

Raad van State

Uitspraak 202308003/1/R1

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2025:1930
Datum uitspraak:	30 april 2025
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 9 november 2023 heeft de raad van de gemeente Scherpenzeel het bestemmingsplan "Holevoetplein 282" vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het perceel Holevoetplein 282 in Scherpenzeel mogelijk. Scala Projects wil op het perceel 8 huurappartementen realiseren voor starters en herstarters op de woningmarkt. Op het perceel bevindt zich ook een voormalig hotel/restaurant dat in 2019/2020 is herontwikkeld tot Herbergier, een woon-zorgcomplex voor ouderen met geheugenproblemen. Het perceel van [appellanten], [locatie], grenst aan het plangebied. Zij vinden dat het bestemmingsplan hun woon- en leefklimaat aantast.

◇ eerste aanleg - enkelvoudig

◇ ro - gelderland

Volledige tekst

202308003/1/R1.

Datum uitspraak: 30 april 2025

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend in Scherpenzeel,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Scherpenzeel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 9 november 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Holevoetplein 282" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellanten] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 maart 2025, waar [appellanten], bijgestaan door mr. W.M. Janse, advocaat te Harderwijk en de raad, vertegenwoordigd door R. Raat-Reitsma, zijn verschenen. Voorts is ter zitting als partij gehoord Scala Projects B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigden].

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 1 september 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het perceel Holevoetplein 282 in Scherpenzeel mogelijk. Scala Projects wil op het perceel 8 huurappartementen realiseren voor starters en herstarters op de woningmarkt. Op het perceel bevindt zich ook een voormalig hotel/restaurant dat in 2019/2020 is herontwikkeld tot Herbergier, een woon-zorgcomplex voor ouderen met geheugenproblemen.

Het perceel van [appellanten], [locatie], grenst aan het plangebied. Zij vinden dat het bestemmingsplan hun woon- en leefklimaat aantast.

Toetsingskader van bestemmingsplannen

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Vorbereidingsprocedure

4. [appellanten] betogen dat de wijziging in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van zodanige aard en omvang is dat de raad de voorbereidingsprocedure opnieuw had moeten doorlopen. Zij voeren ter onderbouwing aan dat de bestemming volledig is veranderd en dat de nieuwe bestemming een wezenlijk andere uitstraling op de omgeving zal hebben. In het ontwerpplan ging het om een huis voor mensen met een verstandelijke beperking, een zogenaamd Thomashuis, terwijl het vastgestelde plan een appartementencomplex mogelijk maakt.

4.1. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Alleen als de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, moet de wettelijke procedure opnieuw worden doorlopen.

De raad heeft in dit geval het plan vastgesteld met een aantal wijzigingen. Deze afwijkingen van het ontwerp zijn naar aard en omvang niet zo groot dat een wezenlijk ander plan voorligt. De Afdeling legt hieraan de volgende redenen ten grondslag.

De gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk" met functie-aanduiding "zorginstelling" hadden, hebben in het vastgestelde bestemmingsplan de bestemming "wonen" gekregen. Het ontwerpbestemmingsplan maakte een zogenaamd Thomashuis mogelijk, waar volwassenen met een verstandelijke beperking zouden verblijven in een kleinschalige woonvoorziening. Het Thomashuis zou 9 woonzorgplekken bieden en een beheerderswoning. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van 8 reguliere appartementen mogelijk. De bestemming voor de desbetreffende gronden is naar aard en

omvang niet zodanig gewijzigd, dat nu een wezenlijk ander plan is vastgesteld. Daar komt bij dat de omvang van het bouwvlak gelijk is gebleven en dat de maximale bouw- en goothoogte van 7 meter en 5,5 meter in het ontwerp slechts in beperkte mate zijn verkleind naar 6 meter en 3,4 meter in het voorliggende plan. De inhoud van het voorziene appartementsgebouw is dus kleiner geworden dan in het ontwerp. Het gebouw heeft daarmee geen wezenlijk andere uitstraling op de omgeving.

De Afdeling ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan opnieuw ter inzage had moeten leggen.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

5. [appellanten] vrezen dat het bestemmingsplan zal leiden tot een ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat. Ter onderbouwing voeren zij aan dat in artikel 3.4.3 van de planregels een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen om met een omgevingsvergunning buiten het bouwvlak en daarmee dichters op de perceelsgrens te bouwen. Ook heeft de raad vanwege deze afwijkmogelijkheid niet voldoende gewaarborgd dat de afstand tussen hun perceelsgrens en het bouwvlak 5,8 m is. Verder hebben [appellanten] ter zitting betoogd dat in de planregels naleving van het schetsplan als voorwaardelijke verplichting had moeten worden opgenomen. In dat schetsplan is de afstand van voorziene appartementen tot de perceelsgrens van [appellanten] ongeveer 5,8 m. Daarnaast heeft de raad niet in het bestemmingsplan gewaarborgd dat de groenvoorzieningen, te weten twee bomen en een haag, daadwerkelijk behouden blijven. [appellanten] hechten veel waarde aan deze groenvoorzieningen vanwege behoud van hun privacy.

5.1. Volgens de raad zijn de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat van appellanten aanvaardbaar. De raad heeft daarbij gewezen op de afstand tussen de woning van [appellanten] en de grens van het plangebied.

5.2. Artikel 3.4.3 van de planregels luidt:

"3.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van hoofdgebouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a. voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2,00 m dient te bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;"

5.3. Voor wat betreft artikel 3.4.3 van de planregels overweegt de Afdeling het volgende. Deze bepaling maakt het gedeeltelijk bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak mogelijk, mits daarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend. Volgens de raad is de planregel overbodig. De planregel is per abuis overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrum". Omdat 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 hiervoor aanleiding hebben gegeven, is het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt in zoverre.

5.4. De Afdeling zal hierna aan de hand van de overige beroepsgronden van [appellanten] beoordelen of het plan hun woon- en leefklimaat onaanvaardbaar zal aantasten. Daarbij gaat de Afdeling ervan uit dat de

afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.4.3 van de planregels niet meer in het plan is opgenomen.

5.5. Voor wat betreft de waarborging van de afstand tussen de perceelsgrens en het bouwvlak en het behoud van de groenvoorzieningen overweegt de Afdeling het volgende. Nog los van de vraag of er enige verplichting voor de raad bestaat om een bepaalde afstand tussen de perceelsgrens en het bouwvlak te waarborgen, blijkt uit de verbeelding dat de afstand tussen de perceelsgrens en het bouwvlak ongeveer 5,8 m is. De raad hoefde reeds daarom in de planregels naleving van het schetsplan niet als voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Daarnaast heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat het behoud van de haag en de twee bomen niet noodzakelijk is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Het behoud van deze groenvoorzieningen hoeft daarom niet in een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden, aldus de raad.

De Afdeling is van oordeel dat de raad heeft mogen afzien van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het behoud van de twee bomen en de haag, omdat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat het behoud van de haag en de twee bomen niet noodzakelijk is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Daarbij is van belang dat de afstand tussen de woning van [appellanten] en het perceel ongeveer 25 meter is. Een dergelijke afstand is niet ongebruikelijk in een bebouwde omgeving. Verder behoren bewoners in een dichtgebouwde omgeving er rekening mee te houden dat er inkijk in hun achtertuin kan ontstaan als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

5.6. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat van appellanten aanvaardbaar zijn als daarin niet de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.4.3 van de planregels is opgenomen.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

Alternatieve inrichting

6. [appellanten] betogen dat er een alternatieve invulling van het plangebied is, waardoor een gelijkwaardig resultaat kan worden met aanmerkelijk minder bezwaren. Het bouwvlak van het te realiseren appartementsgebouw dient volgens hen naar de noordwestkant van het perceel verplaatst te worden.

6.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

De Afdeling stelt vast dat het alternatief voor meer afstand tot aan het perceel van [appellanten] zou zorgen, maar er ook voor zorgt dat het bouwvlak dichterbij andere woonpercelen aan de Holvevoetlaan komt te liggen. De minimale afstand van het bouwvlak tot een van de omliggende woningen is bij de huidige locatie van het bouwvlak het grootst. Deze afstand zou kleiner worden bij het alternatieve voorstel van [appellanten]. De raad heeft te kennen gegeven daarom niet voor dit alternatieve voorstel te hebben gekozen.

Gezien het voorgaande heeft de raad het door [appellanten] voorgestelde alternatief afgewogen bij de vaststelling van het plan en toereikend gemotiveerd waarom niet voor dat alternatief is gekozen.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

7. Het beroep is gegrond. De raad heeft artikel 3.4.3 van de planregels in strijd met artikel 3:2 van de Awb vastgesteld. De Afdeling ziet gelet hierop aanleiding om het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te vernietigen, voor zover het artikel 3.4.3 van de planregels betreft. De Afdeling draagt de raad ook op het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

8. De raad dient de proceskosten van [appellanten] te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Scherpenzeel van 9 november 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Holevoetplein 282" voor zover het artikel 3.4.3 van de planregels betreft;
- III. draagt de raad van de gemeente Scherpenzeel op om binnen vier weken na verzending van de uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt op de landelijke voorziening;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Scherpenzeel tot vergoeding van de bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.814,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatige verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen de raad van de gemeente Scherpenzeel aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Scherpenzeel aan [appellant A] en [appellant B] het voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 184,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen de raad van de gemeente Scherpenzeel aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. M.M. Kaajan, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.

w.g. Kaajan
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Driel Kluit
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 30 april 2025

703-1134