrandzone nieuwe kleinschalige stedelijke functies worden toegestaan. Daarvan is in het thans voorliggende geval echter geen sprake: op het perceel Prinsenlaan 80 was immers reeds een kleinschalige stedelijke functie aanwezig in de vorm van een bed and breakfast en ook de voorziene ontwikkeling is kleinschalig. Artikel 4.8, tweede lid, van de Verordening is daarom niet van toepassing op de in het plan voorziene ontwikkeling. Voor zover [appellant sub 1] ter zitting de vraag heeft opgeworpen hoe het in de tussenuitspraak van de Afdeling van 5 augustus 2015 overwogene ten aanzien van artikel 4.8, tweede lid, van de Verordening zich verhoudt tot hetgeen is overwogen omtrent artikel 4.6, derde lid, van de Verordening en of de uitleg van artikel 4.8, tweede lid, derhalve wel juist is, overweegt de Afdeling dat artikel 4.8, tweede lid, van de Verordening ziet op nieuwe kleinschalige stedelijke functies en het overwogene met betrekking tot 4.6 gaat over de vraag of sprake is van de uitbreiding van een bestaand niet- agrarisch bedrijf. Het feit dat geen sprake is van een uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf betekent niet zonder meer dat sprake is van een nieuwe kleinschalige stedelijke functie.

Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd is met de Verordening.

Het betoog faalt.

Verkeer

6. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de raad bij de vaststelling van het plan niet mocht uitgaan van het ten behoeve van het plan verrichtte verkeerskundig onderzoek. Volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 2] is dit verkeerskundig onderzoek onjuist en gebaseerd op verouderde gegevens. Hiertoe voeren zij onder meer aan dat het aantal verkeersbewegingen op en rond de N234 in de oude situatie veel minder was dan waarvan in het onderzoek wordt uitgegaan, terwijl de zogenoemde "ritprognose" in het geval van een worst case-benadering vele malen hoger is. Dit volgt volgens [appellant sub 2] voornamelijk uit de omstandigheid dat ten tijde van het verkeersonderzoek een economische recessie heerste en derhalve sprake was van aanmerkelijk minder verkeer. [appellant sub 2] stelt bovendien dat de problemen omtrent sluipverkeer op de

parallelweg van de Nieuwe Weteringseweg ten onrechte niet bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken, nu deze zich pas voor hebben gedaan na 2012.

6.1. Ten behoeve van het plan is een verkeersonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de notitie "Verkeerskundige beoordeling Kruispunt Prinsenlaan-N234, Hotel 't Koningsbed" van 13 juni 2012 van Grontmij (hierna: het verkeersonderzoek). In het verkeersonderzoek wordt geconcludeerd dat de in het plan voorziene ontwikkeling niet zal zorgen voor verkeersafwikkelingsproblemen en dat het treffen van verkeerskundige maatregelen niet noodzakelijk is. Het rapport "Verkeerskundige beoordeling Kruispunt Prinsenlaan-N234, Hotel 't Koningsbed" van 21 mei 2015 van Grontmij (hierna: het tweede verkeersonderzoek) is een actualisatie van het verkeersonderzoek uit 2012. Dit tweede verkeersonderzoek kent dezelfde conclusie als het eerste verkeersonderzoek. Uit hetgeen door [appellant sub 1] en [appellant sub 2] naar voren is gebracht is niet gebleken dat de resultaten uit het verkeersonderzoek van 2012 en het verkeersonderzoek uit 2015 ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op 27 oktober 2016 zodanig verouderd waren dat de raad zich hier niet op heeft mogen baseren.

In hetgeen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] voor het overige naar voren hebben gebracht ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet op grond van genoemde verkeersonderzoeken heeft kunnen concluderen dat de in het plan voorziene ontwikkeling niet zal leiden tot een verkeersonveilige situatie. Daarbij betreft de Afdeling dat de onderzochte belastingsgraad van de N234 (west) en de Prinsenlaan uitgaande van realisering van het plan ruim onder de maximaal aanvaardbare belastingsgraad ligt.

Dat op de parallelweg van de Nieuwe Weteringseweg sluipverkeerproblemen zijn geconstateerd noopt niet tot een ander oordeel.

Nu de raad gelet op de verkeersonderzoeken heeft kunnen concluderen dat na realisering van het plan geen sprake zal zijn van een verkeersonveilige situatie, heeft de raad, in aanmerking genomen dat de voorziene ontsluiting de huidige ontsluiting betreft, niet voor de door [appellant sub 1] voorgestelde alternatieve ontsluiting hoeven kiezen.

Het betoog faalt.

Overlast

7. [appellant sub 2] betoogt dat de in het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling onaanvaardbare lichthinder ten gevolge heeft, vanwege het inschijnen van koplampen van auto's die vanaf de Prinsenlaan de N234 op rijden. De bomen en het struikgewas naast de toegangsweg bieden geen bescherming tegen de toename van lichthinder die [appellant sub 2] vreest, aangezien zijn toegangsweg en woning in het verlengde van de Prinsenlaan liggen en zodoende direct uitzicht geven op de in het plan toegestane ontwikkeling. De raad heeft hier volgens [appellant sub 2] ten onrechte geen rekening mee gehouden.

7.1. De raad stelt dat ter plaatse van de woning van [appellant sub 2] geen sprake is van een onaanvaardbare toename van hinder door inschijnende koplampen vanaf de Prinsenlaan richting de N234. De lichtinval kan zich volgens de raad niet of nauwelijks voordoen, nu de woning van [appellant sub 2] niet direct in het verlengde van de Prinsenlaan ligt.

7.2. De Afdeling stelt vast dat [appellant sub 2] gedurende bepaalde momenten in een etmaal enige hinder van inschijnende koplampen kan ondervinden in zijn woning. Mede gelet op de door het Koningsbed en de raad ter zitting gegeven toelichting over de gebruikelijke aankomst- en vertrektijden van de gasten van de bed and breakfast en in aanmerking genomen het beperkte aantal verkeersbewegingen en de mogelijkheid voor [appellant sub 2] om eenvoudige maatregelen te treffen ter voorkoming van hinder heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan op dit punt niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog faalt.

Herhaling zienswijzen

8. Voor zover [appellant sub 1] zich in het beroepschrift voor het overige heeft beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze, is in de overwegingen van het bestreden besluit ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 1] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Relativiteit

9. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond faalt en niet uitdrukkelijk op de toepasselijkheid van artikel 8:69a van de Awb is ingegaan, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of dat artikel van de Awb van toepassing is.

Conclusie

10. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het artikel 12, lid 12.2, onder b, van de planregels betreft, is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid.

Het beroep van [appellant sub 1] is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd. Het beroep van [appellant sub 2] is ongegrond.

Opdracht

11. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

12. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van [appellant sub 2] bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente De Bilt van 27 oktober 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Prinsenlaan 80 Groenekan 2016" voor zover het betreft artikel 12, lid 12.2, onder b, van de planregels;
- III. verklaart het beroep van [appellant sub 2A] en [appellante sub 2B] ongegrond;
- IV. draagt de raad van de gemeente De Bilt op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat onderdeel II. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente De Bilt tot vergoeding van bij [appellant sub 1A] en

[appellante sub 1B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VI. gelast dat de raad van de gemeente De Bilt aan [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, voorzitter, en mr. F.D. van Heijningen en mr. E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. P.F.W. Tuit, griffier.

w.g. Van der Beek-Gillessen w.g. Tuit
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 augustus 2018

425-858.

Portefeuillehouder
H.J.M.A. Mieras

Datum raadsvergadering
27 oktober 2016

Datum voorstel
13 september 2016

Agendapunt

Onderwerp
Bestemming locatie Prinsenlaan 80 te Groenekan

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Commentaarnota zienswijzen Bestemmingsplan Prinsenlaan 80 Groenekan 2016';
2. voor het plangebied 'Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De bestemming van de locatie Prinsenlaan 80 te Groenekan voor verblijfsrecreatie, vergadergelegenheid met ondergeschikte horeca in combinatie met landschaps- en natuurontwikkeling, kent een lange voorgeschiedenis. Nadat uw raad in zijn vergadering op 26 april 2012 instemming gaf aan de ruimtelijke randvoorwaarden, besloot u op 27 september 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Prinsenlaan 80 Groenekan'. Bij uitspraak in beroep op 31 juli 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) uw vaststellingsbesluit vernietigd vanwege een onvolledige motivering ten aanzien van het provinciaal beleid. Bij uw raadsbesluit van 30 oktober 2014 werd het herstelde bestemmingsplan Prinsenlaan 80 Groenekan 2014 vastgesteld. In beroep tegen het nieuwe bestemmingsplan, oordeelde de Afdeling dat de te treffen compensatiemaatregelen voor natuurontwikkeling onvoldoende waarborg vinden in de planregels. De Afdeling stelde uw raad bij tussenuitspraak de gelegenheid om ten aanzien van de compensatiemaatregelen in de planregels alsnog een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Uw raad gaf daaraan gevolg met het bij besluit van 29 oktober 2015 vaststellen van een aanvulling op de planregels. Bij haar uitspraak van 3 februari 2016, heeft de Afdeling uw vaststellingsbesluit van 30 oktober 2014 echter toch vernietigd omdat de voorwaardelijke verplichting in de planregels enkel verwijst naar het natuurontwikkelingsplan en niet naar de ruimtelijke randvoorwaarden.

Vanwege onze inspanningsverplichting ten opzichte van de initiatiefnemer, hebben wij opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' heeft van 5 mei 2016 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Over de laatste uitspraak van de Afdeling en het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan, hebben uw raad geïnformeerd via het Mededelingenblad 2016/09 van 28 april 2016.

In de bijgevoegde 'Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' hebben wij de vier ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijze en enkele ambtshalve correcties hebben geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' is nu klaar voor vaststelling.

Beoogd effect

Een geldend, actueel en toereikend ruimtelijk en planologisch kader voor de gewenste functiewijziging en herontwikkeling van het perceel Prinsenlaan 80 te Groenekan ten behoeve van verblijfsrecreatie, vergaderactiviteiten en daaraan ondergeschikte horeca.

Argumenten

1.1 Het voorliggend bestemmingsplan maakt de gewenste functieverandering mogelijk.

De beoogde functiewijziging en herontwikkeling van het perceel zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet inpasbaar. Het voorliggende bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste nieuwe functie mogelijk te maken. Het bestemmingsplan biedt een afgewogen ruimtelijk en juridisch kader voor de inpassing van de nieuwe functie van 'recreatie - conferentiehôtel', waarin vergader-, verblijfsrecreatieve en daaraan ondergeschikte horeca-activiteiten kunnen plaatsvinden.

1.2 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de eerder vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een uitwerking van de op 26 april 2012 door uw raad vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

1.3 De nieuwe functie past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied en is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met beleidsmatige uitgangspunten die van toepassing zijn voor het gebied. Het gemeentelijk en provinciaal beleid staat functieverandering onder voorwaarden toe, waarbij hoofdzakelijk wordt gelet op de consequenties van de betreffende wijzigingen. De effecten van de gewenste functiewijziging zijn zorgvuldig en aan de hand van diverse onderzoeken in kaart gebracht. De negatieve effecten van de nieuwe functie zijn toelaatbaar binnen wettelijke kaders, die de beoogde functie ruimtelijk inpasbaar maken. Het beleid is gericht op een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Aan vervangende woningbouw en de vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen wordt enkel medewerking verleend in combinatie met (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. Deze in kwestie toegepaste reductiemaatregel zorgt er voor dat, ter vervanging van de te slopen agrarische stal, een gebouw terugkomt met een ten opzichte van de bestaande stal gehalveerd bouwvlak. Dat levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op. Door middel van de voorgestelde planregels wordt een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe functie gewaarborgd. Het bij de functiewijziging overgelegde natuurontwikkelingsplan draagt in aanzienlijke mate bij aan de kwaliteit van het omringende landschap. De provincie stemt in met de beoogde ontwikkeling.

1.4 De gemeente heeft ten opzichte van de initiatiefnemer een inspanningsverplichting.

In de van 2012 daterende overeenkomst met de initiatiefnemer is vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om de planologische procedure tot een positief einde te brengen.

1.5 De ingebrachte zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingekomen zienswijzen hebben wederom vooral betrekking op de bescherming van natuur en landschap, de omvang van de nieuwe functie en de daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking. De zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals voorgesteld in de 'Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel.

De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om in het plan enkele wijzigingen door te voeren. Voor een uitvoerige beschrijving van de zienswijzen en de aanpassingen, verwijzen wij u naar de Commentaarnota. Wij hebben de in de Commentaarnota vermelde aanpassingen verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

- 1.6 Los van de ingediende zienswijzen, bestaat aanleiding tot een ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.*

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan bestond aanleiding voor een ambtshalve wijziging in het plan. De ambtshalve wijziging is technisch van aard en is eveneens vermeld in de 'Commentaarnota zienswijzen Bestemmingsplan Prinsenlaan 80 Groenekan 2016'. Ook de ambtshalve wijziging is verwerkt in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

- 2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.*

Volgens de Wet op de ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen.

Wij hebben met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin de afspraken over de realisatie van zijn initiatief zijn vastgelegd en op basis waarvan de initiatiefnemer een bijdrage heeft betaald in onze kosten om het plan mogelijk te maken. Gegeven de gemaakte afspraken en de inspanningsverplichting voor natuurontwikkeling, is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

Kantttekeningen en alternatieven

- 1.1 Alternatief: Afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.*

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, blijft het geldende planologische regime van kracht en kan de beoogde ontwikkeling geen gestalte krijgen. Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan beschouwen wij daarom niet als een reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, wordt het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vastgesteld. Aansluitend zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. In dezelfde periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend. De beroepsmogelijkheid bestaat voor de indieners van een zienswijze ten aanzien van het gehele bestemmingsplan en voor overige personen enkel ten aanzien van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel alsmede over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte.

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid zullen wij publiceren in de Staatscourant en de Biltbuis. De indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan zullen wij persoonlijk berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De procedurekosten van het bestemmingsplan zijn gedekt binnen het budget dat uw raad jaarlijks beschikbaar stelt voor het realiseren van een actueel aanbod van bestemmingsplannen, alsmede binnen het voor dit project voorhanden zijnde budget.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

F.G. Wietses

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' (ter vaststelling);
	2.	Commentaarnota zienswijzen Bestemmingsplan 'Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' (ter vaststelling);
	3.	Uitspraak d.d. 3 februari 2016 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ter informatie).
Stukken ter inzage	n.v.t.	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

Contactambtenaar: de heer R.G.H. van Muilekom, T (030) 228 96 27, E R.vanMuilekom@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 september 2016, met het onderwerp Bestemming locatie Prinsenlaan 80 te Groenekan;

- overwegende dat**
- voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden in het plangebied Prinsenlaan 80 te Groenekan het actuele bestemmingsplan 'Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 5 mei 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan, binnen de gestelde termijn, vier zienswijzen zijn ingediend, die ontvankelijk kunnen worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Commentaarnota zienswijzen Bestemmingsplan Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' - aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen dan wel kunnen worden weerlegd;
 - het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan 'Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Commentaarnota zienswijzen Bestemmingsplan Prinsenlaan 80 Groenekan 2016';
 2. voor het plangebied 'Prinsenlaan 80 Groenekan 2016' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2016,

de raad voornoemd,
de griffier,

drs. T.W.B.M. van der Torre

de voorzitter,

mr. drs. G.A.A. Verkerk