

Uitspraak 201308409/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 26 maart 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Rheden
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201308409/1/R3.

Datum uitspraak: 26 maart 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Veluwse Maas B.V., gevestigd te Druten,
2. [appellant sub 2], wonend te Dieren, gemeente Rheden,

en

de raad van de gemeente Rheden,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Dieren, witte vlekken" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Veluwse Maas B.V. en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2] heeft een nader stuk ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 februari 2014, waar Veluwse Maas B.V., vertegenwoordigd door mr. C.J. Schipperus, advocaat te Wijchen, [appellant sub 2], en de raad, vertegenwoordigd door D.J.L.L. van Dun, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

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.

Het beroep van Veluwse Maas B.V.

2. Veluwse Maas B.V. richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Detailhandel" aan de Buitensingel 65-77 en het plandeel met de bestemming "Wonen" op de percelen aan de Buitensingel 81-87 en de Wilhelminaweg 17-21 te Dieren. Zij voert aan dat de raad ten onrechte niet tegemoet is gekomen aan haar verzoek in haar zienswijze om een gemengde bestemming en flexibelere bouw mogelijkheden. De raad stelt ten onrechte dat het geen concreet plan is. De gewenste bestemming zou vrijwel geen gewijzigde ruimtelijke uitstraling met zich brengen en belangen van derden worden dan ook niet geschaad. Bovendien heeft de raad de mogelijkheid om nadere beperkingen op te nemen in de vorm van maximale oppervlakten of aantallen indien hij dit nodig acht, aldus Veluwse Maas B.V.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het een conserverend plan betreft. De raad heeft de door Veluwse Maas B.V. gewenste wijziging van de bestemming, het bouwvlak en de bouwhoogte

niet opgenomen, omdat het een aanzienlijke verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden zou betekenen zonder dat daarvoor een concrete invulling bestaat.

2.2. De gronden van Veluwe Maas B.V. hebben deels de bestemming "Detailhandel" met de aanduiding "dienstverlening" en deels de bestemming "Wonen". Beide plandelen hebben twee bouwvlakken.

Gelet op de verbeelding en artikel 4, lid 4.2, onder 4.2.1, van de planregels mogen op de gronden met de bestemming "Detailhandel" binnen de bouwvlakken gebouwen worden opgericht van één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 5 onderscheidenlijk 8 m.

Gelet op de verbeelding en artikel 9, lid 9.2, onder 9.2.1, mogen op de gronden met de bestemming "Wonen" binnen de bouwvlakken gebouwen worden opgericht van twee bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 9 onderscheidenlijk 10 m. Buiten de bouwvlakken mogen, gelet op het bepaalde onder 9.2.2, bijgebouwen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van onderscheidenlijk 3,5 en 5 m, met een maximaal bebouwingspercentage van 40% per bouwperceel en maximaal 50 m² per bouwperceel.

2.3. In haar zienswijze van 12 april 2013 heeft Veluwe Maas B.V. de raad verzocht om de bestemmingen "Detailhandel" en "Wonen" op haar percelen te wijzigen in een gemengde bestemming, vergelijkbaar met de bestemming "Gemengd - 1" met een aanduiding "dienstverlening", met tenminste twee bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 m. Eventueel kunnen woningaantallen of detailhandelsoppervlakten worden opgenomen volgens de zienswijze. Verder heeft zij verzocht om geen bouwvlak op te nemen, maar te volstaan met een rooilijn, alsmede een maximaal te bebouwen oppervlakte of bebouwingspercentage. Subsidiair heeft zij verzocht om aan artikel 4 van de planregels een lid toe te voegen dat voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bouwvlakken op het plandeel met de bestemming "Detailhandel" gezamenlijk te kunnen herpositioneren.

2.4. Op de percelen van Veluwe Maas B.V. is de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik als zodanig mogelijk gemaakt. De Afdeling overweegt dat uit de zienswijze weliswaar volgt dat Veluwe Maas B.V. voornemens heeft om ter plaatse tot een herontwikkeling te komen en binnen welke kaders zij die ontwikkeling wenst, maar niet dat daarvoor reeds een concreet plan bestond dat de raad kon beoordelen. Uit de zienswijze volgt dat nog onduidelijk is welke functies Veluwe Maas B.V. ter plaatse precies wil ontwikkelen en in welke omvang, alsmede waar op het perceel zij bebouwing wil oprichten, met welk oppervlakte en met welke bouwhoogte. Wat betreft het subsidiaire verzoek is evenmin gebleken van een concreet plan tot verplaatsing van de bebouwing op de betreffende gronden, mede in het licht van de primair verzochte mogelijkheden. Voorts is van belang dat de in de zienswijze genoemde planologische kaders, anders dan Veluwe Maas B.V. betoogt, kunnen leiden tot een aanzienlijke verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse. Gelet daarop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze kaders, mede gelet op de belangen van derden, niet zonder nader onderzoek kunnen worden opgenomen in het plan. Voor zover Veluwe Maas B.V. betoogt dat de raad beperkingen aan de maximale bouwhoogte en oppervlakten had kunnen verbinden, wordt overwogen dat de raad bij de vaststelling van een plan weliswaar rekening dient te houden met concrete plannen, maar dat het niet op de weg van de raad ligt om globale plannen van initiatiefnemers nader in te vullen. De uitspraak van de Afdeling van 10 april 2013 in zaak nr. 201206013/1/T1/R1, waar Veluwe Maas B.V. op wijst, leidt evenmin tot een ander oordeel, nu het in dat geval een plan betrof voor windmolens, waarbij de omvang, locatie en functie duidelijk waren en het plan voldoende concreet was.

Nu niet is gebleken van concrete plannen voor de herontwikkeling heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien de gewenste bestemming en mogelijke gevolgen daarvan te onderzoeken en heeft hij in redelijkheid de bestaande situatie als zodanig kunnen bestemmen.

Het betoog faalt.

2.5. Gelet op het vorengaande is het beroep van Veluwe Maas B.V. ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2]

3. [appellant sub 2] betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" aan de Spoorstraat 1-9 ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat ten onrechte een maximale bouwhoogte van 13 m is opgenomen en een bouwvlak over het hele perceel. Daardoor kan meer worden gebouwd dan de huidige bebouwing, terwijl daarvoor geen concrete plannen

bestaan. Dit is niet in overeenstemming met het uitgangspunt van de raad voor de rest van de straat in het bestemmingsplan "Dieren Zuid", dat de bouwhoogte en het bouwvlak worden aangepast aan de aanwezige bebouwing. Hij vreest door de toegestane bouwhoogte een vermindering van de lichtval op zijn woning en een aantasting van zijn uitzicht.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het een conserverend plan is, waarbij de mogelijkheden uit het vorige plan zijn overgenomen. Deze bouwmogelijkheden bieden volgens de raad qua aard, schaal en functie nog steeds een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling.

3.2. Ter plaatse is de bestemming "Gemengd - 1" toegekend. Aan het hele plandeel is een bouwvlak toegekend en de aanduidingen "maximum aantal bouwlagen = 2", "maximum bouwhoogte (m) = 13" en "maximum goothoogte (m) = 8".

Ingevolge artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder 5.2.1, mogen op de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd en gelden voor gebouwen de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen percentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)";
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal bouwlagen" aangegeven aantal. Indien geen aantal is aangegeven geldt geen maximum.

3.3. Niet is in geschil dat de bouwmogelijkheden voor het perceel gelijk zijn aan die in het voorheen geldende plan en ten opzichte van de feitelijke situatie een uitbreiding van de bebouwing mogelijk maken. De raad heeft gesteld dat hij de bouwmogelijkheden wil handhaven vanwege voornemens tot herontwikkeling ter plaatse. Bij de vaststelling van het plan heeft de raad opnieuw beoordeeld of de mogelijkheden nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Op het perceel staat bebouwing met een bedrijfs- en woonfunctie. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat voor het perceel een bouwhoogte van 13 m, bij een maximale goothoogte van 8 m, aanvaardbaar is. Daarbij is van belang dat het perceel zich in een relatief dicht bebouwde omgeving in de bebouwde kom van het dorp bevindt, waar reeds gebouwen met een vergelijkbare goot- en bouwhoogte staan. Hoewel de lichtval op en het uitzicht vanuit de woning van [appellant sub 2] door de bouwmogelijkheden kunnen worden beperkt, is niet aannemelijk dat dit een onaanvaardbare beperking oplevert, mede gelet op de maximale goothoogte van 8 m. Dat de raad voor de woning van [appellant sub 2] in het bestemmingsplan "Dieren Zuid" in 2007 een maximale bouwhoogte van 9 m heeft toegekend, in overeenstemming met de feitelijke situatie, maakt dat niet dat de raad voor dit perceel geen andere maximale bouwhoogte heeft kunnen vaststellen. Daarbij is van belang dat het perceel van [appellant sub 2] een kleinere oppervlakte heeft, alleen in gebruik is als woning en dat voor het perceel geen voornemens tot herontwikkeling bestaan. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de bouwmogelijkheden uit het voorheen geldende plan heeft kunnen handhaven. Het betoog faalt.

3.4. Gelet op het vorengaande is het beroep van [appellant sub 2] ongegrond.

Proceskosten

4. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.J. ten Wolde, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten w.g. Ten Wolde

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 26 maart 2014

715.