

## Uitspraak 201402978/2/R6

Datum van uitspraak: woensdag 27 mei 2015

Tegen: de raad van de gemeente Almere

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Flevoland

201402978/2/R6.

Datum uitspraak: 27 mei 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), wonend te Almere,
  2. de stichting Stichting Experiment Zelfbeheer Hoekwierde, gevestigd te Almere,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Almere,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 9 januari 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "De Wierden" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben onder meer [appellant sub 1] en EZH beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 september 2014, waar onder meer [appellant sub 1], bijgestaan door mr. E. van Kampen, werkzaam bij DAS rechtsbijstand, EZH, vertegenwoordigd door haar secretaris en de raad, vertegenwoordigd door L. Baan, P.A.M.G. Weijnen en A.H.V. Eggenhuizen, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 12 november 2014, in zaak nr. [201402978/1/R6](#), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 16 weken na de verzending van de tussenuitspraak het daarin geconstateerde gebrek in het besluit van 9 januari 2014 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

De raad heeft op 19 februari 2015, bij de Afdeling binnengekomen op 25 februari 2015, een nadere motivering van zijn besluit van 9 januari 2014 aangenomen.

Daartoe in de gelegenheid gesteld hebben [appellant sub 1] en EZH hierover een zienswijze naar voren gebracht.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

## Tussenuitspraak

1. De Afdeling heeft in 3.5.4 van de tussenuitspraak van 12 november 2014 overwogen dat de raad zich onvoldoende gemotiveerd op het standpunt heeft gesteld dat het plan voorziet in een regionale behoefte zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De Afdeling heeft hiertoe overwogen dat de raad aan zijn standpunt dat behoefte bestaat aan het voorziene appartementengebouw geen concrete gegevens ten grondslag heeft gelegd. De Afdeling heeft gelet hierop in de tussenuitspraak overwogen dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

1.1. De Afdeling heeft de raad bij de tussenuitspraak van 12 november 2014 opgedragen om het bestreden besluit alsnog toereikend te motiveren, dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

## Nadere motivering van 19 februari 2015

2. De raad stelt zich in zijn nadere motivering op het standpunt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. In de nadere motivering staat dat tussen 2012 en 2020 de groei van huishoudens in Flevoland aanzienlijk zal zijn en dat de woningproductie hierbij ernstig achter loopt. In de nadere motivering staat voorts dat uit regionaal woningmarktonderzoek uit 2013 volgt dat het aantal appartementen en benedenwoningen in Almere in verhouding met andere steden klein is, ongeveer 4% van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam. Voorts volgt uit dit onderzoek dat 5.698 huishoudens in de regio willen verhuizen naar een appartement of benedenwoning in Almere. Verder volgt uit het stedelijk woononderzoek dat er een lokale vraag is naar 330 appartementen of benedenwoningen in Almere Haven. Deze vraag zal volgens de raad de komende tien jaar verder stijgen. In de nadere motivering staat ten slotte dat Almere Haven te kampen heeft met een zeer eenzijdige woningvoorraad van goedkope rijwoningen en appartementen met een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen en dat woningen in het middensegment ontbreken.

2.1. [appellant sub 1] en EZH betogen dat de raad het in de tussenuitspraak van 12 november 2014 geconstateerde gebrek onvoldoende heeft hersteld. [appellant sub 1] voert hiertoe aan dat de nadere motivering slechts ingaat op de vraag naar voorziene appartementen, maar dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt hoe het voorziene appartementengebouw zich verhoudt tot het bestaande aanbod binnen de regio. Voorts voert [appellant sub 1] aan dat de door de raad genoemde onderzoeken een algemeen karakter hebben en dat hieruit geen conclusie kan worden getrokken over de behoefte aan de voorziene appartementen. [appellant sub 1] en EZH voeren voorts aan dat de raad een motie heeft aangenomen waarin staat dat de realisering van het voorziene appartementengebouw de laagste prioriteit heeft. Volgens [appellant sub 1] heeft de raad louter voorzien in het appartementengebouw om een sluitende grondexploitatie te verkrijgen. [appellant sub 1] voert verder aan dat de raad in zijn nadere motivering geen rekening heeft gehouden met de voorziene bouw van 450 woningen in het bestemmingsplan "De Laren" en dat de door de raad genoemde lokale vraag naar 330 appartementen een overschatting betreft. EZH voert aan dat er geen behoefte is aan het voorziene appartementengebouw. Volgens EZH zijn er in de periode van 2011 tot 2014 1654 appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van Almere. Voorts is er sprake van aanzienlijke leegstand, aldus EZH. EZH voert ten slotte aan dat binnen het bestaand bebouwd gebied voldoende mogelijkheden zijn om te voorzien in de appartementen op bestaande bouwgrond of door transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfspanden.

2.2. De raad heeft in de nadere motivering verwezen naar de landelijke bevolkingsprognose van ABF Research uit 2013. Hierin staat dat tussen 2012 en 2020 het aantal huishoudens in Nederland met 500.000 zal toenemen, terwijl de woningproductie achterblijft. Het woningtekort zal daarom in 2020 bijna zijn verdubbeld. Deze groei van huishoudens en het woningtekort zal het grootst zijn in Flevoland.

De raad heeft in de nadere motivering voorts verwezen naar de Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer. Hierin staat dat ook de bevolkings- en huishoudensprognose tot 2025 van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek een duidelijke groei van Almere laten zien. Uit de prognose blijkt dat Almere tot 2025 met bijna 40.000 inwoners tot een stad van ongeveer 235.000 inwoners groeit. In de structuurvisie staat voorts dat in Almere behoefte bestaat aan 60.000 nieuwe woningen.

De raad heeft in de nadere motivering verder verwezen naar het woononderzoek Stadsregio Amsterdam. Hierin staat dat in Almere 18.478 appartementen en benedenwoningen aanwezig zijn, hetgeen neerkomt op 4% van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam. Verder staat in dit onderzoek dat omgerekend 5.698 huishoudens hebben aangegeven dat zij het liefst naar appartement of benedenwoning in Almere willen verhuizen.

2.3. Vast staat dat het plan voorziet in een appartementengebouw waarin 40 appartementen zullen worden gerealiseerd. [appellant sub 1] en EZH hebben de door de raad genoemde onderzoeken naar de groei van het aantal huishoudens in Almere niet betwist. Voorts hebben [appellant sub 1] en EZH niet betwist dat 4% procent van de woningvoorraad in Almere uit appartementen en benedenwoningen bestaat. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling van de juistheid van deze onderzoeken kunnen uitgaan.

2.4. Anders dan [appellant sub 1] en EZH betogen, heeft de raad zich, onder verwijzing naar deze rapporten, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorziene appartementen, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Bro. [appellant sub 1] en EZH stellen weliswaar terecht dat dit algemene rapporten betreffen en dat hieruit niet duidelijk volgt hoe groot het huidige aanbod en de huidige vraag naar woningen is, maar dit leidt niet tot een ander oordeel. Gelet op de beschreven groei van het aantal huishoudens in Almere, het verwachte woningtekort en de beschreven behoefte aan 60.000 nieuwe woningen in de komende jaren in de stad, alsmede gelet op de omstandigheid dat op dit moment in Almere zich slechts 4% van de appartementen en benedenwoningen uit de Stadsregio Amsterdam bevindt, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de 40 voorziene appartementen passen binnen de woningopgaaf in Almere. Anders dan [appellant sub 1] en EZH betogen, moet het aantal reeds voorziene woningen geacht te zijn betrokken bij de berekening van de behoefte aan nieuwe woningen. De stelling dat op dit moment in Almere sprake is van aanzienlijke leegstand heeft EZH niet onderbouwd, zodat deze niet slaagt. Het betoog faalt.

2.5. Dat de raad een motie heeft aangenomen waarin staat dat de realisering van het voorziene appartementengebouw de laagste prioriteit heeft, betekent voorts evenmin dat geen behoefte bestaat aan de voorziene appartementen. De raad heeft deze motie niet aangenomen omdat hij van mening is dat geen behoefte aan de appartementen bestaan, maar omdat hij in samenwerking met de omwonenden van het voorziene appartementengebouw tot een oplossing wil komen waar alle partijen zich in kunnen vinden. Het betoog faalt.

2.6. Voor zover EZH betoogt dat binnen het bestaand bebouwd gebied voldoende mogelijkheden zijn om te voorzien in de appartementen op bestaande bouwgrond of door transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfspanden, zodat niet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro, geldt dat de Afdeling hierover in 3.5.5. van de tussenuitspraak van 12 november 2014 reeds een oordeel heeft gegeven. Voor zover EZH zich keert tegen deze overweging van de tussenuitspraak, overweegt de Afdeling dat zij behoudens zeer uitzonderlijke gevallen niet kan terugkomen van een in de tussenuitspraak gegeven oordeel. Een zeer uitzonderlijk geval is hier niet aan de orde, zodat van het in de tussenuitspraak gegeven oordeel moet worden uitgegaan. Het betoog faalt.

## Conclusie

3. Gelet op hetgeen is overwogen in 3.5.4 van de tussenuitspraak van 12 november 2014 zijn de beroepen van [appellant sub 1] en EZH gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Woongebied" en onder meer de aanduidingen "bouwvlak", "maximaal bebouwingspercentage terrein = 35%" en "maximale bouwhoogte = 26 m" voor het perceel gelegen tussen het Hoekwierdepad en de Blikveldweg.

Gelet op hetgeen is overwogen in 2 tot en met 2.5 heeft de raad in zijn nadere motivering van 19 februari 2015 alsnog deugdelijk gemotiveerd dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte, zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Bro. De Afdeling zal daarom met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb bepalen dat de rechtsgevolgen van het besluit, voor zover dit is vernietigd, in stand blijven.

## Proceskosten

4. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Van proceskosten van EZH die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

## Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Almere van 9 januari 2014, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Woongebied" en onder meer de aanduidingen "bouwvlak", "maximaal bebouwingspercentage terrein = 35%" en "maximale bouwhoogte = 26 m" voor het perceel gelegen tussen het Hoekwierdepad en de

Blikveldweg;

III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit in stand blijven voor zover vernietigd onder II;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Almere tot vergoeding van bij [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.225,00 (zegge: twaalfhonderdvijfentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

V. gelast dat de raad van de gemeente Almere aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 165,00 (zegge: honderdvijfenzestig euro) voor [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander, en € 328,00 (zegge: driehonderdachtentwintig euro) voor de stichting Stichting Experiment Zelfbeheer Hoekwierde vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. J.W. van de Gronden, leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Schaaf, griffier.

w.g. Drupsteen w.g. Schaaf  
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 27 mei 2015

523.