



Gemeente **Zeist**

COLLEGEVOORSTEL

Portefeuillehouder Wethouder Welting

Datum B&W-vergadering 16-05-2023

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
Akkoord						
Bespreken						
Afd./Team	Opsteller N.G. Geelkerken Telefoon (030) – 698.77.02 Datum 9 mei 2023 Stuknummer Uiterste datum		ONDERWERP			
Hernieuwde vaststelling wijzigingsplan Prof. Lorentzlaan 51a						
AKKOORD	paraaf	datum	BESLUIT DATUM			
			Besluit 16 mei 2023			
			Raad	par	Datum	
			Deponeren archief		Datum	

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

In de vergadering van 22 februari 2022 stelde uw college het wijzigingsplan “Prof. Lorentzlaan 51a” vast, waarmee u de toen geldende bedrijfsbestemming voor dit perceel wijzigde in een woonbestemming. Die bestemming past goed bij de omliggende woningen. Tegen dit besluit is beroep ingesteld en hierbij is een voorlopige voorziening aangevraagd. De voorzieningenrechter heeft uw besluit niet geschorst, maar uit wel kritiek op de gemeente in haar uitspraak van 13 juli 2022. De rechter twijfelt of de gemeente heeft voldaan aan alle voorwaarden, die aan het wijzigingsbesluit worden gesteld, omdat volgens de rechter onzeker is of de afgesproken oriëntatie van de voorgevel voldoende geborgd is in het plan.

Deze twijfel kan eenvoudig weggenomen worden door in het wijzigingsplan een passend aanduiding op te nemen. In bijgaande versie van het wijzigingsplan is hierin voorzien. Op basis van de reeds doorlopen procedure kunt u deze nieuwe versie vaststellen, zodat deze in de plaats komt van het plan, dat in februari 2022 werd vastgesteld. Ook het reeds ingediende beroep zal daarna tegen dit nieuwe besluit gericht zijn. Genoemde twijfel bij de (voorzieningen)rechter zal dan weggenomen zijn, zodat de kans groter is, dat het plan ook in de bodemprocedure in stand zal blijven.

VOORGESTELD WORDT

Bijgaand wijzigingsplan “Prof. Lorentzlaan 51a” gewijzigd vast te stellen.

ONDERWERP

Hernieuwde vaststelling wijzigingsplan Prof. Lorentzlaan 51a

VOORSTEL

Bijgaand wijzigingsplan "Prof. Lorentzlaan 51a" gewijzigd vast te stellen.

INLEIDING

Op de Professor Lorentzlaan 51a was in het verleden het garagebedrijf "Lorentz APK-garage" gevestigd. Het perceel had een bedrijfsbestemming voor bedrijven van een lichte milieucategorie, die dit mogelijk maakte. In de directe omgeving waren en zijn verder alleen woningen aanwezig. In het voorheen daar geldende bestemmingsplan "Zeist-Centrum e.o." was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat uw college bevoegd was de bestemming van dit perceel te wijzigen naar de bestemming "Wonen".

Met het genoemde besluit van 22 februari 2022 heeft uw college gebruik gemaakt van die bevoegdheid. Korthedshalve wordt verwezen naar dat besluit, dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Tegen uw besluit is beroep aangetekend door een omwonende, die daarbij ook een verzoek heeft ingediend bij de rechter tot het treffen van een voorlopige voorziening, namelijk tot het schorsen van uw besluit. Op 13 juli 2022 oordeelde de voorzieningenrechter, na afweging van alle betrokken belangen, dat het plan niet geschorst werd.

Echter, in die uitspraak (die ook als bijlage bij dit voorstel is gevoegd), stond de rechter stil bij artikel 31.17 van het bestemmingsplan "Zeist-Centrum". Dat artikel stelt, dat uw college slechts bevoegd was dit besluit te nemen wanneer de voorgevel van de toekomstige woning gericht is op ontsluiting vanuit de straat Boschlust. Die straat grenst aan wat nu nog de achterkant van dit perceel is. De rechter twijfelt of de regels van het wijzigingsplan voldoende borgen, dat de oriëntatie van de voorgevel gericht zal zijn op Boschlust en de voorgenomen ontsluiting via die straat zal verlopen. Echter, de rechter zal daar pas in de hoofdzaak uitspraak over doen. Het is nog niet bekend wanneer de zitting in de hoofdzaak zal gaan plaatsvinden noch wanneer wij de uitspraak daarover mogen verwachten.

Doel van het voorstel (SMART)

De juridische afhandeling van onderhavig beroep voorspoediger te laten verlopen, zodat betrokkenen eerder duidelijkheid hebben en eigenaren eerder kunnen gaan bouwen.

ARGUMENTEN*Onzekerheid wegnemen*

Het is voor alle betrokken partijen nadelig, dat er twijfel bestaat of de regels van het wijzigingsplan voldoende borgen dat de ontsluiting van de nieuwe woning aan de Boschlust zal gaan plaatsvinden. Voor appellant is het nadelig, omdat hij een aantasting van zijn privacy vreest wanneer de toekomstige woning toch anderszins ontsloten zal worden. Voor de eigenaar en de gemeente is deze twijfel nadelig omdat dit kan leiden tot een vernietiging van uw besluit van 22 februari 2022, waardoor vertraging zou ontstaan en zowel extra kosten gemaakt als extra werk verzet zal moeten worden.

Het is dus in het belang van alle partijen om deze onzekerheid weg te nemen. Dat kan door, op basis van de reeds gevoerde procedure, het plan opnieuw vast te stellen, waarbij in het plan een kleine aanpassing wordt gemaakt, die de gevraagde ligging van de voorgevel en daarmee de ontsluiting van de woning dwingend voorschrijft. Aangezien de eigenaar van het perceel toch al van plan is om een woning te bouwen, die voldoet aan deze extra voorwaarde, wordt de eigenaar niet benadeeld door deze extra regel.

Die aanpassing is gemaakt in de versie van het wijzigingsplan, die u als bijlagen bij dit voorstel treft. Wanneer u, conform dit voorstel, het plan opnieuw vaststelt, zal het reeds ingediende beroep van rechtswege gericht zijn tegen uw nieuwe besluit. Nu dat nieuwe besluit de gewenste duidelijkheid verschaft op het punt waar het beroep tegen gericht is, zal dat de rechtszaak vereenvoudigen en hopelijk versnellen. Dat moet ertoe bijdragen, dat het bouwplan sneller uitgevoerd kan worden en omwonenden de zekerheid hebben, dat alle gemaakte afspraken worden nageleefd en hun privacy niet in het geding komt. Mogelijkerwijs vormt deze wijziging voor appellant ook aanleiding om het beroep in te trekken.

KANTTEKENINGEN

Hoewel het bijgevoegde plan zorgvuldig is opgesteld om de door de rechter geconstateerde twijfel weg te nemen, bestaat er geen garantie, dat de rechter de gemeente op dit punt zal volgen.

PARTICIPATIE

Op basis van de eerder doorlopen procedure hebben wij een goed beeld van de stakeholders bij dit besluit. De belangrijkste belanghebbende, de eigenaar van één van de naastgelegen panden, hebben wij uitgenodigd voor een gesprek over dit collegevoorstel. Haar reactie was gemengd. Enerzijds bevestigde zij, dat zij graag de zekerheid wil dat de ontsluiting van de nieuwe woning aan de Boschlust-kant wordt gebouwd en vroeg zij de gemeente om zoveel mogelijk het gebruik van die ontsluiting te garanderen. Anderzijds wees zij er op dat de privacy in de woning, die zij in eigendom heeft, voor haar veel belangrijker is en dat zij liever wil dat zij daar garanties over krijgt.

Deze punten zijn uitgebreid met mevrouw besproken. Daarbij heeft de gemeente uitgelegd, dat zij voor geen enkel perceel mensen kan dwingen om ofwel van de voordeur ofwel van de achterdeur gebruik te maken, maar dat hetgeen wel in onze macht ligt met betrekking tot de ontsluiting op Boschlust met voorliggend voorstel wordt gerealiseerd. Ook is besproken, dat de voorzieningenrechter zich al heeft uitgesproken over het door haar naar voren gebrachte punt van de privacy en dat wij verwachten dat de rechter in de bodemprocedure dat ook zal doen. De uitspraak luidde, dat er geen reden is om het plan op dit punt aan te passen.

FINANCIËLE TOELICHTING

Dit voorstel maakt onderdeel uit van de afhandeling van het tegen uw besluit ingestelde beroep. Voor de afhandeling van dergelijke beroepen is voldoende budget gereserveerd.

JURIDISCHE ASPECTEN

Op basis van artikel 6.19 van de Algemene wet bestuursrecht heeft een beroep van rechtswege mede betrekking op het besluit ter vervanging van het bestreden besluit. Daardoor zal de rechter zich in de al aangespannen beroepszaak ook buigen over het nu voorliggende, nieuwe besluit van uw college. Ook al neemt uw college dit besluit dus pas nadat het beroep al ingesteld werd.

DUURZAME ASPECTEN

De nieuw te bouwen woning op dit perceel zal voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen en dus gasloos gebouwd worden.

UITVOERING

De eigenaar van het perceel dient na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan zorg te dragen voor de vergunning voor en de realisatie van de beoogde nieuwe woning.

Planning

Uw besluit zal op de reguliere wijze bekend worden gemaakt via de gebruikelijke, openbare kanalen. Daarnaast wordt het besluit persoonlijk bekend gemaakt aan de aanvrager, aan appellant en aan de Raad van State. Wanneer de Raad van State zitting houdt in deze zaak is nog niet bekend.

Communicatie en Informatie en Automatisering

De formele publicatie en de (digitale) ter inzagelegging van het wijzigingsplan verloopt via de gebruikelijke kanalen.

Bijlagen

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | De nieuwe Verbeelding van het wijzigingsplan Prof. Lorentzlaan 51a |
| Bijlage 2 | De nieuwe Regels van het wijzigingsplan Prof. Lorentzlaan 51a |
| Bijlage 3 | De oplegnotitie als aanvulling op de Toelichting van het wijzigingsplan Prof. Lorentzlaan 51a (waarin ook opgenomen: De uitspraak van de voorzieningenrechter van 13 juli 2022) |

Evaluatie/controle door de raad

De bevoegdheid voor het vaststellen van een wijzigingsplan ligt bij uw college, net als de bevoegdheid tot het voeren van de huidige rechtsprocedure. Aangezien het plan slechts in juridische zin aangepast wordt, wat niet zal leiden tot een andere uitvoering van de beoogde woning, is er geen reden om de raad hierover te informeren.