



Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

HERSTELBESLUIT BESTEMMINGSPLAN "REPARATIEHERZIENING AUSTERLITZ/ZEISTERBOSSEN, ZWITSERSEKADE 6"

Portefeuillehouder	Mw. J. Verbeek-Nijhof	Ronde Tafel	n.v.t.
Opsteller	N.G. Geelkerken	Debat	n.v.t.
Zaak/stuknummer	15RV011 (15RAAD0006)	Raadsvergadering	3 maart 2015

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	21-01-2015	N.G. Geelkerken		

Besluit Raad 3 maart 2015

Conform besloten

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Herstelbesluit bestemmingsplan "Reparatieherziening Austerlitz/Zeisterbossen, Zwitsersekade 6" naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak van 17 december 2014.

Voorstel

Met overname van de motivatie uit het voorstel in plaats van het op 19 november 2013 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Reparatieherziening Austerlitz/Zeisterbossen, Zwitsersekade 6" een nieuw vaststellingsbesluit bestemmingsplan "Reparatieherziening Austerlitz/Zeisterbossen, Zwitsersekade 6" te nemen, zoals vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0355.BPrhZwitsersekade6-VS02" en "o_NL.IMRO.0355.BPrhZwitsersekade6-VS02.dxf", waarbij:

1. het percentage bij de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is gewijzigd naar 41.

Basis

Inleiding

Op 19 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Reparatieherziening Austerlitz/Zeisterbossen, Zwitsersekade 6" gewijzigd vastgesteld. Aanleiding voor deze reparatieherziening was de uitspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak (hierna kortweg Raad van State) van 9 oktober 2013, waarbij enkele onderdelen in het plan zijn vernietigd. Tegen dit besluit is door de eigenaren van het perceel Zwitsersekade 6 beroep ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep richt zich tegen de in de verbeelding opgenomen aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%) = 37".

Op 17 december 2014 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan in dit beroep. Gebleken is dat er veel onduidelijk is over de ontstaansgeschiedenis van dit perceel, nu er bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd op een perceel dat destijds bestemd was voor een begraafplaats en geen van de betrokken partijen meer beschikt over de benodigde vergunningen. Daarom moet worden gewerkt met elkaar (deels) tegensprekende stukken, die ook nog eens afwijken van de feitelijk aanwezige situatie. De Raad van State heeft in deze tussenuitspraak gekozen voor een andere interpretatie van deze onduidelijke situatie dan wat aan de basis lag aan het raadsbesluit van 19 november 2013.

De tussenuitspraak richt zich ten eerste op één gebouw op het perceel waarbij bij de berekening van het bebouwingspercentage ten onrechte is uitgegaan van de geschreven afmeting in plaats van de getekende maten. Ten tweede oordeelt de Raad van State dat het plan niet zorgvuldig is voorbereid door een viertal gebouwen, waarvoor geen oprichtingsvergunning overlegd kan worden, niet te betrekken in het bebouwingspercentage. Ten derde heeft de Raad van State bevestigd dat voor de in afwijking van de

vergunning gebouwde loodsen de gemeente terecht is uitgegaan van de vergunde maten. Tot slot vraagt de Raad van State de gemeente om de nu nog toegestane bebouwingsruimte nader te onderbouwen.

Conform de instructie van de Raad van State zijn voorgaande punten nu meegenomen in de berekening van het bebouwingspercentage voor het perceel. Dit leidt ertoe dat de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is gewijzigd naar 41%.

Tot slot is van belang aan te geven dat het, ondanks de tijdsdruk die de tussenuitspraak met zich meebrengt, gelukt is om in overleg te treden met de eigenaren van het perceel. Onder argument 7, verderop in dit voorstel, wordt hierop uitgebreid ingegaan.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel te voldoen aan de tussenuitspraak van de Raad van State waarbij de gemeente is opgedragen om binnen 12 weken na de uitspraak een herstelbesluit te nemen waarbij wordt voorzien in een deugdelijke planregeling wat betreft de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%) = 37". Hiertoe wordt voorgesteld het percentage bij genoemde aanduiding te wijzigen in 41. In het vervolg van dit raadsvoorstel wordt beargumenteerd uitgelegd hoe dit nieuwe percentage, gelet op de instructie van de Raad van State, tot stand is gekomen.

Toelichtingen

☐	Financiën	☒	Juridisch	☐	Risicos
☒	Communicatie	☐	Automatisering	☐	Anders

Verdere proces

Nadat uw raad het herstelbesluit heeft genomen worden partijen door de Raad van State in de gelegenheid gesteld om schriftelijk hun zienswijze naar voren te brengen over de wijze waarop het gebrek is hersteld. Vervolgens zal de Raad van State definitief uitspraak doen over het ingestelde beroep.

VERDIEPING

Inleiding

Op 19 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Reparatieherziening Austerlitz/Zeisterbossen, Zwitsersekade 6" gewijzigd vastgesteld. Aanleiding voor deze reparatieherziening was de uitspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak (hierna kortweg Raad van State) van 9 oktober 2013, waarbij enkele onderdelen in het plan zijn vernietigd. Tegen dit besluit is door de eigenaren van het perceel Zwitsersekade 6 beroep ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep richt zich tegen de in de verbeelding opgenomen aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%) = 37".

Op 17 december 2014 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan in dit beroep. Gebleken is dat er veel onduidelijk is over de ontstaansgeschiedenis van dit perceel, nu er bedrijfsgebouwen zijn gebouwd op een perceel dat destijds bestemd was voor begraafplaats en geen van de betrokken partijen meer beschikt over de benodigde vergunningen. Daarom moet worden gewerkt met elkaar (deels) tegensprekende stukken, die ook nog eens afwijken van de feitelijk aanwezige situatie. De Raad van State heeft in deze tussenuitspraak gekozen voor een andere interpretatie van deze onduidelijke situatie dan wat aan de basis lag aan het raadsbesluit van 19 november 2013.

In deze tussenuitspraak draagt de Raad van State de gemeenteraad op om binnen 12 weken een herstelbesluit te nemen waarin wordt voorzien in "een deugdelijke planregeling wat betreft de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) = 37'". Concreet heeft de Raad van State in dit kader geoordeeld dat:

1. Voor een gebouw ten onrechte is uitgegaan van de geschreven afmeting in plaats van de getekende maten;
2. Het plan niet zorgvuldig is voorbereid door een viertal gebouwen niet te betrekken in het bebouwingspercentage. Voor deze gebouwen kan geen oprichtingsvergunning worden overlegd;
3. Voor de in afwijking van de vergunning gebouwde loodsen de gemeente terecht is uitgegaan van de vergunde maten;

4. De vraag of met de vergunde herbouw van het ooit afgebrande gebouw de destijds beoogde 3% uitbreidingsmogelijkheid volledig is ingevuld, zal worden beoordeeld op het moment dat de raad de gebreken uit de eerste twee aandachtspunten heeft hersteld. Kortom, hier doet de Raad van State nog geen uitspraak over.

Conform de instructie van de Raad van State zijn voorgaande punten nu meegenomen in de berekening van het bebouwingspercentage voor het perceel. Dit leidt ertoe dat de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is gewijzigd naar 41%. In het navolgende wordt per onderdeel beargumenteerd uitgelegd hoe dit nieuwe percentage, gelet op de instructie van de Raad van State, tot stand is gekomen.

Tot slot is van belang aan te geven dat het, ondanks de tijdsdruk die de tussenuitspraak met zich meebrengt, gelukt is om in overleg te treden met de eigenaren van het perceel. Onder punt 7, verderop in dit voorstel, wordt hierop uitgebreid ingegaan.

Vervolg

Nadat uw raad het herstelbesluit heeft genomen worden partijen door de Raad van State in de gelegenheid gesteld om schriftelijk hun zienswijze naar voren te brengen over de wijze waarop het gebrek is hersteld. Vervolgens zal de Raad van State definitief uitspraak doen over het ingestelde beroep.

terug

ARGUMENTATIE

1. Uitgaan van afmetingen op tekening

Eén onderdeel van de tussenuitspraak heeft betrekking op de lengte van een gebouw op het perceel. Voor de oprichting van dit gebouw is geen vergunning bekend. Wel is een op 5 april 1988 verleende vergunning bekend, waarmee voor onder andere dit gebouw toestemming is verleend voor het veranderen van de opslagruimte. Op de tekening van de bestaande toestand, behorend bij deze vergunning, staat bij het betreffende gebouw in cijfers een lengte van 25 meter geschreven. Aangezien het gebruikelijk is bij de berekening van de oppervlakte van een gebouw deze maatvoering als uitgangspunt te nemen, is derhalve uitgegaan van een lengte van dit gebouw van 25 meter.

In de tussenuitspraak stelt de Raad van State vast dat op de tekening bij genoemde vergunning van 5 april 1988 een tegenstrijdigheid bestaat wat betreft de weergave van de lengte van dit gebouw. De op schaal getekende lengte van dit gebouw op de tekening duidt op een lengte van ongeveer 37 meter, terwijl daarnaast in cijfers een lengte van 25 meter staat geschreven. In de bouwtekening van de nieuwe toestand, in hetgeen is weergegeven wat wordt vergund, is het gebouw eveneens op schaal getekend met een lengte van ongeveer 37 meter zonder een nadere omschrijving in cijfers. Daarnaast hebben de eigenaren van het perceel een deskundigenrapport overlegd, waaruit volgt dat de lengte van dit gebouw op 13 januari 2014 tijdens een meting ter plaatse 36,54 meter bedroeg en dat het gezien het type van de constructie, de balkzwaarte en de vormgeving waarschijnlijk is dat het gebouw in één keer is gebouwd.

Gelet op de tegenstrijdigheid in de tekening van de bestaande toestand, de aanwezigheid van een tekening van de nieuwe toestand die is vergund en gelet op de bevindingen in het door de eigenaren overlegde deskundigenrapport, oordeelt de Raad van State dat het op de weg van de gemeente had gelegen om nader onderzoek te doen naar de lengte en daarmee de totale omvang van het gebouw. Bij de berekening van het bebouwingspercentage is de Raad van State derhalve van oordeel dat niet is uitgegaan van de vergunde afmeting van dit gebouw.

Nieuwe berekening oppervlakte gebouw

Gelet op de hiervoor beschreven instructie van de Raad van State dient derhalve de oppervlakte van dit gebouw opnieuw te worden berekend. Hierbij dient wat betreft de lengte te worden uitgegaan van de vergunde afmeting van dit gebouw, zoals deze op de bouwtekening van de nieuwe toestand op schaal is weergegeven. De Raad van State constateert dat dit circa 37 meter is. Uit zorgvuldige nameting concluderen wij dat dit 37,4 meter betreft. Concreet betekent dit dat voor het bebouwingspercentage de volgende oppervlakte van dit gebouw het uitgangspunt vormt: 10,6 meter x 37,4 meter = 396,44 m².

2. Betrekken viertal gebouwen in bebouwingspercentage

Een tweede onderdeel van de tussenuitspraak heeft betrekking op een viertal gebouwen op het perceel. In dit kader overweegt de Raad van State dat voor deze gebouwen geen oprichtingsvergunningen bekend zijn bij de gemeente. De eigenaren van het perceel hebben tijdens de zitting onweersproken gesteld dat de gebouwen sinds ongeveer 40 jaar aanwezig zijn. In die 40 jaar is door de gemeente nooit handhavend opgetreden tegen het ontbreken van een vergunning voor deze gebouwen, waarbij tevens niet kan worden uitgesloten dat voor deze gebouwen ooit een vergunning is verleend. De Raad van State oordeelt verder dat niet is gebleken dat er bij de gemeente overwegende ruimtelijke bezwaren zijn tegen het meenemen van de gebouwen in de berekening van het bebouwingspercentage. De enkele omstandigheid dat een tweetal gebouwen na de vaststelling van het plan zijn gesloopt in verband met wateroverlast en rioleringswerkzaamheden, doet hieraan niet af. De eigenaren van het perceel hebben verklaard tot herbouw van deze gebouwen over te willen gaan. Gelet op het voorgaande is de Raad van State van oordeel van het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Oppervlakte viertal gebouwen

Gelet op de hiervoor beschreven instructie van de Raad van State ligt het in de reden de oppervlakte van een viertal gebouwen mee te nemen in de berekening van het bebouwingspercentage. Voor de berekening van de oppervlakte van deze gebouwen is de bouwtekening 'nieuwe toestand', behorend bij de vergunning van 5 april 1988, als uitgangspunt genomen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat deze vergunning voor het veranderen van andere gebouwen is verleend en niet voor de hier bedoelde gebouwen H1, H2, I en J. Echter, deze vier gebouwen staan wel op de bij de vergunning behorende tekening ingetekend als gebouwen in de directe omgeving. Dit leidt tot de volgende oppervlakten:

- Gebouw H1: 5,4 meter x 3,2 meter = 17,28 m²;
- Gebouw H2: 3,2 meter x 5 meter = 16 m²;
- Gebouw I: 5,2 meter x 6,1 meter = 31,72 m²;
- Gebouw J: 7,8 meter x 2,95 meter = 23,01 m².

3. Uitbreidingsmogelijkheid maximum bebouwingspercentage

Een derde onderdeel van de tussenuitspraak betreft de beoogde beperkte uitbreidingsmogelijkheid van het maximum bebouwingspercentage. De eigenaren van het perceel hebben de vaststelling van het bestemmingsplan "Austerlitz/Zeisterbossen" opgevat alsof het de intentie van de gemeente was om 3% van het bouwvlak als uitbreiding van bebouwing toe te staan. Wij begrijpen hoe zij tot deze conclusie zijn gekomen en zijn dan ook, met hen, van mening, dat zij ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Austerlitz/Zeisterbossen" mochten vertrouwen op een uitbreiding van de bebouwing met 3% van het bouwvlak. Aangezien het bouwvlak een oppervlakte heeft van 6.500 m² betekent 3% hiervan een uitbreidingsmogelijkheid van 195 m².

De Raad van State oordeelt in dit kader dat de gemeente zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat sindsdien aan de beoogde uitbreidingsmogelijkheid reeds (gedeeltelijk) invulling is gegeven. Op 28 februari 2013 is namelijk een omgevingsvergunning verleend voor herbouw van een eerder afgebrand gebouw met een oppervlakte van 1.000 m². Uitgaande van de bouwtekening, behorend bij de op 5 april 1988 verleende vergunning, had het afgebrande gebouw oorspronkelijk een oppervlakte van 826,35 m². Dit betekent dat 173,65 m² aan extra oppervlak is vergund ten opzichte van het formaat van de afgebrande loods.

Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat van de beoogde 3% uitbreidingsmogelijkheid reeds 173,65 m² is verbruikt. Concreet resteert nog een uitbreidingsruimte van 21,35 m². Geconcludeerd dient te worden dat de beoogde uitbreidingsruimte van 3% derhalve reeds voor 2,67% is ingevuld, hetgeen betekent dat nog 0,33% (= 21,35 m²) uitbreidingsruimte resteert. Deze resterende uitbreidingsruimte is bij het bepalen van het gewijzigde bebouwingspercentage betrokken.

4. Voor twee loodsen van de juiste maten uitgegaan

In de tussenuitspraak wordt ook aandacht besteed aan een tweetal gebouwen, waarvoor op 17 februari 1982 vergunning is verleend voor de oprichting daarvan. Voor deze gebouwen is een oppervlakte van respectievelijk 50 m² en 63 m² vergund.

In tegenstelling tot de meeste andere gebouwen op het perceel, is voor deze gebouwen wel een oprichtingsvergunning bekend. Feit is echter dat deze gebouwen groter zijn gebouwd dan ingevolge deze oprichtingsvergunning is toegestaan. Deze vergroting is niet nader vergund. De Raad van State is in dit kader van oordeel dat er geen aanknopingspunten zijn om de zonder vergunning gerealiseerde grotere omvang van de gebouwen alsnog als zodanig te bestemmen. Bij de berekening van het

bebouwingspercentage is derhalve in redelijkheid uitgegaan van de vergunde afmetingen van respectievelijk 50 m² en 63 m².

5. Berekening gewijzigd bebouwingspercentage

Het voorgaande leidt tot de volgende berekening van het gewijzigde bebouwingspercentage:

Oppervlakte bouwvlak

Het bouwvlak bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- E 294: 42 m²;
- E 295: 3.118 m²;
- E 296: 3.340 m².

Het bouwvlak heeft derhalve een oppervlakte van 6.500 m².

Bouwwerk ¹	Vergunning	Maten (in meters)	Oppervlakte (in m ²)
A	25 september 1978	5,77 x 8,31	47,95
B	5 april 1988	10,6 x 37,4	396,44
C	17 februari 1982	10 x 5	50
D	17 februari 1982	9 x 7	63
E	5 april 1988	19 x 10,5	199,5
F	5 april 1988	(8,4 x 21,85) + (8,9 x 65,4)	765,6
G	28 februari 2013	20 x 50	1.000
H1	5 april 1988	5,4 x 3,2	17,28
H2	5 april 1988	3,2 x 5	16
I	5 april 1988	5,2 x 6,1	31,72
J	5 april 1988	7,8 x 2,95	23,01
SUBTOTAAL			2.610,5
Uitbreidingsmogelijkheid ²	n.v.t.	n.v.t.	21,35
EINDTOTAAL			2.631,85

Gewijzigd bebouwingspercentage: $2.631,85 / 6.500,00 \times 100\% = 40,49\%$, afgerond 41%. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat door de afronding (altijd naar boven) van het bebouwingspercentage op een heel getal er 33,15 m² extra uitbreidingsmogelijkheid is.

6. Berekening biedt mogelijkheden voor eigenaren perceel

In het voorgaande is geargumenteed hoe het gewijzigde bebouwingspercentage tot stand is gekomen. Voor de volledigheid is van belang te benadrukken dat de berekening op een aantal punten rekening houdt met en mogelijkheden biedt voor de eigenaren van het perceel:

- Oppervlakte gebouw B: in het beroepsschrift van 17 januari 2014 wordt door de eigenaren van het perceel gesteld dat dit gebouw een oppervlakte heeft van 370 m². Zorgvuldige nameting leidt echter tot een grotere oppervlakte, namelijk 396,44 m². Door hiervan uit te gaan, hoeven de eigenaren niet te vrezen dat zij worden gesommeerd dit gebouw aan te passen.
- Oppervlakte gebouw H2: in het beroepsschrift van 17 januari 2014 wordt door de eigenaren van het perceel gesteld dat dit gebouw een oppervlakte heeft van 15 m². Zorgvuldige nameting leidt echter tot een iets grotere oppervlakte, namelijk 16 m².
- Zoals hiervoor aangegeven is het bebouwingspercentage afgerond (zoals altijd naar boven) op een heel getal, hetgeen ertoe leidt dat er 33,15 m² extra uitbreidingsmogelijkheid is. Een afronding van het percentage op een nul of vijftal ligt overigens niet voor de hand, aangezien dit een aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing tot gevolg zou hebben. Bovendien is voor dit perceel een dergelijke afronding al toegepast bij vaststelling van het bestemmingsplan Austerlitz/Zeisterbossen. Het toepassen van nogmaals zo'n afronding zou deze eigenaren bevoordelen boven alle andere grondeigenaren in het plangebied, hetgeen tot rechtsongelijkheid leidt. Ook vanwege het

¹ Gelet op de instructie van de Raad van State zijn uitsluitend de oppervlakten van de bouwwerken B, H1, H2, I en J gewijzigd dan wel toegevoegd (cursief in bovenstaand overzicht). De oppervlakten van de overige bouwwerken staan derhalve niet ter discussie.

² De uitbreidingsmogelijkheid is gebaseerd op het feit dat van de beoogde 3% uitbreidingsruimte reeds 2,67% is gebruikt doordat ruim 173 m² aan extra oppervlak is vergund ten opzichte van het formaat van de afgebrande loads.

nadrukkelijke natuurbelang (het perceel ligt geheel in de Ecologische Hoofdstructuur) is dit niet gewenst.

- Gelet op de genoemde resterende uitbreidingsmogelijkheid en de afronding van het bebouwingspercentage naar boven, resteert er nog enige ruimte voor extra bebouwing op het perceel. Eigenaren kunnen kiezen om deze ruimte te gebruiken voor de legalisatie van de te groot gebouwde loodsen, voor de heropricting van de in de tussentijd gesloopte gebouwen H1 en H2 en/of een beperkte andere uitbreiding. Voor een nieuw gebouw zullen zij, net als andere grondeigenaren van wie de gronden binnen de Ecologische Hoofdstructuur vallen, moeten zorgen voor een natuurtoets en waar nodig voor compensatie van de natuurwaarden.

Met deze overwegingen wordt in redelijkheid invulling gegeven aan de instructie van de Raad van State om tot een nadere motivatie van de resterende bouw mogelijkheden op het perceel te komen.

7. Zienswijzen eigenaren perceel

Naar aanleiding van de tussenuitspraak is op 17 december 2014 en 9 januari 2015 telefonisch contact opgenomen met één van de eigenaren van het perceel. Doel van dit contact was om te trachten in gezamenlijkheid te komen tot een bebouwingspercentage. Hiertoe zijn de eigenaren gevraagd met input te komen voor berekening van dit percentage. De concept berekening is tevens aan de eigenaren overlegd. In deze gesprekken hebben de eigenaren een aantal zaken aangegeven, waarop in het onderstaande wordt ingegaan.

Wens om de te groot gebouwde loodsen in het bebouwingspercentage mee te nemen

Onder argument 4, eerder in dit voorstel, is ingegaan op een tweetal gebouwen waarvoor een oprichtingsvergunning is verleend. Feit is echter dat deze gebouwen groter zijn gebouwd dan ingevolge deze oprichtingsvergunning is toegestaan. Deze vergroting is niet nader vergund. De eigenaren wensen dat deze grotere omvang (respectievelijk 59,4 m² en 83,6 m² in plaats van 50 m² en 63 m²) alsnog wordt meegenomen in het bebouwingspercentage. In reactie hierop is het volgende van belang.

Ten eerste wordt in de regel bij het toekennen van een bebouwingspercentage de zonder vergunning gerealiseerde grotere omvang van gebouwen niet meegenomen in de berekening hiervan. De Raad van State deelt dit standpunt, aangezien in de tussenuitspraak wordt geoordeeld dat er geen aanknopingspunten zijn om de zonder vergunning gerealiseerde grotere omvang van de gebouwen alsnog als zodanig te bestemmen. Bij de berekening van het bebouwingspercentage is derhalve in redelijkheid uitgegaan van de vergunde afmetingen van respectievelijk 50 m² en 63 m². Hierbij wordt nadrukkelijk in aanmerking genomen dat het perceel Zwitsersekade 6 volledig binnen de Ecologisch Hoofdstructuur is gelegen. Vanwege dit nadrukkelijke natuurbelang is het ongewenst meer bebouwing toe te staan dan de Raad van State nu aangeeft.

Ten tweede is van belang te wijzen op de hiervoor beschreven afronding van het percentage, waardoor er 33,15 m² extra uitbreidingsmogelijkheid is. De eigenaren van het perceel kunnen deze extra uitbreidingsruimte gebruiken voor de legalisatie van de te groot gebouwde loodsen. Ook om die reden is er geen aanleiding deze grotere omvang op voorhand mee te nemen in het bebouwingspercentage.

Wens om 3% uitbreidingsmogelijkheid te krijgen

Op 7 november 2013 heeft de betrokken wethouder, mevrouw Verbeek-Nijhof, in bijzijn van een ambtenaar een bezoek gebracht aan het perceel en daar ook met één van de eigenaren gesproken. De eigenaren zijn van mening dat tijdens dit bezoek zou zijn toegezegd dat bij vaststelling van de reparatieherziening er een uitbreidingsruimte van 3% van het bouwvlak zou worden toegekend, bovenop de toen reeds bekende wens van de eigenaren om de afgebrande loods (met een oorspronkelijke omvang van 826,35 m²) groter, namelijk met een oppervlakte van 1.000 m², te herbouwen.

Er dient nadrukkelijk te worden aangegeven dat dit niet het geval is; er is niet gesproken over concrete percentages. Voor de wijze waarop nu invulling wordt gegeven aan de destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan Austerlitz/Zeisterbossen beoogde uitbreidingsruimte, wordt verwezen naar hetgeen hierover bij argument 3 staat vermeld.

Duidelijkheid over gebouwen ezelsociëteit op perceel Zwitsersekade 6

Naast het perceel Zwitsersekade 6 is de ezelsociëteit gevestigd. Een klein deel van de bebouwing van de ezelsociëteit (ongeveer 20 m²) is abusievelijk over de kadastrale grenzen gebouwd en staat daardoor op het perceel Zwitsersekade 6. Door de eigenaren van het betreffende perceel is aangegeven dat zij niet willen dat door deze bebouwing de mogelijkheden op hun perceel worden beperkt.

Dit is nadrukkelijk niet het geval. Hierbij is allereerst van belang op te merken dat de bebouwing behorende bij het perceel Zwitsersekade 6 aan de andere zijde, met vergelijkbare kleine oppervlaktes, ook over de perceelgrens heen gaat, op gronden in eigendom van:

- noordelijk deel: Gemeente Zeist;
- middelste strook: Stichting Het Utrechts Landschap;
- zuidelijk deel: Stichting Woudschoten tot bevordering van het Christelijk godsdienstig leven in de Nederlandse Studentenwereld te Zeist.

Wij stellen ons op het standpunt dat het redelijk is bij de berekening van het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak van de Zwitsersekade 6 de bebouwing van de ezelsociëteit welke binnen dit perceel valt niet mee te tellen. Even zo goed is het redelijk de kleine, buiten het bouwvlak gerealiseerde delen van de bedrijfsbebouwing van Zwitsersekade 6 aan de andere zijde van het perceel wel mee te tellen.

Het bebouwingspercentage voor het perceel Zwitsersekade 6 wordt hier niet negatief door beïnvloed, omdat de betreffende oppervlaktes daarvoor te klein zijn (kleiner dan de extra bebouwingsruimte, die de eigenaren door de afronding aan ruimte hebben gekregen). In het geval van de totale sloop en daarna weer herbouw met dezelfde maten van één van deze gebouwen, waarbij de herbouw uiteraard wel binnen het daartoe bedoelde perceel dient te geschieden, verandert door deze rekenwijze het bebouwingspercentage niet. Het voordeel daarvan is, dat het bebouwingspercentage door deze rekenwijze niet in de weg kan staan aan het totaal vernieuwen van een pand (met behoud van de afmetingen). Wij wijzen erop, dat de eigenaren, nu onderhavig besluit de redelijkheid van deze rekenwijze bekrachtigd, er op kunnen vertrouwen, dat de gemeente deze rekenwijze ook in de toekomst voor de thans over de kadastrale grenzen heen gebouwde oppervlaktes zal blijven toepassen. Zij kunnen hieraan dus rechten ontfangen, mocht dit hen door de gemeente of een derde in de toekomst worden tegengeworpen.

Wens om een gebouw als dienstwoning te mogen gebruiken

Door de eigenaren wordt aangegeven dat er op het perceel een gebouw staat, dat destijds als woonhuis is gebouwd. Zij zouden graag zien dat dit gebouw in de toekomst een dienstwoning zou kunnen worden. In reactie hierop is van belang aan te geven dat dit geheel losstaat van hetgeen de Raad van State in de tussenuitspraak aangeeft te herstellen. Daarbij vereist dit nader onderzoek waardoor dit, vanwege het korte tijdsbestek waarbinnen dit herstelbesluit moet worden genomen, niet in dit besluit kan worden meegenomen. De eigenaren onderkennen dit. Dit punt wordt dus nadrukkelijk niet meegenomen in dit herstelbesluit.

Wens om een onbebouwd perceel te overdekken

De eigenaren hebben aangegeven bezig te zijn met een upgrading van het geheel en daartoe één onbebouwd perceel te willen overdekken. Concreet betekent dit dat bebouwing op het perceel wordt toegevoegd. Hiertoe wordt overwogen dat het bebouwingspercentage is gebaseerd op de legaal aanwezige bebouwing. Daarbij resteert, zoals hiervoor bij argument 6 aangegeven, nog enige ruimte voor extra bebouwing op het perceel. Eigenaren kunnen deze ruimte gebruiken om een onbebouwd deel van het perceel te overkappen. Indien zij er echter voor kiezen deze ruimte op een andere manier te gebruiken en/of nog meer uitbreiding wenselijk achten, zullen zij eerst moet aantonen, dat hun plannen de ecologische waarden niet aantasten of dat deze gecompenseerd worden. Dat is een verplichting, die ook geldt voor alle andere eigenaren van een perceel binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

Extra bebouwingsruimte en/of vergoeding gemaakte kosten

De eigenaren zijn van mening dat, door het feit dat de procedure lang heeft geduurd en zij kosten hebben moeten maken voor de beroepsprocedures bij de Raad van State, zij recht hebben op extra vierkante meters bebouwingsruimte en/of een vergoeding van de werkelijk gemaakte proceskosten.

Hierbij is allereerst van belang, dat de lange procedure een gevolg is van het ontbreken van (eenduidige) vergunningen. De zorg daarvoor is een gedeelde verantwoordelijkheid. Ook een eigenaar van een perceel is verantwoordelijk voor het bijhouden van een deugdelijke administratie van vergunningen. Toen de huidige eigenaren deze percelen overnamen, hadden zij moeten constateren dat deze administratie niet op orde was. Toen hadden zij de kans om de mogelijke gevolgen mee te laten wegen in hun bod voor het perceel. Voor zover zij dat destijds hebben nagelaten, kunnen zij de gevolgen daarvan niet zonder meer afwentelen op de gemeente. Ten tweede hebben de eigenaren in hun beroepsschrift de Raad van State gevraagd de gemeente te veroordelen in de gemaakte proceskosten. De Raad van State zal in hun definitieve uitspraak over het ingestelde beroep hier een oordeel over vellen. Gelet op de expertise van de

Raad van State in dezen is er geen reden op dit punt vooruit te lopen op de uitspraak van de Raad van State.

Van het toekennen van extra bebouwingsruimte en/of het vergoeden van werkelijk gemaakte proceskosten is derhalve geen sprake.

[terug](#)

TOELICHTING

Communicatie

Nadat uw raad het herstelbesluit heeft genomen worden partijen door de Raad van State in de gelegenheid gesteld om schriftelijk hun zienswijze naar voren te brengen over de wijze waarop het gebrek is hersteld. Vervolgens zal de Raad van State definitief uitspraak doen over het ingestelde beroep.

Het nieuwe vaststellingsbesluit wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Juridisch

Gelet op de tussenuitspraak van de Raad van State van 17 december 2014 dient binnen 12 weken na verzending van deze uitspraak een gewijzigd besluit te worden genomen. Door besluitvorming op 3 maart 2015 wordt deze termijn gehaald.

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 3 februari: collegebesluit herstelbesluit bestemmingsplan
- Op 13 januari 2015 heeft het presidium besloten om het raadsvoorstel direct te behandelen in de besluitvormende raadsvergadering van 3 maart 2015, zonder voorafgaande Ronde Tafel en Debat. Dit gelet op de instructie van de Raad van State om binnen 12 weken een herstelbesluit te nemen. Bovendien is het gewijzigde bebouwingspercentage gecommuniceerd met de eigenaren van het perceel.
- Toezending raadsbesluit aan Raad van State en eigenaren perceel Zwitsersekade 6
- Bekendmaking vaststellingsbesluit
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

Evaluatie

Het herstelbesluit wordt op 3 maart 2015 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

[terug](#)

BIJLAGEN

1. Tussenuitspraak Raad van State van 17 december 2014
2. Bestemmingsplan "Reparatieherziening Austerlitz/Zeisterbossen, Zwitsersekade 6". Tussenuitspraak van de Raad van State van 17 december 2014 is in dit bestemmingsplan verwerkt.



RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 15RV011

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 februari 2015;

Overwegende dat:

op 19 november 2013 door de gemeenteraad van Zeist het bestemmingsplan "Reparatieherziening Austerlitz/Zeisterbossen, Zwitsersekade 6" gewijzigd is vastgesteld;

dat de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak op 17 december 2014 een tussenuitspraak heeft gedaan betreffende een ingesteld beroep;

dat de gemeenteraad is opgedragen om binnen 12 weken, met in achtneming van de uitspraak, een nieuw besluit te nemen;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

Met overname van de motivatie uit het voorstel in plaats van het op 19 november 2013 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Reparatieherziening Austerlitz/Zeisterbossen, Zwitsersekade 6" een nieuw vaststellingsbesluit bestemmingsplan "Reparatieherziening Austerlitz/Zeisterbossen, Zwitsersekade 6" te nemen, zoals vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0355.BPrhZwitsersekade6-VS02" en "o_NL.IMRO.0355.BPrhZwitsersekade6-VS02.dxf", waarbij:

1. het percentage bij de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is gewijzigd naar 41.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 maart 2015.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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