

Uitspraak 201606219/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 5 april 2017

Tegen: het college van burgemeester en wethouders van Castricum

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:914**

201606219/1/R1.

Datum uitspraak: 5 april 2017

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te [woonplaats],

en

het college van burgemeester en wethouders van Castricum,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 14 juni 2016 heeft het college het uitwerkingsplan "Limmen Zandzoom, fase 1c" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 februari 2017, waar [appellant], en het college, vertegenwoordigd door H. Goverde en J. van Boven, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan "Limmen - Zandzoom" en voorziet in negen woningen.

Aan de zuidzijde van het plangebied liggen woningen, langs de Burgemeester Nieuwenhuysenstraat. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Westerweg. Langs de oostzijde ligt de Kapelweg. Voor de gronden waarop de woningen zullen worden gebouwd ligt een strook grond waaraan een verkeersbestemming is toegekend. Hier zal een ontsluitingsweg voor de te bouwen woningen worden aangelegd, gelegen tussen de Westerweg en de Kapelweg.

[appellant] is eigenaar van twee percelen die aan de westzijde in het plangebied liggen.

Reactie zienswijze

2. [appellant] stelt dat het college niet heeft gereageerd op zijn zienswijze.

2.1. Anders dan [appellant] stelt, is in de nota van zienswijzen een reactie gegeven op de zienswijzen van [appellant]. Het betoog mist feitelijke grondslag.

Langzaamverkeersroute

3. [appellant] kan zich niet verenigen met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" die is toegekend aan de gronden waar de nieuwe ontsluitingsweg komt. Zo is in de nieuwe ontsluitingsweg niet een knip opgenomen, terwijl deze wel in een advies van zijn adviseur aan het college van burgemeester en wethouders was opgenomen. Dit advies behoort bij de exploitatieovereenkomst die met de gemeente is gesloten.

3.1. Het college stelt dat de knip bij de uitvoering van het plan wordt aangelegd, omdat dit volgens het college wenselijk is. Verder stelt het college dat een doorgaande verbinding niet zou passen in de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen, die in 2013 is vastgesteld. Deze visie bevat onder meer stedenbouwkundige randvoorwaarden die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. Ter zitting heeft het college nogmaals toegezegd dat de knip wordt aangelegd.

3.2. Aan de gronden waar de ontsluitingsweg zal worden aangelegd, is de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" toegekend.

In artikel 5, lid 5.1, van de planregels staat: "De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. ondergrondse vuilcontainers;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde."

3.3. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is vermeld dat voor de ontsluiting van fase 1c wordt voorzien in één aansluiting aan de Westerweg en één aansluiting aan de Kapelweg. De wegen in het plangebied lopen dood voor autoverkeer, maar zijn wel met elkaar verbonden middels een langzaamverkeersverbinding voor voetgangers en (brom)fietsers. Verder is vermeld dat de rijloper een breedte kent van 3,85 meter en dat door deze beperkte breedte het autoverkeer sterk wordt afgeremd, met name in geval van tegemoetkomend autoverkeer. Er zijn geen aanvullende verkeersremmende maatregelen nodig.

Verder is in paragraaf 2.3 een figuur met een voorbeeld van een proefverkaveling opgenomen. Hierop zijn twee doodlopende straten vanaf de Westerweg en de Kapelweg ingetekend.

3.4. De Afdeling stelt voorop dat het plan niet in de weg staat aan de aanleg van een langzaamverkeersroute op de door [appellant] gewenste locatie. Verder overweegt de Afdeling dat het college tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting of het anderszins verzekeren had moeten overgaan indien hij het plan zonder die langzaamverkeersroute ruimtelijk niet aanvaardbaar acht.

In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het college het plan niet had kunnen vaststellen zonder een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van een langzaamverkeersroute. Verder is niet gebleken dat [appellant] en de gemeente zijn overeengekomen dat een

langzaamverkeersroute zal worden aangelegd. Het door [appellant] overgelegde advies is hiertoe onvoldoende, nu dit niet de overeenkomst zelf is, en in het advies enkel - voor zover hier relevant - is vermeld dat er overeenstemming bestaat tussen de gemeente en [appellant] over het maximum aantal verkeersbewegingen langs de nieuw te bouwen woning van [appellant]. Over de aanleg van een langzaamverkeersroute wordt niet gesproken. Gelet op het voorgaande heeft het college in redelijkheid zich op het standpunt kunnen stellen dat het niet gehouden was om een langzaamverkeersroute in het plan voor te schrijven. Het betoog faalt.

Gevelrooilijn

4. [appellant] kan zich niet verenigen met de gevelrooilijn zoals die op de verbeelding is weergegeven voor één van zijn percelen. Hij stelt dat in de exploitatieovereenkomst en het daarbij behorende schetsplan met de gemeente is overeengekomen dat de noordgevel van de te bouwen woning vier meter uit de perceelsgrens moet komen te liggen, terwijl op grond van de verbeelding van het plan dit 6,20 m dient te zijn in de noordelijke hoek van het perceel. Volgens hem gaat dit ten koste van de achtertuin en heeft dit een negatief effect op het perceel.

4.1. Het college stelt dat het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven in de plantoelichting is gewijzigd ten opzichte van de overeenkomst die met [appellant] is gesloten, omdat [appellant] zijn bouwensen heeft gewijzigd. Verder is in het plan de voorgevelrooilijn aangepast aan het meanderende beeld van onder andere de ontsluitingsweg en het ten noorden daarvan liggende groen en water, zoals dat in het stedenbouwkundig plan is weergegeven.

Het college stelt dat uit vergelijkingen tussen het stedenbouwkundig plan in de exploitatieovereenkomst, die nog uitging van de oude verkaveling, en de planverbeelding blijkt dat de afstanden marginaal verschillen. Erkend wordt dat de voorgevelrooilijn zich 40 cm achter de gevel van de woning bevindt zoals die in het stedenbouwkundig plan bij de overeenkomst is ingetekend. De afstand van de weg tot de voorgevelrooilijn is vier meter. De totale diepte van het perceel is 25,47 meter in plaats van 25 meter, waar de architect van is uitgegaan. Ook is de architect op de bouwtekening in de exploitatieovereenkomst uitgegaan van een rechte gevellijn, terwijl die in het nieuwe stedenbouwkundig plan meandert en is hij uitgegaan van onjuiste kadastrale grenzen.

Ten opzichte van het nieuwe stedenbouwkundig plan, waarop de nieuwe verkavelingssituatie is weergegeven, is er volgens het college geen verschil. De gevel van de woning op de oostelijke kavel ligt daarin gelijk aan de gevelrooilijn in het uitwerkingsplan.

4.2. Aan de percelen van [appellant] is de bestemming "Woongebied" toegekend. In artikel 8, lid 8.2.1, onder e, van de planregels staat: "Een hoofdgebouw dient in de op de verbeelding aangegeven figuur "gevellijn" te worden gebouwd."

Op de verbeelding is ter plaatse van het perceel van [appellant] een rechte gevellijn opgenomen. Doordat de gronden met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" een glooiend verloop hebben, varieert de afstand van de gevellijn tot de gronden met die bestemming van 4,4 m tot 6 m.

4.3. Uit een privaatrechtelijke overeenkomst kan niet de plicht voor het college voortvloeien om een plan vast te stellen dat niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenkomst is evenwel wel een belang dat het college dient mee te wegen bij het vaststellen van het uitwerkingsplan. Het college heeft niet inzichtelijk gemaakt waarom in dit geval geen waarde kon worden toegekend aan het belang van [appellant] om dicht bij de erfgrans bebouwing op te richten en waarom in dit geval een gevelrooilijn meer dan 4 m uit de erfgrans dient te liggen. Het betoog slaagt. Het bestreden besluit is in zoverre onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd en daarmee in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb tot stand gekomen.

Woonbestemming voor de verruimde percelen aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 - 82

5. [appellant] kan zich niet verenigen met de bestemming "Wonen" die is toegekend aan een deel van de gronden tussen zijn oostelijke perceel en de achtertuinen van de woningen aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 tot en met 82. Volgens hem is hem toegezegd dat deze gronden niet voor bebouwing

in aanmerking kwamen en had, om de groene sfeer van de omgeving te borgen, de bestemming "Tuin" moeten worden toegekend. In dat verband wijst hij op twee percelen aan de Pagelaan, die in dit plan de bestemming "Tuin" hebben gekregen. Verder stelt [appellant] dat de eigenaren van de grond waaraan de woonbestemming is toegekend waarschijnlijk geen bijdrage in de exploitatiekosten hoeven te betalen, terwijl hij zelf een exploitatiebijdrage moet betalen. Hij wijst er op dat op die gronden een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeente lag.

[appellant] betoogt voorts dat in strijd met de agrarische bestemming en tuinbestemming die gold voor de gronden grenzend aan zijn percelen bouwwerken zijn opgericht. Hij wijst er op dat een door hem aangevraagde omgevingsvergunning voor zijn eigen perceel is geweigerd omdat het uitwerkingsplan nog niet was vastgesteld. Volgens hem betekent dit rechtsongelijkheid.

5.1. Aan de door [appellant] bedoelde strook grond, die deels tussen zijn perceel en de percelen Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 - 82 ligt, is de bestemming "Wonen" toegekend.

In artikel 7, lid 7.1, van de planregels staat: "De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen; met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven."

In lid 7.2.1 staat: "Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels: a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd".

In lid 7.2.2 staat: "Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

[...]

b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden bebouwd; [...]

e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m."

5.2. De Afdeling stelt vast dat binnen de bestemming "Wonen" binnen dit plan geen bouwvlakken zijn toegekend, zodat hoofdgebouwen daar niet kunnen worden gebouwd.

5.3. Voor zover [appellant] zich beroept op het vertrouwensbeginsel, overweegt de Afdeling dat uit het stedenbouwkundig plan bij de exploitatieovereenkomst niet is af te leiden dat de gronden achter de percelen Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 t/m 82 een tuinbestemming zouden krijgen. Ook is daarin niet vermeld dat een woonbestemming niet zou worden toegekend voordat het hele exploitatiegebied was uitgewerkt. Verder hebben deze percelen, voor zover ze buiten het plangebied liggen, een woonbestemming. Aan de overige percelen aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat, die eenzelfde diepte hebben als de percelen 70 t/m 82 van deze straat, is eveneens in hun geheel een woonbestemming toegekend. [appellant] heeft niet inzichtelijk gemaakt welke ruimtelijke bezwaren hij zal ondervinden van het toekennen van deze woonbestemming.

Over de door [appellant] gemaakte vergelijking met de percelen aan de Pagelaan wordt overwogen dat het college zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat die percelen aan een lint liggen en met hagen, singels, bosjes en solitaire bomen zijn ingericht. Die percelen hebben derhalve een andere ruimtelijke opzet dan de percelen met woningen Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 t/m 82. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

Over de exploitatiekosten overweegt de Afdeling dat het plan niet voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zodat gelet op artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke

ordering geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. Het betoog over de exploitatiebijdrage kan derhalve niet in de beschouwing worden betrokken.

Het betoog faalt.

Slotconclusie

5.4. Het beroep van [appellant] is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb te worden vernietigd voor zover het betreft het oostelijke perceel van [appellant] aan de Westerweg te Limmen, voor zover aan dat perceel de aanduiding "gevellijn" is toegekend. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb het college op te dragen een nieuw besluit te nemen. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen. De Afdeling ziet voorts aanleiding voor het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb zoals hierna vermeld. Deze voorlopige voorziening strekt ertoe dat tot de inwerkingtreding van een door het college nieuw te nemen besluit ter plaatse van het oostelijke perceel van [appellant] aan de Westerweg te Limmen geen bebouwing mag worden opgericht die dichter bij de erfgrans ligt dan vier meter.

6. Het college dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld. De door [appellant] gestelde kosten voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand verleend door mr. A. Kemphuis komen niet voor vergoeding in aanmerking, nu niet is gebleken dat deze persoon het beroepschrift heeft opgesteld. Verder is deze persoon niet verschenen ter zitting.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van 14 juni 2016 waarbij het college van burgemeester en wethouders van Castricum het uitwerkingsplan "Limmen Zandzoom, fase 1c" heeft vastgesteld, voor zover het betreft het oostelijke perceel van [appellant] aan de Westerweg te Limmen, voor zover aan dat perceel de aanduiding "gevellijn" is toegekend;

III. draagt het college van burgemeester en wethouders van Castricum op om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit en op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. treft de voorlopige voorziening dat tot de inwerkingtreding van een door het college nieuw te nemen besluit ter plaatse van het oostelijke perceel van [appellant] aan de Westerweg te Limmen geen bebouwing mag worden opgericht die dichter bij de erfgrans ligt dan vier meter;

V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Castricum tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 20,31 (zegge: twintig euro en eenendertig cent);

VI. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Castricum aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J. Kramer, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.S. van Helvoort, griffier.

w.g. Kramer w.g. Van Helvoort
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 april 2017