

Uitspraak 201211850/1/R4

DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 19 juni 2013

TEGEN de raad van de gemeente Leiden

PROCEDURESOORT Eerste aanleg - enkelvoudig

RECHTSGEBIED Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201211850/1/R4.

Datum uitspraak: 19 juni 2013

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de vereniging Vereniging van eigenaars Flatgebouw Kanaalweg [...] te Leiden (hierna: VvE Flatgebouw Kanaalweg), gevestigd te Leiden,
appellante,

en

de raad van de gemeente Leiden,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 november 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "De Leidse Schans" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft VvE Flatgebouw Kanaalweg beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 mei 2013, waar VvE Flatgebouw Kanaalweg, vertegenwoordigd door mr. J.R.G. Achterhof en B. Oudshoorn, en de raad, vertegenwoordigd door drs. T.A. Barkhuis en drs. R. van den Broek, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Het plan

1. Het plan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van een studentencampus in het zuiden van Leiden bestaande uit ongeveer 1800 studentenwoningen, 200 starterswoningen en 1.100 m² aan commerciële voorzieningen.

Ontvankelijkheid

2. De raad betoogt dat het beroep van VvE Flatgebouw Kanaalweg niet-ontvankelijk moet worden verklaard, omdat zij geen zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht en de omstandigheid dat haar dit redelijkerwijs niet kan worden verweten zich niet voordoet.

2.1. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht.

VvE Flatgebouw Kanaalweg heeft geen zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren gebracht.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dit luidde ten tijde van belang, gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Awb, kan geen beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door een belanghebbende die tegen het ontwerpplan niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

2.2. VvE Flatgebouw Kanaalweg voert aan dat het niet naar voren brengen van een zienswijze verschoonbaar is, omdat een ambtenaar van de gemeente Leiden heeft toegezegd dat zij via een

aangetekende brief op de hoogte zou worden gesteld van de reactie op haar inspraakreactie alsmede de terinzagelegging van het ontwerpplan en deze toezegging niet is nagekomen.

2.3. De Afdeling overweegt dat uit de stukken ter zake van de terinzagelegging van het ontwerpplan en de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen volgt dat is voldaan aan de in de wet gestelde publicatie-eisen. Het behoort in beginsel tot de eigen verantwoordelijkheid van VvE Flatgebouw Kanaalweg om op de hoogte te blijven van de procedure en om een zienswijze naar voren te brengen. Dit beginsel kan uitzondering lijden indien VvE Flatgebouw Kanaalweg er gerechtvaardigd op kon vertrouwen dat zij persoonlijk op de hoogte zou worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

In de door VvE Flatgebouw Kanaalweg gestelde omstandigheid ziet de Afdeling geen rechtvaardiging gelegen voor het niet naar voren hebben gebracht van een zienswijze. Hiertoe overweegt de Afdeling dat VvE Flatgebouw Kanaalweg niet aannemelijk heeft gemaakt dat haar is toegezegd dat zij via een aangetekende brief op de hoogte zou worden gesteld van de reactie op haar inspraakreactie alsmede de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Evenwel, ter zitting is gebleken dat een ambtenaar van de gemeente Leiden tijdens een workshop in het kader van de opstelling van een ontwikkelstrategie voor de oostelijke Lammenschansdriehoek aan VvE Flatgebouw Kanaalweg heeft toegezegd dat zij een brief zou krijgen over de beantwoording van haar inspraakreactie alsmede over de terinzagelegging van het ontwerpplan. VvE Flatgebouw Kanaalweg heeft er in dit geval derhalve gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat zij persoonlijk op de hoogte zou worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

De raad stelt dat naar iedereen die een inspraakreactie heeft ingezonden, derhalve mede naar VvE Flatgebouw Kanaalweg, de inspraaknota tezamen met een informatieve brief over de terinzagelegging van het ontwerpplan niet-aangetekend is verzonden. VvE Flatgebouw Kanaalweg stelt dat zij deze niet-aangetekend verzonden brief niet heeft ontvangen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van 10 mei 2011 in zaak nr. [201010777/1/V1](#)), geldt als uitgangspunt dat het bestuursorgaan, in geval van niet-aangetekende verzending van een besluit of een ander rechtens van belang zijnd document, aannemelijk dient te maken dat het desbetreffende stuk is verzonden. Dat per post verzonden stukken in de regel op het daarop vermelde adres van de geadresseerde worden bezorgd, brengt mee dat het bestuursorgaan daartoe in eerste instantie kan volstaan met het aannemelijk maken van verzending naar het juiste adres. De Afdeling stelt vast dat de raad niet aannemelijk heeft gemaakt dat de voormelde brief daadwerkelijk is verzonden.

Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat VvE Flatgebouw Kanaalweg redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze naar voren te hebben gebracht en is haar beroep ontvankelijk.

Toetsingskader

3. 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.

Locatie

4. VvE Flatgebouw Kanaalweg voert aan dat de locatie te klein is voor een verantwoorde inpassing van de voorziene ontwikkelingen. Volgens haar blijkt dit uit de hoogte van de mogelijk gemaakte bebouwing.

Subsidiar voert VvE Flatgebouw Kanaalweg aan dat de ten noordwesten van het flatgebouw aan de Kanaalweg mogelijk gemaakte torens met een maximale bouwhoogte van onderscheidenlijk 46, 55 en 55 m, dienen te worden verplaatst in noordwestelijke richting. In dit verband voert zij aan dat aan de bestemming "Groen" ter hoogte van de Lammenschansweg een woonbestemming kan worden toegekend dan wel de ter hoogte van de Lammenschansweg voorziene bebouwing kan worden verhoogd. Voorts voert zij aan dat de direct naast het plangebied gelegen leegstaande kantoorgebouwen een woonbestemming kunnen krijgen, waardoor de torens overbodig zijn. Volgens VvE Flatgebouw Kanaalweg leiden de door haar aangedragen alternatieven tot minder hinder voor de bewoners van het flatgebouw aan de Kanaalweg.

4.1. De Afdeling overweegt dat de raad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

In de Structuurvisie Leiden 2025 is een drietal locaties aangewezen waar in de nabije of verdere toekomst grootschalige ontwikkeling van studentenhuisvesting mogelijk is. In de inspraaknota is uiteengezet dat het Lammenschanspark feitelijk de enige beschikbare locatie is waar een significante bijdrage aan het terugdringen van het tekort aan studentenwoningen kan worden geleverd. De twee andere in de Structuurvisie Leiden 2025 genoemde locaties, het Werninkterrein en de Vrouwenpolder, zijn volgens de inspraaknota niet geschikt vanwege de aanwezigheid van een groot bedrijf op het Werninkterrein onderscheidenlijk het liever behouden van de Vrouwenpolder als recreatiegebied, de aanwezigheid van een groot aantal bestaande woningen ter plaatse en de afstand tot de Leidse onderwijsinstellingen en de binnenstad.

Ten aanzien van de hoogte van de mogelijk gemaakte bebouwing is in de toelichting op het plan vermeld dat nu binnen de gemeente Leiden geen uitleggebieden meer aanwezig zijn, de gemeente Leiden in overeenstemming met de ruimtelijke beleidskaders bij stedelijke ontwikkelingen streeft naar verdichting binnen het bestaande stedelijke veld. In dit verband is vermeld dat de raad het gehele gebied heeft vrijgegeven voor bebouwing tot een hoogte van maximaal 70 m.

Gelet op het vorenstaande geeft het aangevoerde de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het Lammenschanspark in redelijkheid niet geschikt heeft kunnen achten als locatie voor de voorziene ontwikkelingen.

4.2. Ten aanzien van de locatie van de in het plangebied mogelijk gemaakte torens is in de toelichting op het plan vermeld dat drie bouwvelden zich lenen voor hoogteaccenten. Voor het vierde bouwveld, dat is gelegen naast het flatgebouw aan de Kanaalweg, is gelet op de nabijheid tot het flatgebouw en het gegeven dat in dit bouwveld geen studentenwoningen worden gerealiseerd, geen hoogteaccent opgenomen, aldus de toelichting op het plan. De drie hoogteaccenten zijn volgens de toelichting op het plan zodanig gesitueerd dat zij voldoende afstand houden tot het groene hart van de campus, het Bétaplein en de omliggende bestaande woongebouwen, zij zo min mogelijk direct georiënteerd zijn op de omliggende woongebouwen en zij een evenwichtige verdeling over het plangebied hebben waarbij een clustering van de torens in het kader van windhinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Voor zover VvE Flatgebouw Kanaalweg aanvoert dat de ten noordwesten van het flatgebouw aan de Kanaalweg mogelijk gemaakte torens dienen te worden verplaatst in noordwestelijke richting, is in de inspraaknota vermeld dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is nu daardoor de omkadering van het campushart vervalst en de opzet van de campus in onbalans raakt. Voorts is vermeld dat het dicht bij elkaar plaatsen van de hoogteaccenten nadelige gevolgen heeft voor het windklimaat. Ten aanzien van de naast het plangebied gelegen kantoorgebouwen heeft de raad ter zitting medegedeeld dat slechts sprake is van gedeeltelijke leegstand van deze kantoorgebouwen, waardoor deze gebouwen geen woonbestemming kunnen krijgen.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid voor de in het plan voorziene locatie van de torens kunnen kiezen en nu de ten noordwesten van het flatgebouw aan de Kanaalweg mogelijk gemaakte torens op een afstand van minimaal 60 m van het flatgebouw zullen worden gerealiseerd, wordt in het aangevoerde geen aanleiding gevonden voor het oordeel dat de raad bij de locatiekeuze onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van VvE Flatgebouw Kanaalweg.

Woon- en leefklimaat

5. VvE Flatgebouw Kanaalweg vreest dat het plan zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van het flatgebouw aan de Kanaalweg. Hiertoe voert zij aan dat de intensivering van het leefklimaat zal leiden tot geluidhinder, verlies van uitzicht, aantasting van de privacy, stankhinder en een toename van de uitstoot van fijnstof.

5.1. Uit de toelichting op het plan alsmede de onderzoeksrapporten die als bijlagen deel uitmaken van de toelichting op het plan volgt dat is onderzocht wat de ruimtelijke gevolgen zullen zijn van het plan voor de omliggende woongebouwen. In het niet nader onderbouwde betoog van VvE Flatgebouw Kanaalweg ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van het flatgebouw aan de Kanaalweg.

Conclusie

6. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

Proceskosten

7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. L.C. Lodeweges, ambtenaar van staat.

w.g. Kranenburg w.g. Lodeweges
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 juni 2013

625.