



Uitspraak 201408913/1/R6

Datum van uitspraak: woensdag 25 februari 2015

Tegen: de raad van de gemeente Teylingen

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201408913/1/R6.

Datum uitspraak: 25 februari 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Voorhout, gemeente Teylingen,

en

de raad van de gemeente Teylingen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 september 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Engelse Tuin Voorhout" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft 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 6 februari 2015, waar [appellant] en de raad, vertegenwoordigd door P.M.W.M. van Goch, werkzaam bij de gemeente, mr. A. Kottnerus en ing. R.S. Raghunath, zijn verschenen.

Overwegingen

Het plan

1. Het plan voorziet in de herontwikkeling van het gebied, gelegen tussen de Jacoba van Beierenweg, de Zuidelijke Randweg en de Engelselaan te Voorhout, gemeente Teylingen. Het plan maakt de bouw van ongeveer 180 woningen mogelijk.

Bestreden plandeel

2. Het beroep richt zich tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen - 1" wat betreft het perceel [locatie 1] te Voorhout. [appellant] is eigenaar en bewoner van dit perceel.

Algemeen 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.

Wijziging bestemming

4. [appellant] betoogt dat de raad aan zijn perceel, bestaande uit agrarische grond met daarop een agrarische bedrijfswoning en een monumentale bollenschuur met aanbouw, ten onrechte de bestemming "Wonen - 1" heeft toegekend. [appellant] wenst primair dat een bedrijfsbestemming of een gemengde bestemming voor wonen en bedrijven aan zijn perceel wordt toegekend. Indien dat niet mogelijk is, wenst hij dat de huidige agrarische bestemming voor zijn perceel wordt behouden.

4.1. In het plan is aan het perceel van [appellant] de bestemming "Wonen - 1" toegekend. In het voorheen geldende plan, het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1992", was aan dit perceel de bestemming "Agrarisch gebied" toegekend. Op grond van dat plan kon op het perceel een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend.

[appellant] woont in de bedrijfswoning op het perceel. De grond wordt gebruikt voor het incidenteel, niet-bedrijfsmatig houden van schapen. De monumentale bollenschuur op het perceel is uitgerust voor hout- en metaalbewerking, maar wordt daarvoor niet daadwerkelijk gebruikt. Gelet hierop stelt de Afdeling vast dat het perceel van [appellant] ten tijde van de vaststelling van het plan niet meer voor agrarische doeleinden werd gebruikt en dat het feitelijke gebruik van het perceel kan worden gekwalificeerd als wonen.

4.2. De Afdeling stelt voorop dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

De raad heeft de hierboven beschreven feitelijke situatie als uitgangspunt genomen bij het toekennen van een bestemming aan het perceel van [appellant]. Hij heeft daarbij betrokken dat het plangebied tot woongebied wordt ontwikkeld, waarin de aanwezigheid van een bedrijf op korte afstand van de voorziene woningen volgens hem niet wenselijk is. Nu er feitelijk geen bedrijf op het perceel was gevestigd - met uitzondering van een beleggingsbedrijf aan huis dat past binnen een woonbestemming - en [appellant] geen concrete voornemens voor het vestigen van een bedrijf kenbaar had gemaakt, acht de raad het aanvaardbaar om geen bestemming aan het perceel toe te kennen die de vestiging van een nieuw agrarisch of andersoortig bedrijf mogelijk maakt. De Afdeling acht deze uitgangspunten niet onredelijk. Wat betreft de gewenste bestemmingen "Bedrijf" of "Gemengd" voor wonen en bedrijven is daarbij tevens van belang dat het vorige plan uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf op het perceel mogelijk maakte en geen andere typen bedrijven.

Voor zover [appellant] betoogt dat de bestemmingsregeling voor het perceel geen zinvol gebruik van de bollenschuur mogelijk maakt, omdat de bollenschuur niet geschikt is voor bewoning, overweegt de Afdeling dat uit de regeling in het plan volgt dat de bollenschuur als bijgebouw bij de op het perceel aanwezige woning mag worden gebruikt. Dit betekent dat de bollenschuur zelf niet hoeft te worden gebruikt voor bewoning.

Gelet op het voorgaande heeft de raad er in redelijkheid toe kunnen besluiten de agrarische bestemming voor het perceel van [appellant] te wijzigen in een woonbestemming.

Het betoog faalt.

Vergelijking met andere percelen

5. [appellant] betoogt dat de raad zijn perceel ten onrechte anders heeft behandeld dan andere nabijgelegen percelen.

In dat verband wijst [appellant] in de eerste plaats op de planregeling voor het perceel [locatie 2]. Aan dat perceel zijn in het plan de bestemmingen "Gemengd" en "Gemengd - uit te werken" toegekend. [appellant] betoogt dat de raad ook aan zijn perceel een dergelijke bestemming had moeten toekennen. De percelen zijn volgens hem vergelijkbaar, omdat op beide percelen een monumentale bollenschuur staat.

Voorts wijst [appellant] erop dat de raad als argument tegen een agrarische, gemengde of bedrijfsbestemming voor zijn perceel aanvoert dat de ruimtelijke uitstraling van een bedrijf niet wenselijk is nabij een woongebied. Het perceel [locatie 3] ligt volgens hem echter ook bij een woongebied en heeft wel een bedrijfsbestemming.

5.1. Over de door [appellant] gemaakte vergelijking met het perceel [locatie 2] stelt de raad dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie. De raad stelt allereerst dat het perceel [locatie 2] aan een doorgaande weg ligt in een lint waarin al verschillende functies voorkomen. Daarnaast is het gebouw op dit perceel een rijksmonument en dat op het perceel van [appellant] een gemeentelijk monument, waaraan minder bescherming toekomt. Verder stelt de raad dat de gemengde bestemming voor het perceel [locatie 2] de functies wonen en maatschappelijke voorzieningen betreft; bedrijven zijn ter plaatse niet toegestaan. Een gemengde bestemming die de functies wonen en maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt, past volgens de raad in een woonomgeving. Dat geldt volgens de raad echter niet voor een gemengde bestemming voor de functies wonen en bedrijven, zoals [appellant] die wenst.

In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

Het betoog faalt.

5.2. De raad stelt voorts dat relevante verschillen bestaan tussen het perceel van [appellant] en het tegenoverliggende, buiten het plangebied gelegen perceel [locatie 3].

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Hoogh Teijlingen" uit 1997 is aan het perceel [locatie 3] de bestemming "Bedrijven" toegekend. Op dit perceel zijn bedrijven van ten hoogste categorie 2 toegestaan. Op het perceel is volgens de raad het bedrijf IJsselmuiden Ventilatoren gevestigd. Dit is een bedrijf van categorie 2, dat ten tijde van de vaststelling van het geldende plan reeds aanwezig was. Achter de bestaande aangrenzende woningen zijn met inachtneming van de destijds geldende milieuregelgeving nieuwe woningen gebouwd, aldus de raad. Op het perceel van [appellant] is volgens de raad geen bedrijf aanwezig; [appellant] heeft bovendien geen concreet voornemen tot het vestigen van een bedrijf kenbaar gemaakt. De raad heeft ervoor gekozen in het plan geen nieuwe bedrijven mogelijk te maken in de nieuw te ontwikkelen woonomgeving.

In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de situatie op het perceel van [appellant] niet overeenkomt met de situatie op het perceel [locatie 3]. Hetgeen [appellant] over het perceel [locatie 3]

heeft aangevoerd, geeft bovendien geen aanleiding voor het oordeel dat de raad er niet in redelijkheid toe heeft kunnen besluiten om op het perceel van [appellant], nabij de nieuw te bouwen woningen in het plangebied, geen nieuw bedrijf mogelijk te maken.

Het betoog faalt.

Schade

6. [appellant] voert aan dat hij schade lijdt door het toekennen van de bestemming "Wonen - 1 " aan zijn perceel. Deze schade wordt volgens hem onder meer veroorzaakt door het wegvallen van de mogelijkheid om het bedrijfsonroerend goed te verhuren en te exploiteren en door fiscale nadelen. Volgens [appellant] heeft de raad hiermee bij de vaststelling van het plan onvoldoende rekening gehouden.

6.1. De raad stelt dat niet uit is te sluiten dat door de bestemmingswijziging financiële schade wordt geleden. Indien dat het geval is, kan een planschadeverzoek worden ingediend en een tegemoetkoming in de schade worden uitgekeerd.

6.2. Wat betreft de eventuele nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel van [appellant] acht de Afdeling niet aannemelijk gemaakt 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.

Het betoog faalt.

Conclusie

7. Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R. Teuben, griffier.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Teuben
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 25 februari 2015

483.