

Raad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

INGEKOMEN 24 APR 2014

Datum
23 april 2014

Ons nummer
201310631/1/R6

Uw kenmerk

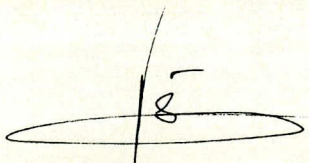
Onderwerp
Almelo
bp. Berkelstraat 2

Behandelend ambtenaar
C.J.M. van der Knaap-Bom
070-4264370

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De administratie is op 30 mei gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

C.Ph.L. ter Beek-Ypma en anderen, allen wonend te Almelo,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Almelo,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 1 oktober 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Berkelstraat 2" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Ter Beek-Ypma en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

Ter Beek-Ypma en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 april 2014, waar Ter Beek-Ypma en anderen, vertegenwoordigd door mr. D.F. Briedé, advocaat te Almelo, en het college, vertegenwoordigd door J.T.M. Rouweler en M.M. Weerink, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is als partij gehoord de stichting Almelose woningstichting Beter Wonen, vertegenwoordigd door ing. G.A. Mekkelholt en E. Alberts.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat 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. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan voorziet in een appartementengebouw met 39 appartementen aan het kruispunt van de Rijnstraat, de Berkelstraat en de Bornestraat.
3. Ter Beek-Ypma en anderen betogen dat het plan op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen, omdat tijdens de hoorzitting waar zij hun zienswijze hebben toegelicht slechts één raadslid aanwezig was. Zij betogen voorts dat de met de grondeigenaar gesloten anterieure exploitatieovereenkomst niet met het plan ter inzage heeft gelegen. In dit verband voeren Ter Beek-Ypma en anderen tevens aan dat de anterieure overeenkomst niet namens de gemeente is ondertekend.
 - 3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de procedure zorgvuldig is verlopen. Er is geen wettelijk voorschrift dat vereist dat de toelichting van de zienswijze in aanwezigheid van meerdere raadsleden dient plaats te vinden. De raad stelt voorts dat de anterieure overeenkomst is gepubliceerd en te raadplegen is op de gemeentelijke website.

3.2. Ingevolge artikel 6:22 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kan een besluit waartegen bezwaar is gemaakt of beroep is ingesteld ondanks schending van een geschreven of ongeschreven rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel, door het orgaan dat op het bezwaar of beroep beslist in stand worden gelaten indien aannemelijk is dat de belanghebbenden daardoor niet zijn benadeeld.

Indien al zou moeten worden aangenomen dat een hoorzitting in aanwezigheid van één raadslid in strijd is met een reglement van de raad, is naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk dat de belanghebbenden hierdoor niet zijn benadeeld. Op de hoorzitting hebben de indieners van zienswijzen hun standpunt kunnen toelichten. Er is een verslag gemaakt van de hoorzitting en dit verslag is als bijlage bij de Nota zienswijzen aan de raad voorgelegd. Gelet hierop faalt dit betoog.

3.3. Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb, legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 30 maart 2011 in zaaknr. 201007248/1/R1; www.raadvanstate.nl) kan een anterieure overeenkomst niet als een op een ontwerpplan betrekking hebbend stuk als bedoeld in artikel 3:11 van de Awb worden aangemerkt, zodat het niet ter inzage hoefde te worden gelegd. Overigens heeft de raad erop gewezen dat de overeenkomst te raadplegen is via de gemeentelijke website. De raad heeft voorts naar voren gebracht dat aan Ter Beek-Ypma en anderen per abuis een versie van de exploitatieovereenkomst is toegezonden die niet is ondertekend namens de gemeente. Het betoog faalt.

4. Ter Beek-Ypma en anderen voeren aan dat het plan niet is vastgesteld overeenkomstig hetgeen de raad heeft beoogd. Het plan voorziet in reguliere woningen, terwijl de raad ervan uitgaat dat ter plaatse zorgwoningen zullen worden gerealiseerd.

4.1. Aan de gronden binnen het plangebied is de bestemming "Wonen – Gestapeld wonen" toegekend met een bouwvlak.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a en b, van de planregels zijn de voor "Wonen - Gestapeld wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en tuinen en erven.

4.2. De raad heeft uiteengezet dat hij heeft beoogd te voorzien in woningen. Bij de stichting Beter Wonen bestaat het voornemen deze woningen als zorgwoningen te gaan gebruiken. Nu de raad enige flexibiliteit heeft willen behouden voor het geval er in de toekomst onvoldoende vraag naar zorgwoningen zal zijn, voorziet het plan in woningen zonder nadere specificering. Er bestaat derhalve geen grond voor het oordeel dat het plan niet in overeenstemming is met hetgeen de raad heeft beoogd. Het betoog faalt.

5. Ter Beek-Ypma en anderen betogen voorts dat de raad de alternatieven voor het plan onvoldoende heeft gezien. In dit verband voeren

zij aan dat de noodzaak voor de voorziene woningen onvoldoende is aangetoond en dat bijvoorbeeld in een kantoorfunctie kan worden voorzien. Ter Beek-Ypma en anderen voeren voorts aan dat kan worden volstaan met een gebouw met drie bouwlagen en eventueel een onderkeldering.

5.1. Volgens de raad is het plangebied het meest geschikt voor woningbouw en bestaat er behoefte aan de voorziene woningen. Om het project financieel haalbaar te maken en de huurwoningen betaalbaar te houden is een aantal van ongeveer 39 huurwoningen in vier bouwlagen noodzakelijk, aldus de raad.

5.2. Ten aanzien van het betoog dat ter plaatse in een andere functie kan worden voorzien, heeft de raad uiteengezet dat het plangebied een binnenstedelijke herstructureringskavel is. Een dergelijke locatie is volgens de raad bij uitstek geschikt voor woningbouw. In de plantoelichting staat vermeld dat het plan voorziet in vervangende nieuwbouw. Op diverse andere locaties heeft de stichting Beter Wonen woningen gesloopt die niet worden herbouwd. Uit de plantoelichting volgt voorts dat voor Almelo een woningopgave is vastgesteld, omdat het aantal inwoners groeit. Ter zitting heeft de stichting Beter Wonen voorts naar voren gebracht dat sprake is van een wachtlijst voor de zorgwoningen die zij voornemens is in het plangebied te realiseren. Gelet hierop is er niet voor gekozen ter plaatse te voorzien in een andere functie, zoals kantoren. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de locatie geschikt is voor woningbouw en dat er behoefte bestaat aan de in het plan voorziene woningen.

Ten aanzien van het door Ter Beek-Ypma en anderen naar voren gebrachte alternatief van drie bouwlagen met een onderkeldering, staat in de Nota zienswijzen vermeld dat de raad een gebouw met vier bouwlagen ter plaatse wenselijk acht om een duidelijke markering van de stadsring te realiseren. In de Nota zienswijzen staat voorts vermeld dat een minimum aantal woningen van 38 noodzakelijk is om de woningen voor de beoogde doelgroep van zorgwoningen of sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Door de servicekosten te verdelen over dit aantal appartementen kan de huurprijs relatief laag worden gehouden. Een gebouw met drie woonlagen is gelet hierop volgens de raad niet wenselijk. De raad heeft verder uiteengezet dat onderkeldering van het gebouw uit financieel oogpunt niet haalbaar is, omdat dit hoge kosten met zich brengt en het project in dat geval niet langer rendabel is. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen aanleiding dit standpunt van de raad onredelijk te achten. Het betoog faalt.

6. Ter Beek-Ypma en anderen betogen verder dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de bebouwing hoog en massief is. De in het plan voorziene bebouwing tast volgens Ter Beek-Ypma en anderen het karakter van de omgeving aan. In het plan zijn volgens hen de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de raad kennelijk noodzakelijk acht niet opgenomen.

6.1. De raad acht het plan passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving van het plangebied. Volgens de raad waarborgen de stedenbouwkundige randvoorwaarden dat het plan op een

stedenbouwkundig verantwoorde manier wordt ingepast. Voorts heeft de raad uiteengezet dat deze randvoorwaarden voor zover mogelijk in het plan zijn opgenomen.

6.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, van de planregels geldt dat binnen de bestemming "Wonen – Gestapeld wonen" gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de hoofdgebouwen, uitsluitend gestapelde woningen, worden binnen het bouwvlak gebouwd;

b. het aantal woningen mag niet meer dan 39 bedragen;

[...]

d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 13,5 m.

6.3. Ten behoeve van het plan zijn de "Stedenbouwkundige randvoorwaarden Berkelstraat" opgesteld. Uit deze stedenbouwkundige randvoorwaarden volgt dat met het plan wordt beoogd een stevige bebouwde markering te vormen aan het kruispunt. Op het kruispunt komen verschillende stedenbouwkundige structuren samen. De Berkselstraat vormt voorts een overgang tussen de smallere Violierstraat en het ruime kruispunt met de Van Rechteren Limpurgsingel. In het verdere verloop heeft deze straat een brede opzet. Beoogd is voorts op deze locatie een markering van de stadsring te realiseren. De appartementencomplexen aan de in de nabijheid van het plangebied gelegen Maasstraat tellen vier verdiepingen met een souterrain. De woningen aan de Bornestraat hebben een bouwhoogte van ongeveer 9 m. In de Nota zienswijzen staat voorts vermeld dat rekening is gehouden met de voorgevelrooilijnen van de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied. Voor zover Ter Beek-Ypma en anderen hebben aangevoerd dat de appartementencomplexen aan de Maasstraat niet direct aan de weg zijn gelegen, heeft de raad uiteengezet dat deze bebouwing vanaf de Berkelstraat goed zichtbaar is en dat de in het plan voorziene bebouwing aansluit op deze appartementencomplexen. Gelet op deze omstandigheden heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de voorziene bebouwing op zorgvuldige wijze is ingepast in de omgeving.

Voor zover Ter Beek-Ypma en anderen betogen dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden onvoldoende in het plan zijn verankerd staat in het verweerschrift vermeld dat de aspecten uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden die geschikt zijn om in het plan op te nemen, zoals de bouwhoogte en voorgevelrooilijnen, in het plan zijn verankerd. De overige aspecten zijn volgens de raad een kwestie van welstand en van uitvoering van het plan. Ter Beek-Ypma en anderen hebben niet nader geconcretiseerd welke voorwaarden volgens hen in het plan hadden moeten worden opgenomen. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden onvoldoende in het plan zijn gewaarborgd. Het betoog faalt.

7. Ter Beek-Ypma en anderen betogen voorts de raad ten onrechte is uitgegaan van de parkeernorm voor zorgappartementen, nu het plan niet

specifiek voorziet in dergelijke appartementen. Het plan zal volgens hen leiden tot parkeeroverlast indien de woningen als reguliere woningen worden gebruikt.

7.1. Volgens de raad is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ook in het geval de woningen niet als zorgwoningen zullen worden gebruikt. In de planregels is volgens de raad gewaarborgd dat voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd als de woningen worden gebruikt als reguliere woningen.

7.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.4.1, onder a, van de planregels mogen de gronden en bouwwerken uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de in lid 3.1, onder a, bedoelde functies indien wordt voorzien in het aantal parkeerplaatsen zoals weergegeven op de Parkeertekening in Bijlage 1 bij de planregels.

Ingevolge lid 3.4.1, onder b, mogen in afwijking van het bepaalde onder a de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van het bepaalde in lid 3.4, onder c, indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij per zorgwoning, niet zijnde een woning, wordt voorzien in 1 parkeerplaats per zorgwoning.

Ingevolge lid 3.4, onder c, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming ook aangemerkt het gebruik van de woningen als zorgwoningen, één en ander met de daarbij behorende verzorging en begeleiding, waarbij de verzorging nagenoeg voortdurend kan plaatsvinden en in het gebouw afzonderlijke ruimten ten behoeve van de verzorging aanwezig kunnen zijn.

7.3. Uit artikel 3, lid 3.4.1, onder a, van de planregels volgt dat de woningen uitsluitend als reguliere woningen mogen worden gebruikt indien de op de parkeertekening weergegeven parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er geldt uitsluitend een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning indien in het plan zorgwoningen worden gerealiseerd. Op de Parkeertekening in Bijlage 1 bij de planregels zijn 57 parkeerplaatsen en één taxistandplaats voor kort parkeren weergegeven. Nu het plan voorziet in 39 woningen is de raad uitgegaan van een parkeernorm van ongeveer 1,5. Uit de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uit oktober 2012 volgt dat voor huurappartementen in de middeldure en goedkope sector in een matig stedelijk gebied in de schil om het centrum een parkeerkencijfer van minimaal 0,8 en maximaal 1,6 aangehouden kan worden. Niet in geschil is dat deze parkeernorm aangehouden kan worden. Nu de raad met de gehanteerde parkeernorm bij de bovenkant van de voorgeschreven normering is aangesloten ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het plan parkeeroverlast zal veroorzaken. Het betoog faalt.

8. Ter Beek-Ypma en anderen vrezen voorts voor een verslechtering van hun woon- en leefklimaat. Zij betogen dat het plan hun privacy aantast en leidt tot schaduwwerking. In dit verband verwijzen Ter Beek-Ypma en anderen naar een door hen opgesteld onderzoek naar de schaduwwerking. Zij voeren voorts aan dat de bezonningsstudie die de raad aan het bestreden besluit ten grondslag heeft gelegd, is verricht door de ontwikkelaar. Ter

Beek-Ypma en anderen betogen verder dat de gevolgen van het plan voor eventuele windhinder onduidelijk zijn.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan het woon- en leefklimaat van Ter Beek-Ypma en anderen niet onevenredig zal aantasten. Het onderzoek naar de schaduwwerking toont volgens de raad aan dat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare schaduwhinder. De aantasting van de privacy is volgens de raad niet dusdanig dat hieraan een doorslaggevend gewicht dient te worden toegekend. Een gebouw met maximaal vier bouwlagen zal volgens de raad niet leiden tot windhinder.

8.2. Ten behoeve van het plan is het rapport "Bezonningsstudie" van 12 oktober 2012 vastgesteld (hierna: de Bezonningsstudie). Hieruit volgt dat de bebouwing die met het plan mogelijk wordt gemaakt alleen in de ochtenden beperkt meer schaduw zal veroorzaken. De enkele omstandigheid dat de Bezonningsstudie door de architect van het appartementencomplex is opgesteld maakt naar het oordeel van de Afdeling niet dat de raad niet van de Bezonningsstudie heeft kunnen uitgaan. In het door Ter Beek-Ypma en anderen overgelegde rapport "Schaduwonderzoek dhr. A. ter Beek te Almelo" van 18 november 2013 (hierna: het Schaduwonderzoek) ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de Bezonningsstudie niet aan zijn besluitvorming ten grondslag heeft kunnen leggen, omdat daarin geen vergelijking met de voorheen bestaande situatie is gemaakt. Uit het Schaduwonderzoek wordt dan ook niet duidelijk in hoeverre sprake is van een verslechtering van de bezonningssituatie. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare schaduwwerking.

Wat betreft de vrees voor vermindering van de privacy overweegt de Afdeling dat het bouwvlak voor het appartementencomplex op een afstand van ongeveer 5 m van de dichtstbij gelegen woning van Ter Beek-Ypma en anderen ligt. De overige woningen liggen op grotere afstand van het bouwvlak. Gelet op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan tot onaanvaardbare aantasting van de privacy van Ter Beek-Ypma en anderen zal leiden. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het voorgaande bestemmingsplan voorzag in bebouwing met een grotere omvang en een maximale bouwhoogte van 15 m. Overigens heeft de raad uiteengezet dat de bovenste woonlaag zal worden georiënteerd op de Berkelstraat/Rijnstraat en dat met de stichting Beter Wonen is overeengekomen dat de galerij wordt uitgevoerd met lamellen en witglas om inkijk zo veel mogelijk te voorkomen.

Ten aanzien van het betoog omtrent windhinder heeft de raad ter zitting uiteengezet dat uit ervaringsgegevens volgt dat windhinder pas optreedt bij gebouwen vanaf negen bouwlagen. Gelet hierop wordt bij bebouwing met minder dan negen bouwlagen geen onderzoek verricht naar mogelijke windhinder. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat dit uitgangspunt onredelijk is.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het woon- en leefklimaat van Ter Beek-Ypma en anderen niet dusdanig wordt aangetast dat hieraan een groter gewicht

diende te worden toegekend dan aan de belangen die zijn gemoeid met het plan. Het betoog faalt.

9. Het beroep is ongegrond.
10. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. N.S.J. Koeman, lid van de enkelvoudige kamer,
in tegenwoordigheid van mr. L. Brand, ambtenaar van staat.

w.g. Koeman
lid van de enkelvoudige kamer

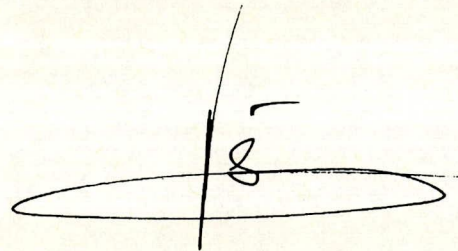
w.g. Brand
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 23 april 2014

575.

Verzonden: 23 april 2014

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line across it, and a smaller 'S' or similar character to the right.

mr. H.H.C. Visser