

post
Postbus 85207
3508 AE Utrecht
Nederland

bezoek
Euclideslaan 201
3584 BS Utrecht
Nederland

contact
t 31 (0)30 263 50 50
f 31 (0)30 263 50 60
www.vanvanriet.nl

Rechtbank Midden-Nederland
Sector Bestuursrecht
Postbus 13023
3507 LA UTRECHT

Vooruit per fax (zonder bijlagen): 030 – 22 33 498

datum
Utrecht, 12 maart 2013
uw referentie

behandeld door
mr M.D.J.W. van der Stoep
e-mail
vanderstoep@vanvanriet.nl

doorkiesnummer
030 263 50 75
direct faxnummer
030 263 50 70

inzake Vereniging Lyceumkwartier Zeist/Advies/20869

BEROEPSCHRIFT

Edelachtbaar college,

Ondergetekende, mr. R.P.M. de Laat, kantoorhoudende te (3584 BS) Utrecht aan de Euclideslaan 201 (postadres: Postbus 85207, 3508 AE Utrecht) ten kantore van De Advocaten van Van Riet, treedt op in zijn hoedanigheid van advocaat/gemachtigde van:

- **vereniging "Lyceumkwartier Zeist"**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 815091679, kantoorhoudende aan de Homeruslaan 31 te (3707 GN) Zeist;
- de heer **A.J.A.H. Lisman** en mevrouw **M.E.M. Lisman-Luten**, wonende aan de Boulevard 18 te (3707 BN) Zeist;
- de heer **H.G. Oude Brunink** en mevrouw **H.W.J. Oude Brunink-Meijer**, wonende aan de Valckenboschlaan 5 te (3707 CM) Zeist;
- de heer **F.V. van der Wel** en mevrouw **E.W.M.T. ter Braak**, wonende aan de Valckenboschlaan 7 te (3707 CM) Zeist; en
- de heer **H.W. Volberda** en mevrouw **A. Volberda-Visser**, wonende aan de Valckenboschlaan 2 te (3707 CR) Zeist;

*de***Advocaten**
*van***vanRiet**

- de heer **A. Gerritsen** en mevrouw **K. Gerritsen-van den Top**, wonende aan de Valckenboschlaan 12 te (3707 CR) Zeist;
- mevrouw **H.I. Abas-Donner**, wonende aan de Boulevard 22-9 te (3707 BN) Zeist;
- de heer **R.F. van Neerbos** en mevrouw **A. van Neerbos-Brinkhorst**, wonende aan de Valckenboschlaan 14 te (3707 CR) Zeist;

hierna gezamenlijk en ieder voor zich te noemen: "**appellanten**".

Bestreden besluit

1. Op 23 januari 2013 heeft het College van B&W van Zeist (hierna te noemen: "**de Gemeente**") een besluit genomen om een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Met toepassing van artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Awb is een omgevingsvergunning verleend voor:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo);
- het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo);
- het slopen van een bouwwerk op basis van de gemeentelijke Bouwverordening (artikel 2.2 lid 1 onder a van de Wabo);
- het maken c.q. veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo);
- het (doen) vellen van houtopstand (artikel 2.2 lid 1 onder g van de Wabo);

een en ander ten behoeve de realisatie van een woongebouw met 6 appartementen op het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, nummer 02643, plaatselijk bekend als Valckenboschlaan 9 te Zeist. Deze omgevingsvergunning wordt hierna ook genoemd: "**de omgevingsvergunning**" en wordt als **productie 1** aangehecht.

Appellanten

2. Appellanten stellen beroep in tegen voornoemd besluit. De omgevingsvergunning is gepubliceerd op 30 januari 2013 (**productie 2**) en met ingang van 31 januari 2013 ter inzage gelegd. De beroepstermijn loopt tot 14 maart 2013. Derhalve is onderhavig beroepschrift tijdig ingediend.

Ontvankelijkheid vereniging "Lyceumkwartier Zeist"

3. Het doel van de vereniging "Lyceumkwartier Zeist" is, zoals blijkt uit artikel 2 van de statuten (**productie 3**):

"De beïnvloeding en de bescherming van het woon- en leefklimaat in het noordoostelijk deel van de gemeente Zeist, in het bijzonder het gebied dat wordt omgrensd door de Fransen van de Puttelaan, de Professor Lorenzlaan, de Krakelingweg, de Oude Woudenbergse Zandweg, het Geroplein en de Boulevard, alsmede de daaraan onmiddellijk grenzende gebieden."

4. Het object waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, is het perceel gelegen aan de Valckenboschlaan 9 te Zeist, welk perceel gelegen is in genoemd gebied. De vereniging "Lyceumkwartier Zeist" heeft bij brief van 2 april 2012 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning (**productie 4**) en stelt thans beroep in om het woon- en leefklimaat te beschermen van de Valckenboschlaan en omgeving c.q. het Lyceumkwartier, een en ander overeenkomstig haar doelstelling. De vereniging "Lyceumkwartier Zeist" is opgericht op 21 januari 1977. Aangezien de vereniging "Lyceumkwartier Zeist" aangemerkt kan worden als belanghebbende en tijdig zienswijzen heeft ingediend, is zij ontvankelijk in haar beroep.
5. De heer A.J.A.H. Lisman en mevrouw M.E.M. Lisman-Luten hebben bij brief van 2 april 2012 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning (**productie 5**). De heer en mevrouw Lisman zijn eigenaars van het nabijgelegen perceel gelegen aan de Boulevard 18 te (3707 BN) Zeist. Dit perceel is gelegen achter het perceel aan de Valckenboschlaan 9 te Zeist, op een afstand van 40 tot 50 meter. De heer en mevrouw Lisman hebben zicht op het perceel aan de Valckenboschlaan 9 c.q. vanaf het perceel aan de Valckenboschlaan 9 is zicht op het perceel van de heer en mevrouw Lisman. Aangezien de heer en mevrouw Lisman aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden en tijdig zienswijzen hebben ingediend, zijn zij ontvankelijk in hun beroep.
6. De heer H.G. Oude Brunink en mevrouw H.W.J. Oude Brunink-Meijer, de heer F. van der Wel en mevrouw E. ter Braak, de heer H.W. Volberda en mevrouw A. Volberda-Visser, de

heer A. Gerritsen, alsmede mevrouw I. Abas-Donner hebben bij brief van 3 april 2012 gezamenlijk zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning (productie 6).

7. De heer en mevrouw Oude Brunink zijn eigenaars van het nabijgelegen perceel gelegen aan de Valckenboschlaan 5 te (3707 CM) Zeist. Op dit perceel en naastgelegen perceel (Valckenboschlaan 7 te Zeist) is een twee-onder-een-kap gesitueerd, welke woning wordt bewoond door enerzijds de heer en mevrouw Oude Brunink en anderzijds door de heer F. van der Wel en mevrouw E. ter Braak. De woning ligt op een afstand van 20 tot 40 meter van het perceel aan de Valckenboschlaan 9. De heer en mevrouw Oude Brunink hebben zicht op het onderhavige bouwperceel en vanaf het te realiseren complex zal zicht zijn op het perceel van de heer en mevrouw Oude Brunink, met name in de woonkeuken en in de tuin. Aangezien de heer en mevrouw Oude Brunink aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden en tijdig zienswijzen hebben ingediend, zijn zij ontvankelijk in hun beroep.
8. De heer F.V. van der Wel en mevrouw E.W.M.T. ter Braak zijn eigenaars van het naastgelegen perceel gelegen aan de Valckenboschlaan 7 te (3707 CM) Zeist. Aangezien de heer Van der Wel en mevrouw Ter Braak aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden en tijdig zienswijzen hebben ingediend, zijn zij ontvankelijk in hun beroep.
9. De heer H.W. Volberda en mevrouw A. Volderda-Visser zijn eigenaars van het nabijgelegen perceel gelegen aan de Valckenboschlaan 2 te (3707 CR) Zeist en hebben vanaf dit perceel zicht op het perceel aan de Valckenboschlaan 9 te Zeist. Bovendien heeft het vergunde gebouw een grote ruimtelijke uitstraling, hetgeen effect heeft op de woon- en leefomgeving van de heer en mevrouw Volberda. Aangezien de heer en mevrouw Volberda aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden en tijdig zienswijzen hebben ingediend, zijn zij ontvankelijk in hun beroep.
10. De heer A. Gerritsen is eigenaar van het perceel gelegen aan de Valckenboschlaan 12 te (3707 CR) Zeist, welk perceel recht tegenover het perceel aan de Valckenboschlaan 9 te Zeist ligt. Derhalve heeft de heer Gerritsen zicht op het perceel aan de Valckenboschlaan 9 te Zeist. Aangezien de heer Gerritsen aangemerkt kan worden als belanghebbende en tijdig zienswijze heeft ingediend, is hij ontvankelijk in zijn beroep.

11. Mevrouw H.I. Abas-Donner is eigenaar van het appartement aan de Boulevard 22-9 te (3707 BN) Zeist, welk appartement onderdeel uitmaakt van het appartementencomplex "Houwerdale", welk complex naast het perceel aan de Valckenboschlaan 9 te Zeist is gelegen. Mevrouw Abas heeft zicht op het perceel aan de Valckenboschlaan 9 te Zeist. Aangezien mevrouw Abas aangemerkt kan worden als belanghebbende en tijdig zienswijze heeft ingediend, is zij ontvankelijk in haar beroep.
12. De heer R.F. van Neerbos en mevrouw A. van Neerbos-Brinkhorst hebben op 4 april 2012 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning (productie 7). De heer en mevrouw Van Neerbos zijn eigenaars van het perceel gelegen aan de Valckenboschlaan 14 te (3707 CM) Zeist, welk perceel is gelegen recht tegenover het perceel aan de Valckenboschlaan 9 te Zeist, waardoor zij daarop direct zicht hebben. Aangezien de heer en mevrouw Van Neerbos aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden en tijdig zienswijzen hebben ingediend, zijn zij ontvankelijk in hun beroep.
13. Appellanten zijn door de Gemeente ontvankelijk verklaard in hun zienswijzen. Ingevolge artikel 6:13 Awb zijn appellanten ontvankelijk in hun beroep.
14. De zienswijzen van appellanten dienen als ingelast en herhaald beschouwd te worden.

Feiten en procedureverloop

15. Op 24 december 2010 is door Lichtenberg Bouwbedrijf B.V. een aanvraag ingediend voor de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve de realisatie van een woongebouw met 6 appartementen op het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, nummer 02643, plaatselijk bekend als Valckenboschlaan 9 te Zeist.
16. Op 5 januari 2011 is deze aanvraag bekendgemaakt.
17. Op 9 juni 2011 is bekendgemaakt dat een ontwerp van het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." ter inzage ligt.
18. Op 1 november 2011 heeft het college van B&W aan de gemeenteraad voorgesteld de verklaring van geen bedenkingen te verlenen (productie 8).

19. Op 15 februari 2012 is de terinzagelegging van een ontwerp van de omgevingsvergunning bekendgemaakt.
20. Op 22 februari 2012 is de bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerpvergunning gerectificeerd.
21. Bij brieven van 2 respectievelijk 3 respectievelijk 4 april 2012 hebben appellanten separaat zienswijzen ingediend (producties 4, 5, 6 en 7).
22. Op 4 september 2012 heeft de gemeenteraad van Zeist het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." vastgesteld (productie 9).
23. Op 27 september 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders een zienswijzennota opgesteld (productie 10).
24. Van 11 oktober tot 22 november 2012 heeft het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." terinzage gelegen voor beroep.
25. Op 27 november 2012 is het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." in werking getreden doordat de (enige) voorlopige voorziening tegen voornoemd bestemmingsplan op deze datum is ingetrokken.
26. Op 4 december 2012 heeft de gemeenteraad van Zeist een verklaring van geen bedenkingen ten aanzien van de omgevingsvergunning afgegeven (productie 11).
27. Bij besluit van 23 januari 2013 is de omgevingsvergunning verleend (productie1).
28. Op 30 januari 2013 is de vergunningverlening gepubliceerd (productie 2). Vanaf 31 januari tot 14 maart 2013 kunnen belanghebbenden beroep instellen.
29. Op 4 februari 2013 is de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning gepubliceerd (productie 12).

Gronden van het beroep

30. Appellanten kunnen zich niet verenigen met dit besluit en zijn van mening dat dit in beroep vernietigd dient te worden. De beroepsgronden richten zich op de volgende onderdelen:

- A. procedureel;
- B. activiteit: bouwen van een bouwwerk;
- C. activiteit: gebruik van gronden in strijd met bestemmingsplan;
- D. activiteit: houtopstand (doen) vellen.

Ad A. Procedureel

Onjuist toetsingskader

31. Op 4 september 2012 heeft de gemeenteraad van Zeist het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft tot en met 22 november 2012 ter inzage gelegen bij de Gemeente. Tijdens de beroepstermijn is een voorlopige voorziening ingediend, maar deze is bij brief van 27 november 2012 ingetrokken. Met inachtneming van artikel 8:85 lid 2 onder b Awb betekent dit dat het bestemmingsplan in werking is getreden op 27 november 2012. Tijdens de beroepstermijn is beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft nog niet op het beroep beslist. Het bestemmingsplan is derhalve nog niet onherroepelijk.

32. De Gemeente heeft de aanvraag voor de omgevingsvergunning getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan "Lyceumkwartier" (zie omgevingsvergunning, productie 1, pagina 1). De omgevingsvergunning is echter verleend op 23 januari 2013, op welk moment het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." reeds vigerend was. Op grond van artikel 2:10 lid 1 sub c Wabo wordt de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan. Daarmee wordt uitsluitend het ten tijde van het nemen van het besluit geldend bestemmingsplan bedoeld, zulks mede gelet op de besluitvorming ex nunc. De Gemeente heeft derhalve een onjuist toetsingskader gebruikt door de aanvraag van de omgevingsvergunning te toetsen aan het bestemmingsplan "Lyceumkwartier" in plaats van het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.".

33. Uw rechtbank wordt verzocht dit beroep gegrond te verklaren en de omgevingsvergunning geheel te vernietigen. Appellanten zijn van mening dat uw rechtbank de gevolgen van het te vernietigen besluit niet (gedeeltelijk) in stand kan laten, omdat het vigerende bestemmingsplan niet conserverend is ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Een en ander wordt hierna besproken.

Verruimde bebouwingmogelijkheden in nieuw bestemmingsplan

34. Op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan "Lyceumkwartier" golden de bestemmingen "Woningbouw", voor het soort "Eengezinshuizen", en "Tuin of erf". Toegestaan was om maximaal twee aaneengesloten woningen te bouwen met maximaal twee bouwlagen en een minimum vloeroppervlakte van 150 m² per woning. De minimale afstand van de zijgevel en de erfscheiding diende 8 meter te zijn. De maximale goot- en nokhoogte waren 7,5 meter respectievelijk 10 meter en de diepte van het bouwvlak bedroeg 20 meter. Achter dit bouwvlak van 20 meter geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren. Deze bijgebouwen mogen ook in de vorm van een aanbouw achter de woning. Deze aanbouwen mogen een maximale diepte hebben van 3 meter en een hoogte van eveneens 3 meter. Het bestemmingsplan geeft een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om maximaal 10% af te wijken van goothoogten, nokhoogten en bouwperceelgrensafstanden.
35. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." gelden de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" (zie productie 9). Daarbij geldt de aanduiding "tae", hetgeen betekent dat er half vrijstaande woningen of een vrijstaande woning gebouwd mogen worden. Anders dan in het voorheen geldende bestemmingsplan gold, geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan geen maximum aantal bouwlagen. Evenmin is een minimum vloeroppervlakte bepaald. De minimale afstand van de zijgevel en de erfscheiding, alsmede de maximale goot- en nokhoogte zijn ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan niet gewijzigd. De diepte van de bouwstrook is eveneens 20 meter. De maximale hellingshoek is 60°.
36. De verschillen zijn dat thans niet meer geldt dat maximaal twee bouwlagen gebouwd mogen worden en dat geen minimum vloeroppervlakte meer geldt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt dat de hellingshoek maximaal 60° mag zijn.

37. Appellanten bestrijden op grond van de voorgaande verschillen, dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Er is namelijk sprake van aanzienlijke verruiming van de bebouwingmogelijkheden op het perceel Valckenboschlaan 9 in het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan "Lyceumkwartier".
38. Dat brengt mee dat de Gemeente bij de (ruimtelijke) afweging van een onjuist toetsingskader is uitgegaan. Uit niets blijkt, dat de belangenafweging hetzelfde zou zijn geweest, indien de Gemeente het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." als uitgangspunt genomen zou hebben bij haar besluitvorming. Immers, in dat geval zou zeer wel verdedigbaar zijn, dat met de goede ruimtelijke onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan er geen aanleiding is af te wijken van het nieuwe planologisch regime. De locatie kent onder het nieuwe bestemmingsplan een ruimere bebouwingmogelijkheid, zodat het zeer wel aannemelijk is, dat bij een afweging van het strijdige bouwplan met het nieuwe bestemmingsplan geoordeeld wordt, dat er geen grond is voor het verlenen van de ontheffing, omdat het nieuwe bestemmingsplan voorziet in voldoende bebouwingmogelijkheden.
39. Dat zowel de gemeenteraad van Zeist bij het verlenen van de verklaring van bedenkingen als het College van B&W abusievelijke steeds zijn uitgegaan van toetsing aan het oude bestemmingsplan blijkt uit het volgende:
- in het voorstel van het College van B&W van Zeist van 1 november 2011 wordt het bestemmingsplan "Lyceumkwartier" als uitgangspunt genomen (zie productie 8);
 - in de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de verklaring van geen bedenkingen (zie productie 13 met publicatiedatum 24 oktober 2012) en gepubliceerd is ná de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan op 4 september 2012 (productie 9) wordt het bestemmingsplan "Lyceumkwartier" en niet het nieuwe bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." aangehaald als geldend planologisch regime. Zelfs na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt verwezen naar het oude bestemmingsplan, aan de gemeenteraad voorgelegd;
 - in de raadsvragen naar aanleiding van de voorgestelde verklaring van geen bedenkingen (productie 14) wordt met geen woord gerept over het nieuwe bestemmingsplan;
 - het voorstel van het College van B&W van Zeist van 9 oktober 2012, waarnaar in de verklaring van geen bedenkingen van 4 december 2012 wordt verwezen, is niet

vindbaar, maar er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de raad daarin gewezen wordt op het nieuw vastgestelde bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.", nu ook in de verklaring van geen bedenkingen daarnaar geen verwijzing te vinden is en ook in de omgevingsvergunning zelf slechts ontheffing wordt verleend van het bestemmingsplan "Lyceumkwartier".

40. Nu vast staat, dat het bestreden besluit een ontheffing bevat van het bestemmingsplan "Lyceumkwartier" dat niet gold ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning en ook vast staat, dat geen ontheffing is verleend van het vigerende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." staat eveneens vast, dat het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." en dat reeds om die reden de omgevingsvergunning vernietigd dient te worden. Er is sprake van een dwingende weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo.
41. Appellanten hebben materieel belang bij een juiste toetsing. Het is aannemelijk, dat indien de gemeenteraad juist geïnformeerd was, zij niet de verklaring van bedenkingen verleend zou hebben, gelet op de verruimde bebouwingsmogelijkheden onder het nieuwe bestemmingsplan. Ook is aannemelijk, dat indien wel ontheffing zou zijn verleend van het nieuwe bestemmingsplan meerdere zienswijzen, dan nu het geval is, zouden zijn ingediend. Voorts is een geheel andere belangenafweging en afwijkende ruimtelijke onderbouwing vereist dan die, welke een ontheffing van het oude bestemmingsplan vereist, zulks temeer, nu het nieuwe bestemmingsplan naar het oordeel van het College van B&W van Zeist een conserverend karakter heeft en een goede ruimtelijke onderbouwing van een ontheffing op dat bestemmingsplan derhalve juist zou moeten motiveren waarom desondanks voor deze locatie een afwijking van dat conserverend karakter ruimtelijk onderbouwd kan worden. Die motivering is per definitie strijdig met de uitgangspunten en ruimtelijke onderbouwing van het geldend bestemmingsplan. Het gebrek in de besluitvorming is dan ook naar de mening van appellanten niet met een andere motivering reparabel, nu onder meer de raad zich opnieuw over de aanvraag zal dienen uit te laten en voornemen tot het verlenen van een ontheffing van het geldend bestemmingsplan – zo dat voornemen er al zou blijken te zijn – alsnog voor zienswijzen ter inzage gelegd zal dienen te worden.

Misbruik van bevoegdheden

42. Appellanten hebben in hun zienswijzen aangegeven dat de Gemeente Zeist ten onrechte gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, omdat de Gemeente Zeist – volgens appellanten – een nieuw bestemmingsplan had moeten vaststellen.
43. De Gemeente Zeist geeft in haar zienswijzennota d.d. 27 september 2012 aan, dat de Gemeente Zeist bewust heeft gekozen om gebruik te maken van haar bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo en om dit bouwplan niet mogelijk te maken via een nieuw bestemmingsplan “Zeist centrum e.o.”.
44. De Gemeente heeft in haar zienswijzennota (p. 8, 11 en 17) het volgende opgemerkt.

“Met het toestaan van dit bouwplan wordt duidelijk in beeld gebracht wat de lange termijn visie is voor dit betreffende perceel. Er is gekozen om aan dergelijke initiatieven op deze wijze uiting te geven in plaats van op te nemen in het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.”. Dit bestemmingsplan heeft namelijk als doel om meerdere vigerende, verouderde bestemmingsplannen te actualiseren en integraal te herzien. Dit heeft de voorkeur omdat het opnemen van de ontwikkelingen rondom dit bouwplan in het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.” onnodig lange procedures met zich meebrengt en overige ontwikkelingen in de weg (zou kunnen) zitten.

Gemeenten zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder waren dan 5 jaar vóór 1 juli 2013 geactualiseerd te hebben. Daarnaast dienen bestemmingsplannen te voldoen aan de eisen ten aanzien van de digitale uitwisselbaarheid en raadpleegbaarheid. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen is er door de gemeenteraad expliciet voor gekozen om nieuwe zogenaamde conserverende bestemmingsplannen op te stellen waarbij zoveel mogelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd, een zogenaamde “koude overzetting. Deze plannen kennen doorgaans een kortere doorlooptijd dan bestemmingsplan waarin ook nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen roepen veelal bezwaren op die vertragend kunnen werken in de procedure. Het stelsel van conserverende bestemmingsplannen brengt met zich mee dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het geldende

bestemmingsplan een afzonderlijk planologisch kader is vereist in de vorm van een partiële bestemmingsplanwijziging danwel een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan. De aanpak wijkt niet af van de strategie van andere gemeenten op dit punt. Dit is in den lande een gebruikelijke gang van zaken.

Daarbij komt dat ook een bestemmingsplan geen statisch instrument betreft. Het is bestaande praktijk dat bestemmingsplannen gedurende de gebruikelijke looptijd van 10 jaren veelvuldig tussentijds wordt gewijzigd in verband met nieuwe ontwikkelingen die niet konden worden voorzien bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Waar het om gaat, is in dit geval de vraag of er een zorgvuldige afweging van belangen heeft plaats gevonden en de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling adequaat is onderbouwd. Wij zijn van oordeel dat daarvan sprake is. Daarnaast is ten aanzien van de aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing zodat op voorhand zienswijzen kunnen worden ingediend en na besluitvorming beroep kan worden ingesteld."

"Ons komt, zolang wordt voldaan aan de wettelijke regeling, vrijheid toe ten aanzien van de toepassing van de wettelijke instrumenten. (...) De opvatting van reclamant dat de projectafwijgingsprocedure in de Wabo er vooral voor bedoeld is om niet voorziene ontwikkelingen c.q. afwijkingen van het plan te vergunnen, vindt geen grond in de relevante wetgeving. Beide instrumenten staan ons ter beschikking."

45. Het staat de Gemeente in beginsel vrij om te bepalen van welke bevoegdheid zij gebruik wenst te maken. De Gemeente dient daarbij de verschillende belangen af te wegen. Uit de reactie van de Gemeente in de zienswijzennota blijkt dat het belang van de Gemeente is dat de Gemeente onder meer onnodig lange procedures wil voorkomen, waardoor zij heeft besloten om een omgevingsvergunning te verlenen in plaats van een bestemmingsplan vast te stellen. Een tweede argument van de Gemeente is dat de aanpak, waarmee bedoeld wordt het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, niet afwijkt van de strategie van andere gemeenten op dit punt. Volgens de Gemeente is dit *"in den lande een gebruikelijke gang van zaken."*
46. Het argument van de Gemeente om onnodig lange procedures te voorkomen is ongegrond, op de eerste plaats omdat de Gemeente dit argument niet onderbouwt. De

procedure voor de verlening van onderhavige omgevingsvergunning is bij de aanvraag in december 2010 gestart en is thans nog niet geëindigd. In de tussentijd is het nieuwe – thans vigerende – bestemmingsplan “Zeist centrum e.o.” vastgesteld. Derhalve is het argument van de Gemeente om onnodig lange procedures te voorkomen onbegrijpelijk. Voorts beargumenteert de Gemeente dat deze aanpak, waarmee bedoeld wordt het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, niet afwijkt van de strategie van andere gemeenten op dit punt en dat dit *“in den lande een gebruikelijke gang van zaken is”*. Dit argument is eveneens ongegrond, nu dit argument niets zegt over het belang van de Gemeente. Door het verlenen van de omgevingsvergunning in plaats van het vaststellen van een bestemmingsplan op basis waarvan het bouwplan mogelijk gemaakt zou worden, zijn de belangen van appellanten wel degelijk geschaad. Immers, indien de Gemeente had gekozen voor de laatste bevoegdheid, dan was er een meer zorgvuldige besluitvorming geweest met het oog op andere ontwikkelingen in het plangebied, dan had de Gemeente overleg gehad met andere overheden ingevolge artikel 3.1.1. Bro en dan was de gemeenteraad intensiever betrokken bij de procedure aangezien de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt. Gelet op bovenstaande kan dan ook geconcludeerd worden dat de Gemeente geen juiste belangenafweging heeft gemaakt om te komen tot haar beslissing dat zij gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo in plaats van haar bevoegdheid om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen op basis waarvan het bouwplan mogelijk werd gemaakt.

47. In dit kader wensen appellanten nog het volgende op te merken. Op 24 december 2010 is de aanvraag voor de omgevingsvergunning aangevraagd. Vanaf 9 juni 2011 is een ontwerp van het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.” ter inzage gelegd. Op basis van dit ontwerp bestemmingsplan was verlening van de aanvraag van de omgevingsvergunning niet mogelijk. De onderdelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning die afweken van het voorheen geldende bestemmingsplan “Lyceumkwartier” waren dus niet gewijzigd in het ontwerp bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o.”. Op het moment van het ontwerpbestemmingsplan was derhalve al duidelijk dat de aanvraag van de omgevingsvergunning niet verleend zou kunnen worden conform het bestemmingsplan.
48. Vervolgens is op 15 februari 2012 en gerectificeerd op 22 februari 2012 het voornemen bekendgemaakt om de omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft met ingang van 22 februari 2012 gedurende zes weken ter

inzage gelegen. In deze periode hebben appellanten zienswijzen ingediend. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." vastgesteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is evenmin rekening gehouden met de aanvraag van de omgevingsvergunning, aangezien de omgevingsvergunning niet verleend kan worden op basis van het bestemmingsplan.

49. Appellanten zijn derhalve van mening van de Gemeente misbruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid door een ontheffing voor te bereiden terwijl de Gemeente tegelijkertijd een daarvan afwijkend bestemmingsplan vaststelt. De Gemeente had bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." rekening moeten houden met de aanvraag van de omgevingsvergunning, omdat de Gemeente voornemens was om de omgevingsvergunning te verlenen. De ontwikkeling was derhalve voorzien en zou op grond van het systeem van de wet in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. dat is ook de achterliggende gedachte van de aanhoudingsplicht, zoals bedoeld in artikel 3.3 Wabo. De aanhoudingsplicht houdt in dat indien geen grond aanwezig is een aanvraag te weigeren, de aanvraag kan worden aangehouden. Dat is het geval indien de aanvraag in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, maar strijdig is met – onder meer – een bestemmingsplan dat in voorbereiding is. De strekking van de aanhoudingsplicht is te voorkomen dat het toekomstig planologisch regime wordt doorkruist. Weliswaar is het hier bestreden besluit ook in strijd met het bestemmingsplan "Lyceumkwartier"; de strekking van de aanhoudingsplicht is hier eveneens aan de orde. Immers, ook hier doorkruist de in voorbereiding zijnde ontheffing met het nieuwe bestemmingsplan dat tegelijkertijd in voorbereiding was. Het is dan ook onbegrijpelijk dat een omgevingsvergunning met ontheffing wordt verleend in afwijking met het oude én het nieuwe bestemmingsplan. Het systeem van de Wro gaat ervan uit dat ruimtelijke plannen positief bestemd worden. daarmee is de huidige omgevingsvergunning in strijd.
50. Door twee maanden na de inwerkingtreding van het (nieuw) vigerende bestemmingsplan via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo een vergunning te verlenen welke strijdig is met het (oude én het nieuwe) bestemmingsplan, misbruikt de Gemeente niet alleen haar bevoegdheid maar handelt zij tevens in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.
51. Appellanten, voeren daarnaast de navolgende beroepsgronden aan.

zorgvuldigheids- en motiveringsplicht. Gelet op bovenstaande zijn appellanten van mening dat het besluit op deze gronden vernietigd dient te worden.

Gebrek aan openbare kennisgeving

57. Ingevolge artikel 3.44 lid 1 onder a Awb geschiedt de mededeling van de omgevingsvergunning door terinzagelegging van de stukken die betrekking hebben op het besluit en die redelijkerwijs nodig zijn (geweest) voor de beoordeling van het besluit. Bij de terinzagelegging van de omgevingsvergunning heeft de Gemeente verzuimd om de volgende stukken ter inzage te leggen:

- de ingediende zienswijzen;
- de ruimtelijke onderbouwing;
- de tekening(en) in verband met de bijgebouwen.

58. Derhalve heeft de Gemeente het besluit en de daarop betrekking hebbende stukken niet op juiste wijze ter inzage gelegd. Appellanten zijn dan ook van mening dat de omgevingsvergunning om deze reden vernietigd dient te worden, waarbij zij tevens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 februari 2006 in ogenschouw nemen (ABRvS 8 februari 2006, BR 2006/444).

Ad B. Activiteit: bouwen van een bouwwerk

59. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo wordt getoetst conform artikel 2.10 Wabo e.v.

Strijd met Woningwet c.q. bouwbesluiten

60. Artikel 2 lid 1 van de Woningwet bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur technische voorschriften worden gegeven omtrent onder meer het bouwen van een bouwwerk en het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

61. Op 1 april 2012 is het Bouwbesluit 2012 in werking getreden (met uitzondering van een tweetal artikelen, die niet relevant zijn voor dit beroepschrift). De Gemeente Zeist heeft de aanvraag van de omgevingsvergunning slechts getoetst aan het

Strijd met (hogere) plannen

52. Appellanten hebben in hun zienswijzen naar voren gebracht dat het ontwerpbesluit in strijd is met zowel het provinciale Streekplan Utrecht 2005 – 2015 alsmede het Groenstructuurplan voor binnenstedelijk groen "Groen (voor) Zeist". In dit kader hebben appellanten gesteld dat uit deze plannen afgeleid kan worden dat verstedelijking ongewenst is en dat de groene kwaliteiten beschermd dienen te worden. Meer specifiek wordt in het Groenstructuurplan voor binnenstedelijk groen "Groen (voor) Zeist" ten doel gesteld dat vereist is dat de ruime kavels behouden worden ter waarborging van de groene allure van het Lyceumkwartier. Verder wordt in dit plan genoemd dat kenmerkend is voor het groene beeld: ruime particuliere kavels met vrijstaande huizen met grote voor- en achtertuinen. De grote tuinen bepalen voor een groot deel het groene beeld. Door de geringe bouwhoogte (van de woningen) zijn de bosstroken op de achterterreinen goed te ervaren.
53. De Gemeente stelt – kort gezegd – dat het wel meevalt in hoeverre het groene karakter wordt aangetast.
54. Uit de omgevingsvergunning noch uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de Gemeente de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft getoetst aan het Groenstructuurplan voor binnenstedelijk groen "Groen (voor) Zeist". De Gemeente vermeldt in de ruimtelijke onderbouwing slechts de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" en de doelstellingen van deze nota; zij toetst de aanvraag niet aan deze nota. Appellanten stellen zich derhalve op het standpunt dat de Gemeente ten onrechte de aanvraag niet heeft getoetst aan de nota dan wel dat de Gemeente ten onrechte niet gemotiveerd heeft afgeweken van deze nota en ook niet aan het groenstructuurplan.
55. De Gemeente vermeldt voorts in de ruimtelijke onderbouwing het Streekplan Utrecht 2005-2015 en concludeert:
- "Het plangebied zal intensiever worden bebouwd (van 1 woning naar 6) en het te realiseren gebouw sluit qua vormgeving aan bij de kenmerken in het gebied, waardoor wordt aangesloten bij het provinciaal beleid omtrent nieuwe bouwmogelijkheden."*
56. De Gemeente onderbouwt haar conclusie echter op geen enkele wijze. Appellanten stellen zich op het standpunt dat de Gemeente hiermee niet heeft voldaan aan haar

Bouwbesluit 2003 en niet aan het Bouwbesluit 2012. Aangezien de omgevingsvergunning op 23 januari 2013 is verleend, had de vergunning getoetst dienen te worden aan het Bouwbesluit 2012. Dit is echter niet gebeurd. Derhalve dient de omgevingsvergunning wegens strijd met zowel het zorgvuldigheids- als het motiveringsbeginsel vernietigd te worden.

Strijd met bestemmingsplannen

Overschrijding bouwvlak

62. Appellanten hebben in hun zienswijzen aangevoerd dat het bouwvlak wordt overschreden.
63. *Voorheen geldend bestemmingsplan "Lyceumkwartier"*
In het voorheen geldende bestemmingsplan "Lyceumkwartier" gold voor het gedeelte waarop de bestemming "Woningbouw" rustte een bouwvlak van maximaal 20 meter diep. De bebouwingsgrens mocht niet worden overschreden door gebouwen, behoudens de krachtens de voorschriften toegelaten afwijkingen.
64. In het voorheen geldend bestemmingsplan "Lyceumkwartier" is voorts bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen om af te wijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, nokhoogten en bouwperceelgrensafstanden in bebouwde oppervlakten tot maximaal 10% (artikel 20 lid 2 onder a bestemmingsplan "Lyceumkwartier").
65. De diepte van appartementencomplex conform bouwplan is op de begane grond 21,25 meter (exclusief terras) en in de kelder 26,150 meter. De overschrijding van deze bebouwingsgrens wordt niet krachtens enig voorschrift toegelaten. In dit kader merk ik namens appellanten op dat de afwijking tot maximaal 10%, zoals bedoeld in artikel 20 lid 2 onder a bestemmingsplan "Lyceumkwartier", uitsluitend betrekking heeft op goothoogten, nokhoogten en bouwperceelgrensafstanden en derhalve niet op overschrijding van het bouwvlak.
66. De kelder is aan te merken als "gebouw" conform bestemmingsplan, nu de kelder een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (artikel 1 lid 8 bestemmingsplan "Lyceumkwartier"). Derhalve wordt de

bebouwingsgrens overschreden door een (gedeelte van een) gebouw. Het voorheen geldend bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid om dusdanig af te wijken dat het bouwplan vergund kan worden.

67. De Gemeente heeft deze zienswijze getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan "Lyceumkwartier". De Gemeente heeft in haar zienswijzennota geconcludeerd dat de zienswijze aangaande de erkers en de overkapte terrassen met balkon terecht was en aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De Gemeente heeft echter verzuimd om te reageren op de overige onderdelen van deze zienswijzen.

68. *Vigerend bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o."*

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd (artikel 19.2.2 onder d bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o."). Het bouwvlak is 20 meter diep. De diepte van appartementencomplex conform bouwplan is op de begane grond 21,25 meter (exclusief terras) en in de kelder 26,150 meter. Het bouwplan overschrijdt derhalve ook de grenzen van het bouwvlak op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van het bouwvlak.

69. Appellanten zijn derhalve van mening dat het bouwplan niet past binnen de regels van zowel het voorheen geldende als het vigerende bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning wordt voorts niet ingegaan op deze aspecten. Derhalve is niet voldoende onderbouwd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop dient het bestreden besluit wegens strijd met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht alsmede wegens strijd met zowel het motiverings- als het zorgvuldigheidsbeginsel vernietigd te worden.

Hellingshoek

70. Appellanten hebben in hun zienswijzen aangevoerd dat de hellingshoek van de kap van het hoofdgebouw van het bouwplan 69° bedraagt, terwijl een hellingshoek van 60° is toegestaan op basis van het thans vigerende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o."

71. De Gemeente heeft hierop geoordeeld dat het thans vigerende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." geen toetsingskader was voor deze zienswijze. Aangezien het voorheen geldende bestemmingsplan "Lyceumkwartier" geen bepaling bevatte over de hellingshoek, is het bouwplan niet strijdig met dat bestemmingsplan.
72. Zoals reeds in dit beroepschrift naar voren is gebracht, is het toetsingskader voor het verlenen van de omgevingsvergunning wel degelijk het thans vigerende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.". Derhalve was de zienswijze wel gegrond en komen appellanten hierbij in beroep tegen de hellingshoek van het bouwplan.
73. Voorts stelt de Gemeente dat de verruiming van de hellingshoek niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De Gemeente overweegt onder meer dat de verruiming van de hellingshoek redelijkerwijs nodig is voor het vergroten van het woongenot in het appartement op de derde bouwlaag. De Gemeente verzuimt echter om dit te onderbouwen. Appellanten betwisten deze stelling dan ook. Bovendien miskent de Gemeente het om een verruiming gaat van 60° naar 69° hetgeen neerkomt op een verruiming van 15%. Hiervoor bestaat geen grondslag. Derhalve zijn appellanten van mening dat de Gemeente niet heeft voldaan aan haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht.

Bouwlagen, toename bewoners en maatschappelijke uitvoerbaarheid

74. Appellanten hebben in hun zienswijzen aangegeven dat in het bouwplan drie bouwlagen zijn beoogd, terwijl op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan "Lyceumkwartier" twee bouwlagen waren toegestaan, met uitzondering van de ondergrondse bouw en zolder.
75. De Gemeente heeft in haar zienswijzennota aangegeven dat het verhogen van het aantal wooneenheden past binnen het streven om het aantal woningen in bestaand stedelijk gelijk te verhogen. Daarbij verwijst de Gemeente naar beleid op basis waarvan de voorkeur wordt gegeven aan inbreiding en intensivering boven uitbreiding. De Gemeente verzuimt aan te geven naar welk beleid zij verwijst. Vervolgens stelt de Gemeente:

"Zeist is gelegen in een regio waar sprake is van een kwantitatief en kwalitatief woningtekort dat naar verwachting nog in de komende decennia zal blijven bestaan. Dit heeft geleid tot hoge prijzen voor koopwoningen en lange wachttijden voor

huurwoningen. Stagnatie in de doorstroming van de huursector naar de koopsector en scheefheid zijn hiervan het gevolg. Ook vanuit dat oogpunt wordt verdichting in principe toegejuicht."

76. Deze stellingname kunnen appellanten absoluut niet volgen. Immers, de vraagprijs per appartement verschilt van € 1.000.000 tot € 1.300.000. Natuurlijk is het nog afwachten voor welke koopprijs de appartementen daadwerkelijk verkocht worden, maar dat neemt niet weg dat op basis hiervan geconcludeerd kan worden dat dit bouwplan niet is bedoeld om scheefheid tegen te gaan. Nog sterker, in Zeist staan momenteel appartementen te koop van hetzelfde soort segment en die appartementen staan reeds lange tijd te koop. Met andere woorden: er is geen vraag naar deze woningen. Uit een marktanalyse van Visser & Van Ingen Makelaardij d.d. maart 2013, welke analyse als productie 17 zal worden aangehecht, alsmede uit een marktonderzoek van BAS Makelaars d.d. 12 maart 2013, welk onderzoek als productie 18 zal worden aangehecht, blijkt dat er een ruim aanbod is van "nieuwe" appartementen in de diverse prijsklasse, dat de vraag naar appartementen zeer klein is en dat dit in algemene zin te verklaren is door dat de doelgroep (veelal senioren) steeds langer in hun woning blijven omdat zij geen noodzaak hebben te verhuizen c.q. de woning niet kunnen verkopen en dat een zeer kleine en selecte groep eventueel een appartement in het hoge prijssegment zou kunnen en willen betalen. Op basis van gemelde analyse en onderzoek zijn appellanten dan ook van mening dat het bouwplan niet maatschappelijk uitvoerbaar is.
77. Verder heeft de Gemeente in haar zienswijzennota aangegeven dat de verruiming van twee naar drie bouwlagen niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt niet onderzocht wat de ruimtelijke relevante gevolgen (kunnen) zijn van de verruiming van twee bouwlagen naar drie bouwlagen. Derhalve is het argument van de Gemeente dat deze verruiming niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening ongegrond.
78. In dit kader hebben appellanten in hun zienswijzen aangegeven dat het aantal bewoners sterk zal toenemen. Immers, op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan "Lyceumkwartier" alsmede op basis van het vigerende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." waren/zijn maximaal twee woningen toegestaan. Niet onaannemelijk is een maximale invulling van de hypothetische situatie dat deze woningen door gezinnen met zes gezinsleden worden bewoond. Dit zou betekenen dat er maximaal 12 personen zouden wonen. De omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van zes

appartementen, welke appartementen elk drie slaapkamers hebben. Niet onaannemelijk is een invulling van de hypothetische situatie dat deze appartementen door gezinnen van tenminste drie personen worden bewoond. Dit zou betekenen dat er 18 personen zouden wonen. Dat is een verruiming van 50%.

79. De gevolgen zijn bijvoorbeeld dat er meer intensief gebruik wordt gemaakt van de tuin. Bovendien is door appellanten aangevoerd dat op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan "Lyceumkwartier" maximaal twee bouwlagen waren toegestaan, waardoor aannemelijk is dat op de tweede bouwlaag minder intensief zou worden geleefd dan op de eerste bouwlaag. Niet onaannemelijk is dat op de eerste bouwlaag de woonkamer, eetkamer en keuken zouden zijn gevestigd en op de tweede bouwlaag de slaapkamers. De omgevingsvergunning voorziet daarentegen in drie bouwlagen en op elke bouwlaag zijn twee appartementen gesitueerd. Dat betekent dat op elke bouwlaag een keuken, woonkamer en eetkamer aanwezig is. Daarmee wordt op elke bouwlaag intensief geleefd. Met name voor de bewoners van het naastgelegen perceel aan de Valckenboschlaan 5 en 7 heeft dit tot gevolg dat de toekomstige bewoners van de appartementen gesitueerd op de tweede en derde verdiepingen zicht hebben in het naastgelegen huis en op de tuin. Sterker nog, vanuit het te realiseren appartementencomplex zullen de toekomstige bewoners direct zicht hebben in de woonkeuken. Dit raakt tevens de privacy, welke grond hierna zal worden besproken.
80. Bovenstaande leidt tot de conclusie dat de toename van het aantal bouwlagen en de aannemelijkheid dat het aantal bewoners zal toenemen niet voldoende ruimtelijk is onderbouwd, op basis waarvan de omgevingsvergunning vernietigd zal dienen te worden.

Verkeer

81. Appellanten hebben zienswijzen ingediend in verband met de ontwikkelingen voor/van het verkeer.
82. De Gemeente stelt in haar zienswijzennota het volgende:

"Voor wat betreft de verkeersveiligheid wordt benadrukt dat de Valckenboschlaan, ter hoogte van de toegang tot het projectgebied, een overzichtelijke weg betreft waarop een 30 km-regiem van toepassing is. Uitgaande van 18 personen en 7 verkeersbewegingen per persoon per etmaal genereert de realisering van het project

126 verkeersbewegingen per etmaal. De realisering van de twee-onder-een-kap woningen genereert bij een zelfde woningbezetting 42 verkeersbewegingen. Een toename van ruim 80 verkeersbewegingen per etmaal leidt niet tot een, vanuit verkeersveiligheid bezien, onaanvaardbare situatie."

83. In de ruimtelijke onderbouwing stelt de Gemeente als volgt:

"De Valckenboschlaan maakt deel uit van voornoemde verblijfsgebieden en is een 30 km/uur-weg. De verkeersdruk op de Valckenboschlaan is laag, waardoor een toename van vier wooneenheden (ten op zichte van wat het voorheen geldend bestemmingsplan toestaat) mogelijk is."

84. Appellanten delen het standpunt, dat een toename van 84 verkeersbewegingen per etmaal niet tot een onaanvaardbare situatie leiden, niet. Juist op een laan als de Valckenboschlaan waar relatief weinig mensen wonen, is deze toename zeer groot, sterker nog, een verdrievoudiging van de verkeersbewegingen in de hypothetische situatie vóór de vergunningverlening.

85. Het te realiseren appartementencomplex zal het laatste gebouw aan de Valckenboschlaan zijn, aan die kant, ten opzichte van de Boulevard. Door de toename van het aantal auto's dat direct voor de oprit c.q. direct na de uitrit van het perceel gebruik zal maken van het kruispunt Boulevard/Valckenbosch, zullen naar alle waarschijnlijkheid meer gevaarlijke situaties ontstaan op dit kruispunt. Immers, aan de Boulevard zijn vlakbij het kruispunt twee bushaltes gesitueerd, waardoor nu al veel verkeersopstopping ontstaat. Daarbij komt dat de Valckenboschlaan een ontsluitingsweg is voor veel jonge fietsers van en naar vlakbij gelegen scholen, waaronder het Christelijk Lyceum Zeist.

86. Appellanten zijn bovendien van mening dat de Gemeente te weinig onderzoek heeft gedaan naar de toename van het verkeer en welke gevolgen dit heeft voor de verkeersveiligheid. Immers, hetgeen hiervoor is aangehaald, is het enige dat de Gemeente over dit punt opmerkt. Een deugdelijke onderbouwing van de stellingen van de Gemeente ontbreekt dan ook.

87. Appellanten zijn voorts van mening dat de Gemeente ten onrechte geen onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen voor de geluidsoverlast als gevolg van de verkeerstoename.

88. Gelet op bovenstaande zijn appellanten van mening dat de Gemeente tot een onjuiste conclusie is gekomen wat betreft de gevolgen voor de verkeersveiligheid en dat de Gemeente ten onrechte geen onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen voor de geluidsoverlast. Bovendien ontbreekt een deugdelijke motivering hetgeen in strijd is met zowel het motiverings- als zorgvuldigheidsbeginsel. Appellanten zijn van mening dat mede op basis hiervan het besluit vernietigd dient te worden.

Privacy

89. Appellanten hebben in hun zienswijzen aangegeven dat het vergunde bouwplan een schending van de privacy ten gevolge zal hebben.

90. De Gemeente heeft in haar zienswijzennota het volgende opgemerkt in dit kader:

“Vanuit de 2 appartementen op de verdieping aan de rechterzijde van het gebouw is zicht op de woning en de tuin op het perceel Valckenboschlaan 7. In dit kader wordt echter geconstateerd dat het geldende bestemmingsplan op het perceel ook nu al twee woningen toelaat tot een hoogte van 10 meter. In dat geval zal er ook vanwege zicht uit twee woningen verlies van privacy optreden. Aan het verlies van privacy op het perceel Valckenboschlaan 7 kan dan ook geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Gelet op:

- de ruime afstand tussen bebouwing;*
- het feit dat de tussenruimte is voorzien van hoog opgaand groen;*
- het feit dat het verlies aan privacy ten opzichte van het geldende plan relatief gering is;*
- er sprake is van (binnen)stedelijk gebied;*
wordt gesteld dat de aantasting van de privacy niet van dien aard is dat dit leidt tot een situatie die in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening.”

91. De Gemeente miskent echter dat de omgevingsvergunning drie bouwlagen toelaat en dat op elke bouwlaag twee appartementen zijn gesitueerd. Dat betekent dat op elke bouwlaag een keuken, woonkamer en eetkamer aanwezig is. Daarmee wordt op elke bouwlaag intensief geleefd. Met name voor de bewoners van het naastgelegen perceel aan de Valckenboschlaan 5 en 7 heeft dit tot gevolg dat de toekomstige bewoners van de appartementen gesitueerd op de tweede en derde verdiepingen zicht hebben in het naastgelegen huis en op de tuin, met name in de woonkeuken. Het hoog opgaand groen

is niet zo hoog, dat daarmee het zicht vanaf de tweede en derde bouwlaag in de woningen van de bewoners van het naastgelegen perceel aan de Valckenboschlaan 5 en 7 wordt weggenomen c.q. beperkt.

92. Appellanten zijn van mening dat de Gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de privacybelangen van appellanten, waardoor het besluit in strijd is met zowel het motiverings- als het zorgvuldigheidsbeginsel, zodat het bestreden besluit behoort te worden vernietigd.

Welstandsnota

93. De aanvraag van de omgevingsvergunning dient geweigerd te worden indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. De toetsing geschiedt ingevolge artikel 12a lid 1 Woningwet op basis van criteria die zijn gecodificeerd in de vastgestelde Welstandsnota van de Gemeente Zeist door de commissie Welstand en Monumenten Midden-Nederland. Op basis van artikel 2.2 van de Welstandsnota dient het advies van de welstandscommissie tot stand te komen in een openbare vergadering van de welstandscommissie en dient deugdelijk te worden gemotiveerd.
94. In de omgevingsvergunning is vermeld dat het plan naar het oordeel van het college van B&W, in navolging van de schriftelijke adviezen d.d. 15 februari 2011 en 8 april 2011 van de welstandscommissie, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Gelet op de ingediende zienswijzen heeft de welstandscommissie op 26 september 2012 wederom een (positief) advies gegeven.
95. De welstandscommissie komt in haar adviezen d.d. 15 februari 2011, 8 april 2011 en 26 september 2012 steeds tot de conclusie dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Niet alleen is onbekend aan welke criteria de welstandscommissie de aanvraag heeft getoetst, ook onbekend is of de welstandscommissie de aanvraag überhaupt wel heeft getoetst. Enige motivering ontbreekt namelijk. Bij gebrek aan wetenschap stellen appellanten zich derhalve op het standpunt dat niet is voldaan aan het vereiste als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo. Bovendien stellen appellanten zich op het standpunt dat De Gemeente Zeist zich zonder nadere motivering heeft geconformeerd aan de adviezen van de welstandscommissie. Hierdoor heeft de Gemeente in strijd met

het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel gehandeld. Een en ander leidt tot de conclusie van appellanten dat het bestreden besluit vernietigd dient te worden.

Precedentwerking

96. Appellanten hebben in hun zienswijzen tevens aangegeven dat zij vrezen voor precedentwerking. Zoals blijkt uit het provinciale Streekplan Utrecht 2005 – 2015 alsmede het Groenstructuurplan voor binnenstedelijk groen "Groen (voor) Zeist", maar ook uit het thans vigerende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." heeft het lyceumkwartier een uniek karakter, omdat het een jaren '30-wijk is met een lanenstructuur en ruime kavels waarop de bouw van ruime vrijstaande c.q. twee-onder-een-kapwoningen zijn toegestaan, welke wijk tegen het centrum van Zeist ligt. Door de groei in het centrum van de gemeente ontstaat de druk op het naastliggende Lyceumkwartier. Het doel van de vereniging "Lyceumkwartier Zeist" is dan ook om het unieke karakter te waarborgen.
97. De gemeenteraad van Zeist heeft door het vaststellen van het conserverende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." op 4 september 2012 aangegeven dat zij het bijzondere karakter wil behouden. Door de verlening van de omgevingsvergunning wordt desondanks afgeweken van dit beleid. Derhalve vrezen appellanten dat het unieke karakter van het Lyceumkwartier steeds iets verder afneemt en vrezen zij voorts terecht voor precedentwerking. Immers, het belang om het karakter te behouden prevaleert boven het belang van de volkshuisvesting, mede nu nergens uit blijkt dat een tekort bestaat naar de vraag van de appartementen waarvan de bouw thans door de omgevingsvergunning mogelijk is.

Ad C. Activiteit: gebruik van gronden in strijd met bestemmingsplan

98. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt getoetst conform artikel 2.12 Wabo. Op basis van dit artikel kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Die ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan de voorschriften van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Conform het Bro dient de ruimtelijke onderbouwing een watertoets in te houden en

inzicht te geven in de economische uitvoerbaarheid (artikel 5.20 Bor jo 3.1.6 lid 1 onder b en f Bro).

99. Appellanten hebben zienswijzen ingediend met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid.

100. De Gemeente reageert in haar zienswijzennota d.d. 27 september 2012 als volgt:

"De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Voor de gemeente zijn daar verder geen kosten aan verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. Die kosten worden door middel van leges gedekt."

101. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 5.3 de economische uitvoerbaarheid besproken. Op de eerste plaats merken appellanten op dat in deze paragraaf steeds verwezen wordt naar "*dit bestemmingsplan*" in plaats van "*deze ruimtelijke onderbouwing*". Dat is op zijn minst onzorgvuldig. In aanvulling op het gestelde door de Gemeente in de zienswijzennota vermeldt de Gemeente dat het kostenverhaal, inclusief eventuele planschadekosten, is verzekerd via een exploitatieovereenkomst tussen de Gemeente en de aanvrager. Namens appellanten heb ik bij brief van 7 januari 2013 met een beroep op de Wob een afschrift van deze overeenkomst opgevraagd (**productie 15**). De Gemeente heeft op 26 februari 2013 een kopie van de realisatieovereenkomst met Lichtenberg Bouwbedrijf B.V. d.d. 2 oktober 2012 toegezonden, in welke overeenkomst de planschade worden vergoed door Lichtenberg Bouwbedrijf B.V. (**productie 16**).

102. De Gemeente stelt dat de kosten voor de Gemeente door leges worden gedekt, maar heeft desalniettemin verzuimd onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 12 maart 2003 bepaald dat de Gemeente onderzoek dient in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan, ondanks dat de kosten van de Gemeente zijn gedekt (ABRvS 12 maart 2003, Gst. 7186,95). De Gemeente is verzocht aan te tonen dat zij onderzoek heeft gedaan naar de economische uitvoerbaarheid. De Gemeente heeft hieraan slechts gedeeltelijk voldaan door een kopie van de realisatieovereenkomst d.d. 2 oktober 2012 toe te zenden waaruit blijkt dat eventuele planschade vergoed wordt door Lichtenberg Bouwbedrijf B.V. Van de economische uitvoerbaarheid ten aanzien van

andere posten is niets bekend. Bij gebrek aan wetenschap of de Gemeente onderzoek heeft gedaan naar de economische uitvoerbaarheid dan wel of het onderzoek deugdelijk is, stellen appellanten zich op het standpunt dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende inzicht geeft in de economische uitvoerbaarheid.

103. Bovendien stellen appellanten zich op het standpunt dat de Gemeente ten onrechte van bedoelde realisatieovereenkomst d.d. 2 oktober 2012 geen kennis heeft gegeven als bedoeld in artikel 6.24 lid 3 Wro jo 6.2.12 Bro.

104. Op grond van bovenstaande zijn appellanten dan ook van mening dat de omgevingsvergunning niet gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening, waardoor het bestreden besluit vernietigd dient te worden. Aanvullend stellen zij dat het bestreden besluit vernietigd dient te worden wegens strijd met zowel het motiverings- als het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ad D. Activiteit: houtopstand (doen) vellen

105. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het (doen) vellen van houtopstand als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder g Wabo dient getoetst te worden aan de Bomenverordening 2005 van de Gemeente Zeist. In de Bomenverordening 2005 is bepaald dat het verboden is houtopstanden te (doen) vellen zonder vergunning van het college van B&W (artikel 2 lid 1). Vervolgens is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden wordt geweigerd, tenzij uit de afweging van de in het geding zijnde belangen blijkt dat het belang van de velling van de houtopstand groter is dan het belang van handhaving van de houtopstand (artikel 5).

106. In de omgevingsvergunning is vermeld dat het kappen van een zevental bomen *"noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan."* Niet alleen ontbreekt een motivering, er is in het geheel geen belangenafweging gemaakt. De omgevingsvergunning voor de activiteit houtopstand vellen is daardoor in strijd met de Bomenverordening 2005 verleend en dient derhalve vernietigd te worden. Bovendien is deze activiteit in strijd met het op 6 september 2011 vastgestelde Groenstructuurplan van de Gemeente Zeist. Het hoofddoel van het Groenstructuurplan is namelijk: *"De gemeente zet in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren."* Door het vergunnen van het kappen van een zevental bomen neemt de kenmerkende, groene

structuur af. De omgevingsvergunning is daarmee ook strijdig met het Groenstructuurplan. Daarbij komt dat de Gemeente niet gemotiveerd heeft afgeweken van dit plan, hetgeen in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. Bovenstaande leidt tot de conclusie van appellanten dat de omgevingsvergunning ten aanzien van de activiteit als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder g Wabo vernietigd dient te worden.

MET CONCLUSIE:

In het licht van bovenstaand concluderen appellanten dat het bestreden besluit in strijd is met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, het Bouwbesluit 2012, de het provinciale Streekplan Utrecht 2005 – 2015, het Groenstructuurplan voor binnenstedelijk groen "Groen (voor) Zeist", het vigerende bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o.", redelijke eisen van welstand, de Algemene wet bestuursrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. Voorts zijn appellanten van mening dat verweerder bij een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen niet tot het bestreden besluit heeft kunnen komen.

Appellanten verzoeken uw rechtbank het bestreden besluit te vernietigen, met veroordeling van de Gemeente Zeist tot vergoeding van de door appellanten door deze en in de zienswijzeprocedure gemaakte kosten van juridische bijstand conform het Besluit proceskosten bestuursrecht, daaronder tevens begrepen het griffierecht.

Met de meeste hoogachting,
uw dv.,



R.P.M. de Laat,
advocaat/gemachtigde