



Uitspraak 201406459/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 20 mei 2015

Tegen: de raad van de gemeente Ede

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201406459/1/R2.

Datum uitspraak: 20 mei 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellanten], beiden wonend te Ede, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant])

en

de raad van de gemeente Ede,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 juni 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Ede, Reehorsterweg 5a" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft [partij] een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 maart 2015, waar [appellant], bijgestaan door mr. H.P.J.G. Berkers, en de raad, vertegenwoordigd door J.F. de Leeuw en M.C.L. van den Broeke, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

2. 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.

3. Het plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning op een perceel gelegen tussen de woningen Reehorsterweg 5 en Reehorsterweg 7, te Ede (hierna: het perceel).

4. [appellant], woonachtig aan de [locatie A], betoogt dat de raad handelt in strijd met de antidubbeltelbepaling, door op het perceel te voorzien in een bouwvlak voor een extra woning, terwijl deze gronden onder het voorgaande bestemmingsplan reeds in aanmerking zijn genomen bij de verlening van een bouwvergunning voor het oprichten van een garage ten behoeve van de woning aan de Reehorsterweg 7.

4.1. De raad stelt dat toetsing aan de antidubbeltelbepaling niet aan de orde is omdat met de vaststelling van het plan sprake is van een nieuwe planologische situatie.

4.2. Ingevolge artikel 6 van de planregels blijft grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

4.3. Voorop gesteld wordt dat de antidubbeltelbepaling betrekking heeft op de vraag welke gronden in aanmerking mogen worden genomen bij de beoordeling van bouwplannen. De enkele omstandigheid dat de gronden waarop de nieuwe woning is voorzien, destijds zijn betrokken bij de verlening van een bouwvergunning voor het oprichten van een garage behorend bij de woning aan de Reehorsterweg 7, brengt niet met zich dat de bevoegdheid van de raad om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken op die gronden wordt beperkt.

Het betoog faalt.

5. [appellant] betoogt voorts dat het perceel als zij- en achtererf onlosmakelijk is verbonden met de woning aan de Reehorsterweg 7. In dit verband wijst hij erop dat sprake is van één eigenaar, één oprit en dat de bestaande bebouwing op het perceel is opgericht als bijgebouw ten behoeve van de woning aan de Reehorsterweg 7. Volgens [appellant] maken de gronden waarop de woning is voorzien in ruimtelijke zin aldus deel uit van het perceel Reehorsterweg 7.

5.1. De raad wijst erop dat het perceel kadastraal is afgesplitst van het perceel Reehorsterweg 7 en dat door het plan een nieuwe planologische situatie is ontstaan waarin de gronden feitelijk geen deel meer uitmaken van het perceel Reehorsterweg 7.

5.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.19 van de planregels wordt onder bouwperceel verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

5.3. Anders dan de raad kennelijk meent, is de enkele kadastrale afsplitsing van het oorspronkelijke perceel op zichzelf niet doorslaggevend voor de vaststelling dat de omvang van het bouwperceel is gewijzigd dan wel dat een nieuw bouwperceel als bedoeld in artikel 1, lid 1.19, van de planregels is ontstaan. Een situatie waarin sprake is van bij elkaar behorende bebouwing kan ertoe leiden dat meerdere kadastrale percelen in ruimtelijke zin als één geheel behoren te worden aangemerkt (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 21 december 2011 in zaak nr. 201101505/1/H1). Evenwel brengt de omstandigheid dat sprake is van bij elkaar behorende bebouwing en dat er ruimtelijke samenhang bestaat tussen Reehorsterweg 7 en het perceel, wat daarvan ook zij, op zichzelf niet met zich dat de raad om die reden ter plaatse van het perceel niet in redelijkheid heeft kunnen voorzien in een bouwvlak waarbinnen een nieuwe woning kan worden opgericht. Een en ander laat immers onverlet dat de raad een bouwvlak kan toevoegen indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het betoog faalt.

6. [appellant] betoogt voorts dat met betrekking tot het perceel Reehorsterweg 7 geen sprake is van een vanuit stedenbouwkundig oogpunt zodanig bijzondere bebouwingssituatie dat op deze gronden kan worden voorzien in een nieuw bouwvlak ten behoeve van een extra woning. Hiertoe voert hij aan dat het gaat om een hoekperceel, waarbij de ruimte in de voorgevelrooilijn tot de woning aan de Reehorsterweg 5 de tuin van nummer 7 betreft. Voorts past een woning op deze plaats niet bij de bebouwingsdichtheid van de omgeving, aldus [appellant]. Verder is volgens [appellant] feitelijk geen sprake van een grote onbebouwde open ruimte, gelet op de bestaande aan- en bijgebouwen behorend bij Reehorsterweg 7.

6.1. Volgens de raad is de ruimte in de zijtuin van Reehorsterweg 7 dermate groot dat hier een royale woning op een royaal perceel, vergelijkbaar met de omliggende percelen, kan worden gerealiseerd. In dit verband stelt de raad dat uit wordt gegaan van de ruimte tussen bestaande woningen en daarbij niet de eventuele overige bebouwing wordt betrokken.

6.2. Niet is gebleken van beleid dat de bouw van een woning in de zijtuin van het hoekperceel aan de Reehorsterweg 7 uitsluit. Ter zitting is door de raad toegelicht dat voor de buitendorpen in de gemeente het uitgangspunt geldt dat splitsing van percelen niet wordt toegestaan om de openheid van het gebied te behouden. De raad heeft erop gewezen dat dit beleid echter niet van toepassing is op de kern Ede, gelet op het stedelijk karakter van dit gebied. Binnen de kern Ede zal per geval beoordeeld worden of splitsing ruimtelijk aanvaardbaar is, aldus de raad. In het onderhavige geval heeft de raad splitsing ten behoeve van het toevoegen van een extra woning ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De raad heeft toegelicht dat de afstand tussen de woningen aan de Reehorsterweg 7 en Reehorsterweg 5 thans 27,8 m is. Na toevoeging van de nieuwe woning zal de afstand tussen de woning op nummer 5 onderscheidenlijk nummer 7 en de geplande nieuwe woning 10 m bedragen. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan "Zandlaan eo" gelezen in verband met de verbeelding van het onderhavige plan volgt dat de afstand tussen het bouwvlak op het perceel Reehorsterweg 7 en het nieuwe bouwvlak ongeveer 7,5 m zal bedragen en de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en het bouwvlak op de Reehorsterweg 5 ongeveer 10 m zal bedragen. De raad heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat, ook indien wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en ondanks dat vermelde afstanden iets kleiner zijn dan tussen andere bouwvlakken aan dezelfde zijde van de Reehorsterweg, deze afstanden nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Hierbij heeft de raad erop gewezen dat de bouwvlakken aan de andere zijde van de Reehorsterweg vergelijkbaar zijn met de nieuwe situatie. Voorts is in de plantoelichting vermeld dat de voorgevelrooilijn van de naastgelegen bestaande woningen wordt doorgetrokken, zodat de nieuwe woning in één lijn komt te staan met de aangrenzende woningen en een ruime voortuin resteert, een kenmerk van de woningen aan de Reehorsterweg. Ter zitting heeft de raad er voorts op gewezen dat zowel het perceel Reehorsterweg 7, als het nieuwe perceel een kavelgrootte van ongeveer 500 m² hebben. [appellant] heeft niet aannemelijk gemaakt dat een dergelijke kavelgrootte niet gebruikelijk is in de omgeving. De raad heeft zich dan ook in redelijkheid op dit standpunt kunnen stellen. Voorts bestaat geen aanleiding [appellant] te volgen in zijn standpunt dat feitelijk geen sprake is van een grote onbebouwde ruimte waarin de woning is voorzien, gelet op de bestaande aan- en bijgebouwen behorend bij Reehorsterweg 7, aangezien de raad in redelijkheid heeft kunnen uitgaan van de ruimte tussen de hoofdgebouwen. Daarbij neemt de Afdeling nog in aanmerking dat de planregeling voor bijgebouwen in het plan gelijkloend is aan de planregeling voor bijgebouwen in het bestemmingsplan "Zandlaan eo", zodat ook in zoverre niet aannemelijk is dat in ruimtelijke zin een afwijkend beeld zal ontstaan. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd bestaat, gelet op vorenstaande omstandigheden, geen grond voor het oordeel dat de raad de nieuwe woning tussen de Reehorsterweg 5 en Reehorsterweg 7 niet passend in de omgeving heeft kunnen achten.

Het betoog faalt.

7. [appellant] betoogt voorts dat de inrichting van het perceel planologisch onaanvaardbaar is. Volgens [appellant] leidt het plan niet tot het realiseren van een vrijstaande woning op het midden van het perceel. In dit verband wijst [appellant] erop dat het plan het mogelijk maakt dat de nieuwe woning tegen of in het bestaande bijgebouw wordt gebouwd. Het bestaande bijgebouw, dat gelet op de omvang niet als bijgebouw zou mogen worden aangemerkt, zal daardoor deel uit gaan maken van de woning, waardoor de woning buiten het bouwvlak komt te liggen, aldus [appellant]. Voorts wijst [appellant] erop dat ingevolge de artikelen 9 en 10 van de planregels, de woning drie meter buiten het bouwvlak richting de perceelsgrens van Reehorsterweg 5 kan worden opgeschoven. Daarnaast voert hij aan dat is vermeld dat een deel van de aanbouw aan de woning aan de Reehorsterweg 7 zal worden gesloopt, doch dat het plan daarin niet voorziet. Vanwege de ligging van de nieuwe woning tegen de bestaande aan- en bijgebouwen, zal volgens [appellant] het zicht op en de mooie ligging van de woning op nummer 7 worden aangetast. Tot slot stelt [appellant] dat het plan ten onrechte geen inzicht geeft in het voorgenomen bouwplan.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het zicht op de woning aan de Reehorsterweg 7. Voorts wijst de raad erop dat het tegen de perceelsgrens met Reehorsterweg 5 gebouwde bijgebouw als bijgebouw bij de nieuw op te richten woning zal gaan horen. Nu

deze bebouwing buiten het voorziene bouwvlak valt, blijft de functie van bijgebouw behouden, aldus de raad.

7.2. Zoals blijkt uit de verbeelding krijgt de nieuw te bouwen woning een eigen bouwvlak, waarbinnen de woning mag worden gebouwd. Het bestaande bijgebouw valt niet binnen dat bouwvlak. De Afdeling volgt [appellant] niet in zijn standpunt dat de bestaande bebouwing niet zijn functie als bijgebouw zal kunnen behouden, nu gelet op het vorenstaande aannemelijk is dat het bijgebouw geen onderdeel uit zal gaan maken van de woning. Dat de artikelen 9 en 10 een verschuiving van het bouwvlak bij omgevingsvergunning mogelijk maken geeft geen aanleiding voor het oordeel dat het college van burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik zullen maken, nu hiervan slechts gebruik kan worden gemaakt indien sprake is van een meetverschil of dit noodzakelijk is voor een technisch betere realisering van het bouwwerk. Gelet hierop kan [appellant] evenmin gevolgd worden in zijn standpunt dat de woning buiten het bouwvlak zal worden gerealiseerd en niet midden op het perceel zal komen te liggen.

De raad heeft voorts toegelicht, dat de woning aan de Reehorsterweg 7 ook na realisatie van de geplande nieuwe woning vrij op de hoek blijft liggen. De raad heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het zicht op deze woning. Het zicht op de woning aan de Reehorsterweg 7 van de zijde van de woning van [appellant] zal door de bouw van de nieuwe woning wijzigen, maar deze omstandigheid op zich biedt geen grond voor het oordeel dat de raad in strijd met de goede ruimtelijke ordening heeft gehandeld door een extra woning mogelijk te maken tussen de woningen aan de Reehorsterweg 5 en 7.

Met betrekking tot het standpunt van [appellant] dat ten onrechte geen inzicht is gegeven in de voorgenomen bouwplannen, overweegt de Afdeling dat de bouwplannen aan de orde zullen komen in een procedure over de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. In het bestemmingsplan worden met betrekking tot de bouw slechts de locatie van de mogelijke bebouwing en de regels hierbij vastgelegd.

Het betoog faalt in zoverre.

7.3. Voor zover [appellant] betoogt dat ten onrechte in het plan niet is voorzien in de sloop van een deel van de aanbouw aan de woning aan de Reehorsterweg 7, wordt als volgt overwogen. In de plantoelichting is vermeld dat een deel van de aanbouw zal worden gesloopt. Ter zitting heeft de raad toegelicht de sloop van een deel van de aanbouw noodzakelijk te achten in het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Hoewel het gaat om een aanbouw die blijkens de verbeelding deels binnen het plangebied valt, is in de sloop van dat deel in de regels niet voorzien. De enkele omstandigheid dat de sloop is besproken met de eigenaar van het perceel aan de Reehorsterweg 7 en in het kader van de procedure ten aanzien van de omgevingsvergunning hierover nadere eisen zullen worden gesteld, is onvoldoende om te verzekeren dat sloop van een deel van de aanbouw daadwerkelijk plaats gaat vinden. De Afdeling is dan ook van oordeel dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het plan desondanks ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het betoog slaagt in zoverre.

8. Het beroep is gegrond. Gelet op het overwogene in 7.3 ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met het artikel 3:46 van de Awb.

9. Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil ziet de Afdeling aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen om binnen de hierna te noemen termijn de gebreken in het bestreden besluit te herstellen, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. De raad dient hiertoe met inachtneming van hetgeen in 7.3 is overwogen alsnog toereikend te motiveren waarom sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie indien niet wordt voorzien in de sloop van de aanbouw aan de woning op het perceel Reehorsterweg 7, dan wel in zoverre terzake een gewijzigde planregeling vast te stellen. Een eventuele vastgestelde planwijziging dient op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekendgemaakt.

10. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Ede op om binnen zestien weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- alsnog toereikend te motiveren waarom sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie indien niet wordt voorzien in de sloop van de aanbouw aan de woning op het perceel Reehorsterweg 7, dan wel in zoverre een gewijzigde planregeling vast te stellen;
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een gewijzigd plan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. L.E.E. Konings, griffier.

w.g. Helder w.g. Konings
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 mei 2015

343-532.