

Uitspraak 201206375/1/R2

DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 3 april 2013

TEGEN de raad van de gemeente Zeist

PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig

RECHTSGEBIED Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Utrecht

201206375/1/R2.

Datum uitspraak: 3 april 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [[appellanten sub 1]] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te Bosch en Duin, gemeente Zeist,
2. [appellante sub 2] en anderen, allen wonend te Hollandsche Rading, gemeente De Bilt,
3. de vereniging Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, gevestigd te Zeist,

en

de raad van de gemeente Zeist,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 17 april 2012, met kenmerk 12RAAD0021, heeft de raad het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellante sub 2] en anderen, en de Vereniging beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Vereniging en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 januari 2013, waar [appellante sub 2] en anderen, in de persoon van [appellant sub 2 A], bijgestaan door ing. G.H. Voerman, de Vereniging, vertegenwoordigd door J.M. Voorberg en A.H. Snijder, bijgestaan door mr. D.A. Cleton, en de raad, vertegenwoordigd door H. van Veldhuisen en N.G. Geelkerken, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting A.J. van den Berg gehoord.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in een hoofdzakelijk conserverende planologische regeling voor drie gebieden in de gemeente Zeist, waaronder Bosch en Duin.

Het beroep van [appellant sub 1]

2. [appellant sub 1] keert zich tegen de wijze waarop in het bestemmingsplan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het landgoed "Huis Ter Wege" (hierna: het landgoed), gelegen aan de Amersfoortseweg 17-17a te Bosch en Duin, zijn geregeld. Deze waarden worden volgens hem onvoldoende beschermd door het plan.

[appellant sub 1] stelt hiertoe dat de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 2" onvoldoende bescherming biedt voor de cultuurhistorische waarden van het landgoed. In verband hiermee voert hij aan dat in strijd met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (hierna: SVBP 2008) geen voorrangregeling is opgenomen voor genoemde dubbelbestemming. Verder biedt volgens hem het in artikel 22, lid 22.2, onder 22.2.2, van de planregels opgenomen criterium "voor zover de cultuurhistorische belangen dat gedogen" onvoldoende zekerheid. Dit geldt eveneens voor de vergelijkbare regeling in artikel 29, lid 29.3, aanhef en onder d, van de planregels, aldus [appellant sub 1].

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het opnemen van de dubbelbestemming is gebeurd conform de SVBP 2008. Het opnemen van een afzonderlijke voorrangsbepaling voegt volgens de raad niets toe aan de bescherming die thans door de dubbelbestemming wordt geboden. Bovendien zou de door [appellant sub 1] gewenste aanpassing van artikel 22, lid 22.2, onder 22.2.2, van de planregels de gebruiksmogelijkheden te sterk beperken. Verder bepaalt artikel 29, lid 29.3, aanhef en onder d, van de planregels dat een omgevingsvergunning door de monumentencommissie van de gemeente wordt getoetst, zodat de cultuurhistorische waarden in voldoende mate worden beschermd, aldus de raad.

2.2. Ingevolge artikel 22, lid 22.1, van de planregels zijn de voor "Waarde - Cultuurhistorie - 2" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Ingevolge lid 22.2, onder 22.2.1, mogen in afwijking van het elders in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen op en in de gronden als bedoeld in lid 22.1, andere bouwwerken ten behoeve van de in lid 22.1 aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden.

Ingevolge lid 22.2, onder 22.2.2, mag het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 22.1, uitsluitend geschieden voor zover de cultuurhistorische belangen dat gedogen en nadat ter zake advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.

Ingevolge artikel 29, lid 29.1, is het behoudens het bepaalde in lid 29.2, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en in de in lid 29.1 aangegeven gronden, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Ingevolge lid 29.3, aanhef en onder d, zijn werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 29.1, slechts toelaatbaar voor gronden zoals bedoeld in Artikel 22 (Waarde - Cultuurhistorie - 2), indien door de uitvoering daarvan, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, en ter zake advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.

2.3. Nu ingevolge artikel 22, lid 22.2, onder 22.2.2, van de planregels bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 22.1 uitsluitend mag geschieden voor zover de cultuurhistorische belangen dat gedogen, is dit bouwen en gebruiken krachtens andere bestemmingen ondergeschikt aan hetgeen in de bestemming "Waarde-Cultuurhistorie-2" omtrent deze cultuurhistorische waarden wordt geregeld. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad hiermee voldaan aan het vereiste van de SVBP 2008 dat in de bij de dubbelbestemming behorende planregels de verhouding tussen de doeleinden van de bestemmingen wordt aangegeven. De raad heeft dan ook mogen afzien van het opnemen van de door [appellant sub 1] gewenste voorrangsbepaling.

2.3.1. Met betrekking tot de vraag of met de gekozen regeling voldoende bescherming wordt geboden aan de cultuurhistorische waarden van het landgoed overweegt de Afdeling als volgt. Uit artikel 22, lid 22.2, onder 22.2.2, van de planregels kan worden afgeleid dat voor gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 2", bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen dan deze dubbelbestemming uitsluitend mag geschieden voor zover de cultuurhistorische belangen op deze gronden zich hier niet tegen verzetten. Uit artikel 29, lid 29.3, aanhef en onder d, volgt dat werken en werkzaamheden zoals bedoeld in lid 29.1, op de gronden met deze dubbelbestemming, slechts toelaatbaar zijn indien door de uitvoering daarvan, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Voorts dient ingevolge de artikelen 22, lid 22.2, onder 22.2.2 en 29, lid 29.3, aanhef en onder d, over de cultuurhistorische belangen advies te worden ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist. Nu [appellant sub 1] geen concrete feiten of omstandigheden heeft aangevoerd ter onderbouwing van het standpunt dat de bescherming die wordt geboden door deze regelingen ontoereikend is, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in zoverre niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Het betoog faalt.

3. [appellant sub 1] stelt verder dat het plan voorziet in te ruime uitbreidingsmogelijkheden voor het landhuis dat op het landgoed is gelegen, hetgeen kan leiden tot onwenselijke ontwikkelingen jegens de cultuurhistorische waarden van het landgoed Ter Wege. Dit geldt volgens hem ook voor de mogelijkheid om een zwembad of tennisbaan op het landgoed aan te leggen.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de toegekende bebouwingsmogelijkheden en aanlegmogelijkheden, gelet op de omvang van de bestaande bebouwing en op de oppervlakte van de gronden, niet onevenredig zijn. In verband hiermee stelt hij dat in dit grotendeels conserverende plan bestaande rechten in beginsel zijn overgenomen.

3.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de planregels, zijn deze gronden bestemd voor:

- a. bos in gebruik als siertuin met behoud van het boskarakter;
- b. paden en overige tuinverhardingen;
- c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden;
- d. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;

Ingevolge lid 5.2, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

Ingevolge lid 5.3, kan het bevoegd gezag afwijken van lid 5.2 voor de bouw van een zwembad of tennisbaan, mits:

- a. dat geen onevenredige inbreuk maakt op de in lid 5.1 beschreven karakteristiek;
- b. geen buitenverlichting wordt toegepast;
- c. de oppervlakte van een tennisbaan niet meer dan 600 m² bedraagt;
- d. de oppervlakte van een zwembad niet meer dan 250 m² bedraagt.

Ingevolge artikel 11, lid 11.1, gelezen in verbinding met de verbeelding, zijn de gronden waarop het landhuis dat op het landgoed staat, bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen, en;
- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

Ingevolge lid 11.2, onder 11.2.1, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 11.1 uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken, zoals pergola's, vlaggenmasten en erf- of perceelafscheidingsmuren.

Ingevolge lid 11.2, onder 11.2.2, aanhef en onder a en c, geldt voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in lid 11.2.1 dat deze uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het aangeduide percentage niet mag worden overschreden.

Ingevolge lid 11.3, aanhef en onder d, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in 11.2.2, onder a, voor het toestaan van gebouwen buiten het bouwvlak, op de gronden direct grenzend aan het bouwvlak, tot een maximum van 10% van het ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan binnen het bouwvlak bestaande bebouwde oppervlak, mits de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogten die binnen het betreffende bouwvlak zijn toegestaan en daarvoor geen structuur- en/of beeldbepalende beplanting wordt gekapt.

3.3. Op grond van de planregels, gelezen in verbinding met de verbeelding, kan het bouwvlak van 1744 m² waarbinnen het landhuis dat op het landgoed staat zich bevindt, tot een oppervlakte van 698 m² worden bebouwd. Nu de bestaande bebouwing een oppervlakte heeft van 462 m², kan met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 11, lid 11.3, aanhef en onder d, aan de maximaal toegestane bebouwing nog 46,2 m² worden toegevoegd.

3.4. Niet in geschil is dat de vergroting van de bebouwing die door dit plan mogelijk wordt gemaakt reeds was toegestaan onder het vorige planologische regime. Dit geldt eveneens voor de in artikel 5 van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de aanleg van een tennisbaan of zwembad, zoals hiervoor onder 3.2 is weergegeven. De Afdeling overweegt dat het Huis ter Wege op grond van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd monument en dat aan de gronden ter plaatse van het gebouw, alsmede aan de omliggende gronden, de

dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 2" is toegekend. De Monumentenwet 1988, de bestemming

"Waarde - Cultuurhistorie - 2", alsmede de voorwaarden waaronder toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheden uit artikel 5, lid 5.3, en artikel 11, lid 11.3, aanhef en onder d, van de planregels, bieden bescherming aan de cultuurhistorische waarde van het landgoed. [appellant sub 1] heeft geen concrete feiten of omstandigheden aangevoerd ter onderbouwing van het standpunt dat de bescherming die wordt geboden door deze regelingen ontoereikend is. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de cultuurhistorische waarde van het landgoed niet onevenredig wordt aangetast door de in het plan toegekende bebouwingmogelijkheden. Het betoog faalt.

4. Voorts voert [appellant sub 1] aan dat de planregels in onvoldoende mate voorzien in de bescherming van de landschaps- en natuurwaarden binnen het landgoed. In verband hiermee verwijst hij onder meer naar het bepaalde in artikel 29, lid 29.3, aanhef en onder a, van de planregels.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de landschaps- en natuurwaarden afdoende worden beschermd door middel van het stelsel van vereiste omgevingsvergunningen, zoals opgenomen in artikel 29, lid 29.1, gelezen in samenhang met artikel 29, lid 29.3 van de planregels.

4.2. De gronden van het landgoed met te beschermen natuurwaarden hebben de bestemming "Bos - Tuin".

Ingevolge artikel 29, lid 29.1, is het behoudens het bepaalde in lid 29.2, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en in de in lid 29.1 aangegeven gronden, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Ingevolge lid 29.3, aanhef en onder a, zijn werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 29.1, slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.3. De raad stelt zich op het standpunt dat artikel 5, zoals hiervoor onder 3.2 aangehaald, en artikel 29 van de planregels, in samenhang met elkaar bezien, bescherming bieden aan de landschaps- en natuurwaarden van de gronden met de bestemming "Bos - Tuin", behorende bij het landgoed Ter Wege. In verband met het bepaalde in artikel 29, lid 29.3, aanhef en sub a, heeft de raad ter zitting uiteengezet dat bij de beoordeling of een omgevingsvergunning kan worden verleend, aandacht zal worden besteed aan alle waarden en functies die genoemd worden in de bestemming of bestemmingen van de gronden die betrokken zijn bij de werken waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Gezien het vorenstaande heeft [appellant sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat de genoemde artikelen onvoldoende bescherming bieden aan de landschaps- en natuurwaarden van het landgoed. Het betoog faalt.

5. [appellant sub 1] stelt tot slot dat uit de nota van zienswijzen blijkt dat de raad een aanvulling beoogde aan te brengen op artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels. Deze aanvulling is desondanks niet in het definitief vastgestelde plan opgenomen. Voorts is een toegezegde wijziging van de plantoelichting ten onrechte achterwege gelaten, aldus [appellant sub 1].

5.1. De raad stelt dat de door [appellant sub 1] genoemde wijzigingen per abuis niet zijn opgenomen in het definitief vastgestelde plan en de bijbehorende toelichting. Deze wijzigingen zullen door middel van een nieuw besluit worden opgenomen in het bestemmingsplan, aldus de raad.

5.2. Ingevolge artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels geldt het in lid 29.1 vervatte verbod niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan.

5.3. Met betrekking tot de beroepsgrond over de door de raad toegezegde wijziging van de toelichting overweegt de Afdeling dat aan de plantoelichting geen bindende betekenis toekomt. Het betoog over de plantoelichting kan derhalve niet tot vernietiging van het bestreden besluit leiden.

5.4. Met betrekking tot de beroepsgrond over de in artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels op te nemen aanvulling, overweegt de Afdeling dat in de nota van zienswijzen staat dat

artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, in overeenstemming met de wens van [appellant sub 1] als volgt dient te luiden: "Het in lid 29.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een rechtsgeldige omgevingsvergunning gold." Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hiermee wordt bedoeld dat de omgevingsvergunning op het moment van inwerkingtreding van het plan eveneens in werking dient te zijn getreden. In het vaststellingsbesluit staat dat de raad heeft besloten het plan vast te stellen in overeenstemming met de wijzigingen in de nota van zienswijzen. Voormelde wijziging is evenwel niet opgenomen in artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels.

De bekendgemaakte planregel stemt in zoverre niet overeen met het vaststellingbesluit. In hetgeen [appellant sub 1] aanvoert ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit en het plan in onderlinge samenhang in zoverre zijn vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd wegens strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, voor zover het artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels betreft.

5.5. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder a, en artikel 8:72, vijfde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), zoals dit luidde ten tijde van belang, de raad op te dragen om binnen zestien weken een herziening van het plan vast te stellen voor zover betrekking hebbend op de onder 5.4 genoemde planregel. Ter voorlichting van partijen overweegt de Afdeling nog het volgende. In geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter staat het in beginsel aan het bevoegd gezag 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 procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de Afdeling het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen.

Om te voorkomen dat activiteiten waarvoor een in werking getreden omgevingsvergunning geldt niet langer zijn toegestaan, treft de Afdeling met toepassing van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb, zoals dit luidde ten tijde van belang, na te melden voorlopige voorziening, totdat de door de raad vast te stellen planregel in werking treedt.

De beroepen van [appellante sub 2] en anderen en de Vereniging

De ontvankelijkheid van de Vereniging

6. De raad heeft de ontvankelijkheid van het beroep van de Vereniging betwist. Hiertoe voert de raad aan dat het beroep van de Vereniging niet ziet op een onderdeel van het besluit waarover zij een zienswijze heeft ingediend.

6.1. Uit artikel 6:13 van de Awb vloeit voort dat een belanghebbende geen beroep kan instellen tegen onderdelen van een besluit waarover hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

De Vereniging heeft bij de raad een zienswijze naar voren gebracht over de regeling inzake de bebouwingmogelijkheden voor gronden met de bestemming "Wonen - 1". Het beroep van de Vereniging is gericht tegen het plan voor zover daarbij de bestemming "Wonen - 1" is toegekend aan de percelen aan de Baarnseweg 1B en 1E. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat het beroep steunt op een ter zake naar voren gebrachte zienswijze. Het beroep van de Vereniging is ontvankelijk.

Ecologische hoofdstructuur

7. [appellante sub 2] en anderen en de Vereniging stellen dat het plan ten onrechte de mogelijkheid biedt om een woning op te richten en te gebruiken op het perceel aan de Baarnseweg 1E te Bosch en Duin. Hiertoe voeren zij aan dat dit strijdig is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2009 (hierna: Verordening), doordat het perceel is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (hierna: EHS). De Vereniging betoogt dat dit eveneens geldt voor de mogelijkheid om twee woningen op te richten op het perceel aan de Baarnseweg 1B te Bosch en Duin.

7.1. De raad stelt dat met het plan is beoogd om twee bestaande wooneenheden op de percelen Baarnseweg 1B en 1E te bestemmen. Op het perceel Baarnseweg 1B acht de raad het eveneens mogelijk een voorheen bestaande wooneenheid opnieuw op te richten tot een maximale omvang van 250 m³.

7.2. Ingevolge artikel 5.2, eerste lid, van de Verordening bevat een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Groene contour' geen bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten.

De toelichting, behorende bij dit artikel vermeldt dat uitbreidingen van beperkte omvang (in absolute zin) binnen de EHS geen significante gevolgen hebben. Hierbij staat vermeld dat onder beperkte omvang in zijn algemeenheid wordt verstaan vergrotingen tot 600 m³ bij woningen, en dat een groei tot 250 m² altijd aanvaardbaar is.

7.3. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, mede gelet op de omvang hiervan, geen significante aantasting zullen vormen van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Hiertoe overweegt de Afdeling dat niet in geschil is dat ten tijde van de vaststelling van het plan twee woningen aanwezig waren op de percelen Baarnseweg 1B en 1E. Voorts heeft de raad toegelicht dat de gronden ter plaatse van deze percelen weliswaar tot de EHS behoren, maar het een betrekkelijk smalle strook betreft die reeds bebouwing en een fietspad bevat, alsmede aan weerszijden omsloten wordt door bebouwing, waaronder de gebouwen van een aan de Duinweg 35 gevestigd kindertehuis. Verder is volgens de raad de natuurwaarde van de gronden relatief gering en is de desbetreffende strook grond ongeschikt als verbindingzone voor dieren, vanwege de geringe breedte en de begrenzing van de percelen door de Duinweg. De Vereniging heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit standpunt van de raad onjuist is.

Het betoog faalt.

Strijd met beleid voor het Landelijk gebied

8. De Vereniging stelt dat het plan ten onrechte woningen mogelijk maakt op de percelen Baarnseweg 1B en 1E, die op de bij de geldende provinciale structuurvisie "Streekplan 2005-2015" behorende kaart zijn gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als "Landelijk gebied 3". De beoogde woningbouw is hiermee niet verenigbaar, aldus de Vereniging.

8.1. De Afdeling overweegt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan provinciaal beleid, zoals dit is neergelegd in een structuurvisie, is gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. In de plantoelichting is het provinciale beleid met betrekking tot het landelijk gebied, waarin de percelen Baarnseweg 1B en 1E zijn gelegen, beschreven en is aangegeven dat binnen het landelijk gebied de mogelijkheid bestaat van verweving van functies. Gelet hierop heeft de Vereniging niet aannemelijk gemaakt dat de raad het desbetreffende provinciaal beleid niet in de belangenafweging heeft betrokken. Het betoog faalt.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid en planrealisering

9. De Vereniging betoogt dat de bouw mogelijkheden aan de Baarnseweg 1B en 1E in strijd zijn met het ruimtelijk karakter van Bosch en Duin. Hiertoe voert zij aan dat de toegestane bouw- en goothoogte van de in het plan mogelijk gemaakte woningen niet passen in de omgeving, gelet op de reeds verhoogde ligging van de percelen op de oude spoorlijn. Verder stelt zij dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande woning aan de Baarnseweg 1B te ruim zijn in vergelijking met de bebouwing aan de Biltseweg in de omgeving van deze woning.

[appellante sub 2] en anderen stellen dat twijfel bestaat over de uitvoerbaarheid van de bestemming op het perceel aan de Baarnseweg 1E, omdat onzeker is dat een toegangsweg kan worden aangelegd ten behoeve van deze woning.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de additioneel op te richten woning aan de Baarnseweg 1B zodanig is gesitueerd dat weinig kans bestaat op overlast voor andere woningen. Met betrekking tot de ontsluiting van de woning aan Baarnseweg 1E stelt de raad dat deze kan geschieden via het bestaande fietspad langs de woning, alsmede via het perceel Baarnseweg 1B, waarop een erfdiensbaarheid is gevestigd ten behoeve van het perceel Baarnseweg 1E.

9.2. In de plantoelichting staat beschreven dat de raad het ruimtelijk aanvaardbaar acht om ter plaatse van de percelen Baarnseweg 1B en 1E drie woningen te bestemmen. Voor zover de Vereniging betoogt dat de toegestane bouw- en goothoogte op deze percelen niet passend is, omdat deze afwijkt van de toegestane bouw- en goothoogten in de omgeving, overweegt de Afdeling dat de regeling voor de bouwhoogte op deze percelen gelijklopend is aan de regeling voor bouwhoogten in de omgeving. Dat het peil op de percelen Baarnseweg 1B en 1E hoger is gelegen

dan bij de omringende percelen maakt niet dat de bouwmogelijkheden dusdanig afwijken dat de raad dit onaanvaardbaar had moeten achten. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de nieuw te bouwen woning op het perceel Baarnseweg 1B en de woning op perceel 1E een maximale inhoud mogen hebben van 250 m³, zodat niet aannemelijk is dat de bouwhoogte aanmerkelijk hoger zal worden dan de hoogte van de woningen aan de Biltseweg. Voorts is de regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande woning aan de Baarnseweg 1B gelijk aan die voor de woningen aan de Biltseweg. Het plan voorziet, in tegenstelling tot hetgeen de Vereniging stelt, ter plaatse van de Baarnseweg 1B niet in ruimere woningbouwmogelijkheden dan ter plaatse van deze woningen. Het betoog van de Vereniging faalt.

9.3. Met betrekking tot de ontsluiting van de woning aan de Baarnseweg 1E, overweegt de Afdeling dat op dit perceel reeds een woning staat en als zodanig in gebruik is. Nu een ontsluiting van de woning mogelijk is op het naastgelegen fietspad en niet in geschil is dat er recht van overpad bestaat over het perceel Baarnseweg 1B, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de woning kan worden ontsloten. Het betoog van [appellante sub 2] en anderen faalt.

Onvoldoende woningbouw op het perceel Baarnseweg 1B

10. [appellante sub 2] en anderen betogen dat het plan ten onrechte slechts voorziet in twee woningen in plaats van de drie woningen die op grond van het vorige plan waren toegestaan. Zij voeren aan dat door het college van burgemeester en wethouders het vertrouwen is gewekt dat zou worden meegewerkt aan het oprichten van drie woningen op het desbetreffende perceel. Voorts is de raad op onjuiste gronden uitgegaan van het ontbreken van een voorheen bestaande mogelijkheid om ter plaatse van genoemde percelen drie woningen te bouwen, zodat zij in hun rechten zijn beperkt. Verder berust het toestaan van slechts twee, in plaats van drie woningen, op een onjuiste belangenafweging, aldus [appellante sub 2] en anderen.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op grond van het vorige bestemmingsplan slechts één woning was toegestaan op het perceel aan Baarnseweg 1B en dat de raad niet heeft toegezegd dat meer woningen mogelijk zullen worden gemaakt. Aansluitend bij het provinciale standpunt heeft de raad op de percelen Baarnseweg 1B en 1E gezamenlijk drie woningen willen toestaan, hetgeen in dit plan is gebeurd.

10.2. Ingevolge artikel 5, vierde lid, van de voorschriften van het vorige bestemmingsplan "Bosch & Duin", zoals van toepassing op het perceel aan Baarnseweg 1B, mag op de gronden met de bestemming "Woondoeleinden categorie I (WI)" uitsluitend gebouwd worden met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:

[...]

d. het op de kaart per bouwvlak of bouwstrook aangegeven maximum aantal toegelaten woningen mag niet worden overschreden.

[...]

m. ter plaatse van de op de plankaart met * aangeduide kavels mag op die kavels per aanduiding uitsluitend één vrijstaande woning binnen het bouwvlak worden gebouwd [...].

10.3. Op de plankaart van het vorige bestemmingsplan is op het plandeel dat ziet op de percelen Baarnseweg 1B en 1C een bouwvlak ingetekend met de bestemming "WI - 3". De kavels zijn niet met "*" aangeduid.

10.4. Over het betoog van [appellante sub 2] en anderen dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, overweegt de Afdeling dat in het algemeen geen rechten kunnen worden ontleend aan eventuele toezeggingen die zijn gedaan door niet ter zake beslissingsbevoegden. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan berust niet bij het college van burgemeester en wethouders, maar bij de raad. Dat in het verleden door of namens het college van burgemeester en wethouders toezeggingen zijn gedaan om op de desbetreffende percelen in totaal drie woningen mogelijk te maken, wat er verder ook zij van de vraag of hiermee bedoeld is op de percelen Baarnseweg 1B en 1E gezamenlijk, dan wel alleen op het perceel Baarnseweg 1B, maakt niet dat de raad het plan op dit punt in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft vastgesteld. Het betoog faalt.

10.5. In het vorige bestemmingsplan voor Baarnseweg 1B was weliswaar de bestemming "WI - 3" toegekend, maar de raad stelt zich op het standpunt dat door het ontbreken van de aanduiding "*" geen additionele woning kon worden opgericht. De Afdeling acht deze uitleg niet onjuist. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid kunnen uitgaan van het ontbreken van een recht op het

bouwen van drie woningen aan de Baarnseweg 1B onder het vorige bestemmingsplan en mocht de raad bij de vaststelling van het plan uitgaan van een onder het vorige bestemmingsplan toegekende mogelijkheid voor één woning aan de Baarnseweg 1B.

Voor het overige kan de Afdeling de niet nader onderbouwde stelling dat het toestaan van twee in plaats van drie woningen op het perceel Baarnseweg 1B berust op een onjuiste belangenafweging, niet volgen.

Het betoog faalt.

Zienswijze

11. De Vereniging en [appellante sub 2] en anderen hebben zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. De Vereniging en [appellante sub 2] en anderen hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie

12. In hetgeen [appellante sub 2] en anderen en de Vereniging hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding 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. De beroepen zijn ongegrond.

Proceskostenveroordeling

13. 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 [appellante sub 2] en anderen, en de Vereniging bestaat geen aanleiding voor een vergoeding van de proceskosten.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [[appellanten sub 1]] gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van 17 april 2012, met kenmerk 12RAAD0021, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord", voor zover het artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels betreft;

III. draagt de raad van de gemeente Zeist op om binnen zestien weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen omtrent de onder II genoemde planregel en dit besluit binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

IV. treft de voorlopige voorziening dat de onder II genoemde planregel als volgt luidt: "Het in lid 29.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een in werking getreden omgevingsvergunning gold.";

V. bepaalt dat de onder IV opgenomen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van het door de raad te nemen besluit;

VI. verklaart de beroepen van [appellante sub 2] en anderen en van de vereniging Vereniging Bosch en Duin en Omstreken geheel ongegrond en het beroep van [[appellanten sub 1]] voor het overige ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Zeist tot vergoeding van bij [[appellanten sub 1]] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 472,00 (zegge: vierhonderdtweeënzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Zeist aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) voor [[appellanten sub 1]] vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. F.C.M.A. Michiels en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, ambtenaar van staat.

w.g. Drupsteen w.g. Ouwehand
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 3 april 2013

425-723.