

## Uitspraak 201307073/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 27 augustus 2014

Tegen: de raad van de gemeente Teylingen

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201307073/1/R4.

Datum uitspraak: 27 augustus 2014

### AFDELING

### BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats], gemeente Teylingen,
2. [appellanten sub 2], beiden wonend te [woonplaats], gemeente Teylingen,
3. [appellant sub 3], wonend te [woonplaats], gemeente Teylingen,

en

de raad van de gemeente Teylingen,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 30 mei 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Voorhout-Oost" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellanten sub 2] en [appellant sub 3] hebben nadere stukken ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 juni 2014, waar [appellant sub 1], [appellanten sub 2], bijgestaan door mr. F.K.H. van Oostveen, [appellant sub 3], bijgestaan door mr. J. Zwiers, en de raad, vertegenwoordigd door P.M.W.M. van Goch, werkzaam bij de gemeente, en ing. E. Stuijts, werkzaam bij stedenbouwkundig bureau Wissing B.V., zijn verschenen.

### Overwegingen

#### Bestuurlijke lus

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

#### Toetsingskader

2. 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 plan

3. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de oostzijde van de kern Voorhout. Het plan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt vier nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Het beroep van [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1] betoogt dat aan de eerste etage van zijn garage op het perceel aan de [locatie a] te [plaats] ten onrechte geen woonfunctie is toegekend.

4.1. Blijkens de verbeelding is aan het perceel aan de [locatie a] te [plaats], voor zover hier van belang, de bestemming "Wonen-1" en de aanduiding "bouwlak" toegekend. De garage staat buiten het bouwlak op het achterterrein van het perceel.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, van de planregels zijn de voor "Wonen-1" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. het wonen in vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': een praktijkruimte;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen, terrassteigers en water.

Ingevolge lid 15.2.1, onder a, worden hoofdgebouwen binnen het bouwlak gebouwd.

Ingevolge lid 15.2.1, onder b, is per bouwlak ten hoogste één woning toegestaan.

Ingevolge lid 15.3, onder a, is de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 15.2.2, onder h, ongeschikt aan de woonfunctie.

4.2. Tussen partijen is niet in geschil dat de garage op het perceel aan de [locatie a] te [plaats] met en overeenkomstig een onherroepelijke bouwvergunning en derhalve legaal is opgericht. Ter zitting is vast komen te staan dat nadien op de eerste etage van de garage woonvoorzieningen zoals een douche, toilet en keuken zijn gerealiseerd en dat daarvoor geen bouwvergunning is verleend. In overeenstemming met het uitgangspunt dat legale bouwwerken in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dienen te worden bestemd, heeft de raad de garage in het plan opgenomen als bijgebouw en geen woonfunctie aan de garage toegekend. De raad heeft uiteengezet dat de Jacoba van Beierenweg een historisch lint is en dat kenmerkend aan een lintstructuur is dat de bebouwing een duidelijke gerichtheid naar de weg heeft. Volgens de raad is gelet op deze bebouwingsstructuur bewoning in de tweede lijn stedenbouwkundig ongewenst. In dit geval ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 1] heeft betoogd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de afweging van alle betrokken belangen zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het toekennen van een woonfunctie aan de garage op het perceel aan de [locatie a] te [plaats] niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog faalt.

5. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

De beroepen van [appellanten sub 2] en [appellant sub 3]

6. [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] wonen aan de [locatie b] onderscheidenlijk [locatie c] te [plaats] en kunnen zich niet verenigen met de aan de percelen aan de [locaties] te [plaats] toegekende aanduiding "specifieke bouwaanduiding - achtergevel". Zij voeren aan dat geen zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden bij het aannemen van het amendement dat een gewijzigde uitbreidingsmogelijkheid ten opzichte van het ontwerpplan toestaat.

Daartoe voeren [appellanten sub 2] aan dat de meerderheid van de eigenaren van de woningen voor een uitbreidingsmogelijkheid is, uit de in opdracht van de gemeente Teylingen uitgevoerde bezonningsstudie naar aanleiding van de zienswijzen volgt dat de schaduwwerking van de uitbouw te verwaarlozen is, geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat en de uitbreidingsmogelijkheid stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

[appellant sub 3] voert daartoe aan dat de raad zich onvoldoende heeft verdiept in de voor- en tegenstanders van de uitbreidingsmogelijkheid alsmede hun argumenten. Volgens [appellant sub 3] zal de toegestane uitbreiding op de eerste verdieping van de naastgelegen woning leiden tot aantasting van zijn uitzicht, vermindering van de lichtinval in zijn woning en vermindering van zonlicht, waardoor de energiekosten zullen stijgen en zijn woning in waarde zal dalen. In dit verband wijst hij op de overgelegde schaduwberekeningen en het overgelegde zonnediagram.

Anderzijds is volgens [appellanten sub 2] de wijze waarop de uitbreidingsmogelijkheid op de eerste verdieping van hun woning vorm kan worden gegeven in vergelijking met het ontwerpplan onlogisch en te beperkt. In dit verband voeren [appellanten sub 2] aan dat aan de Snoeklaan te Voorhout wel een omvangrijkere uitbreidingsmogelijkheid wordt toegestaan in het plan.

Voorts kunnen [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] zich niet verenigen met de ter plaatse van de uitbreiding toegekende maximale goot- en bouwhoogte van 6 onderscheidenlijk 9 m. Volgens hen is de goot- en bouwhoogte van de woningen ongeveer 5 onderscheidenlijk 8 m. [appellanten sub 2] voeren aan dat een hogere uitbouw dan de woning niet wenselijk is. [appellant sub 3] voert aan dat een hogere uitbouw in strijd is met het plan.

6.1. Blijkens de verbeelding is aan een deel van de percelen aan de Kroeskarperlaan 1 tot en met 35 (oneven) te Voorhout de bestemming "Wonen-1" met de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - achtergevel" en "bouwvlak" toegekend. Voorts is blijkens de verbeelding ter plaatse een maximale goot- en bouwhoogte van 6 onderscheidenlijk 9 m toegestaan.

Ingevolge artikel 15, lid 15.2.1, onder g, van de planregels is ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - achtergevel" het toegestaan om de eerste verdieping uit te breiden, met dien verstande dat de achterste grens van de uitbreiding evenwijdig dient te lopen ten opzichte van de achterste bouwgrens van de begane grondlaag.

6.2. Bij brief van 3 mei 2012 heeft [appellant sub 3] een zienswijze naar voren gebracht tegen het ontwerpplan met het verzoek de uitbreidingsmogelijkheid voor de eerste verdieping van de woningen aan de [locaties] te [plaats] te laten vervallen. In de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Voorhout-Oost" (hierna: Nota van zienswijzen) is geconcludeerd dat de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan door de uitbreidingsmogelijkheid van de verbeelding te verwijderen. Hieromtrent is in de Nota van zienswijzen vermeld dat een bezonningsstudie is uitgevoerd om de effecten van dakopbouwen op de woningen aan de [locaties b en d] voor de woning aan de [locatie c] te kunnen beoordelen. Volgens de Nota van zienswijzen zijn de relatieve gevolgen klein en kan voor de woningen aan de Kroeskarperlaan nog steeds van een goed woon- en leefklimaat worden gesproken. Echter nu zeven bewoners hebben aangegeven de dakopbouw niet wenselijk te vinden, de

uitbreidingsmogelijkheid een individueel belang is dat de bezonning van de naastgelegen woningen negatief beïnvloedt en het uitzicht vanaf het dakterras belemmert, is besloten om de uitbreidingsmogelijkheid niet toe te staan, aldus de Nota van zienswijzen.

Blijkens de bij het bestreden besluit behorende bijlage 'Wijzigingen raad bij vaststelling bestemmingsplan "Voorhout-Oost"' heeft de raad het plan gewijzigd vastgesteld door het aannemen van een amendement dat een uitbreiding op de eerste verdieping aan de achterzijde van de woningen aan de [locaties] toestaat, met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 onderscheidenlijk 9 m, waarbij de afstand tussen de nieuwe achtergevel op de eerste verdieping en de binnenzijde van het gemetselde deel van de bestaande balustrade op de eerste verdieping tenminste 2 m bedraagt en waarbij deze nieuwe achtergevel op de verdieping evenwijdig loopt aan de genoemde balustrade. In het amendement staat dat geen bezwaar bestaat een beperktere uitbreidingsmogelijkheid toe te staan dan in de inspraakreactie is gevraagd.

6.3. Met het aangenomen amendement noch anderszins heeft de raad inzichtelijk gemaakt hoe hij bij de keuze voor de thans in het plan opgenomen uitbreidingsmogelijkheid de belangen van [appellanten sub 2] heeft afgewogen tegen het belang van [appellant sub 3]. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat voor de in het ontwerpplan opgenomen ruimere uitbreidingsmogelijkheid een bezonningsstudie is uitgevoerd door stedenbouwkundig bureau Wissing B.V. Uit deze bezonningsstudie volgt dat er geen gevolgen voor de gevel en de steiger/tuin op de begane grond van de naastgelegen woningen zijn en dat voor het dakterras de bezonning met twee uur afneemt van zeven naar vijf uren, zodat, zoals de raad ter zitting te kennen heeft gegeven, wordt voldaan aan de gehanteerde TNO norm en de gehanteerde norm voor tuinen. Voor zover de raad stelt dat met een kleinere uitbreidingsmogelijkheid dan was opgenomen in het ontwerpplan belemmeringen vanuit bezonning en uitzicht beperkt blijven, wordt overwogen dat de raad echter niet inzichtelijk heeft gemaakt wat de gevolgen van de in het plan opgenomen beperktere uitbreidingsmogelijkheid voor de bezonning en het uitzicht van naastgelegen percelen zijn. De raad heeft er voorts geen blijk van gegeven te hebben onderzocht of de opgenomen beperktere uitbreidingsmogelijkheid een bruikbare uitbreiding kan opleveren. Ook is de raad voorbijgegaan aan de wens van [appellanten sub 2] om voor de uitbreidingsmogelijkheid een lagere bouwhoogte op te nemen dan in het ontwerpplan en het vastgestelde plan is opgenomen. De door hen gewenste lagere maximale bouwhoogte kan gevolgen hebben voor de bezonning en is in zoverre een aspect dat bij de belangenafweging een rol kan spelen. In hetgeen [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het betreft het plandeel met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - achtergevel" voor de percelen aan de [locaties] te [plaats] niet berust op een deugdelijke motivering als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb.

De betogen slagen.

7. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 20 weken na verzending van deze uitspraak alsnog te bezien of het plan aanpassing behoeft voor zover het betreft de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - achtergevel" voor de percelen aan de Kroeskarperlaan 1 tot en met 35 (oneven) te Voorhout. De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen onder 6.3. is overwogen, alsnog toereikend te motiveren waarom de door [appellanten sub 2] gewenste ruimere uitbreidingsmogelijkheid niet kan worden toegestaan, dan wel een gewijzigd besluit te nemen. Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd besluit niet opnieuw te worden toegepast.

Proceskosten

8. Ten aanzien van [appellant sub 1] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Ten aanzien van [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] zal in de einduitspraak worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht. Tevens zal in de einduitspraak, indien daartoe aanleiding bestaat, de beroepsgrond van [appellant sub 3] over aspecten met betrekking tot de

uitvoering worden besproken.

## Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

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

II. draagt de raad van de gemeente Teylingen op om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

1. met inachtneming van overweging 7. het daar omschreven gebrek te herstellen en

2. de Afdeling en de andere betrokken partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

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

w.g. Kranenburg w.g. Lodeweges  
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 27 augustus 2014

625.