

Uitspraak 201504632/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 17 februari 2016

Tegen: de raad van de gemeente Cranendonck

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:369

201504632/1/R3.

Datum uitspraak: 17 februari 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Maarheeze, gemeente Cranendonck,

en

de raad van de gemeente Cranendonck,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 10 maart 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie 1], Maarheeze" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 december 2015, waar [appellant], bijgestaan door mr. H.A.M. Lamers, en de raad, vertegenwoordigd door E. van Dijk, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], vertegenwoordigd door ir. E. Landskroon, gehoord.

Overwegingen

Toetsingskader

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.

Plan

2. Het plan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk op het perceel [locatie 1] in de kern Maarheeze. [appellant] woont op het naastgelegen perceel [locatie 2]. De bouwvlakken van de nieuwe woningen zijn gelegen op een afstand van ongeveer 1,5 m van zijn achtererf.

Procedurele beroepsgrond

3. [appellant] voert aan dat de raad in strijd met artikel 3.8, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het plan niet tijdig in de Staatscourant heeft geplaatst. Deze beroepsgrond heeft betrekking op een mogelijke onregelmatigheid van na de datum van het bestreden besluit en kan reeds om die reden de rechtmatigheid van het besluit niet aantasten. Deze mogelijke onregelmatigheid kan geen grond vormen voor de vernietiging van het bestreden besluit.

Inhoudelijke beroepsgronden

4. [appellant] betoogt dat de raad niet heeft gemotiveerd dat er behoefte is aan de voorziene woningen. Hij wijst er voorts op dat hoewel in de plantoelichting wordt gesproken over seniorenwoningen, in het plan niet is verzekerd dat de woningen ook als seniorenwoningen gebruikt zullen worden. Verder is het plan in strijd met het gemeentelijke beleid dat is neergelegd in de "Visie Cranendonck 2009-2024" en tot uiting komt in het in 2012 vastgestelde, voorheen geldende bestemmingsplan "Kom Maarheeze". Dit beleid neemt het groene, open en rustige karakter van de kern Maarheeze als uitgangspunt. Voor zover het gemeentelijke beleid ziet op het benutten van open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied voor woningbouw, ziet het niet op het bebouwen van achtererven. [appellant] stelt verder dat de voorziene woningen niet waren opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Maarheeze", terwijl dat plan slechts drie jaar voor dit plan is vastgesteld. [appellant] richt zich voorts tegen het toegestane bouwvolume, waaronder de maximaal toegestane bouwhoogte. Volgens hem wordt hierdoor zijn woon- en leefklimaat aangetast. In dit verband wijst hij op het verdwijnen van uitzicht en van groen, veranderende lichtinval, inkijk en geluidsoverlast. Voorts heeft de raad ten onrechte geen archeologisch onderzoek laten verrichten, aldus [appellant].

4.1. De raad stelt dat aan levensloopbestendige seniorenwoningen behoefte is gelet op de vergrijzing van de bevolking. Het is volgens hem niet mogelijk om in de planregels vast te leggen dat de woningen alleen als seniorenwoningen gebruikt mogen worden, maar uit de plantoelichting en de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer blijkt dat wordt beoogd om levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren. De afmetingen van de voorziene woningen en de percelen passen eveneens bij die typering. Volgens de raad past het plan binnen het gemeentelijke beleid en is het voorts in overeenstemming met provinciaal en landelijk beleid dat de voorkeur geeft aan woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. De raad wijst erop dat hij de belangen van omwonenden zorgvuldig heeft gewogen en dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de raad heeft wel degelijk archeologisch onderzoek plaatsgevonden en is daaruit gebleken dat de archeologische waarde van het plangebied nihil is.

4.2. Ingevolge artikel 4.1 van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. tuinen, erven en verharding;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ingevolge artikel 4.2.1 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 2 vrijstaande woningen;

- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient niet minder dan 3 m te bedragen.

Ingevolge artikel 4.2.2 gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de totale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen) op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75 m² per woning;
- d. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen, waarbij het bepaalde in lid c in acht dient te worden genomen;
- e. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn, tenzij de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 3 m;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- h. overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de overkapping moet worden gebouwd op het bouwperceel, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2. de overkapping dient aan één zijde van een gebouw te worden gebouwd;
 - 3. de overkapping dient aan minimaal 2 zijden open te zijn;
 - 4. voor zover de overkapping een carport betreft, mag deze aan een derde zijde aan een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel worden gebouwd;
 - 5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 m;
 - 6. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m².

4.3. Over het betoog van [appellant] dat niet is onderbouwd dat er behoefte bestaat aan de twee woningen op deze locatie overweegt de Afdeling het volgende. In de plantoelichting wordt ten aanzien van dit punt onder meer verwezen naar het "Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020". Uit

paragraaf 2 van hoofdstuk 3 van dit programma valt af te leiden dat voor de periode 2010-2020 wordt uitgegaan van een door de provincie berekende behoefte aan 460 nieuw te bouwen woningen in de gemeente Cranendonck. Voor de periode 2015-2020 bedraagt dit aantal 170, waarvan 119 in de vrije sector. Niet is aannemelijk dat ten tijde van de vaststelling van het plan aan de genoemde behoefte reeds volledig was tegemoetgekomen in bestaande bestemmingsplannen, zodat aan de in het plan mogelijk gemaakte woningen geen behoefte zou bestaan. In de "Woonvisie 2012-2015", waarnaar in de plantoelichting eveneens wordt verwezen, staat dat levensloopbestendig bouwen als uitgangspunt geldt bij nieuwbouw van woningen. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich met deze onderbouwing met beleidsstukken in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat er behoefte is aan de in het plan voorziene woningen. Het betoog faalt.

4.4. In het plan is niet verzekerd dat de voorziene woningen ook daadwerkelijk door senioren zullen worden gebruikt. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 15 december 2010 in zaak nr. 200910040/1/R2 overweegt de Afdeling dat een beperking in het plan, inhoudende een verbod op het gebruik van de woningen voor niet-senioren, niet mogelijk is. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is immers als zodanig niet van belang wie de woningen bewoont terwijl voorts de vraag is of en zo ja, op welke wijze een dergelijke bepaling kan worden gehandhaafd. De raad heeft derhalve terecht afgezien van het in het plan opnemen van een dergelijke beperking. Overigens merkt de Afdeling op dat, gelet op de afmetingen van de bouwvlakken en het maximale bouwvolume, het plan woningen mogelijk maakt die geschikt zijn als levensloopbestendige woningen voor senioren. Het betoog faalt.

4.5. Naar het oordeel van de Afdeling is het plan niet in strijd met het gemeentelijke beleid om het groene, open en rustige karakter van de kern Maarheeze als uitgangspunt te nemen, nu het plan stedenbouwkundig is ingepast in de dorps omgeving, waarbij in aansluiting op de omgeving sprake is van ruime percelen waarop veel groen aanwezig is. Over het bebouwen van achtererven heeft de raad ter zitting naar voren gebracht dat hij inbreiding boven uitbreiding nastreeft en dat hij het plangebied als inbreidingslocatie heeft beschouwd. Hij heeft verder toegelicht dat het gemeentebestuur reeds eerder heeft ingestemd met een kavelsplitsing ten behoeve van woningbouw in gevallen waarin dit ruimtelijk aanvaardbaar werd geacht. Dit is door [appellant] niet weersproken. Gelet op het voorgaande heeft de raad terecht het standpunt ingenomen dat het plan ook wat deze aspecten betreft past binnen het gemeentelijke beleid. Het betoog faalt.

4.6. Voor zover [appellant] stelt dat de voorziene woningen niet waren opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Maarheeze", terwijl dat plan slechts drie jaar voor dit plan is vastgesteld, overweegt de Afdeling 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. Overigens heeft de raad ter zitting toegelicht dat hij bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Maarheeze" in 2013 al op de hoogte was van het voornemen om de twee woningen te realiseren, maar dat dit voornemen op dat moment nog niet zo concreet was dat dit bij de vaststelling van het plan kon worden betrokken. Het betoog faalt.

4.7. Met betrekking tot de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat op het perceel van [appellant] stelt de Afdeling vast dat het perceel en het plangebied zijn gelegen in de dorpskern en dat zich in de onmiddellijke nabijheid woningen bevinden. De afstand van de woning van [appellant] tot het dichtstbijgelegen bouwvlak in het plangebied bedraagt ongeveer 20 m en in het plangebied geldt voor hoofdgebouwen een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 8 m.

4.8. Voor zover [appellant] opkomt tegen het door het plan mogelijk gemaakte bouwvolume overweegt de Afdeling het volgende. Ter zitting heeft de raad, onder verwijzing naar hetgeen daarover in de "Nota zienswijzen" is vermeld, het standpunt ingenomen dat hij een maximaal toegestane bouwhoogte van 7 m voor hoofdgebouwen aanvaardbaar acht en een grotere bouwhoogte niet noodzakelijk is. 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 wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

4.9. Vanuit de voorziene woningen zal met name inkijk in het achterste gedeelte van het perceel van [appellant] mogelijk zijn. De Afdeling is van oordeel dat de raad onder deze omstandigheden in redelijkheid een zwaarder gewicht heeft mogen toekennen aan de belangen die zijn betrokken bij het realiseren van de twee woningen dan aan het belang van [appellant] bij het behoud van zijn privacy. Vanwege de ligging van het perceel en de woning van [appellant] ten opzichte van het plangebied alsmede het toegestane bouwvolume is het standpunt van de raad dat de gevolgen van het plan met betrekking tot de schaduwwerking beperkt zijn, niet onredelijk. Naar het oordeel van de Afdeling worden de belangen van [appellant] niet onevenredig geschaad door de in het plan ten opzichte van het ontwerpplan doorgevoerde verschuiving van het dichtstbij gelegen bouwvlak in de richting van zijn perceel. Daarbij acht de Afdeling de afstand van de woning van [appellant] tot het desbetreffende bouwvlak en het feit dat het om een verschuiving van ongeveer 2,5 m gaat, van belang.

Het ten gevolge van het plan verdwijnen van uitzicht en van groen en de mogelijke toename van geluid leiden evenmin tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. In dit verband neemt de Afdeling de afstand van de voorziene woningen tot de woning van [appellant] alsmede de ligging van zijn perceel in de dorpskern in aanmerking.

Het betoog faalt.

4.10. Uit de plantoelichting komt naar voren dat de raad een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek heeft laten uitvoeren. Het betoog dat de raad ten onrechte geen archeologisch onderzoek heeft laten verrichten mist dan ook feitelijke grondslag.

4.11. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van [appellant] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting 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 en slotoverwegingen

5. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover in artikel 4.2.1, onder e, van de planregels is bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd. Hierbij betreft de Afdeling dat de voorziene woningen door [belanghebbende] zullen worden gerealiseerd en dat hij ter zitting heeft gesteld dat hij, evenals de raad, is uitgegaan van een maximaal toegestane bouwhoogte van 7 m.

6. 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 de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen 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.

7. 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 de raad van de gemeente Cranendonck tot vaststelling van het bestemmingsplan "[locatie 1], Maarheeze" van 10 maart 2015 voor zover in artikel 4.2.1, onder e, van de planregels is bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m;

III. bepaalt dat de bouwhoogte bedoeld in artikel 4.2.1, onder e, van de planregels niet meer mag bedragen dan 7 m;

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

V. draagt de raad van de gemeente Cranendonck op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II tot en met IV worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Cranendonck tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.036,70 (zegge: duizendzesendertig euro en zeventig cent), waarvan € 992,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Cranendonck aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 167,00 (zegge: honderdzevenenzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, griffier.

w.g. Helder w.g. Lap
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 februari 2016

288-829.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 3 februari 2015. *reg. w- 2015 - 015.2*

Gelet op artikel : 3.8 Wet ruimtelijke ordening

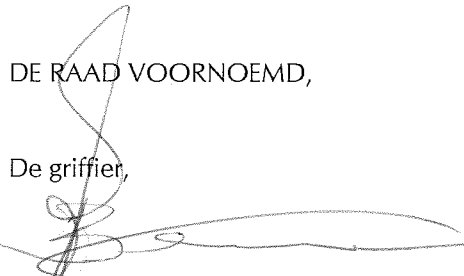
BESLUIT

- A. De ingekomen zienswijzen m.u.v. zienswijze 3 ontvankelijk te verklaren;
- B. De ingekomen zienswijzen met nummers 1, 2 en 5, 6, 7, 8 en 9 ongegrond en nummers 4 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- C. Het bestemmingsplan 'Oude Boom 5, Maarheeze' met planidentificatie NL.IMRO.1706.BP MHZ5002-VAS1) aldus gewijzigd vast te stellen;
- D. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat gemeentelijk kostenverhaal anderszins verzekerd is.

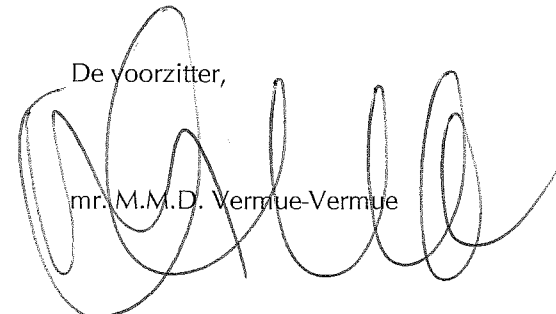
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck in de openbare vergadering d.d. 10 maart 2015.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,


mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,


mr. M.M.D. Vermue-Vermue