

Uitspraak 201800820/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 5 december 2018
Tegen: de raad van de gemeente Zaanstad
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: RO - Noord-Holland
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2018:3982**

201800820/1/R1.

Datum uitspraak: 5 december 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad,
2. [appellant sub 2], wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad,
3. [appellant sub 3], wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad,
4. [appellant sub 4], wonend te Zaandam, gemeente Zaanstad,

en

1. de raad van de gemeente Zaanstad,
2. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 21 december 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Burano" vastgesteld.

Bij besluit van 10 januari 2018 heeft het college aan Stebru Ontwikkeling B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van drie woontorens met maximaal 144 appartementen aan de Mahoniehout 24 en 26 te Zaandam.

De besluiten zijn gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Tegen deze besluiten hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 oktober 2018, waar de raad en het college,

vertegenwoordigd door mr. drs. M.E. Biezenaar, advocaat te Haarlem, mr. N. Kippers en ir. P.O. Maks, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Stebru Ontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door mr. C.J. Visser, advocaat te Rotterdam, en [gemachtigde], gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan en de omgevingsvergunning voorzien in de bouw van drie woontorens met maximaal 144 zorgappartementen met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen aan de Mahoniehout 24 en 26 te Zaandam.
2. [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] wonen aan de ten oosten van het plangebied gelegen [locatie 1], onderscheidenlijk [locatie 2], [locatie 3] en [locatie 4]. Zij vrezen een aantasting van hun woon- en leefklimaat door onder meer een verlies van bezonning en vrij uitzicht. Voorts vrezen zij een waardedaling van hun woningen.

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.

Informatieverstrekking

4. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] stellen dat zij ten tijde van de koop van hun woningen in 2017 onderscheidenlijk september en januari 2016, ten onrechte niet zijn geïnformeerd over de plannen voor de woningbouw in het plangebied.

4.1. Het ontwerpplan is blijkens de kennisgeving met ingang van 15 juni 2017 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarbinnen zienswijzen naar voren konden worden gebracht, eindigde op 26 juli 2017. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] hebben tijdig kennis kunnen nemen van de plannen van de raad op bij de Wro voorgeschreven wijze en hebben daarop gereageerd.

Voor zover [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] beogen te betogen dat de raad voorafgaand aan de periode waarbinnen zienswijzen kon worden ingediend omwonenden moest informeren over de plannen, overweegt de Afdeling dat in de Wro noch in enig ander wettelijk voorschrift een bepaling valt aan te wijzen op grond waarvan het gemeentebestuur in een geval als hier aan de orde een informatieverplichting heeft ten opzichte van individuele personen. Ten overvloede merkt de Afdeling op dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat in het Masterplan Inverdan, dat in 2003 was opgesteld, al stond aangegeven dat er plannen waren voor herontwikkeling van het gebied rond het station en dat het voornemen was om het centrum van Zaandam te verstedelijken en te verdichten.

Het betoog faalt.

Verlies van bezonning

5. [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] betogen dat het plan

leidt tot minder bezonning van hun woningen als gevolg van de voorziene ontwikkeling. [appellant sub 3] voert aan dat de bezonningsstudie is uitgevoerd op basis van onjuiste bouwplannen, omdat tijdens de informatieavond waar de bouwplannen werden gepresenteerd de hoogste woontoren op de noordoostelijke hoek van het terrein was weergegeven. Ook voert [appellant sub 3] aan dat in het rapport "Bezonningsstudie Burano te Zaandam" van 19 december 2016, opgesteld door Nieman Raadgevende Ingenieurs, ten onrechte alleen wordt uitgegaan van een enkele meting op 19 februari. [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] betogen voorts dat uit de bezonningsstudie volgt dat bij meetpunten 10, 11, 12 en 15 ter plaatse van de Vurehout de bezonning minder bedraagt dan de conform de TNO-norm vereiste twee uur. [appellant sub 1] voert voorts aan dat bij de bezonningsstudie ten onrechte alleen de direct omliggende woningen zijn aangemerkt als maatgevende meetpunten en haar woning niet. Ook voert [appellant sub 2] aan dat de voorziene woontorens zullen leiden tot een vermindering van de lichtinval in haar woning. Verder voeren [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 4] aan dat een alternatieve situering van de hoogste woontoren van 44 m mogelijk is. Volgens hen kan deze woontoren aan de Houtveldweg worden gerealiseerd. Zij schatten in dat dit alternatief, gelet op de bezonningstudie, een positief effect voor de woningen aan de Vurehout en een minimaal negatief effect voor de woningen aan de Houtveldweg zal hebben. Een ander alternatief is volgens [appellant sub 2] om het maximale aantal bouwlagen van dertien verdiepingen terug te brengen naar ten hoogste drie of vier.

5.1. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 9 mei 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:1515](#), stelt de Afdeling voorop dat geen wettelijke normen bestaan die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2. Ten behoeve van de vaststelling van het plan is de bezonningsstudie uitgevoerd. De raad heeft voor het aantal zonuren per dag in een woning in beginsel de zogenoemde lichte TNO-norm als uitgangspunt gehanteerd. Deze norm gaat uit van minimaal twee bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat bij stedelijke ontwikkelingen als deze de lichte TNO-norm wordt aangevuld met de regels over de meetpunten en bezonningsduur van de voor- en achtergevel uit de zogeheten

Haagse bezonningsnorm.

5.3. Voor zover [appellant sub 3] zich op het standpunt stelt dat de bezonningsstudie is uitgevoerd op basis van onjuiste bouwplannen, overweegt de Afdeling het volgende. Op de bouwtekeningen behorende bij de omgevingsvergunning is de hoogste woontoren gesitueerd in het noordoosten van het plangebied. In bijlage twee van de bezonningsstudie waar een situatietekening van het plangebied is opgenomen, staat de hoogste woontoren eveneens in het noordoostelijke gedeelte van het plangebied ingetekend. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat in de bezonningsstudie is uitgegaan van onjuiste bouwplannen.

Het betoog faalt.

5.4. De lichte TNO-norm gaat uit van twee bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. De raad heeft ter zitting toegelicht dat in de bezonningsstudie de maatgevende datum op 19 februari is bepaald, omdat dit de kortste dag met een relatief lage zonnestand is. Deze datum valt binnen de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in het summiere betoog van [appellant sub 3] geen aanleiding voor het oordeel dat de in de bezonningsstudie opgenomen maatgevende datum van 19 februari niet representatief is.

Het betoog faalt.

5.5. Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] dat bij meetpunten 10, 11, 12 en 15 de gestelde eis van minimaal twee bezonningsuren niet zal worden gehaald, overweegt de Afdeling als volgt. Uit de bezonningsstudie volgt dat de mogelijke bezonning op de voorgevels van de meetpunten 10 tot en met 12 weliswaar wordt beperkt en minder dan de vereiste twee uur bedraagt, maar dat gelet op de toegepaste bepalingen van de zogenoemde Haagse bezonningsnorm, op grond waarvan de bezonning op de achtergevel opgeteld mag worden bij de voorgevel, toch wordt voldaan aan de gestelde eis van minimaal twee bezonningsuren. Ten aanzien van meetpunt 15 volgt uit de bezonningsstudie dat de bezonning minder dan twee uur bedraagt en dat daarmee niet wordt voldaan aan deze eis. Dit wordt volgens de bezonningsstudie echter niet veroorzaakt door de voorziene drie woontorens, maar door het naastgelegen Murano. Gelet op het voorgaande is uit de bezonningsstudie af te leiden dat in ieder geval gedurende twee uur bezonning mogelijk is. [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] hebben de resultaten van de bezonningsstudie niet gemotiveerd bestreden noch hebben zij, met bijvoorbeeld een tegenonderzoek, aannemelijk gemaakt dat niet voldaan kan worden aan de minimale eis van twee bezonningsuren.

Het betoog faalt.

5.6. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 1] dat bij de bezonningsstudie haar woning ten onrechte niet is meegenomen, overweegt de Afdeling als volgt. Bij de bezonningsstudie is gekeken naar de schaduwwerking van de woontorens op de omliggende gevels van de woningen aan de Houtveldweg en de Vurehout. Hierbij is een vijftiental meetpunten aangemerkt als maatgevende punten voor de toetsing van de bezonning ter plaatse van de woningen in de directe omgeving van het plangebied. De meetpunten 1 tot en met 9 hebben betrekking op de Houtveldweg en de meetpunten 10 tot en met 15 hebben betrekking op de Vurehout. De woning van [appellant sub 1] is gelegen achter deze meetpunten. De raad heeft ter zitting toegelicht dat het gelet op de positie van de woning van [appellant sub 1] niet aannemelijk is dat een onderzoek van de bezonning daar tot een ander resultaat zou leiden. [appellant sub 1] heeft dit niet bestreden. Gelet op het vorenstaande, en mede in aanmerking genomen hetgeen in 5.5 is overwogen, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de woning van [appellant sub 1] niet in redelijkheid als meetpunt buiten beschouwing heeft kunnen laten.

Het betoog faalt.

5.7. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de bezonningsstudie zodanige gebreken of leemten bevat dat de raad zich bij het vaststellen van het plan hier niet op heeft mogen baseren. In zoverre bestaat evenmin aanleiding voor het oordeel dat de raad alternatieven in ogenschouw had moeten nemen. Gelet op de resultaten uit de bezonningsstudie, ziet de Afdeling ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de vermindering van de lichtinval in een stedelijk gebied niet in redelijkheid aanvaardbaar heeft kunnen achten.

Het betoog faalt.

Verlies van vrij uitzicht

6. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] betogen dat als gevolg van de hoogte van de woontorens sprake zal zijn van verlies van vrij uitzicht.

6.1. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] wonen op een afstand van 34 m onderscheidenlijk 78 m van de voorziene woontorens. De in het plan toegekende maximale bouwhoogten van de drie woontorens liggen tussen 20 m en 44 m. Niet valt uit te sluiten dat hun uitzicht ten gevolge van het plan in enige mate zal worden aangetast. De raad heeft toegelicht dat rekening is gehouden met de belangen van omwonenden, maar dat hij meer gewicht toekent aan het belang van de Zaanse woningbouwopgave en bevordering van doorstroming op de woningmarkt en aan het saneren van

leegstaande bedrijfslocaties ten behoeve van hoogwaardig woongebied. Gelet op het voorgaande en in aanmerking genomen dat de voorziene ontwikkeling is gelegen in een stedelijk gebied en geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht, is de Afdeling van oordeel dat de raad de aantasting van het uitzicht van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] in redelijkheid niet onaanvaardbaar heeft kunnen achten.

Het betoog faalt.

Beperking gebruik duurzame energie

7. [appellant sub 2] stelt dat haar wens, met het oog op de toekomstige regelgeving, om gebruik te maken van duurzame energie door het plan wordt gehinderd en als gevolg van de in het plan voorziene bouwhoogte de mogelijkheid om onder andere op het dak zonnepanelen te plaatsen, wordt gefrustreerd.

7.1. De Afdeling stelt vast dat, zoals de raad ook stelt, de huidige regelgeving de raad er niet toe verplicht in een stedelijke omgeving met bestaande bebouwing die omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen. Naar het oordeel van de Afdeling was de raad dan ook niet gehouden de wens van [appellant sub 2] om in de toekomst gebruik te maken van duurzame energie in zijn afweging te betrekken.

Het betoog faalt.

Meetpunten windonderzoek

8. [appellant sub 4] vreest voor windoverlast voor zichzelf en de ouderen die in de woontorens komen te wonen. Hiertoe voert hij aan dat de meetpunten in het windonderzoek dat door Royal HaskoningDHV is uitgevoerd en waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport "Molen "Held Jozua" Onderzoek invloed nieuwbouw op windvang" van 26 april 2017 niet kloppen. Volgens [appellant sub 4] is tijdens de wintertijd sprake van harde windvlagen, waardoor het voor mensen die slecht ter been zijn lastig is om langs de flats te lopen. Bovendien kraken de daken en wandkozijnen al door de huidige staat, aldus [appellant sub 4].

8.1. Voor zover het betoog van [appellant sub 4] is gericht tegen het windonderzoek, overweegt de Afdeling dat [appellant sub 4] niet heeft geconcretiseerd welke meetpunten niet zouden kloppen. De eigen waarneming van [appellant sub 4] biedt onvoldoende grond om aan de uitkomsten van het windonderzoek te twijfelen. Gelet op het vorenstaande bestaat geen grond voor het oordeel dat het windonderzoek in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Het betoog faalt.

Waardedaling en planschade

9. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 4] betogen dat als gevolg van het plan sprake is van verlies van woningwaarde. Voorts stellen zij planschade te zullen lijden.

9.1. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 4] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Het betoog faalt.

Conclusie

10. De beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn ongegrond.

11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. D.A.C. Slump, voorzitter, en mr. D.J.C. van den Broek en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.C. Koziolk-Stoof, griffier.

w.g. Slump w.g. Koziolk-Stoof
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 december 2018

749-877.