

ZAAKNUMMER 201202621/1/R2
DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 20 februari 2013
TEGEN de raad van de gemeente Baarn
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-ordeningskamer -
Bestemmingsplannen
Utrecht

201202621/1/R2.

Datum uitspraak: 20 februari 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de commanditaire vennootschap Innobel C.V., waarvan de vennoot is de stichting Stichting Beherend Vennoot Carpe Diem/Innobel, beide gevestigd te Amsterdam, en de stichting Stichting Innobel Bewaarder, gevestigd te Utrecht,
2. de commanditaire vennootschap CV Villa Parkwijk, gevestigd te Amsterdam,
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Terra Sicca B.V., gevestigd te Baarn,
4. de vennootschap onder firma V.O.F. Achterpad, gevestigd te Amersfoort, en anderen, appellanten,

en

de raad van de gemeente Baarn,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 december 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Wilhelminapark" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Innobel C.V. en Stichting Innobel Bewaarder, CV Villa Parkwijk, Terra Sicca B.V. en V.O.F. Achterpad en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Terra Sicca B.V. heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 december 2012, waar Innobel C.V. en Stichting Innobel Bewaarder, CV Villa Parkwijk, alle vertegenwoordigd door mr. W. van Galen, advocaat te Utrecht, Terra Sicca B.V., vertegenwoordigd door mr. T. Steenbeek, V.O.F. Achterpad en anderen, vertegenwoordigd door mr. T.E. van der Bent, advocaat te Zeist, en de raad, vertegenwoordigd door drs. E.H.P. Nelissen, P. Janse en ing. M. Hepp, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting door Innobel C.V. en Stichting Innobel Bewaarder en de raad nog stukken in het geding gebracht.

Overwegingen

Ontvankelijkheid

1. Het beroep van Innobel C.V. en Stichting Innobel Bewaarder, voor zover dit is ingesteld door Stichting Innobel Bewaarder, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge de artikelen 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) en artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), kan beroep slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze bij de raad naar voren heeft gebracht. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Hiervan is de Afdeling niet gebleken.

Het beroep van Innobel C.V. en Stichting Innobel Bewaarder, voor zover ingediend door Stichting Innobel Bewaarder, is derhalve

niet-ontvankelijk.

Het plan

2. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het villapark Wilhelminapark te Baarn. Het plan is conserverend van aard.

Het beroep van Innobel C.V

3. Innobel C.V. richt zich tegen de situering van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Jacob van Lenneplaan 57. Zij betoogt dat ter plaatse van een gedeelte van de aanbouw bij het kantoorpand op dit perceel ten onrechte niet de aanduiding "bouwvlak" is opgenomen. Innobel C.V. heeft ter zitting een afdruk van de verbeelding overgelegd, met daarop ingetekend het door haar gewenste bouwvlak.

3.1. Aan het perceel Jacob van Lenneplaan 57 is de bestemming "Kantoor" toegekend. Voorts is aan een deel van het perceel de aanduiding "bouwvlak" toegekend.

3.2. Op het perceel Jacob van Lenneplaan 57 staat een kantoorpand met een aanbouw. Voor de realisatie van deze aanbouw heeft het college van burgemeester en wethouders van Baarn bij besluit van 27 april 1990 met vrijstelling een bouwvergunning verleend. Op de gewaarmerkte tekening behorende bij dit besluit is een breedte van 13,91 meter en een lengte van 15,63 meter opgenomen voor de aanbouw, terwijl het bouwvlak in de planverbeelding een breedte en een lengte van 14 meter heeft. De raad heeft in het verweerschrift en ter zitting erkend dat ten onrechte niet ter plaatse van de gehele aanbouw in het plan de aanduiding "bouwvlak" is opgenomen. Tevens heeft de raad ter zitting een afdruk van de verbeelding overgelegd, met daarop ingetekend hoe het bouwvlak volgens hem wel moet worden gesitueerd. Dit bouwvlak komt overeen met het door Innobel C.V. gewenste bouwvlak, zoals ingetekend op de door haar overgelegde afdruk. Nu de raad zich ten aanzien van dit punt op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, dient te worden geoordeeld dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het betoog slaagt.

3.3. In hetgeen Innobel C.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het

oordeel dat het plan, voor zover het betreft de situering van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Jacob van Lenneplaan 57, is vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd, voor zover ter plaatse van een gedeelte van de aanbouw bij het kantoorgebouw op het perceel Jacob van Lenneplaan 57 niet de aanduiding "bouwvlak" is opgenomen.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder a, en vijfde lid, van de Awb, de raad op te dragen om binnen 12 weken na en met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen een nieuw plan voor het desbetreffende planonderdeel vast te stellen.

Het beroep van CV Villa Parkwijk

4. CV Villa Parkwijk kan zich niet verenigen met de te beperkte mogelijkheden die het plan biedt op het perceel Wilhelminalaan 3. CV Villa Parkwijk stelt dat in het plan aan Villa Parkwijk en de rest van dit perceel een woonbestemming had moeten worden toegekend en dat ten onrechte niet is voorzien in extra mogelijkheden voor woningbouw op het perceel. Zij betoogt dat ten behoeve hiervan op zijn minst een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid had moeten worden opgenomen, dan wel dat aan het perceel een globale bestemming had dienen te worden toegekend. CV Villa Parkwijk voert voorts aan dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, nu zij sinds 2008 in gesprek is met het gemeentebestuur en het vertrouwen is gewekt dat de door haar gewenste mogelijkheden zouden worden opgenomen in het plan. Verder betoogt zij dat de in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om door middel van een vrijstelling te voorzien in de functie wonen, ten onrechte niet in het plan is overgenomen. CV Villa Parkwijk voert ten slotte aan dat de gronden voor de voorgevel van Villa Parkwijk ten onrechte zijn aangemerkt als bebouwingsvrije zone.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het gemeentebestuur en CV Villa Parkwijk al enige tijd in overleg zijn over een nieuwe invulling voor het perceel, maar dat hierover tot dusverre geen overeenstemming is bereikt.

De raad stelt derhalve de thans bestaande situatie als zodanig te hebben bestemd. Mocht overeenstemming worden bereikt over een aanvaardbare inpassing van de plannen met inachtneming van de waarden van het Rijksmonument, dan zal een afzonderlijke procedure dienen te worden doorlopen.

4.2. Aan het perceel Wilhelminalaan 3 is hoofdzakelijk de bestemming "Kantoor" en schuin aan de voorzijde voor een klein deel de bestemming "Wonen" toegekend. Aan de gronden ter plaatse van dit kleine deel en aan de gronden ter plaatse van Villa Parkwijk en het daarachter liggende kantoorgebouw is voorts de aanduiding "bouwvlak" toegekend. Aan de gronden voor de voorgevel van Villa Parkwijk is tot slot de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone" toegekend.

Ingevolge artikel 8, lid 8.1, van de planregels, zijn de voor "Kantoor" aangewezen gronden bestemd voor kantoren met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Ingevolge artikel 8, lid 8.2.1, gelden voor gebouwen en overkappingen ten dienste van de kantoorbestemming de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

(...)

d. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone".

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, aanhef en onder a, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen.

Ingevolge artikel 15, lid 15.2.1, onder a, mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

4.3. In het voorgaande bestemmingsplan, "Wilhelminapark-Zuid" uit 1983, zijn aan het perceel Wilhelminalaan 3 de bestemmingen "Kantoren" en "Tuin" toegekend. Voorts is aan de gronden met de bestemming "Kantoren" aan de voorzijde van het perceel en aan de gronden ter plaatse van Villa Parkwijk de aanduiding "bouwvlak" toegekend. Aan de gronden ter plaatse van Villa Parkwijk is tot slot het monumententeken toegekend.

Ingevolge artikel 16, lid 16.1, van de voorschriften van dit bestemmingsplan, zijn de op de plankaart voor kantoren aangewezen gronden bestemd voor kantoren, zulks met inachtneming van wat in het navolgende lid van dit artikel, alsmede in de artikelen 32 en 33 is bepaald.

Ingevolge artikel 32, lid 32.1, is het onverminderd het bepaalde in artikel 36 lid 1 verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan vrijstelling is verleend, te gebruiken.

Ingevolge artikel 32, lid 32.3b, verlenen burgemeester en wethouders vrijstelling van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van gebouwen welke op de kaart met een monumententeken staan aangegeven, ten dienste van:

1. woningen met een inhoud van tenminste 60 m³, waarin kook- en/of sanitaire voorzieningen gemeenschappelijk zijn,
2. instellingen,
3. kantoren,

indien zulks noodzakelijk is ter bescherming van de bijzondere architectonische belangen van het gebouw. Alvorens de vrijstelling te verlenen onderzoeken burgemeester en wethouders de mogelijkheden tot vestiging van een eerder genoemde functie.

4.4. In de Nota van zienswijzen die tot het raadsbesluit behoort, staat dat wat betreft het perceel Wilhelminalaan 3 bouwvlakken zijn toegekend voor de bestaande bebouwing - Villa Parkwijk en het daarachterliggende kantoorgebouw - en voor een nieuwe woning aan de voorzijde van het perceel. Hoewel in het voorgaande bestemmingsplan een bouwvlak voor een kantoor was opgenomen schuin aan de voorzijde van het perceel, is in 1989 vrijstelling verleend voor de bouw van het kantoorgebouw achter Villa Parkwijk. Het onbenutte bouwvlak voor een kantoor aan de voorzijde van het perceel is in verband hiermee vervangen door een bouwvlak voor een woning. In de Nota van zienswijzen is voorts vermeld dat het gemeentebestuur in overleg is over het vervangen van het kantoorgebouw achter Villa Parkwijk door appartementen. De discussie over welke ruimtelijke voorwaarden daarbij gehanteerd moeten worden, is nog niet afgerond. Om deze reden is het niet mogelijk om bedoelde vervanging op te nemen in het plan. Bovendien is het plan thans te ver in procedure om daarin een dergelijke ingrijpende wijziging op te nemen. In dit kader wordt opgemerkt dat de noodzakelijke onderzoeken ontbreken. Tot slot is vermeld dat behoud van het bouwvlak voor de voorgevel van Villa

Parkwijk onwenselijk wordt geacht, nu bebouwing ter plaatse zal leiden tot verdichting op het perceel.

4.5. Aan het perceel Wilhelminalaan 3 was in het voorgaande bestemmingsplan "Wilhelminapark-Zuid" uit 1983 deels de bestemming "Tuin" en deels de bestemming "Kantoren" toegekend. Op de gronden met de bestemming "Kantoren" waren twee bouwvlakken opgenomen, een ter plaatse van Villa Parkwijk en een aan de voorzijde van het perceel. In 1989 is vrijstelling verleend voor de bouw van een kantoorgebouw achter Villa Parkwijk. In het voorbereidingsbesluit dat is genomen ten behoeve van deze vrijstelling is vermeld dat bij een herziening van het bestemmingsplan het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel zou dienen te vervallen en dat daar een kleiner bouwvlak voor een woning zou dienen te worden opgenomen. Vast staat dat thans twee gebouwen op het perceel staan, te weten Villa Parkwijk en het kantoorgebouw daarachter, en dat deze beide in gebruik zijn als kantoor. Gebleken is dat CV Villa Parkwijk reeds enige tijd met het gemeentebestuur in overleg is over de mogelijkheid woningbouw te realiseren op het perceel en een woonfunctie daarvoor. Voorts is gebleken dat hierover ten tijde van de vaststelling van het plan geen overeenstemming was bereikt en dat de voorwaarden voor woningbouw, waaronder de

bouw- en goothoogten, de locatie en het bouwvolume, nog niet vaststonden. De plannen voor het perceel waren dan ook niet dermate concreet, dat de raad hieraan overwegende betekenis had kunnen en moeten toekennen bij de vaststelling van het plan. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het plan ten onrechte niet voorziet in de door CV Villa Parkwijk gewenste woningbouwmogelijkheden en de functie wonen voor het gehele perceel, noch voor het oordeel dat daartoe een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid had dienen te worden opgenomen, dan wel dat aan het perceel een globale bestemming had dienen te worden toegekend.

Voorts ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten de in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid teneinde het gebruik van Villa Parkwijk mogelijk te maken ten dienste van woningen met een inhoud van tenminste 60 m³, waarin kook- en/of sanitaire voorzieningen gemeenschappelijk zijn, niet in het plan op te nemen. Daarbij heeft de raad in aanmerking kunnen nemen dat van deze vrijstellingsbevoegdheid geen gebruik is gemaakt en dat deze niet de ontwikkelingsmogelijkheden biedt die CV Villa Parkwijk voor het perceel wenst.

Tevens heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten de gronden voor de voorgevel van Villa Parkwijk aan te merken als bebouwingsvrije zone. De raad heeft daarbij van belang kunnen achten dat bebouwing ter plaatse zal leiden tot verdichting op het perceel, hetgeen hij onwenselijk acht.

Ten aanzien van het betoog dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, overweegt de Afdeling dat CV Villa Parkwijk niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat haar plannen voor de invulling van het perceel hoe dan ook in het plan zouden worden vastgelegd. De omstandigheid dat sinds 2008 overleg is gevoerd met het gemeentebestuur over een andere invulling voor het perceel is daartoe onvoldoende. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld. Het betoog faalt.

4.6. In hetgeen CV Villa Parkwijk heeft 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.

Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Terra Sicca B.V.

5. Het beroep van Terra Sicca B.V. heeft betrekking op het plan voor zover het betreft buitenplaats 't Benthuys (hierna: de buitenplaats).

Terra Sicca B.V. betoogt dat aan de gronden ter plaatse van de hoofdvilla ten onrechte niet de bestemming "Kantoor" is toegekend. Terra Sicca B.V. voert daartoe aan dat zij voornemens is het landgoed te herstellen in haar oude staat en dat dit een uitbreiding van de exploitatiemogelijkheden rechtvaardigt. Zij stelt dat een dergelijke bestemming voorts in de rede ligt, nu het voorgaande bestemmingsplan de mogelijkheid bood de hoofdvilla te gebruiken voor maatschappelijke en dienstverlenende doeleinden.

Terra Sicca B.V. betoogt voorts dat ten opzichte van het ontwerpplan, ter plaatse van het plandeel met de bestemming "Bos" gelegen achter de buitenplaats, een wijziging heeft plaatsgevonden in de kadastrale ondergrond van de verbeelding.

Terra Sicca B.V. betoogt tot slot dat ten onrechte de bestemming "Tuin" is toegekend aan het achterterrein van de buitenplaats en het Achterpad. Daartoe voert zij aan dat deze wijziging ten opzichte van het ontwerpplan niet in het besluit tot vaststelling van het plan is opgenomen. Verder voert zij aan dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, nu aan niet aan de openbare weg gelegen terreinen van andere buitenplaatsen deze bestemming niet is toegekend.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hoewel aan de gronden ter plaatse van de portierswoning niet de bestemming "Kantoor" is toegekend, het gebruik daarvan voor kantoordoeleinden is toegestaan. Volgens de raad bestaat geen aanleiding te voorzien in meer exploitatiemogelijkheden voor de buitenplaats in het plan. De raad stelt de bestemming "Tuin" te hebben toegekend teneinde het vooraanzicht van de buitenplaats te beschermen.

5.2. Aan de gronden ter plaatse van de buitenplaats is hoofdzakelijk de bestemming "Wonen - Buitenplaatsen" toegekend. Aan de gronden ter plaatse van de portierswoning is eveneens de aanduiding "kantoor" toegekend. Voorts is aan de noordelijk en westelijk gelegen gronden van de buitenplaats de bestemming "Tuin" toegekend.

Ingevolge artikel 16, lid 16.1, van de planregels, zijn de voor "Wonen - Buitenplaatsen" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een buitenplaats;
- b. wonen;
- c. een aan huis verbonden beroep, waarvan het bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m²;
- d. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";

Ingevolge artikel 16, lid 16.5, aanhef en onder c, wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten

behoefte van een aan huis verbonden beroep, zodanig dat:

1. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 25% van de totale gezamenlijke begane grondoppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
2. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep meer bedraagt dan 50 m².

Ingevolge artikel 16, lid 16.6.1, aanhef en onder c, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 16.5, onder c, in die zin dat een ruimte in een woning, die is aangewezen als monument, ten behoeve van kantoor-, dienstverlenings- of maatschappelijke doeleinden wordt gebruikt, mits:

1. de betreffende functie noodzakelijk is in verband met de instandhouding van het monument;
2. de woonfunctie als overwegende functie op het desbetreffende perceel en/of in de betreffende woning niet wordt aangetast;
3. dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
4. voor zover de vergunning betrekking heeft op bijgebouwen, ten minste een berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is met dien verstande dat deze berging grondgebonden dient te zijn en de oppervlakte ten minste 6 m² bedraagt;
5. de oppervlakte van de gebouwen die gebruikt worden voor kantoor-, dienstverlenings- of maatschappelijke doeleinden niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de desbetreffende woning bedraagt met een maximum van 200 m².

5.3. In het voorgaande bestemmingsplan, "Wilhelminapark-Noord" uit 1981, was aan de gronden ter plaatse van de portierswoning de bestemming "Buitenplaatsen B II" toegekend en aan de gronden ter plaatse van de hoofdvilla de bestemming "Buitenplaatsen B I".

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder x, van de voorschriften van dit bestemmingsplan, wordt in deze voorschriften onder een instelling verstaan een vereniging, stichting of dergelijke van religieuze, sociale, culturele of medische aard, dan wel een vereniging, stichting of dergelijke op het gebied van vormingswerk of van het onderwijs of ten dienste van het openbaar nut.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, zijn de op de plankaart voor Buitenplaatsen B I en B II aangewezen gronden bestemd wat betreft gronden op de kaart aangewezen voor "Buitenplaatsen B I" voor woondoeleinden en wat betreft gronden op de kaart aangewezen voor "Buitenplaatsen B II" voor nevengebouwen behorende bij een buitenplaats, zulks met inachtneming van wat in de navolgende leden van dit artikel alsmede in de artikelen 23 en 24 is bepaald.

Ingevolge artikel 15, lid 15.3, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van gebouwen op de kaart aangewezen voor "Buitenplaatsen B I" voor instellingen en het gebruik van ten hoogste twee gebouwen per buitenplaats op de kaart aangewezen voor "Buitenplaatsen B II" voor woondoeleinden.

5.4. Uit de verbeelding en de planregels van het voorliggende plan volgt dat het gebruik van de portierswoning voor kantoordoeleinden is toegestaan op grond van het plan. Gebleken is dat de raad daartoe heeft besloten omdat in het verleden een omgevingsvergunning hiervoor is verleend. Uit de verbeelding en de planregels van het plan volgt voorts dat het gebruik van de hoofdvilla voor kantoordoeleinden niet bij recht is toegestaan in het plan. De Afdeling stelt vast dat dit op grond van het voorgaande bestemmingsplan evenmin het geval was. Wel kon vrijstelling worden verleend voor het gebruik van de hoofdvilla voor instellingen. In de enkele omstandigheid dat het voorgaande bestemmingsplan deze mogelijk bood, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het thans in de rede lag de hoofdvilla te bestemmen voor kantoordoeleinden. Dat volgens Terra Sicca B.V. de hoofdvilla al jaren niet meer wordt bewoond en ruim tien jaar als kantoor in gebruik is geweest, leidt niet tot een ander oordeel. Terra Sicca B.V. heeft niet aannemelijk gemaakt dat gebruik van de hoofdvilla als woning binnen de planperiode niet realiseerbaar zou zijn. Voorts heeft Terra Sicca B.V. ter zitting te kennen gegeven dat het gebruik als kantoor reeds zes jaar geleden is beëindigd, zodat reeds gelet op de duur van de onderbreking aan dit gestelde voormalige gebruik derhalve niet de gerechtvaardigde verwachting kon worden ontleend dat het gebruik van de hoofdvilla in het plan voor kantoordoeleinden zou worden bestemd. Voorts acht de Afdeling het standpunt van de raad, dat het plan niet behoeft te voorzien in meer exploitatiemogelijkheden voor de buitenplaats, niet onredelijk. In dit verband heeft de raad in aanmerking kunnen nemen dat ingevolge artikel 16,

lid 16.6.1, aanhef en onder c, van de planregels, bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het gebruik van een oppervlakte van 200 m² van de hoofdvilla voor kantoor-, dienstverlenings- of maatschappelijke doeleinden, hetgeen op grond van het voorgaande bestemmingsplan niet mogelijk was. Voorts heeft de raad van belang kunnen achten dat het bestemmen van de hele hoofdvilla voor kantoordoeleinden zou kunnen leiden tot een toename van het verkeer en de behoefte aan parkeerplaatsen en dat dit effecten zou kunnen hebben op de aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, hetgeen hij onwenselijk acht. Gelet op het vorenstaande bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van het opnemen van de bestemming als door Terra Sicca B.V. gewenst. Het betoog faalt.

5.5. Ten aanzien van het bezwaar dat ten opzichte van het ontwerpplan, ter plaatse van het plandeel met de bestemming "Bos" gelegen achter de buitenplaats, een wijziging heeft plaatsgevonden in de kadastrale ondergrond van de verbeelding, merkt de Afdeling op dat aan de ondergrond in het kader van het bestemmingsplan geen bindende betekenis toekomt. Dit betoog faalt.

5.6. Wat betreft het betoog van Terra Sicca B.V. dat ten onrechte de bestemming "Tuin" is toegekend aan het achterterrein van de buitenplaats en aan het Achterpad, merkt de Afdeling op dat de bedoelde gronden vanaf de Eemnesserweg bezien als de voorzijde dan wel de schuine voorzijde van de buitenplaats moeten worden aangemerkt. In de beantwoording van de zienswijze van Terra Sicca B.V. in de Nota van zienswijzen is vermeld dat de bestemming "Tuin" is toegevoegd ter bescherming van het vooraanzicht van de buitenplaats. De raad heeft dit ter zitting desgevraagd bevestigd. Nu de Nota van Zienswijzen bij het bestreden raadsbesluit is vastgesteld, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat deze wijziging niet in het besluit tot vaststelling van het plan is opgenomen. Dat in de Nota van Zienswijzen onder het kopje "Aanpassingen" anders dan in de daaraan voorafgaande tekst niet is vermeld dat de wijziging dient ter bescherming van het vooraanzicht van de buitenplaats, maar van de villa, leidt niet tot het oordeel dat de raad daarmee slechts de hoofdvilla heeft bedoeld, nu de raad tevens heeft vermeld dat de bestemming wordt gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze waarin naar voren is gebracht dat Terra Sicca B.V. voornemens is de buitenplaats in stand te houden. Voorts blijkt uit de verbeelding dat de bestemming "Tuin" tevens is opgenomen ter bescherming van het vooraanzicht van andere buitenplaatsen, waaronder buitenplaats

Intimis, zodat van strijd met het gelijkheidsbeginsel geen sprake is. Of de gronden waaraan ter bescherming van het vooraanzicht de bestemming "Tuin" is toegekend al dan niet direct grenzen aan een openbare weg, acht de Afdeling in dit kader niet van belang. De Afdeling ziet verder geen grond voor het oordeel dat aan de door Terra Sicca B.V. aangevoerde bezwaren tegen de bestemming "Tuin" overwegende betekenis had moeten worden toegekend. Hierbij betreft de Afdeling dat Terra Sicca B.V. niet heeft aangevoerd dat en in welk opzicht zij nadeel van deze bestemming zal ondervinden. Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid de bestemming "Tuin" heeft kunnen toekennen aan de bedoelde gronden. Dit betoog faalt eveneens.

5.7. Voor het overige heeft Terra Sicca B.V. zich in het beroepschrift beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de Nota van Zienswijzen die tot het raadsbesluit behoort, is een reactie gegeven op deze zienswijze. In het beroepschrift, noch ter zitting heeft Terra Sicca B.V. redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze bij het bestreden besluit onjuist zou zijn.

5.8. In hetgeen Terra Sicca B.V. heeft 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.

Het beroep is ongegrond.

Het beroep van V.O.F. Achterpad en anderen

6. V.O.F. Achterpad en anderen richten zich tegen de plandelen met de bestemming "Bos" voor de percelen Eemnesserweg 95a, 95b en 95c. Zij betogen dat de woonbestemmingen die in het voorgaande bestemmingsplan aan deze percelen waren toegekend, ten onrechte zijn wegbestemd. Zij voeren daartoe aan dat niet is uitgesloten dat woningbouw ter plaatse kan worden gerealiseerd. V.O.F. Achterpad en anderen betogen voorts dat het plan in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM), nu hun eigendom wordt ontnomen en zij daar niet volledig voor worden gecompenseerd. Zij betogen tot slot dat de raad ten onrechte geen gelden heeft gereserveerd teneinde de schade die zij leiden te compenseren en dat het plan hierdoor niet financieel uitvoerbaar is.

6.1. De raad acht woningbouw op de desbetreffende percelen onwenselijk. De raad stelt zich op het standpunt dat woningbouw ter plaatse niet kan worden gerealiseerd. Voorts wijst de raad op het gemeentelijk beleid inzake niet-openbare wegen en binnenterreinen.

6.2. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 30 maart 2005 in zaak nr. [200406327/1](#) ten aanzien van het perceel Eemnesserweg 95a overwogen:

"2.4. De Bebouwingsverordening bevat geen voorschriften ten aanzien van de ligging van voor- en achtergevelrooilijnen. Zoals de Afdeling in een uitspraak van 16 juli 2003 inzake nos. [200202686/1](#) en [200203802/1](#) over vergelijkbare bouwplannen heeft overwogen blijven de voorschriften van de bouwverordening over voor- en achtergevelrooilijnen dan ook van toepassing in aanvulling op de uit de Bebouwingsverordening voortvloeiende bebouwingsregeling. In dezelfde uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat voor het bepalen van de voor- en achtergevelrooilijn dient te worden uitgegaan van de Eemnesserweg, nu het Achterpad niet kan worden aangemerkt als een openbare weg. De Afdeling ziet geen aanleiding om hier thans anders over te denken. Niet in geschil is dat,

uitgaande van de Eemnesserweg, het onderhavige bouwplan in strijd is met rooilijnvoorschriften van de bouwverordening.

[...]

2.8. Het college heeft zijn weigering om voormelde ontheffing te verlenen gegrond op de in de gemeente Baarn bestaande vaste bestuurspraktijk inzake niet-openbare wegen en binnenterreinen en het advies van stedenbouwkundig adviesbureau Bügel Hajema van 2 december 2003. Deze praktijk houdt in dat grote terughoudendheid wordt betracht ten aanzien van de ontwikkeling van bouwplannen voor het bebouwen/verdichten van binnenterreinen met (zelfstandige) bewoning. Uitgangspunt daarbij is dat het niet wenselijk is om woningen op te richten aan niet reeds aanwezige/bestaande openbare wegen. Eventuele verdichtingen van bebouwingen dienen in beginsel plaats te vinden aan de bestaande openbare lanen en wegen. Er moet sprake zijn van aansluiting bij de bestaande karakteristiek en van een directe visuele relatie met de openbare weg/het openbare gebied. Wil medewerking kunnen worden verleend aan bebouwing op binnenterreinen, dan moet er zijn voorzien in een goede ontsluiting die een openbaar karakter heeft. Vast staat dat het Achterpad geen openbare weg is. In voormeld advies van 2 december 2003 is aangegeven dat woningbouw toelaatbaar kan worden geacht, maar dat dit gepaard moet gaan met het behoud en herstel van het parkbos en van de laanbeplanting van het Achterpad. Dit pad kan volgens dit advies niet worden gebruikt voor een reguliere auto-ontsluiting van de woningen."

6.3. Op grond van het voorgaande bestemmingsplan, "Bebouwingsverordening artikel 43 der Woningwet", mochten ter plaatse van de percelen Eemnesserweg 95a, 95b en 95c onder meer woningen worden gebouwd. 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 regels vaststellen. De raad stelt zich, naar aanleiding van hetgeen de Afdeling in rechtsoverweging 2.4. van de hiervoor weergegeven uitspraak heeft overwogen, thans op het standpunt dat woningbouw op de desbetreffende percelen niet tot de mogelijkheden behoort. Voorts acht de raad dit in strijd met de hiervoor in rechtsoverweging 2.8. van de weergegeven uitspraak vermelde in de gemeente Baarn bestaande vaste bestuursrechtspraktijk inzake niet-openbare wegen en binnenterreinen, welke thans deels is vastgelegd in het Ruimtelijke Structuurplan van de gemeente. In hetgeen V.O.F. Achterpad en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad een onjuiste toepassing heeft gegeven aan dit beleid en aan het door hem gehanteerde uitgangspunt terughoudendheid te betrachten ten aanzien van de ontwikkeling van bouwplannen voor het bebouwen van binnenterreinen. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat niet is gebleken dat het Achterpad thans wel als een openbare weg dient te worden aangemerkt. Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid ertoe heeft kunnen besluiten in het plan aan de percelen Eemnesserweg 95a, 95b en 95c geen woonbestemming toe te kennen. Het betoog faalt.

6.4. Zoals de Afdeling eerder in haar uitspraak van 14 april 2010, zaaknummer 200907391/1/H2 (www.raadvanstate.nl), heeft overwogen, laat artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM onverlet de toepassing van wetten die noodzakelijk kunnen worden geacht om het gebruik van de eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Een bestemmingsplanregeling is een zodanige regulering (vergelijk de uitspraak van 12 november 2003, zaaknummer 200301877/1, www.raadvanstate.nl). Ten aanzien van het betoog dat artikel 6.1 van de Wro niet voorziet in een volledige schadeloosstelling, overweegt de Afdeling dat uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM niet volgt dat de regulering van het gebruik van de eigendom als gevolg van de in het bestemmingsplan neergelegde beperkingen zou moeten worden gecompenseerd met een schadevergoeding als artikel 6.1 van de Wro daarvoor geen grondslag biedt. Gelet hierop bestaat in het onderhavige geval geen strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol

bij het EVRM. Het betoog faalt.

6.5. Ten aanzien van het betoog van V.O.F. Achterpad en anderen dat het plan niet financieel uitvoerbaar zal zijn, overweegt de Afdeling dat zij dit niet aannemelijk hebben gemaakt. De enkele stelling daartoe is onvoldoende.

Voorts acht de Afdeling het niet aannemelijk dat onvoldoende middelen beschikbaar zullen zijn indien zich een planschadeclaim van

V.O.F. Achterpad en anderen zal voordoen. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat het plan niet financieel uitvoerbaar is. Dit betoog faalt.

6.6. Voor het overige hebben V.O.F. Achterpad en anderen in het beroepschrift volstaan met het woordelijk herhalen van de ingediende zienswijze tegen het ontwerpplan. In de Nota van Zienswijzen, die tot het raadsbesluit behoort, is een reactie gegeven op deze zienswijze. In het beroepschrift, noch ter zitting hebben V.O.F. Achterpad en anderen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze bij het bestreden besluit onjuist zou zijn.

6.7. In hetgeen V.O.F. Achterpad en anderen 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.

Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

7. De raad dient ten aanzien van Innobel C.V. op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van de CV Villa Parkwijk, Terra Sicca B.V. en V.O.F. Achterpad en anderen bestaat geen aanleiding voor een proceskostenvergoeding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van de commanditaire vennootschap

Innobel C.V. en de stichting Stichting Innobel Bewaarder, voor zover ingesteld door de stichting Stichting Innobel Bewaarder, niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van de commanditaire vennootschap

Innobel C.V. gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Baarn van

21 december 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Wilhelminapark", voor

zover ter plaatse van een gedeelte van de aanbouw bij het kantoorgebouw op het perceel Jacob van Lenneplaan 57 niet de aanduiding "bouwvlak" is opgenomen.

IV. draagt de raad van de gemeente Baarn op om binnen 12 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen in 3.3. is overwogen een nieuw besluit tot vaststelling van een plan voor het onder III bedoelde planonderdeel te nemen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken;

V. verklaart de beroepen van de commanditaire vennootschap CV Villa Parkwijk, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Terra Sicca B.V. en de vennootschap onder firma V.O.F. Achterpad en anderen ongegrond;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Baarn tot vergoeding van bij de commanditaire vennootschap Innobel C.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro) geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Baarn aan de commanditaire vennootschap Innobel C.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. F.C.M.A. Michiels en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. Y.M. van Soest-Ahlers, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Van Soest-Ahlers
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 20 februari 2013