

## AANTEKENEN

Raad van de gemeente Purmerend  
Postbus 15  
1440 AA PURMEREND

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| <b>GEMEENTE PURMEREND</b> |                |
| <b>Nr.:</b>               |                |
| <b>Ontv.:</b> 25 APR 2019 |                |
| <b>Proc.eig.:</b> ONTW    | <b>Inzake:</b> |
| <b>Kopie:</b> RGFP        |                |

Datum  
24 april 2019

Ons nummer  
201806221/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen



Onderwerp  
Purmerend  
Bp. Brantjesstraat 2018

Procedure  
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is een uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer: 201806221/2.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruik maken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

De griffie is op 31 mei gesloten.

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet  
bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

██████████, wonend te Purmerend,  
appellant,

en

de raad van de gemeente Purmerend,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 31 mei 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Brantjesstraat 2018" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [REDACTED] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en [REDACTED] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 maart 2019, waar [REDACTED] en de raad, vertegenwoordigd door [REDACTED] en [REDACTED], zijn verschenen.

### Overwegingen

#### **Inleiding**

1. Het plan maakt woningen mogelijk op twee bouwvlakken aan de Brantjesstraat in de wijk De Purmer in Purmerend. De raad heeft het plan vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 8 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:600. Daarin heeft de Afdeling het bestemmingsplan "Brantjesstraat 2016" vernietigd naar aanleiding van het beroep van [REDACTED] daartegen. De raad heeft het plan vastgesteld zonder opnieuw de procedure in afdeling 3.4 van de Awb te doorlopen. De raad heeft [REDACTED] wel de gelegenheid geboden een reactie te geven op een conceptplan.
2. [REDACTED] woont naast het plangebied in een oude stolpboerderij op het perceel [REDACTED]. Hij heeft op zichzelf geen bezwaren heeft tegen het realiseren van bebouwing in het plangebied, maar hij is van mening dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met zijn belangen bij de vaststelling van het plan. Volgens [REDACTED] heeft de raad de gebreken die de Afdeling in de vorige uitspraak heeft geconstateerd niet hersteld.

#### **Toetsingskader**

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.



### Omvang van het geding

4. [REDACTED] betoogt dat het plan ten onrechte kamerverhuur toestaat, terwijl dat niet de intentie van de raad is geweest.

4.1. [REDACTED] heeft deze beroepsgrond niet in de eerdere procedure naar voren heeft gebracht. Vanwege het belang van een efficiënte geschilbeslechting en de rechtszekerheid van andere partijen kunnen tegen een vervangend besluit dat is voorbereid zonder toepassing van de procedure in afdeling 3.4 van de Awb, geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd die al eerder naar voren hadden kunnen worden gebracht.

[REDACTED] had deze beroepsgrond eerder kunnen aanvoeren, zodat de Afdeling deze beroepsgrond niet kan bespreken.

### Conclusie

5. De Afdeling is van oordeel dat het plan op twee punten niet is voorbereid en vastgesteld met de vereiste zorgvuldigheid: 1. flora en fauna en 2. het toegestane aantal woningen. De overige beroepsgronden van [REDACTED] slagen niet. De Afdeling zal hierna aan de hand van de bespreking van de beroepsgronden van [REDACTED] uitleggen hoe zij tot dit oordeel is gekomen.

Vanwege het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding zal de Afdeling de raad met toepassing van artikel 8:51d van de Awb opdragen binnen een termijn van twintig weken de gebreken in het plan te herstellen. De Afdeling zal onder 14 uitleggen wat de raad moet doen.

### Procedureel bezwaar

6. [REDACTED] betoogt dat de drie onderzoeken die bij het vastgestelde plan horen ten onrechte niet beschikbaar zijn gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het gaat daarbij onder meer om de watertoets van 11 december 2013.

6.1. De Afdeling overweegt dat deze beroepsgrond niet kan leiden tot vernietiging van het plan, aangezien deze beroepsgrond over een mogelijke onregelmatigheid van na de datum van het bestreden besluit gaat. De Afdeling zal deze beroepsgrond daarom niet inhoudelijk behandelen. Overigens heeft de Afdeling onder 4.2 van de vorige uitspraak geconstateerd dat [REDACTED] de beschikking heeft gekregen over de watertoets en dat hij daarop heeft kunnen reageren.

Het betoog slaagt niet.

### Flora en fauna

7. [REDACTED] betoogt dat de raad onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de gevolgen van het plan voor beschermde flora en fauna. Hij wijst daarbij op de flora- en faunacheck van de gemeente Purmerend van 28 november 2017. Daarin wordt geconcludeerd dat er beschermde soorten aanwezig zijn waarop de ingreep een negatief effect heeft en wordt



geadviseerd om contact op te nemen met een ecologisch adviesbureau voor het maken van een mitigatieplan. Het gaat daarbij om verdwijning en/of verslechtering van territorium van de gewone dwergvleermuis. Volgens [REDACTED] had daarom een nader onderzoek moeten worden verricht. Het is volgens hem onduidelijk hoe in de plantoelichting tot de conclusie is gekomen dat in dit geval geen mitigatieplan nodig is. Er is geen inzage geboden in de bevindingen van de ecologisch adviseur die deze conclusie heeft getrokken en het is niet duidelijk om welke ecologisch adviseur het gaat.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de flora- en faunacheck met de vereiste zorgvuldigheid is verricht.

7.2. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

7.3. In paragraaf 5.10.2 van de plantoelichting staat: "Een quickscan wijst uit dat in het plangebied de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Zoals geadviseerd wordt in de quickscan is contact opgenomen met een ecologisch adviesbureau. Dit contact leert dat in de paartijd (augustus-september) gewone dwergvleermuizen door hun territorium vliegen, roepend om vrouwtjes te lokken. Indien succesvol nemen ze de vrouwtjes naar hun paarverblijfplaats om te paren. Door dit gedrag is het heel lastig om de exacte plaats van de paarverblijfplaatsen te vinden, daarom moest noodgedwongen worden volstaan met territoria-aanduidingen. Het wil niet per definitie zeggen dat op deze locatie ook een paarverblijfplaats aanwezig is. Gewone dwergvleermuizen hebben hun verblijfplaatsen veelal in gebouwen en zo nu en dan ook in bomen. Een mitigatieplan opstellen wordt niet nodig geacht. Het is voldoende om de werkzaamheden uit te voeren buiten de paarperiode van de gewone dwergvleermuis, dat wil zeggen, buiten augustus-september. Daarnaast wordt een aantal vleermuiskasten in de nabijheid van het plangebied opgehangen."

7.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad onvoldoende heeft onderbouwd dat de Wnb niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan. De raad heeft blijkens de plantoelichting contact opgenomen met een ecologisch adviesbureau, maar bij het plan is geen rapport gevoegd waarin de bevindingen van dat ecologisch adviesbureau zijn neergelegd. Het is dus niet duidelijk op basis waarvan dat ecologisch adviesbureau tot de conclusie is gekomen dat een mitigatieplan niet nodig is en of daarbij ook is gekeken naar andere storingsfactoren dan bouwwerkzaamheden, zoals kunstlicht. Dit valt evenmin op te maken uit de flora- en faunacheck, gedateerd 28 november 2017, waartoe de raad verwezen heeft naar de website



www.floraenfaunacheck.nl.  
Het betoog slaagt.

### **Cultuurhistorische waarden**

8. [REDACTED] betoogt dat de raad bij de vaststelling van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met het gemeentelijke beleidsstuk "Erfgoedbeleid Purmerend 2017" van september 2017 (hierna: het erfgoedbeleid). Volgens [REDACTED] zal het plan leiden tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde van zijn stolpboerderij. Hij stelt dat het plangebied vroeger deel uitmaakte van het erf van zijn stolpboerderij en volgens hem komt uit het erfgoedbeleid naar voren dat het onwenselijk is dat grote erven van historische stolpboerderijen meer bebouwd raken. Volgens [REDACTED] had de raad moeten wachten met de vaststelling van het plan, omdat een cultuurhistorische verkenning naar de aanvaardbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen langs de Westerweg nog niet is afgerond.

8.1. De raad erkent dat de stolpboerderij van [REDACTED] cultuurhistorisch waardevol is, maar volgens de raad zijn de gronden in het plangebied niet cultuurhistorisch waardevol. Daarbij wijst de raad dat de percelen behorend bij het plangebied al lang geen deel meer uitmaken van het perceel van [REDACTED]

8.2. De Afdeling is van oordeel dat het plan niet in strijd is met het erfgoedbeleid. In het erfgoedbeleid staat niet dat het onwenselijk is dat grote erven van historische stolpboerderijen meer bebouwd raken. In het erfgoedbeleid staat alleen dat met het oog op de toekomstige Nota ruimtelijke kwaliteit een historische verkenning voor de Westerweg wordt opgesteld, omdat behoefte is aan een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen langs de Westerweg. Daaruit volgt niet dat de betrokken percelen, weilanden op dit moment, enige cultuurhistorische waarde hebben.

Het betoog slaagt niet.

### **Bouwregels**

#### *Bouwhoogte*

9. [REDACTED] betoogt dat voor de woningen ten onrechte een bouwhoogte van maximaal 10 m is toegestaan. Volgens hem worden zijn belangen daardoor onevenredig aangetast en past een bouwhoogte van 10 m niet in de omgeving.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een bouwhoogte van 10 m niet zal leiden tot een ernstige aantasting van de belangen van [REDACTED] en binnen de omgeving past.

9.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een maximale bouwhoogte van 10 m niet zal leiden tot een ernstige aantasting van de belangen van [REDACTED], omdat de afstand van de nieuwe woningen tot de stolpboerderij van [REDACTED]



ongeveer 40 m bedraagt. De afstand van de nieuwe woningen tot het perceel van [REDACTED] bedraagt ongeveer 9 m. Dit zijn geen ongebruikelijke afstanden en maten in deze verstedelijkte omgeving, mede omdat de woningen aan de Brantjesstraat ten westen van het plangebied een hoogte van 8,5 m hebben en de stolpboerderij van [REDACTED] een hoogte van 13,5 m. Het betoog slaagt niet.

#### *Aantal woningen*

10. [REDACTED] betoogt dat in de planregels ten onrechte niet is vastgelegd dat maximaal één woning per bouwvlak is toegestaan.

10.1. Volgens de raad is per abuis niet in de planregels vastgelegd dat maximaal één woning per bouwvlak is toegestaan. De raad heeft het plan op dit punt dus niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld. Het betoog slaagt.

#### *Regeling voor bebouwing in het achtererfgebied*

11. [REDACTED] richt zich tegen de regeling voor bebouwing in het achtererfgebied. [REDACTED] voert in de eerste plaats aan dat onduidelijk is op welke gedeelten van de percelen erfbebouwing kan worden gerealiseerd, omdat onduidelijk is waar het achtererfgebied komt te liggen. In het plan is namelijk bepaald dat de voorgevel aan de west- of de noordzijde van de percelen mag worden gerealiseerd. Volgens [REDACTED] komt het plan op dit punt niet overeen met het raadsbesluit. In het concept was de voorgevel alleen aan de westzijde toegestaan en in het raadsbesluit staat niet dat het plan op dit punt gewijzigd is vastgesteld. [REDACTED] vreest dat de maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> voor erfbebouwing in de toekomst kan worden overschreden, omdat toekomstige bewoners hun voorgevel kunnen verplaatsen waardoor de locatie van het achtererfgebied wijzigt. In het nieuwe achtererfgebied kan dan bebouwing worden opgericht, terwijl tegelijkertijd de bestaande bebouwing in het "oude" achtererfgebied mag blijven staan, omdat die bebouwing legaal is opgericht.

In de tweede plaats is het volgens [REDACTED] onduidelijk of per perceel een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing is toegestaan, of dat deze oppervlakte voor beide percelen gezamenlijk geldt.

In de derde plaats voert [REDACTED] aan dat de raad ten onrechte niet heeft afgewogen of een maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> voor bebouwing in het achtererfgebied ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze oppervlakte is volgens hem niet passend in de wijk De Purmer, omdat in het bestemmingsplan "De Purmer 2016" dat voor die wijk geldt de oppervlakte van erfbebouwing binnen de bestemmingen "Tuin-1" en "Tuin-2" is beperkt tot maximaal 50% van het achtererfgebied, tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

12. Volgens de raad is de regeling voor bebouwing in het achtererfgebied voldoende duidelijk. Verder is volgens de raad een maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> voor bebouwing in het achtererfgebied ruimtelijk aanvaardbaar.



12.1. In artikel 1, lid 1.2, van de planregels is achtererfgebied als volgt omschreven: "erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen."

In lid 1.20 is voorgevel als volgt omschreven: "de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt, mede gezien de situering van het huisnummer, brievenbus, voordeur en uitrit."

In artikel 5, lid 5.2, onder c, is bepaald dat de voorgevel van het hoofdgebouw uitsluitend wordt gebouwd in één van de op de verbeelding aangegeven gevellijnen. Op de verbeelding staan de gevellijnen aangegeven aan de noord- en westzijde van de bouwvlakken.

In artikel 5, lid 5.2, onder 2 en a, is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied maximaal 150 m<sup>2</sup> bedraagt.

12.2. De Afdeling is van oordeel dat voldoende duidelijk is op welke gedeelten van de percelen bebouwing kan worden gerealiseerd, omdat in het plan is bepaald dat de voorgevel aan de noord- of westzijde van het bouwvlak moet worden gerealiseerd. Dat betekent dat het achtererfgebied aan de zuid- of oostzijde van de percelen kan komen te liggen. Het plan is op dit punt in overeenstemming met het raadsbesluit. Anders dan [REDACTED] stelt, was in het concept dat aan de raad is voorgelegd de voorgevel zowel aan de noordzijde als aan de westzijde van de woningen toegestaan. Verder kan het toegestane maximum van 150 m<sup>2</sup> voor bebouwing in het achtererfgebied in de toekomst niet worden overschreden, anders dan [REDACTED] vreest. In artikel 6 van de planregels is een anti-dubbelregel opgenomen waarin is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Dat betekent dat als de toegestane oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied eenmaal is gebruikt, die oppervlakte niet kan worden gebruikt om nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten als de locatie van het achtererfgebied is gewijzigd zonder dat bestaande bouwwerken worden gesloopt.

Verder is de Afdeling van oordeel artikel 5, lid 5.2, onder 2 en a, van de planregels zo moet worden uitgelegd dat per perceel een maximum van 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan in het achtererfgebied.

Ook is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bebouwing in het achtererfgebied ruimtelijk aanvaardbaar is, omdat het om grote achtererfgebieden gaat. De raad heeft onbetwist toegelicht dat het achtererfgebied van het noordelijk gelegen bouwvlak 282 m<sup>2</sup> is in het geval de voorgevel aan de noordkant van het bouwvlak komt te liggen en 372 m<sup>2</sup> als de voorgevel aan de westkant komt te liggen. Bij het zuidelijke bouwvlak is het bebouwingsgebied 413 m<sup>2</sup> als de voorgevel aan de noordkant van het bouwvlak komt te liggen en 431 m<sup>2</sup> als het aan de westkant komt te liggen. De raad hoefde in redelijkheid geen maximum van



50% van het achtererfgebied te stellen, omdat dat weinig zinvol is. In drie van de vier gevallen komt een percentage van 50% immers uit op een oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup>. In het geval dat het achtererfgebied van het noordelijk gelegen bouwvlak 282 m<sup>2</sup> bedraagt, komt een percentage van 50% uit op een oppervlakte van bijna 150 m<sup>2</sup>, namelijk 141 m<sup>2</sup>.

Het betoog slaagt niet.

### *Peil*

13. [REDACTED] betoogt dat het begrip "peil" onvoldoende duidelijk is omschreven in de planregels. In artikel 1, lid 1.18, van de planregels is peil omschreven als de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, na ophoging van de gronden. Volgens [REDACTED] had in de begripsomschrijving moeten worden opgenomen wat de maximale hoogte van de ophoging is. Hij vreest dat toekomstige bewoners anders zelf kunnen bepalen wat hun peil is door hun gronden nog verder op te hogen.

13.1. De Afdeling is van oordeel dat het begrip "peil" voldoende duidelijk is omschreven in de planregels. In de begripsomschrijving hoefde niet te worden bepaald wat de maximale hoogte van de ophoging is. Anders dan [REDACTED] vreest, maakt de begripsomschrijving het niet mogelijk voor toekomstige bewoners om zelf te bepalen wat hun peil is. Het peil is namelijk niet de gemiddelde hoogte van het maaiveld van het perceel van een woning, maar de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld dat aansluit op het perceel van een woning.

Het betoog slaagt niet.

### **Bestuurlijke lus**

14. Zoals onder 5 is overwogen, zal de Afdeling de raad opdragen de gebreken in het plan te herstellen. De raad moet dit doen door nader onderzoek te laten verrichten om te beoordelen of het plan zal leiden tot overtreding van verbodsbepalingen in de Wnb en zo ja, of ontheffing kan worden verleend. Als uit dat onderzoek blijkt dat de Wnb in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan, moet de raad het plan wijzigen door daarin geen woningen meer mogelijk te maken. Daarmee valt ook het gebrek op het punt van het toegestane aantal woningen weg. Als uit het onderzoek blijkt dat de Wnb niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan, zo mogelijk door nadere aanpassing van het plan, moet de raad nog wel voornoemd gebrek herstellen. De raad moet dan het plan wijzigen door daarin vast te leggen dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Bij het nieuw te nemen besluit hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het nieuwe besluit moet op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

15. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het door [REDACTED] betaalde griffierecht.



Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Purmerend op om binnen twintig weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

1. met inachtneming van wat onder 14 is overwogen de geconstateerde gebreken in het besluit van 31 mei 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Brantjesstraat 2018" te herstellen en
2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. [REDACTED], lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. [REDACTED], griffier.

w.g. [REDACTED]  
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. [REDACTED]  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 24 april 2019

703.

Verzonden: 24 april 2019



