

Uitspraak 201305910/1/R1

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 29 januari 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Langedijk
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

201305910/1/R1.

Datum uitspraak: 29 januari 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te Sint Pancras, gemeente Langedijk,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend te Sint Pancras, gemeente Langedijk,
3. [appellant sub 3], wonend te Sint Pancras, gemeente Langedijk,
4. [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 4]), beiden wonend te Sint Pancras, gemeente Langedijk,
5. [appellant sub 5], wonend te Sint Pancras, gemeente Langedijk, appellanten,

en

de raad van de gemeente Langedijk,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 mei 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Sint Pancras 2012" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellanten sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en [appellant sub 5] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 december 2013, waar [appellant sub 1], [appellanten sub 2], vertegenwoordigd door mr. K. de Wit, werkzaam bij ARAG Rechtsbijstand, [appellant sub 3], [appellant sub 4], en de raad, vertegenwoordigd door J.F. Vijn, M. Smit en N. de Niet, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

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.

Het plan

2. Het plan voorziet in een actualisatie van de voorheen geldende planologische regimes voor de kern van Sint Pancras. Het plan is overwegend conserverend van aard.

Ontvankelijkheid

Het beroep van [appellant sub 5]

3. De raad stelt zich op het standpunt dat niet [appellant sub 5], maar de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SRAF Nederland B.V. beroep heeft ingesteld tegen het bestemmingsplan. De raad betwist de ontvankelijkheid van het beroep van SRAF Nederland B.V., omdat SRAF Nederland B.V. geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht.

3.1. Vaststaat dat het beroepschrift van [appellant sub 5] is geschreven op briefpapier van SRAF Nederland B.V. en dat [appellant sub 5] het beroepschrift heeft ondertekend. Het beroepschrift bevat daarnaast onder meer de passage: "Ik maak hierbij bezwaar [...]". Gelet op het voorgaande is het beroep naar het oordeel van de Afdeling ingesteld door [appellant sub 5] en niet door SRAF Nederland B.V. Dat [appellant sub 5] gebruik heeft gemaakt van briefpapier van SRAF Nederland B.V. maakt dit niet anders. Het verweer van de raad faalt.

Inhoudelijke aspecten

Het beroep van [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1] betoogt dat een gedeelte van zijn woning op het perceel [locatie 1] ten onrechte als aan-, uit- of bijgebouw is aangemerkt. In dit verband voert [appellant sub 1] aan dat de voormalige koolschuur overeenkomstig de daartoe op 11 oktober 1995 verleende bouwvergunning is verbouwd en ingericht als woonruimte en slaapvertrek en tezamen met het tussengebouw en het gebouw aan de voorzijde van het perceel één geheel vormt. Zowel in functioneel als in bouwkundig opzicht zijn de voormalige koolschuur en het tussengebouw volgens [appellant sub 1] niet ondergeschikt aan het voorste gedeelte van de woning. Nu een deel van zijn woning niet als hoofdgebouw is aangemerkt, is aan dit deel ten onrechte geen bouwvlak toegekend. Door de toegekende planregeling zijn de bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen op het perceel onevenredig beperkt en is de woning ten onrechte gedeeltelijk onder het overgangsrecht gebracht.

4.1. De raad voert aan dat een vergroting van het bouwvlak op het perceel [locatie 1] ten koste zou gaan van het straatbeeld van de Benedenweg dat zich kenmerkt door aanzienlijke voortuinen, een bebouwingsstrook met hoofdgebouwen waarachter, vanaf de straat gezien, zeer diepe tuinen zijn gelegen. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat de voormalige koolschuur en het tussengebouw moeten worden aangemerkt als een aan- of uitbouw. Hiertoe voert de raad aan dat de oorspronkelijke woning aan de voorzijde van het perceel zich duidelijk onderscheidt van de voormalige koolschuur en het tussengebouw en als belangrijkste gebouw is aan te merken.

Nu het oppervlak van het perceel groter is dan 500 m², mag het maximaal te bebouwen oppervlak van aan-, uit- of bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, 75 m² bedragen. Derhalve zijn de voormalige koolschuur en het tussengebouw, mede gelet op de toegekende bestemming, niet onder het overgangsrecht gebracht.

4.2. [appellant sub 1] woont op het perceel [locatie 1]. Op dat perceel staat de oorspronkelijke woning aan de voorzijde van het perceel. De voormalige koolschuur, die achter de oorspronkelijke woning staat, is door middel van een tussengebouw met de oorspronkelijke woning verbonden. Aan het perceel [locatie 1] is, voor zover thans van belang, de bestemming "Wonen - Vrijstaand" met ter plaatse van de oorspronkelijke woning en een gedeelte van het tussengebouw de aanduiding "bouwvlak" toegekend. Op het achterste gedeelte van het perceel is verder nog een schuur gelegen.

Ingevolge artikel 21, lid 21.1, van de planregels zijn de voor "Wonen - Vrijstaand" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;

[...]

Ingevolge lid 21.2.1 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak de regels in artikel 28, alsmede de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

[...]

Ingevolge lid 21.2.2 gelden voor het bouwen van bouwwerken de volgende regels:

[...]

d. indien het bouwperceel (lees: perceel) groter is dan 500 m² mag de oppervlakte van aan- of uitbouwen, of bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 75 m²;

[...]

Ingevolge artikel 1, lid 1.5, van de planregels wordt onder een aan- of uitbouw verstaan een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden, en door ligging, constructie en/of afmeting daaraan ondergeschikt is.

Ingevolge lid 1.17 wordt onder een bijbehorend bouwwerk verstaan de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

Ingevolge lid 1.18 wordt onder een bijgebouw verstaan een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is.

Ingevolge lid 1.43 wordt onder een hoofdgebouw verstaan een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

4.3. Op 11 oktober 1995 is een bouwvergunning verleend voor het tussengebouw en de verbouwing van de voormalige koolschuur tot woning. Verder is niet in geschil dat de schuur, gelegen op het achterste gedeelte van het perceel, eveneens is opgericht overeenkomstig de daartoe verleende bouwvergunning. De Afdeling volgt het betoog van de raad dat het tussengebouw en de voormalige koolschuur moeten worden aangemerkt als aan- of uitbouw van de oorspronkelijke woning als bedoeld in artikel 1, lid 1.5, van de planregels niet. Hiertoe wordt overwogen dat de voormalige koolschuur, gelet op de bouwtekeningen bij de bouwvergunning en de door [appellant sub 1] overgelegde foto's, vanwege haar constructie en afmetingen niet kan worden aangemerkt als een aan de oorspronkelijke woning ondergeschikt gebouw. Gelet hierop moeten de oorspronkelijke woning, het tussengebouw en de voormalige koolschuur worden aangemerkt als één hoofdgebouw. De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel gehouden een bouwwerk dat onherroepelijk is vergund in het bestemmingsplan als zodanig te bestemmen. Gelet op de omstandigheid dat ter plaatse van de voormalige koolschuur en een deel van het tussengebouw geen bouwvlak is toegekend, heeft de raad, gelet op artikel 21, lid 21.2.1, aanhef en onder b, van de planregels, de voormalige koolschuur en het tussengebouw in zoverre niet als zodanig bestemd. Het betoog slaagt.

Overigens overweegt de Afdeling dat het betoog van de raad dat de voormalige koolschuur en het tussengebouw moeten worden aangemerkt als aan- of uitbouw als bedoeld in artikel 1, lid 1.5, van de planregels, met zich brengt dat het gezamenlijk oppervlak van de buiten het bouwvlak gelegen bebouwing op het perceel [locatie 1], gelet op de bouwtekeningen, groter is dan 75 m². Dit zou niet in overeenstemming zijn met artikel 21, lid 21.2.2, onder d, van de planregels.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich ten aanzien van het perceel [locatie 1] onvoldoende vergewist van de relevante feiten en de af te wegen belangen, zodat het besluit in zoverre niet is voorbereid met het bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

4.4. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen - Vrijstaand" voor het perceel [locatie 1], voor zover daarbij aan de voormalige koolschuur en het tussengebouw geen bouwvlak is toegekend, is genomen in strijd

met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep van [appellant sub 1] is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb, de raad op te dragen om voor het vernietigde plandeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Het beroep van [appellanten sub 2]

5. [appellanten sub 2] betogen dat ter plaatse van het bestaande bijgebouw op het perceel [locatie 2] ten onrechte niet is voorzien in een bouwvlak voor de oprichting van een tweede woning. De bestaande bebouwingsstructuur zal hierdoor volgens hen niet worden aangetast, omdat het bijgebouw vanaf de openbare weg niet zichtbaar is en omdat hun bestaande woning al in de tweede lijn ligt. Elders is ook voorzien in deze mogelijkheid.

[appellanten sub 2] betogen voorts dat de raad het hoofdgebouw op het perceel ten onrechte gedeeltelijk als aan-, uit- of bijgebouw heeft aangemerkt en zodoende een te klein bouwvlak heeft toegekend aan het perceel. Hierdoor is het buiten het bouwvlak bebouwde oppervlak volgens hen groter dan het maximaal toegestane te bebouwen oppervlak van 75 m². Gelet hierop is een deel van de bestaande buiten het bouwvlak gelegen bebouwing ten onrechte onder het bouwovergangsrecht gebracht.

5.1. De raad voert aan dat hij niet heeft voorzien in een extra bouwvlak voor een tweede woning, omdat de raad in beginsel niet wenst te voorzien in nieuwe bouwmogelijkheden in de tweede lijn. Verder betoogt de raad dat hij als uitgangspunt heeft gehanteerd dat aan percelen met een vrijstaand hoofdgebouw een bouwvlak met een diepte van 15 m is toegekend. Binnen dit bouwvlak wordt geen onderscheid gemaakt tussen aan-, uit- en bijgebouwen. Daarnaast volgt uit de bouwvergunning dat de bebouwing gelegen buiten het aan het perceel toegekende bouwvlak kan worden aangemerkt als aan-, uit- of bijgebouw. Tot slot voert de raad aan dat het bouwvlak voor het perceel is vergroot ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

5.2. [appellanten sub 2] wonen op het perceel [locatie 2]. Op dit perceel staan een woning, een schuur en een bijgebouw dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor kantoordoeleinden werd gebruikt (hierna: het kantoorgebouw). [appellanten sub 2] willen het kantoorgebouw op het perceel als tweede woning gaan gebruiken.

Aan het perceel [locatie 2] is onder meer de bestemming "Wonen - Vrijstaand" en een bouwvlak toegekend.

Ingevolge artikel 21, lid 21.2.1, aanhef en onder c, van de planregels geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal per bouwvlak.

Ingevolge artikel 1, lid 1.16, van de planregels wordt onder "bestaand" verstaan de legale situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt.

5.3. In de beleidsvisie "Wonen langs de Lange Dijk", die op 3 april 2012 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld en ten aanzien waarvan de raad ter zitting te kennen heeft gegeven dat hij deze als zijn eigen beleid hanteert, staat dat het gebruik van gronden binnen één perceel door twee huishoudens leidt tot twee hoofdgebouwen, waarbij ook weer bijgebouwen kunnen worden gebouwd. Hiervoor is vaak onvoldoende ruimte op het perceel en voorts bestaat vaak onvoldoende ruimte voor parkeren op het eigen terrein. Dit maakt dat door het mogelijk maken van wonen in de tweede lijn een onwenselijk stedenbouwkundig beeld ontstaat.

5.4. De raad heeft bij de vaststelling van het plan het uitgangspunt gehanteerd dat in beginsel geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Omdat het meest zuidelijk gelegen bouwwerk op het perceel geen bestaande woning betreft, heeft de raad op het perceel [locatie 2] ter plaatse van dat gebouw niet voorzien in een tweede burgerwoning. De Afdeling acht dit niet onredelijk. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de toekenning van een tweede bouwvlak aan het perceel extra bouwmogelijkheden met zich brengt en dat de raad bij de toekenning van nieuwe bouwmogelijkheden in de tweede lijn, overeenkomstig de beleidsvisie "Wonen langs de Lange Dijk" terughoudend beleid voert. Daarnaast wenst de raad niet te

voorzien in een tweede woning nabij de perceelgrens van de naastgelegen percelen [locaties 2].

In de door [appellanten sub 2] gestelde omstandigheid dat de gronden ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen bouwwerk vanaf de weg niet zichtbaar zijn, heeft de raad geen aanleiding hoeven zien voor een afwijking van zijn beleid, omdat dit niet afdoet aan de verdichting door bebouwing in de tweede lijn hetgeen de raad juist wenst tegen te gaan. Voor zover [appellanten sub 2] betogen dat een directe openbare ontsluitingsweg eventueel kan worden aangelegd, overweegt de Afdeling dat dit, wat daar ook van zij, niet af doet aan de omstandigheid dat het perceel ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was gelegen in de tweede lijn.

Verder hebben [appellanten sub 2] aangevoerd dat in gelijksoortige gevallen wel medewerking is verleend aan het verzoek om te voorzien in de bouw van een tweede woning op een perceel in de tweede lijn. Zij hebben dit betoog voor het eerst ter zitting met concrete voorbeelden onderbouwd. Ook na afloop van de beroepstermijn en indien die termijn is gegeven, na afloop van de termijn als bedoeld in artikel 6:6 van de Awb, kunnen, gelet op artikel 8:58 van de Awb, nadere argumenten, nadere gegevens of nadere stukken, ter onderbouwing van een eerdere beroepsgrond worden ingediend, tenzij dat in strijd is met een goede procesorde. Dat is het geval, indien de nadere argumenten, nadere gegevens of nadere stukken verwijtbaar zodanig laat worden ingediend dat de andere partijen worden belemmerd om daarop adequaat te reageren of de goede voortgang van de procedure daardoor anderszins wordt belemmerd. Niet gebleken is dat [appellanten sub 2] de concrete voorbeelden niet in een eerder stadium naar voren hebben kunnen brengen. De Afdeling ziet derhalve aanleiding om de door [appellanten sub 2] ter zitting naar voren gebrachte concrete voorbeelden wegens strijd met een goede procesorde buiten beschouwing te laten.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten niet te voorzien in de mogelijkheid een tweede woning te realiseren ter plaatse van het kantoorgebouw op het perceel [locatie 2].

5.5. Het perceel is groter dan 500 m², zodat ingevolge artikel 21, lid 21.2.2, aanhef en onder d, van de planregels op het perceel [locatie 2] het te bebouwen oppervlak buiten het bouwvlak, behoudens de bouwmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maximaal 75 m² mag bedragen. Vaststaat dat op 7 februari 1995 door het college van burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend voor het uitbreiden van het woonhuis op het perceel [locatie 2]. Daarnaast is ten behoeve van het thans op het perceel aanwezige kantoorgebouw op 18 december 1981 een bouwvergunning verleend voor het geheel vernieuwen van een werkruimte overeenkomstig de daarbij behorende bouwtekeningen. Verder is niet in geschil dat de op het perceel aanwezige schuur eveneens is opgericht met een bouwvergunning. De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel gehouden een bouwwerk dat onherroepelijk is vergund in het bestemmingsplan als zodanig te bestemmen. De Afdeling stelt aan de hand van de bij de bouwvergunningen behorende bouwtekeningen vast dat het totale oppervlak van de buiten het bouwvlak op het perceel gelegen bebouwing groter is dan 75 m², hetgeen door [appellanten sub 2] en de raad ter zitting is bevestigd. De raad heeft in dit verband toegelicht dat hij het uitgangspunt heeft gehanteerd waarbij in beginsel aan een perceel een bouwvlak word toegekend met een diepte van 15 m. Wat hier ook van zij, dit uitgangspunt brengt in het onderhavige geval met zich dat een deel van de buiten het bouwvlak gelegen bebouwing op het perceel [locatie 2] niet als zodanig is bestemd. Gelet hierop heeft de raad zich onvoldoende vergewist van de relevante feiten en de af te wegen belangen, zodat het besluit in zoverre niet is voorbereid met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

5.6. In hetgeen [appellanten sub 2] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen - Vrijstaand" voor het perceel [locatie 2] wat betreft de gronden die buiten het aan het perceel toegekende bouwvlak zijn gelegen, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd. Gelet hierop behoeven de overige beroepsgronden van [appellanten sub 2] geen bespreking meer.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb, de raad op te dragen om voor het vernietigde plandeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw

plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Het beroep van [appellant sub 3]

6. Het beroep van [appellant sub 3] is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Wonen - Vrijstaand" met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" voor het perceel [locatie 3]. [appellant sub 3] heeft het perceel [locatie 3] aangekocht teneinde daarop enkele woningen te realiseren. De raad heeft volgens hem op de gronden met de bestemming "Wonen - Vrijstaand" ten onrechte niet voorzien in ruimere bouw mogelijkheden. In dit verband heeft hij ter zitting toegelicht dat hij vier aaneengebouwde wooneenheden aan de voorzijde van het perceel ter plaatse van de huidige woning wil realiseren en daarachter vanaf de Bovenweg gezien een vrijstaande woning die grenst aan het achtergelegen deel van het perceel waaraan de bestemming "Tuin" is toegekend. [appellant sub 3] betoogt dat het thans bebouwde oppervlak groter is dan het voorziene bouwvlak en dat op andere vergelijkbare locaties ook is voorzien in ruimere bouw mogelijkheden.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij gedeeltelijk is tegemoetgekomen aan het verzoek van [appellant sub 3] door de opname van een wijzigingsbevoegdheid die voorziet in ruimere bouw mogelijkheden voor het perceel [locatie 3]. Daarnaast voert de raad aan dat het perceel [locatie 3] niet is opgenomen in de notitie "Inbreilocaties bestemmingsplan Sint Pancras" (hierna: de notitie Inbreidingslocaties) en dat hij een terughoudend beleid voert bij de toekenning van nieuwe bouw mogelijkheden in de tweede lijn.

6.2. Op het perceel [locatie 3] staat een woning. Aan het perceel [locatie 3] is gedeeltelijk de bestemming "Wonen - Vrijstaand" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 3" toegekend. Ter plaatse van de woning op het voorste gedeelte van het perceel is de aanduiding "bouwvlak" toegekend.

In aanvulling op overweging 4.2 gelden ingevolge artikel 21, lid 21.2.1, van de planregels voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak de regels in artikel 28, alsmede de volgende regels:

[...]

d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;

[...]

Ingevolge lid 21.2.2 gelden voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak de volgende regels:

a. aan-, of uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;

[...]

Ingevolge artikel 31, lid 31.2.3, is het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning met bijbehorende tuin en erf met een bouwvlak van 10 m bij 15 m of maximaal vijf wooneenheden binnen de maatvoering voor een vrijstaande woning zoals die beschreven is in de bestemming "Wonen - Vrijstaand" waarbij de voorgevel gericht moet zijn op de Bovenweg. Voor de bebouwingsbepalingen voor aan-, uit- en bijgebouwen gelden de regels voor aan- uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak met dien verstande dat de totale oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen en 3 m uit de grens van het wijzigingsgebied wordt gerealiseerd.

6.3. Aan het perceel [locatie 3] was in het voorgaande bestemmingsplan "Dorp 1978" de bestemming "Kwekerij" toegekend. Aan het voorste gedeelte van het perceel [locatie 3] was gedeeltelijk de aanduiding "bestaande bebouwing en kadastrale gegevens" toegekend.

6.4. In de notitie Inbreidingslocaties, die is vastgesteld door de raad op 5 juli 2005, staat waar kleinschalige inbreidingen worden toegestaan en dat deze inbreidingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In de notitie Inbreidingslocaties wordt geadviseerd om het achterste gedeelte van het perceel [locatie 3] direct naast het kerkhof niet te bebouwen. Eventueel kan

worden voorzien in bebouwing van het voorste gedeelte met beneden winkels en boven appartementen. In het kader van het bestemmingsplan vindt nader onderzoek plaats ten behoeve van de centrumvisie.

6.5. Voor zover [appellant sub 3] betoogt dat het voorgaande bestemmingsplan voor zijn perceel voorzag in ruimere bouwmogelijkheden, wordt overwogen dat deze bouwmogelijkheden waren opgenomen ten behoeve van een kwekerij en dat een kwekerij een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan woningbouw. Niet in geschil is dat reeds sinds lange tijd geen kwekerij-activiteiten meer worden uitgevoerd op het perceel [locatie 3]. Door de toekenning van een woonbestemming aan het perceel met een bouwvlak dat met toepassing van de in artikel 31, lid 31.2.3, van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan worden vergroot naar 15 m bij 10 m en waarop vijf wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, is de raad gedeeltelijk tegemoetgekomen aan het verzoek van [appellant sub 3]. Voor zover [appellant sub 3] betoogt dat de raad ten onrechte niet heeft voorzien in een extra bouwvlak voor de bouw van een vrijstaande woning op de gronden gelegen achter het thans aan het perceel [locatie 3] toegekende bouwvlak overweegt de Afdeling dat [appellant sub 3] hiermee verzoekt om een bouwvlak ten behoeve van de bouw van een woning in de tweede lijn. De raad heeft bij de vaststelling van het plan het uitgangspunt gehanteerd dat in beginsel geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Daarnaast voert de raad overeenkomstig de beleidsvisie "Wonen langs de Lange Dijk" een terughoudend beleid bij de toekenning van nieuwe bouwmogelijkheden in de tweede lijn. De Afdeling acht dit niet onredelijk. De Afdeling acht in dit verband van belang dat de raad op het perceel binnen het bouwvlak aan de voorzijde de mogelijkheid heeft gegeven voor het realiseren van een vijfde wooneenheid. Verder kan onder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het totaal voor aan-, uit- of bijgebouwen te bebouwen oppervlak op de gronden met de bestemming "Wonen - Vrijstaand" voor het perceel [locatie 3] worden vergroot van 75 m² naar 100 m². [appellant sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat deze planregeling onevenredig beperkend is voor het uitvoeren van zijn bouwplannen.

Ten aanzien van de door [appellant sub 3] gemaakte vergelijking met andere percelen waarop volgens hem wel is voorzien in bouwmogelijkheden in de tweede lijn, zoals de door [appellant sub 3] bedoelde aanleunwoningen, heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat deze bouwmogelijkheden worden ontsloten door een openbare weg en derhalve niet zijn gelegen in de tweede lijn. Dat de ontsluitingsweg naar de door [appellant sub 3] bedoelde aanleunwoningen pas later is aangelegd, maakt dat niet anders. In hetgeen [appellant sub 3] 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 sub 3] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

6.6. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 3] ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 4]

7. Het beroep van [appellant sub 4] is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Tuin - Geestgronden" voor het perceel kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie .[, nr. [....]. De raad heeft volgens [appellant sub 4] onvoldoende gemotiveerd waarom op dit perceel niet is voorzien in een extra bouwvlak voor de realisatie van een woning. Nu het perceel [....] niet wordt genoemd in de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk van 15 februari 2011 (hierna: de Beleidsnota Cultuurhistorie), is het perceel volgens [appellant sub 4] niet van belang voor de instandhouding en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van Sint Pancras. Het voorzien in een woning ter plaatse sluit volgens [appellant sub 4] juist aan op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Ontsluiting van de woning kan volgens [appellant sub 4] plaatsvinden via de Domeijnen, zodat geen sprake meer is van bebouwing in de tweede lijn. Verder betoogt [appellant sub 4] dat het perceel zonder zijn medeweten in de notitie Inbreidingslocaties is aangemerkt als een locatie waar inbreiding niet wenselijk is, zodat hij daarop niet heeft kunnen reageren. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan volgens hem ook inbreidingslocaties opgenomen die niet in de notitie Inbreidingslocaties worden genoemd en is in het recente verleden in de directe omgeving van het perceel nog een appartementsgebouw opgericht.

7.1. De raad voert aan dat hij met de toekenning van de bestemming "Tuin - Geestgronden" aan het perceel [....] het bestaande gebruik als open landelijk gebied als zodanig heeft bestemd en daarmee de cultuurhistorische identiteit van Sint Pancras in stand houdt en

versterkt. Instandhouding en versterking van de cultuurhistorische identiteit van Sint Pancras is blijkens de Beleidsnota Cultuurhistorie, in samenhang gezien met de Welstandsnota 2012, integraal onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Daarnaast voert de raad aan dat het voorzien in een nieuwe woning op het perceel niet in overeenstemming is met het door de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan gehanteerde uitgangspunt dat in beginsel alleen bestaande woningen in een bouwvlak als zodanig worden bestemd. Het voorgaande plan voorzag evenmin in een dergelijke bouwmogelijkheid.

7.2. [appellant sub 4] woont op het perceel kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie [.], nr. [....]. Aan het direct aangrenzende perceel [....] zijn de bestemmingen "Tuin - Geestgronden" en "Waarde - Archeologie 2" toegekend.

Ingevolge artikel 16, lid 16.1, van de planregels zijn de voor "Tuin - Geestgronden" aangewezen gronden bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde hoofdgebouwen.

7.3. Aan het perceel [....] was in het voorgaande bestemmingsplan "Dorp 1978" de bestemming "Overtuinen" toegekend.

Ingevolge artikel 12, lid 12.1, van de planvoorschriften waren de op de kaart voor "Overtuinen" aangewezen gronden bestemd voor tot woondoeleinden te rekenen niet bedrijfsmatig, uitgeoefende agrarische bedrijvigheid en voor sier- en moestuinen.

Ingevolge lid 12.2 mochten de gronden slechts worden bebouwd met de voor overtuinen benodigde gebouwen waartoe werden gerekend bergingen, tuinhuisjes en kassen en met de daarbij behorende andere bouwwerken, [...].

7.4. In de notitie Inbreidingslocaties staat dat het achterste gedeelte van het perceel [locatie 5] nog één van de weinige open plekken van het dorp betreft die lucht geven in het dorp. De open landjes tussen de dichte bebouwing zijn een kwaliteit van het dorp. In de notitie Inbreidingslocaties wordt geadviseerd de desbetreffende gronden niet op te nemen als inbreidingslocatie in het bestemmingsplan.

7.5. De raad heeft bij de vaststelling van het plan het uitgangspunt gehanteerd dat in beginsel geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Niet in geschil is dat op het perceel [....] ter plaatse van de gronden met de bestemming "Tuin - Geestgronden" geen gebouw staat dat voor woondoeleinden wordt gebruikt. Verder voorzag het voorgaande plan evenmin in een bouwvlak voor de oprichting van een woning. De raad heeft ter zitting toegelicht dat het perceel van oudsher een open gebied betreft dat wordt omsloten door bebouwing en om die reden door het gemeentebestuur wordt beschouwd als cultuurgrond. In het kader van instandhouding en versterking van de cultuurhistorische identiteit van Sint Pancras, hetgeen blijkens de Beleidsnota Cultuurhistorie, in samenhang gezien met de Welstandsnota 2012, integraal onderdeel uitmaakt van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid, wenst de raad het open karakter van het perceel [....] te behouden. De Afdeling is van oordeel dat de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht heeft kunnen toekennen aan het belang van het behoud van het open karakter van het perceel [....] dan het belang van [appellant sub 4] om ter plaatse te voorzien in de bouw van een tweede woning op het perceel. Dat het perceel [....] niet als zodanig is opgenomen in de Beleidsnota Cultuurhistorie doet daar niet aan af, omdat die nota niet op perceelsniveau de te behouden waarden aangeeft. Verder acht de Afdeling van belang dat het voorzien in de bouw van een tweede woning door de toekenning van een tweede bouwvlak extra bouw mogelijkheden in de tweede lijn met zich brengt en dat de raad overeenkomstig de notitie "Wonen langs de Lange Dijk" terughoudend beleid voert bij de toekenning van nieuwe bouw mogelijkheden in de tweede lijn. Nu het perceel [....] niet is gelegen aan een openbare weg, is het, in tegenstelling tot hetgeen [appellant sub 4] betoogt, gelegen in de tweede lijn. Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat een directe openbare ontsluitingsweg kan worden aangelegd via de Domeijnen, overweegt de Afdeling dat dit, wat daar ook van zij, niet af doet aan de omstandigheid dat het perceel [....] ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was gelegen in de tweede lijn. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid ervoor kunnen kiezen om geen woning mogelijk te maken op het perceel [....].

Ten aanzien van de door [appellant sub 4] gemaakte vergelijking met de gronden aan de Domeijnen waarop in 2011 een appartementsgebouw is gerealiseerd, het pand gelegen op het perceel [locatie 5]⁹, en het pand gelegen op het perceel [locatie 6], heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat deze

bebouwing, in tegenstelling tot het perceel [...], niet is gerealiseerd in de tweede lijn en omdat op de gronden aan de Domeijnen reeds een gebouw aanwezig was voordat ter plaatse een appartementsgebouw werd opgericht. In hetgeen [appellant sub 4] 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 sub 4] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat hij ten onrechte niet bij de totstandkoming van de notitie Inbreidingslocaties is betrokken, overweegt de Afdeling dat voor zover de uitgangspunten van de notitie Inbreidingslocaties zijn overgenomen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, [appellant sub 4] zijn bezwaren alsnog in het kader van de bestemmingsplanprocedure naar voren heeft kunnen brengen.

7.6. [appellant sub 4] heeft zich in zijn beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van zijn zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 4] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting, redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

7.7. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 4] ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 5]

8. [appellant sub 5] betoogt dat de raad ten onrechte niet heeft voorzien in de bouw van vijf woningen achter zijn woning op het perceel de [locatie 7]. [appellant sub 5] wenst ter plaatse te voorzien in mantelzorgwoningen die zullen worden opgesplitst in een gedeelte voor het verzorgende gezin en een gedeelte voor de te verzorgen ouder(s). Volgens [appellant sub 5] is de noodzaak van het project aangetoond.

8.1. De raad betoogt dat het terrein van de [locatie 7] is gelegen in het in de provinciale verordening aangewezen landelijk gebied en derhalve buiten het bestaand bebouwd gebied. Het is ingevolge de artikelen 13 en 14 van de provinciale verordening in beginsel niet toegestaan buiten het bestaand bebouwd gebied te bouwen. Voorts geeft de raad te kennen dat hij terughoudend beleid voert bij de toekenning van nieuwe bouwmogelijkheden in de tweede lijn en derhalve niet heeft voorzien in de realisering van vijf woningen op het terrein van de [locatie 7]. Daarnaast wenst de raad verdichting van de dorpsrand te voorkomen.

8.2. [appellant sub 5] woont op het perceel de [locatie 7] waaraan gedeeltelijk de bestemming "Wonen - Vrijstaand" en de aanduiding "bouwvlak" zijn toegekend. Aan de gronden waar [appellant sub 5] op doelt, gelegen op het terrein van de [locatie 7], is de bestemming "Wonen - Vrijstaand" toegekend zonder de aanduiding "bouwvlak".

8.3. Aan de gronden op het terrein van de [locatie 7] was in het voorgaande bestemmingsplan "Achtergeest 1976" de bestemming "Dagrecreatie" zonder bouwvlak toegekend.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de planvoorschriften waren de op de kaart voor "Dagrecreatie" aangewezen gronden bestemd voor recreatief dagverblijf en de recreatieve sportbeoefening en mocht slechts worden gebouwd met de voor het beheer en het toezicht ter plaatse noodzakelijke niet voor bewoning bestemde bouwwerken, [...]

8.4. Vaststaat dat de gronden waar [appellant sub 5] op doelt zijn gelegen aan de rand van het dorpsgebied en dat ten behoeve van deze gronden in het voorgaande bestemmingsplan "Achtergeest 1976" niet werd voorzien in de bouw van woningen. De raad heeft blijkens het bestreden besluit bij de afwijzing van het verzoek van [appellant sub 5] een groter gewicht toegekend aan het behoud van het open en onbebouwde karakter van de dorpsrand dan aan het belang van [appellant sub 5] bij de bouw van vijf woningen op het terrein van de [locatie 7]. De Afdeling acht dit niet onredelijk. Uit de beleidsvisie "Wonen langs de Lange Dijk" volgt dat het gemeentebestuur een terughoudend beleid voert bij de toekenning van nieuwe bouwmogelijkheden in de tweede lijn. Nu de gronden achter de woning van [appellant sub 5] op het terrein van de [locatie 7] zijn gelegen in de tweede lijn, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten niet te voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van vijf woningen op het terrein van de [locatie 7]. Het betoog van [appellant sub 5] omtrent de gestelde noodzaak van de mantelzorgwoningen, wat daar ook van zij, behoeft gelet op het voorgaande geen bespreking.

8.5. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 5] ongegrond.

Proceskosten

9. Voor [appellant sub 3], [appellant sub 4] en [appellant sub 5] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling. Ten aanzien van [appellant sub 1] en [appellanten sub 2] is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1] en [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Langedijk van 28 mei 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Sint Pancras 2012" wat betreft:

- a. het plandeel met de bestemming "Wonen - Vrijstaand" voor het perceel [locatie 1] voor zover daarbij aan de voormalige koolschuur en het tussengebouw geen bouwvlak is toegekend;
- b. het plandeel met de bestemming "Wonen - Vrijstaand" voor het perceel [locatie 2] wat betreft de gronden die buiten het aan het perceel toegekende bouwvlak zijn gelegen;

III. draagt de raad van de gemeente Langedijk op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen in 4.3 en 5.5 is overwogen een nieuw besluit te nemen met betrekking tot de plandelen genoemd onder II en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. verklaart de beroepen van [appellant sub 3], [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] en [appellant sub 5] ongegrond;

V. gelast dat de raad van de gemeente Langedijk aan:

- [appellant sub 1A] en [appellant sub 1] 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 ander;
- [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] 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 ander.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt, leden, in tegenwoordigheid van mr. Z. Huszar, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten w.g. Huszar
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 29 januari 2014

533-749.