

ECLI:NL:RVS:2012:BV1846

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	25-01-2012
Datum publicatie	25-01-2012
Zaaknummer	201004193/1/R2
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 18 februari 2010, nummer 2010-13, heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenstad" vastgesteld.
Wetsverwijzingen	Wet ruimtelijke ordening
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl JOM 2013/2

Uitspraak

201004193/1/R2.

Datum uitspraak: 25 januari 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1A] en [appellante sub 1B], beide gevestigd te Utrecht, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 1])
 2. [appellant sub 2], wonend te Utrecht,
 3. [appellant sub 3], wonend te Utrecht,
 4. [appellant sub 4], wonend te Echteld, gemeente Neder-Betuwe,
 5. de vereniging Vereniging van Eigenaren Oude Gracht 88, gevestigd te Utrecht,
 6. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holding Charlie Chiu B.V. en de stichting Stichting Kee Fook Chiu, beide gevestigd te Utrecht, (hierna tezamen en in enkelvoud: Chiu),
 7. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PromoPodium B.V., gevestigd te Utrecht, en [appellant sub 7B], wonend te Nigtevegt, gemeente Stichtse Vecht,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Utrecht,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 18 februari 2010, nummer 2010-13, heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenstad" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 27 april 2010, [appellant sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 mei 2010, [appellant sub 3] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 mei 2010, [appellant sub 4] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 mei 2010, VvE Oude Gracht 88 bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 12 mei 2010, Chiu bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 mei 2010 en PromoPodium en [appellant sub 7B] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 12 mei 2010, beroep ingesteld. PromoPodium en [appellant sub 7B] hebben hun beroep aangevuld bij brief van 14 juni 2010. Chiu heeft haar beroep aangevuld bij brief van 14 juni 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 december 2011, waar [appellante sub 1], vertegenwoordigd door mr. M. Lanen, advocaat te Utrecht, [appellant sub 2], [appellant sub 3], VvE Oude Gracht 88, vertegenwoordigd door [gemachtigden], en PromoPodium en [appellant sub 7B], vertegenwoordigd door mr. E.M. van Bommel, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting de raad van de gemeente Utrecht gehoord, vertegenwoordigd door drs. B. van der Padt en J.G.A. Stel, ambtenaren in dienst van de gemeente.

Overwegingen

Het plan

2.1. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling waarmee met name de bestaande functionele en ruimtelijke structuur in het centrum van Utrecht wordt vastgelegd.

Het beroep van [appellante sub 1]

2.2. [appellante sub 1] richt zich in beroep tegen de plandelen met de bestemming "Gemengd -1 (GD-1)" voor zover die zien op haar percelen aan de [locaties sub 1]. Zij betoogt dat het plan in zoverre onduidelijkheid schept, nu niet uit de verbeelding blijkt of op de verdiepingen ander gebruik dan wonen is toegestaan. Voorts brengt [appellante sub 1] naar voren dat voor [locatie sub 1] ten onrechte alleen wonen op de verdiepingen wordt toegestaan. Het betreft een pand in de historische binnenstad dat niet geschikt is om afzonderlijk als bovenwoning te gebruiken. Zij wijst er hierbij op dat de toegang tot de woonruimten door de winkelruimte loopt. In deze situatie zal de gegeven bestemming tot ongewenste leegstand leiden, aldus [appellante sub 1]

2.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestaande gebruik van [locatie sub 1A] in de inventarisatie in bijlage 10 bij het plan is aangepast. Hierdoor is duidelijk dat op de verdiepingen ook gebruik als winkel en kantoor is toegestaan. Over [locatie sub 1] stelt de raad dat het bestaande gebruik op de verdieping wonen is en dat het gebruik als zodanig in het plan is vastgelegd. Voorts is voor [locatie sub 1B] in overeenstemming met het bestaande gebruik op de verdiepingen naast wonen, ook gebruik als winkel toegestaan.

2.2.2. De percelen [locaties sub 1] hebben in het plan de bestemming "Gemengd - 1 (GD-1)". Op grond van de tabel in artikel 9.1 van de regels is bij deze bestemming op de verdiepingen alleen gebruik voor wonen toegestaan, behoudens legale, bestaande [activiteiten] op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.

Ingevolge artikel 1.17 van de regels moet onder bestaand gebruik worden verstaan, het op het tijdstip van in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.

2.2.3. In paragraaf 5.2 van de plantoelichting is vermeld dat het deelgebied 'Springweg e.o.' moet worden aangemerkt als een woongebied. Over de woongebieden is vermeld dat functiemenging een belangrijke kwaliteit is. Het accent ligt echter op wonen. Daarom worden kleinschalige vormen van bedrijvigheid en dienstverlening alleen op de begane grond toegestaan.

2.2.4. In paragraaf 6.5.3 van de plantoelichting is vermeld dat in de regels bij iedere bestemming alle functies in een tabel zijn opgenomen. Daarbij is vermeld welke functies wel en niet zijn toegestaan. Voor de functies die niet zijn toegestaan geldt een uitzondering als het een bestaande, legale functie betreft. De tabel in bijlage 10 bij de plantoelichting kan hierbij een hulpmiddel zijn.

In bijlage 10 bij de plantoelichting is een overzicht van de bestaande functies per adres opgenomen. Daarin is voor [locatie sub 1A] gebruik als bovenwoning, kantoor en winkel vermeld. Voor [locatie sub 1] vermeldt bijlage 10 gebruik als bovenwoning. Voorts is daarin voor [locatie sub 1B] gebruik als winkel en woning vermeld.

2.2.5. Het betoog van [appellante sub 1] dat voor bestaande functies op de verdiepingen die afwijken van gebruik als wonen, aanduidingen in het plan hadden moeten worden opgenomen, zodat uit de verbeelding het toegelaten gebruik kan worden afgeleid, slaagt niet. Hiertoe overweegt de Afdeling dat voorop staat dat het opnemen van een aanduiding geen verschil zou maken voor de juridische status van het desbetreffende gebruik. Aan [appellante sub 1] kan in het algemeen worden toegegeven dat door het opnemen van een aanduiding in het plan de status van het gebruik sneller dan wel eenvoudiger is vast te stellen. De raad heeft zich echter op het standpunt kunnen stellen dat in dit geval het in het plan opnemen van verschillende aanduidingen voor alle in het plangebied voorkomende functies de raadpleegbaarheid van het plan niet ten goede zou komen. Hierbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat het gebruik zoals dat in bijlage 10 bij de plantoelichting is opgenomen door de raad in ieder geval als bestaand, legaal gebruik wordt geaccepteerd. Tevens is bij dat oordeel de omvang van het plangebied en de grote verscheidenheid aan daarbinnen voorkomende functies betrokken.

Ten aanzien van [locatie sub 1] is niet in geschil dat het laatst voorkomende gebruik, namelijk wonen, in het plan is vastgelegd. Ter zitting heeft [appellante sub 1] toegelicht dat bij de voorbereiding van het plan noch in de zienswijzefase is verzocht om een specifieke andere functie en dat daarvoor ook nog geen concrete plannen bestaan. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid ervan kunnen afzien om voor de verdiepingen van het pand [locatie sub 1] een andere functie dan wonen mogelijk te maken. Hierbij merkt de Afdeling op dat de raad ter zitting heeft verklaard in beginsel bereid te zijn om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., sub 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor een concrete verandering vergunning te verlenen.

2.2.6. In hetgeen [appellante sub 1] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de betwiste plandelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellante sub 1] is ongegrond.

De beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3]

2.3. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] richten zich in beroep tegen het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken 1 (WG - U1)" achter hun respectieve woningen aan de [locaties sub 2] (hierna ook: het Strosteegebied). Zij stellen dat het plandeel ten onrechte hoge woongebouwen op korte afstand van de woningen aan de [locaties sub 2A] mogelijk maakt, waardoor het uitzicht, de lichtinval en de privacy worden beperkt. Zij brengen tevens naar voren dat hiermee wordt voorbij gegaan aan het voorheen geldende uitgangspunt om achter de woningen aan de Haverstraat tuinen te realiseren. Voorts is

volgens [appellant sub 2] ten onrechte de naastgelegen parkeergarage gebruikt als maatstaf voor de toegestane bouwhoogte binnen het Strosteegebied. Hij voert hiertoe aan dat hiermee wordt afgeweken van het jarenlang gehanteerde principe dat voor de bewoners van de Haverstraat meer 'lucht en licht' moet worden gecreëerd. [appellant sub 3] betoogt nog dat hij door de uit te werken bestemming onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

2.3.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het gebied nog moet worden uitgewerkt. Het is dan ook niet uitgesloten dat de gronden grenzend aan de percelen aan de Haverstraat als groenvoorziening of tuin worden ingericht.

2.3.2. Ingevolge artikel 27, eerste lid van de regels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Woongebied - Uit te werken 1" (Strostee) aangewezen gronden bestemd voor wonen, verblijfsgebied en groenvoorzieningen.

Ingevolge het tweede lid van dit artikel, voor zover hier van belang, mag de totale woonvloeroppervlakte niet meer dan 2500 m² en niet minder dan 1500 m² bedragen en mag de goothoogte van de hoofdbebouwing niet meer dan 10,5 meter en niet minder dan 5 meter bedragen.

2.3.3. In paragraaf 5.4.2 van de plandoelichting is vermeld dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan voor het terrein ten zuiden van de Strostee garage een uit te werken woonbestemming geldt. Tot op heden is nog geen passende uitwerking gevonden voor het gebied. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen de desbetreffende gronden weer een uit te werken woonbestemming. De uitwerkingsregels blijven nagenoeg gelijk ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

2.3.4. In de uitwerkingsregels in artikel 27 van de regels zijn geen voorwaarden opgenomen wat betreft de situering van de toegestane bebouwing. Derhalve maakt de uit te werken bestemming het mogelijk dat de toekomstige woongebouwen op de bestemmingsgrens worden gerealiseerd. Ter zitting heeft de raad verklaard dat de raad bebouwing ter plaatse van de strook grond grenzend aan de percelen [locaties sub 2A], die in het vorige plan een groenbestemming had, niet wenselijk acht en dat bij de voorbereiding van een bouwplan ervan zal worden uitgegaan dat op deze gronden niet zal worden gebouwd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

De beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] zijn in zoverre gegrond. Het bestreden besluit, voor zover het de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken 1 (WG - U1)" betreft voor zover dat ziet op de strook grond grenzend aan de percelen [locaties sub 2A] die in het vorige plan een groenbestemming had zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 1, dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

2.3.5. De Afdeling ziet, mede naar aanleiding van het daartoe ter zitting door de raad gedane verzoek, aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder c, van de Awb, zelf in de zaak te voorzien door middel van het toekennen van de bestemming "Wonen (W)" zonder bouwvlak zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 2 en te bepalen dat de uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit voor zover dat is vernietigd. De Afdeling acht het niet aannemelijk dat derdebelanghebbenden daardoor in hun belangen worden geschaad.

2.3.6. Voor het overige overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het toestaan van een goothoogte van maximaal 10,5 meter passend is, gelet op de in de omgeving voorkomende bouwhoogtes en de ligging in de binnenstad. Voorts geven de uitwerkingsregels een begrenzing van het maximale vloeroppervlak aan woningen en de maximale goothoogte, maar laat het artikel aan het college van burgemeester en wethouders de ruimte om na afweging van de betrokken belangen te kiezen voor een kleiner vloeroppervlak aan woningen en/of een

lagere goothoogte. De uit te werken bestemming leidt dan ook niet noodzakelijkerwijs op den duur tot een grote bouwmassa op korte afstand van de gronden aan de Haverstraat en sluit een bestemming zonder bebouwing voor de gronden niet uit. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] staan in geval van de vaststelling van een specifieke bestemmingsregeling voor de gronden rechtsmiddelen ter beschikking.

2.3.7. In hetgeen [appellant sub 2] en [appellant sub 3] voor het overige hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

De beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] zijn in zoverre ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 4]

2.4. [appellant sub 4] stelt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om in de tuin bij zijn pand aan de [locatie sub 4] een terras te realiseren. Hij voert hiertoe aan dat bij het ter plaatse gevestigde restaurant ten onrechte en in strijd met de gemeentelijke beleidsnota 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht' van 6 september 2007 geen terras op het binnenterrein is toegestaan. Nu voorts op grond van de door [appellant sub 4] overgelegde rapporten niet is gebleken van bezwaren tegen het gebruik van de tuin als terras, heeft de raad volgens [appellant sub 4] onvoldoende gemotiveerd waarom in het plan het gebruik als terras niet als zodanig is opgenomen.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de in de binnenstad aanwezige binnentuinen als zeer waardevol worden beschouwd als contrast met de steeds drukker wordende stad. Daarom is een groter gewicht toegekend aan het behouden van deze relatief rustige plekken en het voorkomen van aantastingen van het woongenot dan aan het belang van een dergelijke uitbreiding voor bestaande restaurants. Terrassen op binnenterreinen worden daarom bij geen enkele horecavestiging meer toegestaan, aldus de raad.

2.4.2. De gronden aan de [locatie sub 4] hebben de bestemming "Centrum - 1 (C-1)". Ingevolge artikel 4.1, aanhef en onder a., van de regels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Centrum - 1 (C-1)" aangewezen gronden in ieder geval op de begane grond bestemd voor horeca.

De gronden achter [locatie sub 4] hebben de bestemming "Tuin (T)". Ingevolge artikellid 19.1, aanhef en onder a, van de regels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Tuin (T)" aangewezen gronden bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ingevolge artikellid 19.4 van de regels is het verboden de gronden met de bestemming "Tuin (T)" te gebruiken ten dienste van horeca of detailhandel.

2.4.3. In paragraaf 3.2.5 van de plandoelichting is vermeld dat de aanwezigheid van onder meer binnenterreinen de binnenstad van Utrecht uniek maakt. De binnenterreinen zijn vaak onbebouwd en slechts beperkt of via een poortje bereikbaar. De onbebouwde binnenterreinen bepalen voor een groot deel de leefbaarheid van de binnenstad. Ondanks toenemende bebouwing in de afgelopen eeuwen, zijn er nog steeds groene binnenterreinen aanwezig, soms openbaar, soms niet openbaar.

2.4.4. In hoofdstuk 5 van het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht' van 6 september 2007 (hierna: het ontwikkelingskader) is vermeld dat het ontwikkelingskader aangeeft hoe het gemeentebestuur wil omgaan met de vestiging van nieuwe horeca in de stad. De horeca krijgt hiermee meer ruimte om zich te vestigen, waarbij het gemeentebestuur de mogelijkheid wil behouden om individuele aanvragen van ondernemers te beoordelen. Daarbij is tevens vermeld dat bij de toetsing van de aanvaardbaarheid van uitbreidingen op achterterreinen met meer aspecten rekening moet worden gehouden dan bij uitbreidingen op verdiepingen en in kelders.

Voorts is daarin over terrassen vermeld dat het ontwikkelingskader een bindend kader vormt voor de vergunningverlening in het kader van de horecaverordening in de binnenstad.

2.4.5. Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat hij ten onrechte geen terras mag realiseren op de gronden achter het gebouw aan de Zakkendragersteeg 26 die de bestemming "Centrum - 1 (C-1)" hebben, overweegt de Afdeling dat het binnen deze bestemming is toegestaan om onbebouwde gronden te gebruiken voor horecadoeleinden. Dit heeft de raad ter zitting bevestigd. In zoverre mist het betoog van [appellant sub 4] dat op zijn gronden ten onrechte geen terras is toegestaan, feitelijke grondslag.

Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat hij ten onrechte de aangrenzende gronden met de bestemming "Tuin (T)" niet mag gebruiken voor een terras bij zijn horecagelegenheid, overweegt de Afdeling het volgende. De raad heeft als uitgangspunt vooropgesteld dat het rustige, groene karakter van de binnentuinen in de binnenstad zoveel mogelijk moet worden behouden. Dit uitgangspunt acht de Afdeling niet onredelijk. Over het beroep van [appellant sub 4] op het in het ontwikkelingskader neergelegde beleid wordt overwogen dat, mede gezien de voorbehouden die in het ontwikkelingskader voor de toetsing aan het beleid zijn gemaakt, het ontwikkelingskader de raad niet verplicht tot het toelaten van het gebruik als terras in de binnentuin. Derhalve kan niet worden volgehouden dat de gegeven bestemming in strijd is met het ontwikkelingskader. Het betoog van [appellant sub 4] dat tot het tegendeel strekt, faalt derhalve.

2.4.6. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 4] is ongegrond.

Het beroep van VvE Oude Gracht 88

2.5. VvE Oude Gracht 88 richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2 (GD-2)" voor zover dat ziet op de Hemdsmouwsteeg 3. Zij voert hiertoe aan dat in het plan ten onrechte geen beperking van het bouwvolume is vastgelegd, waardoor meer mogelijk is dan hetgeen in de bouwplannen is opgenomen. Het plandeel kan daardoor en doordat het woningen toelaat, leiden tot een beperking van het woongenot, licht en uitzicht in haar binnentuin.

2.5.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het plan slechts een beperkte uitbreiding toelaat ten opzichte van het bestaande kantoorgebouw en dus niet tot hinder zal leiden. Bovendien is het gebouw volgens het ingediende bouwplan niet direct grenzend aan de binnentuin gepland. In het kader van de leefbaarheid van de binnenstad wil de raad het gebruik voor wonen juist stimuleren. Daarbij verwacht de raad niet dat een dergelijk gebruik zal leiden tot een onevenredige beperking van het woongenot.

2.5.2. Het plandeel dat ziet op Hemdsmouwsteeg 3 heeft de bestemming "Gemengd - 2 (GD-2)". Op grond van de aanduiding "maximale bouwhoogte (11)" is ter plaatse een bouwhoogte van 11 meter toegestaan.

2.5.3. Het plandeel dat ziet op Hemdsmouwsteeg 3 heeft ook de aanduiding "maatvoeringsvlak" waarbinnen de maximale bouwhoogte van 11 meter is aangeduid. De grens van dit maatvoeringsvlak valt niet samen met de bestemmingsgrens tussen dit plandeel en het plandeel met de bestemming "Tuin (T)" dat betrekking heeft op de binnentuin bij Oudegracht 88. Op grond hiervan zal het hoofdgebouw op een afstand van minstens 6 meter vanaf de binnentuin moeten worden gerealiseerd. Gelet hierop en op het feit dat op grond van het vorige bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 10,6 meter was toegestaan, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een woongebouw en het gebruik als wonen op deze locatie in de binnenstad aanvaardbaar moet worden geacht. Niet is gebleken dat bij afweging van de belangen onvoldoende gewicht is toegekend aan de belangen van VvE Oude Gracht 88.

2.5.4. In hetgeen VvE Oude Gracht 88 hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep VvE Oude Gracht 88 is ongegrond.

Het beroep van Chiu

2.6. Chiu betoogt dat het plan ten onrechte geen glazen constructie (hierna: serre) mogelijk maakt, al dan niet via een ontheffing, aan de achterzijde van haar pand '[...]' aan de Oudegracht 113. Door de realisering van de serre kan de tuin achter het pand, die nu in zeer slechte staat verkeert en wordt ontsierd door een oude berging, op historische wijze worden ingericht en vanuit het pand zichtbaar worden gemaakt. Daarnaast is de serre onderdeel van een groter plan waarin meerdere panden in de binnenstad zijn opgenomen, welke grotendeels wel in het plan zijn neergelegd. Door de serre wordt het winkelvloeroppervlak ter plaatse vergroot, hetgeen zal leiden tot extra inkomsten die nodig zijn voor de overige investeringen, aldus Chiu. De serre dient hiermee het algemeen belang. Bovendien leidt Chiu inkomensschade doordat het gemeentebestuur in de voorprocedure welwillend tegenover het initiatief stond, maar de serre nu niet mogelijk is gemaakt.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de binnentuinen moeten worden vrijgehouden van bijgebouwen om het aanwezige waardevolle groen te behouden en te beschermen. Dit is een belangrijke kwaliteit van de binnenstad. Voorts is niet gebleken dat het plan voor het overige niet uitvoerbaar zal zijn, aldus de raad.

2.6.2. Het plandeel dat ziet op het gebouw aan de Oudegracht 113 heeft de bestemming "Centrum - 1 (C-1)". De gronden achter het pand hebben in het plan de bestemming "Tuin (T)".

Ingevolge artikel 19.2, eerste lid, onder a., van de regels mogen binnen de bestemming "Tuin(T)" geen gebouwen worden gebouwd.

2.6.3. In paragraaf 3.2.5 van de plantoelichting is vermeld dat de aanwezigheid van onder meer binnenterreinen de binnenstad van Utrecht uniek maakt. De binnenterreinen zijn vaak onbebouwd en slechts beperkt of via een poortje bereikbaar. De onbebouwde binnenterreinen bepalen voor een groot deel de leefbaarheid van de binnenstad. Ondanks toenemende bebouwing in de afgelopen eeuwen, zijn er nog steeds groene binnenterreinen aanwezig, soms openbaar, soms niet openbaar.

2.6.4. Weliswaar heeft Chiu onweersproken aangevoerd dat in de desbetreffende binnentuin geen waardevol groen aanwezig is en dat de aanwezige oude bebouwing zal worden verwijderd, maar de raad heeft ter zitting nader toegelicht dat het hem met name te doen is om het zoveel mogelijk vrij van bebouwing houden van de binnentuinen, omdat de aanwezige binnentuinen als zeer waardevol worden beschouwd als contrast met de steeds drukker wordende stad. Ook heeft deze binnentuin volgens de raad wel de potentie om tot waardevol groen uit te groeien. Gelet hierop heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid bij zijn belangenafweging een groter gewicht kunnen toekennen aan het behoud van de binnentuinen als open ruimtes dan aan het belang van Chiu.

2.6.5. In hetgeen Chiu heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep van Chiu is ongegrond.

Het beroep van Promopodium en [appellant sub 7B]

2.7. Promopodium en [appellant sub 7B] betogen dat het gebruik als kantoor op de verdiepingen van hun pand aan de [locatie sub 7] ten onrechte niet als zodanig is bestemd terwijl het legaal gebruik betreft. Op grond van de bestemmingsregeling is volgens hen op de verdieping alleen wonen toegestaan. Op grond hiervan valt al het andere gebruik onder het overgangsrecht, aldus Promopodium en [appellant sub 7B].

2.7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het gebruik van de verdiepingen voor kantoor in principe niet meer gewenst is. Daarom is in de algemene regeling alleen gebruik als woning toegestaan. Er is echter een uitzondering gemaakt voor bestaand, legaal gebruik. Het gebruik als kantoor is ook in bijlage 10 opgenomen, aldus de raad.

2.7.2. Het plandeel dat ziet op [locatie sub 7] heeft de bestemming "Gemengd - 2 (GD-2)". Op grond van de tabel in artikel 10.1 van de regels is bij deze bestemming op de verdiepingen alleen gebruik voor wonen toegestaan, behoudens legale, bestaande [activiteiten] op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.

Ingevolge artikel 1.17 van de regels moet onder bestaand gebruik worden verstaan, het op het tijdstip van in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.

2.7.3. In paragraaf 6.5.3 van de plandoelichting is vermeld dat in de regels bij iedere bestemming alle functies in een tabel zijn opgenomen. Daarbij is vermeld welke functies wel en niet zijn toegestaan. Voor de functies die niet zijn toegestaan geldt een uitzondering als het een bestaande, legale functie betreft. Dit zal per geval moeten worden gezien. De tabel in bijlage 10 bij de plandoelichting kan hierbij een hulpmiddel zijn.

In bijlage 10 bij de plandoelichting is een overzicht van de bestaande functies per adres opgenomen. Daarin zijn voor [locatie sub 7] de functies café/bar/restaurant en bedrijf en kantoor vermeld.

2.7.4. De Afdeling overweegt dat in artikel 10.1 van de regels weliswaar is vermeld dat op de verdiepingen alleen wonen is toegestaan, maar dat daarbij uitdrukkelijk is vermeld dat een uitzondering wordt gemaakt voor bestaand, legaal gebruik. Het gebruik dat in bijlage 10 bij de plandoelichting is opgenomen, wordt, zoals door de raad ter zitting is bevestigd, in ieder geval als bestaand gebruik aangemerkt. Nu ter zitting is komen vast te staan dat het op deze bijlage vermelde gebruik overeenkomt met het huidige bestaande gebruik op de verdiepingen van [locatie sub 7], moet worden geoordeeld dat het bestaande gebruik ter plaatse niet onder het overgangsrecht is gebracht, maar als zodanig is bestemd.

2.7.5. In hetgeen Promopodium en [appellant sub 7B] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Promopodium en [appellant sub 7B] is ongegrond.

Proceskostenveroordeling

2.8. Ten aanzien van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken.

Ten aanzien van [appellante sub 1], [appellant sub 4], VvE Oude Gracht 88, Chiu en Promopodium en [appellant sub 7B] bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Utrecht van 18 februari 2010, nummer 2010-13, voor zover daarbij is vastgesteld het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken 1 (WG-U1)" voor zover dat ziet op de strook grond grenzend aan de percelen [locaties sub 2A], die in het vorige plan een groenbestemming had, zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 1;

III. bepaalt dat de bestemming "Wonen (W)" aan het onder II bedoelde plandeel wordt toegekend zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart 2;

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

V. verklaart de beroepen van [appellante sub 1A] en [appellante sub 1B], [appellant sub 4], de vereniging Vereniging van Eigenaren Oude Gracht 88, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holding Charlie Chiu B.V. en de stichting Stichting Kee Fook Chiu en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PromoPodium B.V. en [appellant sub 7B] geheel, en de beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] voor het overige, ongegrond;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Utrecht aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor [appellant sub 2] en € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor [appellant sub 3] vergoedt.

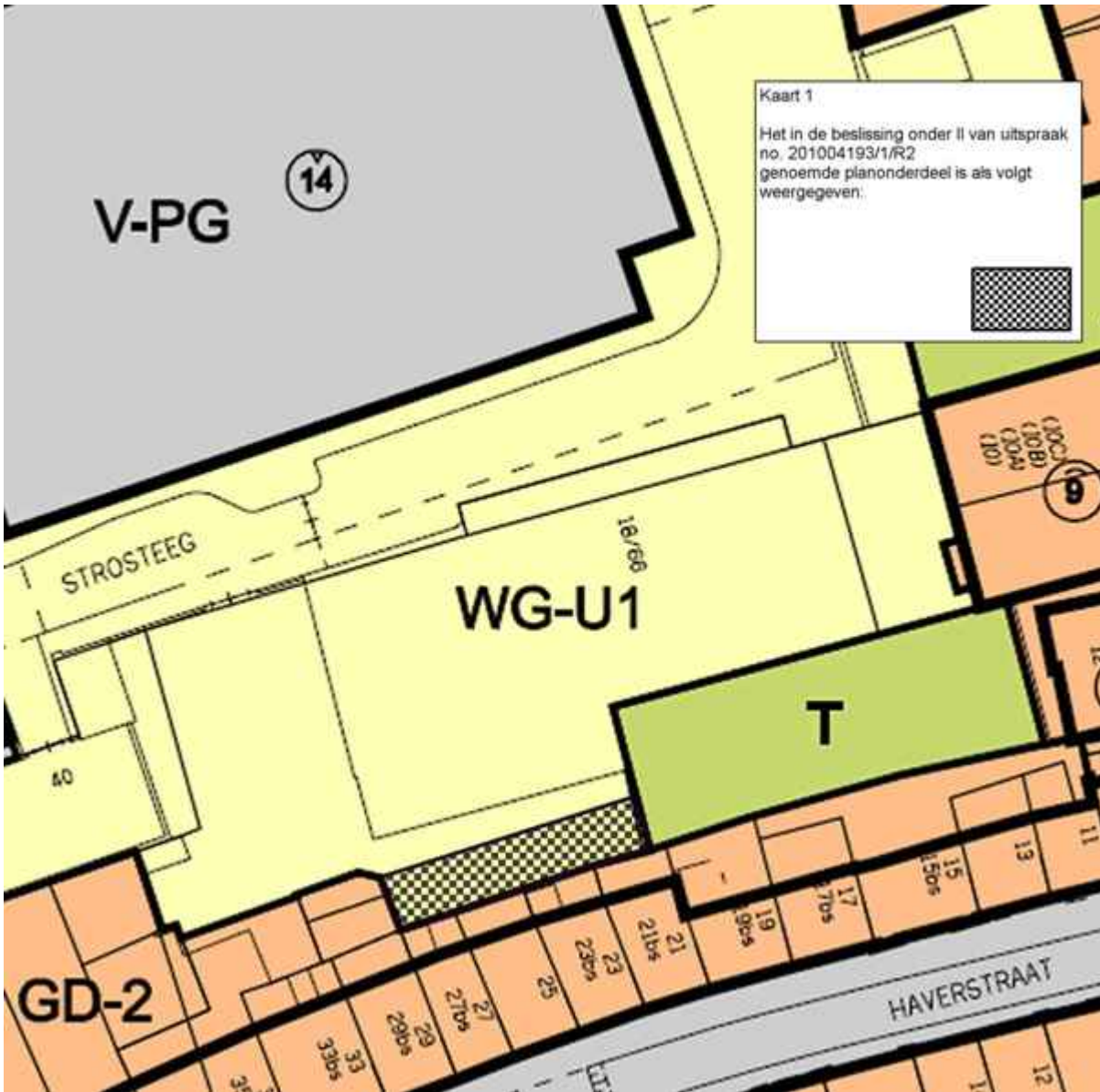
Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Vogel-Carprieaux, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Vogel-Carprieaux
voorzitter ambtenaar van staat

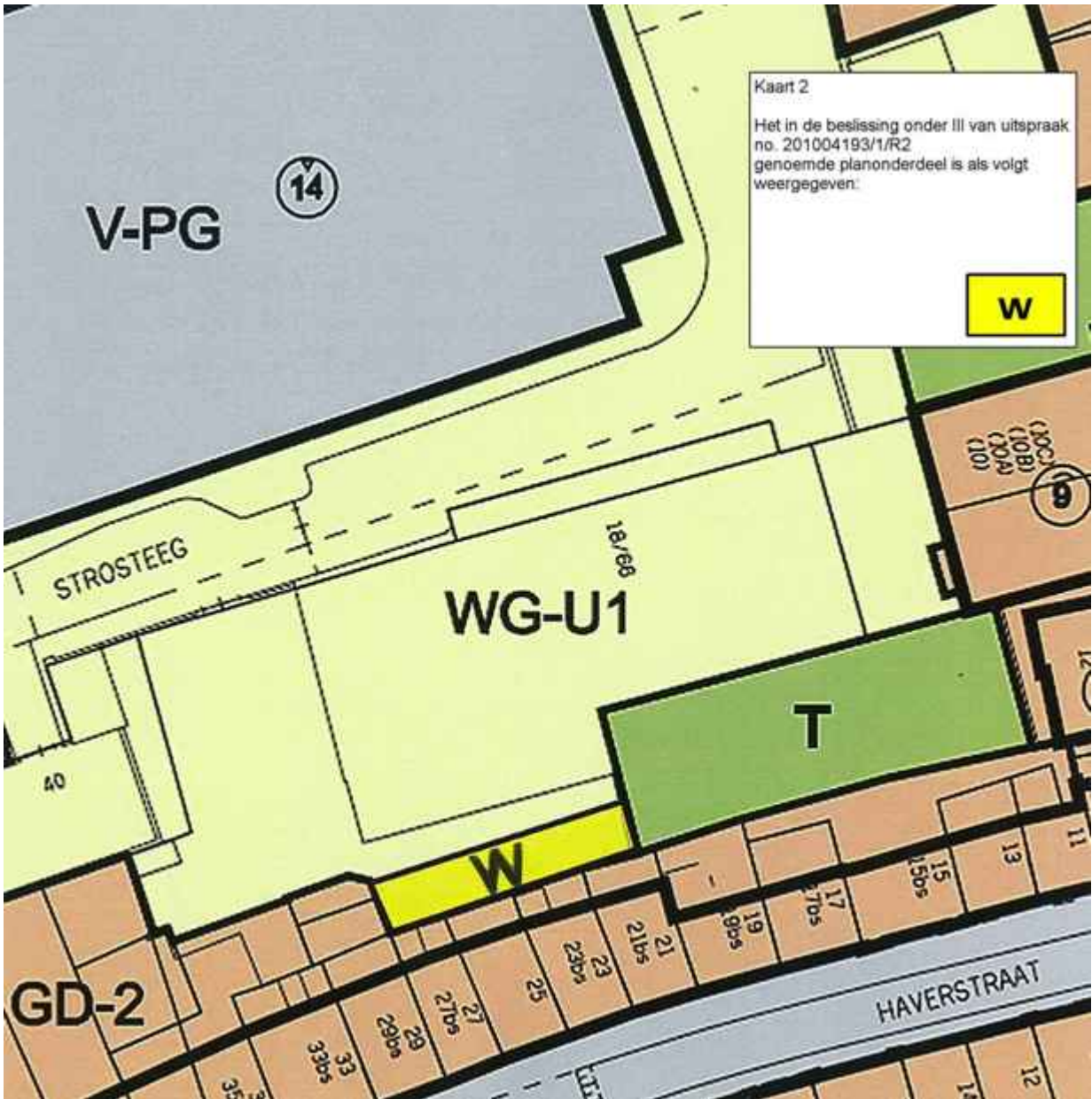
Uitgesproken in het openbaar op 25 januari 2012

545.

<HR>



<HR>



Kaart 2

Het in de beslissing onder III van uitspraak no. 201004193/1/R2 genoemde planonderdeel is als volgt weergegeven:

W