

Uitspraak 201305953/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK

woensdag 28 mei 2014

TEGEN

de raad van de gemeente Oisterwijk

PROCEDURESOORT

Eerste aanleg - meervoudig

RECHTSGEBIED

Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen
Noord-Brabant

201305953/1/R3.

Datum uitspraak: 28 mei 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid La Hollande B.V., gevestigd te Eindhoven,
appellante,

en

de raad van de gemeente Oisterwijk,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 maart 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Woongebieden Oisterwijk" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft La Hollande beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 maart 2014, waar La Hollande, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. R. Stiekema, advocaat te 's-Hertogenbosch, en de raad, vertegenwoordigd door ing. F. Bergevoet en drs. G. La Rose, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

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.

2. Het beroep van La Hollande heeft betrekking op het plandeel met de bestemming "Wonen - Woningen" en een bouwvlak met de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden= 21" voor het perceel op de hoek van de Nicolaas van Eschstraat en de Oude Haarensesweg. Eerder zijn op deze locatie al 21 woningen gebouwd. La Hollande voert aan dat het plan ten onrechte niet bij recht voorziet in de tweede fase van dit woningbouwproject, te weten de bouw van 20 appartementen.

La Hollande stelt dat het gemeentebestuur heeft toegezegd om de bouw van de resterende 20 woningen mogelijk te maken zodra de locatie waar deze woningen zouden worden gebouwd niet meer zou vallen binnen de hindercirkel van het nabijgelegen autoschadeherstelbedrijf. Inmiddels blijkt volgens La Hollande uit recent verricht onderzoek dat het autoschadeherstelbedrijf niet in de weg staat aan de bouw van deze woningen, zodat deze al eerder hadden kunnen worden gerealiseerd. Verder betwist La Hollande het standpunt van de raad dat het beoogde project niet past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Zij stelt dat er vraag bestaat naar de appartementen die zij wenst te bouwen en dat de gemeente ten onrechte prioriteit heeft gegeven aan andere woningbouwprojecten.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de door La Hollande gewenste woningbouw niet bij recht mogelijk kon worden gemaakt omdat de woningen ten tijde van de vaststelling van het plan niet pasten in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarnaast dienen volgens hem nog andere onderzoeken, onder andere met betrekking tot geluidhinder en externe veiligheid, te worden verricht om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woningen aan te tonen.

2.2. Aan de beoogde woningbouwlocatie is de bestemming "Wonen - Woningen" toegekend. Verder is een bouwvlak toegekend aan deze gronden.

Ingevolge artikel 17, lid 17.2, onder b, van de planregels bedraagt het aantal woningen niet meer dan is aangeduid in de verbeelding.

Uit de verbeelding blijkt dat binnen het desbetreffende bouwvlak maximaal 21 woningen zijn toegestaan.

Ingevolge artikel 17, lid 17.6.1, kan het college van burgemeester en wethouders het aantal woningen of woningtype wijzigen, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

a. nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:

1. de hoogte van de bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;

2. het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;

3. het aantal te projecteren woningen ter plaatse van een perceel in de zuidoosthoek van de splitsing Nicolaas van Eschstraat/Oude Haarenseweg bedraagt ten hoogste 20, een en ander voor zover hiervoor woningbouwaantallen beschikbaar komen in de herprogrammering woningbouw als bedoeld in de raadsinformatiebrief van 6 juni 2012.

2.3. Bij brief van 24 september 2009 is namens het college van burgemeester en wethouders te kennen gegeven dat het met de provincie overeengekomen woningbouwprogramma in het kader van de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" de komende jaren ruimte biedt voor het realiseren van de tweede fase van het woningbouwproject van La Hollande en dat daarmee de garantie is gegeven dat de locatie de komende jaren mag worden ontwikkeld voor woningbouw. De raadsinformatiebrief van 6 juni 2012, die ziet op de herprogrammering van woningbouw in de gemeente Oisterwijk naar aanleiding van onder meer de situatie op de woningmarkt, bevat een lijst met projecten, waaronder de hier aan de orde zijnde tweede fase. Uit deze lijst valt op te maken dat de realisering van deze tweede fase wordt doorgeschoven naar de periode na 2021. De reden die hiervoor wordt gegeven, is, zoals de raad ter zitting heeft bevestigd, dat deze tweede fase, gelet op de ligging binnen de hindercirkel van het naastgelegen autoschadeherstelbedrijf, niet kan worden ontwikkeld en dat dit probleem mogelijk wordt opgelost door dit project uit te stellen.

In haar zienswijze over het ontwerp van het besluit heeft La Hollande erop gewezen dat uit een in haar opdracht opgesteld rapport van Witteveen en Bos is gebleken dat de autoschadeherstelrichting vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen beletsel vormt voor de realisering van de tweede fase, mits bepaalde voorwaarden worden gesteld aan de wijze van uitvoering. De raad heeft vóór de vaststelling van het bestreden besluit een beoordeling van dit rapport achterwege gelaten omdat volgens hem nog andere onderzoeken naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid noodzakelijk zijn. Bij het bestreden besluit heeft de raad besloten de woningen van de tweede fase niet bij recht mogelijk te maken, omdat volgens hem enerzijds de woningen niet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en anderzijds het noodzakelijk is dat er nog andere onderzoeken worden verricht naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze woningen.

Voor zover de raad ter motivering van zijn weigering om de woningen bij recht toe te staan heeft gewezen op het gemeentelijke woningbouwprogramma, overweegt de Afdeling dat La Hollande tijdens de voorbereiding van het bestreden besluit het hiervoor bedoelde rapport van Witteveen en Bos aan de raad heeft overgelegd waarin de juistheid wordt betwist van de reden om de tweede fase van het woningbouwproject van La Hollande niet in het gemeentelijke woningbouwprogramma op te nemen. Teneinde een volledige afweging van de relevante belangen te kunnen maken had het op de weg van de raad gelegen om het rapport van Witteveen en Bos op juistheid en volledigheid te beoordelen en zo nodig aan La Hollande mede te delen op welke punten dat onderzoek nadere aanvulling behoefde. Voor zover de raad heeft gesteld dat nog andere onderzoeken naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woningen hadden moeten worden verricht, had de raad aan La Hollande dienen mede te delen op welke punten nog onderzoek vereist was, zodat La Hollande daarvoor tijdig zorg had kunnen dragen.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad de keuze om de bouw van de 20 beoogde nieuwe woningen op het perceel niet bij recht toe te staan, maar enkel via een wijzigingsbevoegdheid, niet deugdelijk gemotiveerd en is het bestreden besluit op dit punt onzorgvuldig voorbereid.

Het betoog slaagt.

3. Het beroep van La Hollande richt zich voorts tegen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" op deze gronden. Als gevolg van deze dubbelbestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch rapport over te leggen en kunnen aan die vergunning bepaalde voorwaarden worden verbonden ter bescherming van archeologische waarden. La Hollande voert aan dat deze dubbelbestemming onterecht is toegekend. Zij wijst hierbij op een schriftelijk advies van de provincie Noord-Brabant van 15 april 2004 waarin is vermeld dat geen meldingen bekend zijn van archeologische vondsten op de woningbouwlocatie en in de directe omgeving. Daarnaast wijst zij erop dat tijdens de realisatie van de eerste fase van het project geen archeologische vondsten zijn gedaan op deze locatie.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" is toegekend aan het grootste deel van het oude centrum van Oisterwijk op basis van een eigen gemeentelijk historisch onderzoek. Daarnaast betoogt de raad dat La Hollande niet verplicht is tot het doen van archeologisch onderzoek indien zij aannemelijk kan maken dat het verrichten van archeologisch onderzoek op de desbetreffende locatie niet noodzakelijk is.

3.2. Aan de hier aan de orde zijnde gronden op de hoek van de Nicolaas van Eschstraat en de Oude Haarenseweg is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" toegekend.

Ingevolge artikel 19, lid 19.1, van de planregels zijn de voor "Waarde - Archeologie - 1" aangewezen gronden - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Ingevolge lid 19.2, onder 19.2.1, sub b, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ingevolge het bepaalde onder 19.2.2 kan het bevoegd gezag, indien uit het onder 19.2.1, sub b, genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

3.3. Ingevolge artikel 38a van de Monumentenwet 1988 houdt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Ingevolge artikel 40, eerste lid, kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 39, tweede lid.

Ingevolge het tweede lid kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat aan een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid voorschriften kunnen worden verbonden die zijn vastgesteld krachtens artikel 2.22, derde lid, onderdeel d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

3.4. Het gemeentebestuur heeft in 2009 een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart uitgebracht. Uit deze documenten volgt dat het perceel deel uitmaakt van de historische kern van Oisterwijk en een hoge archeologische waarde kent. Verder heeft La Hollande met het argument dat bij de realisering van de eerste fase van het woningbouwproject geen archeologische vondsten zijn gedaan, nog daargelaten dat deze stelling niet is onderbouwd door een archeologisch deskundigenrapport, niet aannemelijk gemaakt dat het bestreden plandeel geen archeologische resten bevat en het verrichten van archeologisch onderzoek daarom niet noodzakelijk is. Gezien het vorenstaande heeft de raad in redelijkheid de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" aan dit perceel kunnen toekennen.

Het betoog faalt.

4. In hetgeen La Hollande heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen - Woningen" en een bouwvlak met de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden= 21" voor het perceel op de hoek van de Nicolaas van Eschstraat en de Oude Haarensesweg en artikel 17, lid 17.6.1, onder a, sub 3, van de planregels, is genomen in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep 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 de vernietigde planonderdelen 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 heeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Gelet op het vorenstaande heeft hetgeen La Hollande voor het overige heeft aangevoerd over de wijzigingsbevoegdheid die de uitvoering van de tweede fase van het woningbouwproject mogelijk maakt geen bespreking meer.

5. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van 28 maart 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woongebieden Oisterwijk", voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen - Woningen" en een bouwvlak met de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden= 21" voor het perceel op de hoek van de Nicolaas van Eschstraat en de Oude Haarensesweg en artikel 17, lid 17.6.1, onder a, sub 3, van de planregels;

III. draagt de raad van de gemeente Oisterwijk op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Oisterwijk tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid La Hollande B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Oisterwijk aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid La Hollande B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en mr. F.C.M.A. Michiels en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, ambtenaar van staat.

w.g. Kranenburg w.g. Boermans
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 mei 2014

288-656.