

13.0011177

Raad van de gemeente Wageningen
Postbus 1
6700 AA WAGENINGEN

Datum
24 juli 2013

Ons nummer
201303212/1/R6

Uw kenmerk

Onderwerp
Wageningen
Bestemmingsplan De Lawickse Hof

Behandelend ambtenaar
F. Sardar
070-4264542

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

BR 13.0007 en 10		
GEMEENTE WAGENINGEN		
DATUM INGEKOMEN 25 JUL 2013		
AFDELING	uitspraak	
KOPIE	Gef	
CLASS. NR.	- 1731-21	
ONTVANGSTBEW.	☐ JA	☒ NEE

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

De heer en mevrouw Teunissen, (hierna tezamen en in enkelvoud:
Teunissen), beiden wonend te Wageningen,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Wageningen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 11 februari 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "De Lawickse Hof" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Teunissen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad 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 8 juli 2013, waar de raad, vertegenwoordigd door H.G. van Olderen, S. Seyman en E.A. van der Meulen, allen werkzaam bij de gemeente, is verschenen. Voorts is ter zitting de vennootschap onder firma De Lawickse Hof, vertegenwoordigd door mr. J. Haakmeester en ing. R. Arends, gehoord.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een plan 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 de realisatie van grondgebonden woningen, grondgebonden studentenwoningen en appartementen voor studenten dan wel assistenten in opleiding. Voorts kan op de begane grond maximaal 1.200 m² commerciële dienstverlening worden gerealiseerd.
3. Teunissen betoogt dat de behoefte aan de studentenappartementen onvoldoende aannemelijk is gemaakt, waardoor het onzeker is of het plan binnen de planperiode kan worden uitgevoerd. Hij wijst er in dit verband op dat de beoogde exploitant en afnemer van de door het plan mogelijk gemaakte studentenappartementen zich heeft teruggetrokken.
 - 3.1. De raad stelt dat hij in redelijkheid ervan heeft kunnen uitgaan dat de opgenomen bestemmingen binnen de planperiode van 10 jaar kunnen worden gerealiseerd, omdat de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten met De Lawickse Hof.
 - 3.2. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 15 februari 2012, zaak nr. 201008192/T1/1/R1 (www.raadvanstate.nl), kan in het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan een betoog dat ziet

op de economische uitvoerbaarheid van dat plan slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit, indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode.

In de plantoelichting staat dat de gemeente met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst heeft gesloten en alle kosten voor diens rekening komen. De Lawickse Hof heeft ter zitting toegelicht dat overeenstemming is bereikt met de beoogde exploitant en afnemer over de ontwikkeling en realisatie van de studentenappartementen.

Gelet op het bovenstaande ziet de Afdeling in hetgeen Teunissen heeft aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode.

Het betoog faalt.

4. Teunissen vreest voor parkeeroverlast als gevolg van het plan, omdat het aantal benodigde parkeerplaatsen onvoldoende inzichtelijk is gemaakt. Volgens hem is de fysieke ruimte voor het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen ter plaatse beperkt. Teunissen kan zich voorts niet verenigen met de in het plan opgenomen afwijkmogelijkheid van de parkeernorm.

4.1. De raad stelt dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de in het plan opgenomen parkeernormen zal worden getoetst. De raad stelt dat het plan voldoende fysieke ruimte bevat om aan voornoemde parkeernorm te voldoen. Volgens de raad is een afwijkingsbevoegdheid in het plan opgenomen om flexibiliteit te bieden voor het uitvoeren en realiseren van het plan waarbij geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de parkeersituatie.

4.2. Ingevolge artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder e, van de planregels, zijn de voor "Wonen – 1" aangewezen gronden ondergeschikt bestemd voor parkeren.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2, onder 5.2.1, sub f, en artikel 6, lid 6.2, onder 6.2.1, sub e, wordt per hoofdgebouw voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het bouwperceel volgens de in Bijlage 1 gegeven normen.

Ingevolge lid 5.3, aanhef en onder c, en lid 6.3, aanhef en onder c, wordt tot een strijdig gebruik in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het bouwperceel volgens de in Bijlage 1 gegeven normen.

Ingevolge lid 5.4, onder 5.4.1, en lid 6.4, onder 6.4.1, kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

4.3. In de plantoelichting staat dat op basis van het in 2008 vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Wageningen de parkeernormen per functie in het plan zijn vastgelegd. De aard en omvang van de in het plan voorziene functies zijn nog niet bekend, waardoor het exacte aantal parkeerplaatsen niet inzichtelijk is. Bij de aanvraag voor

omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden voornoemde parkeernormen volgens de plantoelichting in acht genomen doordat in de planregels een koppeling is gemaakt tussen de te realiseren bebouwing en de parkeernorm per functie.

De raad heeft ter zitting toegelicht dat indien wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en het daarbij behorende aantal benodigde parkeerplaatsen, voldoende fysieke ruimte binnen de bestemming "Wonen – 1" aanwezig is om voornoemd aantal parkeerplaatsen te realiseren.

Gelet op de in de planregels neergelegde verplichte toetsing aan de parkeernormen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid kunnen kiezen voor het opnemen van flexibiliteit ten aanzien van de aard en omvang van de functies in het plan en het daarbij behorende aantal benodigde parkeerplaatsen. In hetgeen Teunissen heeft aangevoerd ziet de Afdeling voorts, mede gezien de oppervlakte van het plandeel met de bestemming "Wonen – 1", geen aanknopingspunten voor het oordeel dat ter plaatse onvoldoende fysieke ruimte aanwezig is om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren.

4.4. Over de in de artikelen 5, lid 5.4, onder 5.4.1, en 6, lid 6.4, onder 6.4.1, van de planregels opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de parkeernorm overweegt de Afdeling als volgt.

Als voorwaarde voor het gebruik maken van deze afwijkingsmogelijkheid is gesteld dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de parkeersituatie. Het begrip parkeersituatie in bedoelde planregels wordt daarbij niet nader gedefinieerd. De raad heeft ter zitting toegelicht dat voor de toepassing van voornoemde afwijkingsbevoegdheid geen nadere normen zijn opgenomen, maar dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een belangenafweging zal worden gemaakt.

Gelet op de algemene formulering van de desbetreffende afwijkingsbevoegdheid en, gezien de toelichting van de raad ter zitting, heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt onder welke omstandigheden en in hoeverre mag worden afgeweken van de uit het in 2008 vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Wageningen afkomstige en in bijlage 1 van de planregels opgenomen parkeernormen. Gelet hierop verdraagt het bestreden besluit zich naar het oordeel van de Afdeling in zoverre niet met het uit het rechtszekerheidsbeginsel voortvloeiende vereiste dat een besluit duidelijk en slechts voor één uitleg vatbaar dient te zijn. Het betoog slaagt.

5. Teunissen vreest als gevolg van het plan een onaanvaardbare vermindering van zijn uitzicht en aantasting van zijn privacy. Volgens hem verwijst de raad ten onrechte naar bouw mogelijkheden voor het thans aanwezige garagebedrijf onder het vorige bestemmingsplan, nu de uitbreidingsmogelijkheden van de garage waren beperkt door milieueisen en bovendien een bouwhoogte van maximaal 13 m mogelijk was tegenover 21 m in het voorliggende plan. Voorts wordt het uitzicht, naast de situering van de bebouwing, verminderd door de realisatie van een parkeerplaats en fietsenstalling, aldus Teunissen.

5.1. De raad stelt dat het vorige bestemmingsplan "Wageningen" het mogelijk maakte tot aan de grens van het perceel van Teunissen te bebouwen tot een maximale hoogte van 13 m. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare vermindering van het uitzicht en schending van de privacy van Teunissen, aldus de raad.

5.2. De afstand van de in het plan voorziene wooneenheden tot de woning van Teunissen bedraagt minimaal ongeveer 12 m. Niet in geschil is dat het plan zal een zekere aantasting van het huidige uitzicht vanaf de woning van Teunissen met zich brengt. Ook zal meer zicht ontstaan op de woning.

In aanmerking genomen dat geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat en evenmin aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad, gezien voornoemde afstand tot de woning van Teunissen, had moeten inzien dat het plan een ernstige inbreuk vormt op zijn privacy, ziet de Afdeling in hetgeen Teunissen heeft aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van zijn woon- en leefklimaat.

Het betoog faalt.

6. Teunissen heeft zich in het beroepsschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "De Lawickse Hof" is ingegaan op deze zienswijze.

Teunissen heeft in het beroepsschrift, noch ter zitting, redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist is.

Het betoog faalt.

7. Het beroep van Teunissen is, voor zover gericht tegen de in artikel 5, lid 5.4, onder 5.4.1, en artikel 6, lid 6.4, onder 6.4.1 van de planregels neergelegde afwijkingsmogelijkheid van de parkeernorm, gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd voor zover het voornoemde artikelen van de planregels betreft. Het beroep is voor het overige ongegrond.

8. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

9. De raad dient ten aanzien van Teunissen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van de heer en mevrouw Teunissen gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Wageningen van 11 februari 2013, voor zover het artikel 5, lid 5.4, onder 5.4.1, en artikel 6, lid 6.4, onder 6.4.1 van de planregels betreft;
- III. draagt de raad van de gemeente Wageningen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- IV. verklaart het beroep van de heer en mevrouw Teunissen voor het overige ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Wageningen tot vergoeding van bij de heer en mevrouw Teunissen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 472,00 (zegge: vierhonderdtweeënzeventig 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 anderen;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Wageningen aan de heer en mevrouw Teunissen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. T.L.J. Drouen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek
lid van de enkelvoudige kamer

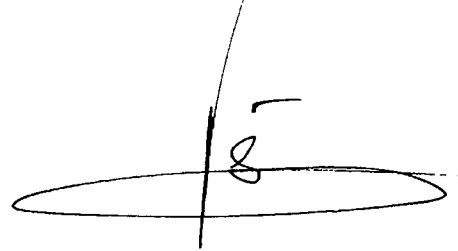
w.g. Drouen
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 24 juli 2013

375-690.

Verzonden: 24 juli 2013

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

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval loop. A vertical line crosses the middle of the oval. To the right of the vertical line, there is a small, stylized mark that resembles a lowercase 'e' or a similar character. Above the oval, there is a short horizontal line segment.

mr. H.H.C. Visser