

Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken
Kometenlaan 70
3721 JV BILTHOVEN

Datum
22 februari 2017

Ons nummer
201700079/2/R6

Uw kenmerk

Inlichtingen
J.R.S. de Groot Heupner
070-4264701

Onderwerp
Utrechtse Heuvelrug Coördinatieregeling
Bp Landgoed De Reehorst en
omgevingsvergunning

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op de verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht) in het geding tussen:

1. Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken, gevestigd te Zeist, gemeente Zeist,
2. U. Sonker en E.S. Veldhoen, beiden wonend te Driebergen, gemeente Utrechtse Heuvelrug,
verzoekers,

en

de raad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 10 maart 2016 heeft de raad besloten tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van de besluiten voor de ontwikkelingen met betrekking tot het Landgoed de Reehorst.

Bij besluit van 24 november 2016 heeft de raad besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan "Landgoed De Reehorst".

Bij besluit van 28 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor onder meer de bouw van een kantoorgebouw, de aanleg van een parkeervoorziening met zonnecollectoren en het vellen van 14 houtopstanden.

Tegen de besluiten tot vaststelling van het plan en tot verlening van de omgevingsvergunning hebben Sonker en Veldhoen en de Stichting beroep ingesteld. Verder hebben zij de voorzieningenrechter verzocht voorlopige voorzieningen te treffen.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend.

Join Projecten 2 B.V. heeft een nader stuk ingediend.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 13 februari 2017, waar Veldhoen, bijgestaan door mr. O.V. Wilkens, de Stichting, vertegenwoordigd door ir. P. Greeven, en de raad en het college, vertegenwoordigd door onder meer mr. P. Schravendijk, ing. H. de Haan en G. van der Molen, zijn verschenen. Voorts is daar gehoord Join Projecten 2 B.V., vertegenwoordigd door mr. A.R. Klijn, advocaat te Amsterdam.

Overwegingen

1. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.
2. Het plan en de omgevingsvergunning voorzien in de bouw van een kantoorgebouw en de aanleg van een parkeervoorziening met zonnecollectoren in of bij het landgoed De Reehorst. Het plangebied ligt tussen het station van Driebergen-Zeist en de A12. Het nieuwe kantoorgebouw maakt deel uit van de herinrichting van het bestaande landgoed, waarbij een aantal bestaande functies wordt gehandhaafd, de parkeerfunctie wordt uitgebreid, geconcentreerd en verplaatst naar de rand van het landgoed en tevens wordt voorzien in natuurcompensatie.

Het verzoek van de Stichting

3. De Stichting beoogt met haar verzoek onomkeerbare gevolgen te voorkomen. De Stichting voert daartoe onder meer aan dat het plan in strijd is met de zogenoemde ladder van duurzame verstedelijking als bedoeld in

artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en met de provinciale Verordening Utrecht 2013 (hierna: PRV 2013).

3.1. De raad en het college stellen zich op het standpunt dat er geen strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en de PRV 2013. Zij stellen dat er voldoende behoefte zal zijn aan kantoorruimte bij de stationslocatie Driebergen-Zeist en wijzen erop dat de locatie in de PRV 2013 is aangewezen als zogenoemde knooppuntlocatie, waar nog wel mag worden voorzien in nieuwe kantoren. Om te bepalen hoe de vraag aansluit bij het beschikbare aanbod aan kantoorruimte op bestaande planlocaties (zoals Driebergen-Zeist) is door de provincie eerst het marktaandeel van een gemeente binnen de totale provincie berekend. Op basis van dit marktaandeel is de totale vraag naar kantoorruimte per gemeente berekend. De raad wijst er op dat door de provinciale Thematische Structuurvisie Kantoren en de inpassingsplannen van de provincie Utrecht binnen twee jaar geen planoverschot aan kantoren meer zal bestaan en dat vraag en aanbod van kantoorruimte in balans zullen zijn. Daarnaast is er binnen bestaand stedelijk gebied geen locatie voorhanden die voorziet in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte van de Triodos Bank.

3.2. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

3.3. Volgens het rapport “Laddertoets kantoorruimte Landgoed De Reehorst” van 22 september 2016 van Stecgroep zullen door de provinciale aanpak van de kantorenmarkt geen planoverschotten voor nieuwe kantoorruimte meer bestaan. Volgens het rapport worden in de provinciale Thematische Structuurvisie Kantoren 26 ontwikkellocaties beschreven waar op dit moment door gemeenten nog wel ruimte wordt gegeven om nieuwe kantoren bij te bouwen en het stationsgebied Driebergen-Zeist behoort hier ook toe. In de Thematische Structuurvisie Kantoren is aangegeven op welke locaties plancapaciteit zal worden beperkt. Dit zal de provincie komend jaar (2017) doen door middel van zogenoemde inpassingsplannen waarmee de provincie bestemmingen van gebieden gaat veranderen en de plantitel “kantoorruimte” op diverse locaties gaat reduceren, aldus het rapport.

3.4. Het plan voorziet naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter in een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Voor de actuele regionale behoefte aan het nieuwe kantoor met een maximaal vloeroppervlak van 12.500 m² heeft de raad verwezen naar de berekeningen die door de provincie zijn gemaakt en waaruit zou volgen dat er de komende tien jaar een totale behoefte bestaat aan ongeveer 15.000 m² brutovloeroppervlak aan kantoren in het stationsgebied Driebergen-Zeist. Daarbij is er vanuit gegaan dat binnen twee jaar bestaand overaanbod aan kantoren niet meer zal bestaan als gevolg van één of meer provinciale inpassingsplannen die zullen voorzien in een reductie van onbenutte bouwmogelijkheden voor kantoren in de provincie Utrecht. De voorzieningenrechter is er voorshands echter niet van overtuigd dat ter bepaling van de actuele regionale behoefte aan kantoorruimte ten tijde van de vaststelling van het plan reeds rekening mocht worden gehouden met één of meer nog niet vastgestelde provinciale inpassingsplannen. De beperking van het bestaande planologische overaanbod aan kantoren in Utrecht door dat plan of die plannen kan naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter nog niet als een gegeven worden beschouwd, nu dat plan of die plannen nog in voorbereiding zijn.

3.5. Artikel 3.5 (Kantoren) van de PRV 2013 luidt:

"1. Als "Kantoren" wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.

2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging van kantoren."

Artikel 3.6 (Kantoren op knooppunt) luidt:

"1. Als "Kantoren op knooppunt" wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en verbeeld op de kaart Wonen en werken.

2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor nieuwvestiging van kantoren en daarmee samenhangende voorzieningen. Voor de locatie Driebergen-Zeist geldt een maximum bruto vloer oppervlak van 30.000 m²."

3.6. Op de kaart "Wonen en werken" bij de PRV 2013 is een roze cirkel rond het stationsgebied Driebergen-Zeist getrokken die de locatie als "Kantoren op knooppunt" indicatief aangeeft. In deze cirkel liggen gronden die zijn aangeduid als stedelijk gebied, maar ook gronden die niet als stedelijk gebied zijn aangeduid, zoals de gronden van het landgoed. De voorzieningenrechter is er voorshands niet van overtuigd dat uit de indicatieve cirkel die het zogenoemde kantorenknooppunt aanduidt kan worden afgeleid dat het mogelijk maken van een nieuw kantoor op gronden die niet gelden als stedelijk gebied in de zin van de PRV 2013 in overeenstemming is met deze verordening. Hierbij neemt de voorzieningenrechter in aanmerking dat het toestaan van een kantorenknooppunt in de PRV 2013 een uitzondering vormt op het in de PRV 2013 opgenomen verbod van nieuwvestiging van kantoren in stedelijk gebied.

3.7. Artikel 4.11 van de PRV 2013 luidt:

"1. Als "Ecologische hoofdstructuur" wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en verbeeld op de kaart Natuur.

2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen.

3. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden tenzij:

a. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken; (...)"

3.8. Artikel 5.1 van de planregels luidt:

"De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met daarbij behorende tuinen en erven, paden, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen."

Artikel 5.3.2 (voorwaardelijke verplichting) luidt:

"Het gebruik als bedoeld in 5.1 is uitsluitend toegestaan, indien de nieuwe natuur, zoals aangegeven als "uitbreiding NNN Reehorst bestaand", "uitbreiding NNN Reehorst nieuw", "5989 m² Boswet infraplan/NSW compensatie beuken-eiken bos" en "6580 m² Boswet Landgoed de Reehorst compensatie beuken- eiken bos" op Bijlage 2 bij de regels, binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van het kantoorgebouw, is aangelegd en in stand wordt gehouden."

3.9. Vast staat dat het nieuwe kantoorgebouw is voorzien op gronden die in de PRV 2013, zoals die luidde ten tijde van belang, zijn aangemerkt als EHS. Voor zover de Stichting betoogt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de EHS per saldo niet significant zal worden aangetast overweegt de voorzieningenrechter dat uit de toelichting bij de PRV 2013 volgt dat het bij de zogenoemde saldobenadering gaat om een combinatie van projecten of handelingen die tevens tot doel heeft het functioneren van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren, via het vergroten van de waarden en/of het vergroten van de reële oppervlakte aan natuur. De raad heeft er in verband met deze saldobenadering op gewezen dat in het plan is voorzien in een vergroting van de oppervlakte voor natuur die niet alleen tot een kwantitatieve maar ook kwalitatieve versterking van de natuur zal leiden, zodat van een aantasting als bedoeld in artikel 4.11, derde lid, van de PRV 2013 geen sprake is. De voorzieningenrechter is er voorshands niet zonder meer van overtuigd of het plan per saldo niet voorziet in een aantasting van de EHS. Daarbij betreft zij dat een deel van de vergroting van de natuur is voorzien op buiten de toenmalige EHS gelegen gronden waarop natuur aanwezig is en dat de nieuw aan te leggen toegangsweg naar het voorziene parkeerterrein de voor de natuurcompensatie bedoelde gronden juist doorkruist.

3.10. Het verzoek wordt toegewezen.

Het verzoek van Sonker en Veldhoen

4. Sonker en Veldhoen wonen aan de Odijkerweg 31, direct naast het voorziene parkeerterrein, en beogen met hun verzoek onomkeerbare gevolgen van de bouw en aanleg van het parkeerterrein te voorkomen. Zij vrezen een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat, nu slechts op enkele meters afstand van hun woning een parkeerterrein met een overkapping met zonnecollectoren met een maximale hoogte van 6 m is voorzien.

4.1. De voorzieningenrechter stelt vast dat op korte afstand van de woning van verzoekers wordt voorzien in een parkeerterrein met maximaal 400 plaatsen en een overkapping met zonnepanelen met een hoogte van maximaal 6 m ten behoeve van het personeel en bezoekers van de Triodos Bank dat op het landgoed een kantoorgebouw gaat bouwen. Nu gelet op het onder 3 overwogene er reeds aanleiding bestaat tot schorsing van het plan en de omgevingsvergunning, ziet de voorzieningenrechter, na afweging van de betrokken belangen, aanleiding om ook dit verzoek toe te wijzen. Daarbij betreft zij dat het parkeerterrein onlosmakelijk samenhangt met de bouw en het gebruik van het voorziene kantoorgebouw.

4.2. Het verzoek wordt toegewezen.

Conclusie

5. De voorzieningenrechter ziet ter voorkoming van onomkeerbare gevolgen aanleiding voor schorsing van het gehele plan en de omgevingsvergunning. Het verzoek van Join Projecten 2 B.V. om het plan en de omgevingsvergunning gedeeltelijk te schorsen wordt, gelet de mogelijk onomkeerbare gevolgen, afgewezen.

5.1. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen is met betrekking tot het verzoek van de Stichting niet gebleken. De raad en het college worden op na te melden wijze veroordeeld in de proceskosten met betrekking tot het verzoek van Sonker en Veldhoen.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug van 24 november 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Landgoed De Reehorst" en het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug van 28 november 2016 tot verlening van de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-16-0440;
- II. veroordeelt de raad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug tot vergoeding van bij U. Sonker en E.S. Veldhoen in verband met de behandeling van hun verzoek opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 990,00 (zegge: negenhonderdnegentig euro), met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen aan de betalingsverplichting is voldaan;
- III. gelast dat de raad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan de Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken het door haar voor de behandeling van het verzoek betaalde griffierecht ten bedrage van € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro) vergoedt;
- IV. gelast dat de raad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan U. Sonker en E.S. Veldhoen het door hem voor de behandeling van het verzoek betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen aan de betalingsverplichting is voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, als voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, griffier.

w.g. Van Diepenbeek
voorzieningenrechter

w.g. Kegge
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 februari 2017

459.

Verzonden: 22 februari 2017