

[Opties](#) [Lees voor](#)[Lettergrootte](#) [Home](#) [Publicaties](#) [Veelgestelde vragen](#) [Contact](#)

Raad van State

_Maak eerst een keuze hieronder. ▾

[Menu](#) [Home](#) [Over de Raad van State](#) [Onze werkwijze](#) [Adviezen](#) [Uitspraken](#) [Agenda](#) [Pers](#) [Werken bij U](#)BEVINDT ZICH HIER: [Home](#) [Uitspraken](#) [Zoeken in uitspraken](#) [Uitspraak](#)

Uitspraak 201401680/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 1 april 2015

Tegen: de raad van de gemeente Heerlen

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Limburg

201401680/1/R1.

Datum uitspraak: 1 april 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Oss,
2. [appellant sub 2], wonend te Heerlen,

en

de raad van de gemeente Heerlen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 3 december 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Heerlerheide-Oost" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Stichting Woonpunt heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 februari 2015, waar [appellant sub 1], vertegenwoordigd door mr. M. Rahnama'i, advocaat te Heerlen, [appellant sub 2], bijgestaan door P.H.J. Soogelée, en de raad, vertegenwoordigd door mr. B.L.J. Cremers en mr. H.H.M.F. Notermans, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is Stichting Woonpunt, vertegenwoordigd door mr. J.M.H. van den Mosselaar, advocaat te Best, als partij gehoord.

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.

Het beroep van [appellant sub 1]

2. [appellant sub 1] is eigenaar en verhuurder van het pand aan de [locatie 1] te Heerlerheide en de daarbij behorende gronden. Volgens haar voorziet het plan ten onrechte niet in gestapeld wonen om de feitelijke verbouw tot zes appartementen te legaliseren. Door slechts aaneengebouwde woningen toe te staan, is gelet op de omvang van het pand en de daarbij behorende gronden geen doelmatig gebruik mogelijk, aldus [appellant sub 1].

2.1. Volgens de raad zijn de zes gestapelde woningen aan de [locatie 1] zonder vergunning gebouwd en is het onwenselijk dat de gestapelde woningen blijven bestaan.

2.2. Het plan voorziet voor de gronden aan de [locatie 1] in de bestemming "Wonen - Aaneengebouwd" en gedeeltelijk in de aanduidingen "bouwvlak" en "kantoor". Het bouwvlak is ruim 15 m breed. Ter plaatse van het bouwvlak staan de bestaande woonbebouwing van minder dan 15 m breed en een onderdoorgang waarmee de achtergelegen gronden vanaf de weg bereikbaar zijn. Ter zitting heeft [appellant sub 1] toegelicht dat de achtergelegen gronden een oppervlakte hebben van 630 m².

Ingevolge artikel 17, lid 17.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Wonen - Aaneengebouwd" aangewezen gronden bestemd voor aaneengebouwde woningen.

Ingevolge lid 17.1, aanhef en onder 2, is ter plaatse van de aanduiding "kantoor" op de begane grond een kantoor toegestaan.

Ingevolge lid 17.2.1, aanhef en onder g, geldt voor het bouwen van woningen dat de breedte van de voorgevel van de woning minimaal 5 m dient te bedragen.

2.3. Het voorheen geldende bestemmingsplan "Pronsebroek 1e herziening" uit 1976 voorzag ter plaatse van de woonbebouwing aan de [locatie 1] en het grootste gedeelte van de achtergelegen gronden in de bestemming "Gemengde bebouwing Klasse G III 2-3" en voor het meest noordelijke gedeelte van de achtergelegen gronden in de bestemming "Recreatie".

Gelet op artikel 7, eerste lid, aanhef, van de planvoorschriften mochten op de gronden, bestemd voor "gemengde bebouwing Klasse G II 2-3" en "gemengde bebouwing Klasse G III 2-3" uitsluitend twee-aaneen respectievelijk meer-dan-twee-aaneen worden gebouwd:

a. eengezinswoningen, in 2 of 3 woonlagen, of

b. winkels c.q. kantoren met bovenwoningen,

met dien verstande dat:

1b. de voorgevel-breedte minimaal 5 m per woning, winkel of kantoor zou bedragen.

2.4. Het bouwvlak heeft een breedte van ruim 15 m. Het bestaande pand heeft een breedte van minder dan 15 m. Voorts is de minimale gevelbreedte voor een woning gelet op artikel 17, lid 17.2.1, aanhef en onder g, van de planregels 5 m. Hieruit volgt dat het plan voorziet in maximaal twee aaneengebouwde woningen ter plaatse van het bestaande pand. Uitgaande van het gehele bouwvlak, waar naast het bestaande pand ook de onderdoorgang in ligt, voorziet het plan in drie aaneengebouwde woningen. Hiertoe is evenwel een ingrijpende verbouwing dan wel sloop en nieuwbouw vereist, waarbij het wegvallen van de onderdoorgang nadelige gevolgen kan hebben voor de bereikbaarheid van de achtergelegen gronden.

2.5. Vast staat dat in 1984 een bouwvergunning is verleend voor de verbouw van het pand aan de [locatie 1] tot drie woningen met een gemengd karakter van aaneengebouwd en gestapeld wonen en dat deze woningen destijds zijn gerealiseerd. Voorts is niet in geschil dat het pand daarna zonder vergunning, en daarmee illegaal, is verbouwd tot zes gestapelde woningen.

Nu de bouwvergunning uit 1984 voor de bouw van drie woningen is gebruikt en het pand aan de [locatie 1] daarna illegaal is verbouwd tot zes woningen, heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat de bouwvergunning uit 1984 is uitgewerkt. Derhalve is niet gebleken van bestaande rechten van [appellant sub 1] op grond waarvan de raad was gehouden om te voorzien in gestapelde woningen.

2.6. Zoals hiervoor is overwogen heeft de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Bij de keuze voor aaneengebouwde woningen heeft de raad het beleidsvoornemen betrokken om het leefmilieu van onder meer de Jongmansweg, met een rommelig karakter en een redelijk zwak sociaal-economisch profiel, te verbeteren. In dat kader heeft de raad in redelijkheid van betekenis kunnen achten dat legalisering van de zes gestapelde woningen, met een relatief kleine inhoud en de ingangen verdeeld over de voorzijde en de achterzijde van het pand, averechts zou werken.

Voorts is niet aannemelijk geworden dat aaneengebouwde woningen niet kunnen worden aangemerkt als doelmatig gebruik vanwege de inhoud van het pand en de oppervlakte van de achtergelegen gronden van ongeveer 630 m².

Onder deze omstandigheden heeft de raad in redelijkheid kunnen aansluiten bij de planregeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan "Pronsebroek 1e herziening" uit 1976, voor zover is voorzien in aaneengebouwde woningen met een voorgevel-breedte van minimaal 5 m per woning. Gelet hierop heeft de raad na afweging van de bij het besluit betrokken belangen in redelijkheid kunnen voorzien in twee aaneengebouwde woningen in het bestaande gebouw dan wel in drie aaneengebouwde woningen met inachtneming van de onder 2.4 genoemde omstandigheden. Het betoog faalt.

3. [appellant sub 1] betoogt dat het plan, ten behoeve van een doelmatig gebruik van de achtergelegen gronden aan de [locatie 1], ten onrechte niet voorziet in elf garageboxen.

3.1. De raad acht een groter aantal garageboxen dan nodig is voor de woningen aan de [locatie 1] niet wenselijk in verband met de daarmee gepaard gaande extra verkeersbewegingen en geluidbelasting voor de omliggende woningen.

3.2. Tegenover het standpunt van de raad heeft [appellant sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat elf garageboxen op zijn gronden geen extra hinder met zich zouden brengen voor de omliggende woningen. Voor zover [appellant sub 1] ter zitting heeft gewezen op bedrijvigheid, waaronder vrachtverkeer ter plaatse van het perceel ten oosten van de gronden achter [locatie 1], overweegt de Afdeling dat die bedrijvigheid niet afdoet aan de mogelijke extra hinder die bij de door [appellant sub 1] gewenste aanpassing zou kunnen optreden. Daarnaast heeft de raad, zoals hiervoor is overwogen, de illegale feitelijke indeling van het pand aan de [locatie 1] als ongewenst aanmerkt. Onder deze omstandigheden heeft de raad in redelijkheid kunnen nalaten om te voorzien in de door [appellant sub 1] gewenste elf garageboxen. Het betoog faalt.

4. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 1] ongegrond.

4.1. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 2]

Ontvankelijkheid

5. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] te Heerlen en richt zich in beroep tegen de plandelen voor de percelen kadastraal bekend Heerlen, sectie Q, nrs. 829 en 237 en sectie B nr. 5661. Volgens de raad en Stichting Woonpunt is [appellant sub 2] geen belanghebbende bij de plandelen kadastraal bekend Heerlen, sectie Q, nr. 237 en sectie B nr. 5661.

5.1. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening kan door een belanghebbende bij de Afdeling beroep worden ingesteld tegen een besluit als het aan de orde zijnde.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

5.2. Het perceel kadastraal bekend Heerlen, sectie Q, nr. 237, ligt op ongeveer 80 m van de woning van [appellant sub 2] en op ongeveer 65 m van zijn tuin. Voorts is de voorziene tussenliggende bebouwing ter plaatse van het perceel kadastraal bekend Heerlen, sectie Q, nr. 829, nog niet gerealiseerd, zodat niet valt uit te sluiten dat [appellant sub 2] zicht heeft op het betrokken perceel. Anders dan de raad en Stichting Woonpunt betogen is [appellant sub 2] belanghebbende bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, wat het perceel kadastraal bekend Heerlen, sectie Q, nr. 237 betreft. Het beroep is in zoverre ontvankelijk.

5.3. [appellant sub 2] woont op een afstand van ongeveer 440 m van het perceel kadastraal bekend Heerlen, sectie B nr. 5661. Vanuit zijn woning heeft hij geen zicht op het betrokken perceel. Mede gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen die op het door [appellant sub 2] bestreden plandeel mogelijk worden gemaakt is deze afstand naar het oordeel van de Afdeling te groot om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen.

Voor zover [appellant sub 2] heeft aangevoerd dat de door hem bestreden woningbouw op drie locaties tot dezelfde ontwikkeling behoort, overweegt de Afdeling dat niet is gebleken van onlosmakelijke samenhang tussen de voorziene woningbouw ter plaatse van het perceel kadastraal bekend Heerlen, sectie B nr. 5661, en de voorziene woningbouw ter plaatse van de andere twee percelen. Voor het overige heeft [appellant sub 2] geen feiten of omstandigheden aangevoerd in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks deze afstand een objectief en persoonlijk belang van hem rechtstreeks door het besluit zou worden geraakt.

De conclusie is dat [appellant sub 2] geen belanghebbende is bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, voor zover het betreft perceel kadastraal bekend Heerlen, sectie B, nr. 5661, en dat hij daartegen ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, geen beroep kan instellen. Het beroep is in zoverre niet-ontvankelijk.

Inhoudelijk

6. [appellant sub 2] betoogt dat het plan ten onrechte in nieuwe gestapelde woningen voorziet ter plaatse van de plandelen aan de Bruinkoolweg, kadastraal bekend Heerlen, sectie Q, nrs. 829, 237. Hierbij voert hij aan dat de ontwikkelaar, Stichting Woonpunt, de bouw van gestapelde woningen niet meer beoogt en plannen in voorbereiding heeft voor de bouw van een kleiner aantal grondgebonden woningen.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorziene gestapelde woningen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Stichting Woonpunt heeft weliswaar voornemens om een kleiner aantal grondgebonden woningen te bouwen, maar daarover bestaat nog geen overeenstemming met het gemeentebestuur.

6.2. Het plan voorziet voor het thans onbebouwde perceel aan de Bruinkoolweg, kadastraal bekend Heerlen, sectie Q, nr. 829, in bestemming "Wonen - Gestapeld" met twee aanduidingen voor een bouwvlak met een aanduiding voor een maximum aantal wooneenheden van 5 onderscheidenlijk 15 en een aanduiding voor een maximum goot- en bouwhoogte van 7 m onderscheidenlijk 12 m. Voor het thans onbebouwde perceel nr. 237 voorziet het plan in dezelfde planregeling met een maximum aantal wooneenheden van 30.

Ingevolge artikel 19, lid 19.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Wonen - Gestapeld" aangewezen gronden bestemd voor gestapeld wonen.

6.3. Vast staat dat op deze gronden in 1960 gestapelde woningen waren gebouwd en dat deze woningen in 2008 door Stichting Woonpunt zijn gesloopt met het oogmerk ter plaatse vervangende nieuwbouw te plegen. Tot dusver zijn geen omgevingsvergunningen aangevraagd voor de vervangende nieuwbouw. Voor zover de raad in het verweerschrift aanvoert dat Stichting Woonpunt reeds beschikt over omgevingsvergunningen voor het bouwen van de gestapelde woningen, heeft de raad ter zitting erkend dat hij daarmee de in 1960 verleende bouwvergunningen bedoelde, die echter door de bouw in 1960 en de sloop in 2008 zijn uitgewerkt. Hieruit volgt dat de raad niet was gehouden om in de gestapelde woningen te voorzien.

6.4. Gebleken is dat Stichting Woonpunt reeds ten tijde van het bestreden besluit plannen in voorbereiding had om op de betrokken gronden ongeveer 18 grondgebonden woningen te bouwen in plaats van de voorziene 50 gestapelde woningen. Nu over onder meer het aantal grondgebonden woningen en de situering daarvan nog geen overeenstemming tussen Stichting Woonpunt en het gemeentebestuur bestond, heeft de raad in redelijkheid niet behoeven te voorzien in grondgebonden woningen.

6.5. Door de gewijzigde plannen van Stichting Woonpunt bestaat evenwel een aanmerkelijke kans dat de in het plan voorziene gestapelde woningen niet binnen de planperiode worden gebouwd. Onder deze omstandigheden had een andere bestemming, zoals een uit te werken bestemming, in de rede gelegen. De raad heeft het vorenstaande onvoldoende bij de besluitvorming betrokken. Hij heeft zich dan ook niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het betoog slaagt.

7. [appellant sub 2] betoogt dat in de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 19, lid 19.3, van de planregels ten onrechte geen toepassingsvoorwaarden zijn opgenomen.

7.1. Artikel 19, lid 19.2, van de planregels omvat bouwregels voor de bestemming "Wonen - Gestapeld" aangewezen gronden bestemd voor gestapeld wonen.

Ingevolge lid 19.3 kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 19.2.

7.2. De raad heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat in artikel 19, lid 19.3, van de planregels per abuis geen toepassingsvoorwaarden zijn opgenomen, zodat het artikelonderdeel dient te worden vernietigd. Voorts is herstel van het artikelonderdeel niet noodzakelijk omdat kan worden volstaan met de algemene afwijkingsregels uit het bestemmingsplan waaronder die van artikel 26.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid, voor zover het betreft artikel 19, lid 19.3, van de planregels. Het betoog slaagt.

8. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding 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, voor zover het betreft de plandelen voor de percelen aan de Bruinkoolweg, kadastraal bekend Heerlen, sectie Q, nrs. 829 en 237, en dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb, voor zover het betreft artikel 19, lid 19.3, van de planregels. Het beroep van [appellant sub 2] is, voor zover ontvankelijk, gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

8.1. De Afdeling ziet aanleiding de raad met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb op te dragen om binnen 8 maanden na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 6 tot en met 6.5 een nieuw besluit te nemen.

8.2. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 2] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

8.3. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 2] niet-ontvankelijk voor zover het betreft het perceel kadastraal bekend Heerlen, sectie B, nr. 5661;

II. verklaart het beroep van [appellant sub 2] gegrond;

III. verklaart het beroep van [appellant sub 1] ongegrond;

IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Heerlen van 3 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Heerlerheide-Oost" voor zover het betreft:

a. de plandelen voor de percelen aan de Bruinkoolweg, kadastraal bekend Heerlen, sectie Q, nrs. 829 en 237;

b. artikel 19, lid 19.3, van de planregels;

V. draagt de raad van de gemeente Heerlen op om binnen 8 maanden na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen voor het onderdeel genoemd onder IV.a. en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

VI. draagt de raad van de gemeente Heerlen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel IV.b. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Heerlen tot vergoeding van bij [appellant sub 2] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 55,40 (zegge: vijfenvijftig euro en veertig cent);

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Heerlen aan [appellant sub 2] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 165,00 (zegge: honderdvijfenzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.S.S. Hupkes, griffier.

w.g. Polak w.g. Hupkes
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 april 2015

635.

[Vorige pagina](#) [Print pagina](#) [E-mail pagina](#)

[Disclaimer](#) [Links](#) [Sitemap](#) [Privacy](#) [The Council of State](#) [Le Conseil d'Etat](#) [Der Staatsrat](#)