



Uitspraak 201508656/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 22 juni 2016

Tegen: de raad van de gemeente Amsterdam

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2016:1709**

201508656/1/R1.

Datum uitspraak: 22 juni 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], wonend te Amsterdam,
appellante,

en

de raad van de gemeente Amsterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 september 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "3e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Noord" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, hebben [partij A] en [partij B] een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De raad en [partij A] en [partij B] hebben nadere stukken ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 mei 2016, waar [appellante], bijgestaan door mr. E.R. Koster, werkzaam bij Achmea rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M. Hop en mr. P.N. Vrijman, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn als partij gehoord [partij A] en [partij B], bijgestaan door mr. M.L.M. Frantzen, advocaat te Ouderkerk aan de Amstel.

Overwegingen

Toetsingskader

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.

Voorgeschiedenis

2. Het bestemmingsplan is vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2015:2411. Die uitspraak betrof de beroepen tegen het bestemmingsplan "Landelijk Noord". In dat bestemmingsplan was aan een strook grond tussen de woningen aan [locatie 1] en [locatie 2] de bestemming "Tuin" toegekend. [partij A] en [partij B] hadden tegen de bestemming voor dat plandeel beroep ingesteld. De Afdeling heeft dat beroep gegrond verklaard en het bestemmingsplan "Landelijk Noord" vernietigd voor zover het betreft dat plandeel. Het Kadaster had namelijk bevestigd dat de kadastrale registratie van de strook grond berust op een omissie bij de afhandeling van de ruilverkaveling en dat de strook grond eigenlijk behoort bij [locatie 2]. De raad was er echter van uitgegaan dat de strook grond behoorde bij [locatie 1]. De Afdeling is er in die procedure van uitgegaan dat de raad op de hoogte was van de brief van het Kadaster. De raad was dus uitgegaan van onjuiste gegevens. In die procedure gaf de raad ter zitting bovendien aan dat hij geen planologische bezwaren had tegen een woonbestemming voor de strook grond als deze behoort bij [locatie 2].

Het geschil

3. [appellante] is eigenaar van het perceel [locatie 1]. Zij is het niet eens met de bestemming "Wonen" voor de strook grond tussen de woningen aan [locatie 1] en 129. Deze bestemming legaliseert namelijk een entree tot [locatie 2] die [partij A] en [partij B] zonder vergunning hebben gebouwd. Door die entree kan zij haar woning niet meer goed onderhouden. Ook ervaart zij daardoor overlast.

Volgens haar hoort de strook grond bovendien nog steeds bij [locatie 1]. Weliswaar is een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin een nieuwe grens is vastgesteld, met als doel deze in de openbare registers van het Kadaster in te schrijven, maar die inschrijving heeft nog niet plaatsgevonden. [appellante] betwist bovendien de rechtsgeldigheid van deze vaststellingsovereenkomst. Volgens [appellante] zal inschrijving in de openbare registers dus ook in de toekomst niet plaatsvinden.

Evidente privaatrechtelijke belemmering

4. In geschil is of er een evidente privaatrechtelijke belemmering is die in de weg staat aan verwezenlijking van de bestemming "Wonen". Naar het oordeel van de Afdeling mocht de raad ervan uitgaan dat die er niet is. Weliswaar is de nieuwe grens ook nu nog niet ingeschreven in de openbare registers, maar de raad heeft zich op grond van de vaststellingsovereenkomst in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze inschrijving naar verwachting binnen de planperiode van 10 jaar zal plaatsvinden. Omdat de vaststellingsovereenkomst niet is ontbonden of vernietigd mocht de raad er van uit gaan dat deze tussen partijen geldt. Het beroep van [appellante] op dwaling doet daar niet aan af. Een terecht beroep op dwaling leidt ingevolge artikel 6:228 van het Burgerlijk Wetboek immers niet tot nietigheid van de overeenkomst, maar tot vernietigbaarheid daarvan. Of de vaststellingsovereenkomst rechtsgeldig is, is verder niet ter beoordeling van de Afdeling maar van de burgerlijke rechter. Hetzelfde geldt wat betreft de vraag of voor de waarde van de grond in die overeenkomst het juiste bedrag is opgenomen.

Het betoog faalt.

Ruimtelijke bezwaren

5. [appellante] stelt dat de bestemming "Wonen" leidt tot aantasting van het beschermde dorpsgezicht, brandgevaar en geluidsoverlast. Ook stelt zij dat zij haar woning niet meer kan onderhouden.

6. De minister van cultuur, recreatie en maatschappelijk werk en de staatssecretaris van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening hebben op 3 mei 1976 besloten Durgerdam aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Eén van de redenen daarvoor was dat in het dorp karakteristieke vrijstaande houten vissershuisjes zijn gelegen, die vrijwel allemaal een topgevel bezitten en in lichte tinten geschilderd zijn.

Ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht is in het plan de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" toegekend. Ingevolge artikel 7, lid 7.2, mag op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende te beschermen waarden:

a. ten aanzien van het beschermde dorpsgezicht Durgerdam: het specifieke dijkdorpkarakter bestaande uit: het lint van (grotendeels) houten huizen gekoppeld aan een dijklichaam, de tussenruimten tussen de huizen waardoor de zijkanten van de panden te zien zijn en daarmee de extra (bakstenen) onderverdieping en het achterliggende polderland;

(...)

7. Naar het oordeel van de Afdeling is het beschermde dorpsgezicht voldoende beschermd door de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Voor zover [appellante] betoogt dat deze dubbelbestemming in de weg staat aan vergunningverlening, overweegt de Afdeling dat inmiddels een omgevingsvergunning is verleend. Die vergunning kan de Afdeling in deze procedure over het bestemmingsplan echter niet beoordelen.

Het betoog faalt.

8. Het bestemmingsplan maakt slechts een klein gebouw mogelijk. De functie daarvan is entree tot de woning van [partij A] en [partij B]. Gelet daarop heeft de raad aan de enkele stelling van [appellante] dat zij vreest voor brandgevaar en dat zij geluidoverlast ervaart door contactgeluiden geen groot gewicht hoeven toe te kennen.

Het betoog faalt.

9. [appellante] stelt voorts dat haar ladderrecht, neergelegd in artikel 5:56 van het Burgerlijk Wetboek, wordt belemmerd, waardoor zij haar woning niet meer kan onderhouden.

Artikel 5:56 van het Burgerlijk Wetboek luidt:

"Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen."

Het ladderrecht geeft dus - kort gezegd - niet het recht om fysiek onbereikbare plaatsen bereikbaar te maken, maar alleen om fysiek bereikbare plaatsen ook daadwerkelijk vanaf andermans erf te bereiken. Het ladderrecht wordt dus niet belemmerd.

De raad heeft in dit geval geen groot gewicht hoeven toe te kennen aan de omstandigheid dat het in de praktijk waarschijnlijk moeilijker wordt om onderhoud aan de zijgevel van de woning van [appellante] te plegen. Dit betreft bovendien een kwestie van uitvoering. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat in de vaststellingsovereenkomst expliciet is overeengekomen dat al het noodzakelijke onderhoud aan de zijgevel van [locatie 1] zal worden uitgevoerd door een professioneel bedrijf onder regie van onder meer [appellante]. Volgens de vaststellingsovereenkomst houdt het onderhoud in ieder geval in het onderhoud aan de houten gepotdekselde planken, de goot, het dak en de rest van de gevel.

Het betoog faalt.

Gelijkheidsbeginsel

10. [appellante] betoogt dat de raad handelt in strijd met het verbod op willekeur. Het verzoek om wijziging van de bestemming "Tuin" naar "Wonen" aan de andere zijde (westzijde) van de woning heeft de raad immers in de procedure over het bestemmingsplan "Landelijk Noord" wel afgewezen onder verwijzing naar het beschermde dorpsgezicht.

11. Uit de zienswijzennota bij het bestemmingsplan "Landelijk Noord" volgt dat de raad het verzoek van [appellante] heeft afgewezen om de doorzichten naar de achterliggende polders te behouden. Ter zitting is komen vast te staan dat het doorzicht naar de achterliggende polders tussen [locatie 1] en 129 niet meer bestaat, omdat achter de illegaal gebouwde entree al een legaal gebouwd onderdeel van het gebouw op [locatie 2] aanwezig is. Gelet daarop is geen sprake van gelijke gevallen.

Het betoog faalt.

Overschrijding termijn

12. [appellante] stelt dat de termijn die de Afdeling de raad heeft gegeven om een nieuw besluit te nemen is overschreden. Overschrijding van die termijn heeft echter niet het gevolg dat de raad niet meer bevoegd is een besluit te nemen.

Het betoog faalt.

Conclusie

13. Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

14. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. B.C. Bošnjaković, griffier.

w.g. Van der Wiel w.g. Bošnjaković
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 juni 2016

410.