

Uitspraken

ZAAKNUMMER 201110797/1/R4
DATUM VAN UITSpraak woensdag 31 oktober 2012
TEGEN de raad van de gemeente Oldambt
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-orderingskamer -
Bestemmingsplannen
Groningen



201110797/1/R4.
Datum uitspraak: 31 oktober 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats], gemeente Oldambt,
2. de stichting Stichting Meidoornlaan Winschoten, gevestigd te Winschoten, gemeente Oldambt,

en

de raad van de gemeente Oldambt,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 juni 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Lanengebied - Winschoten" vastgesteld.

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

De raad heeft een verweerschrift 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 september 2012, waar [appellant sub 1], bijgestaan door G. Wijers, de stichting, vertegenwoordigd door I. van Velden, en de raad, vertegenwoordigd door J.H. Samberg en H. van de Poel, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in een conserverend bestemmingsplan voor een landbouwgebied met een kenmerkende lanenstructuur, veel verschillende functies en sterke functiemenging. Tussen bos en open agrarisch gebied bestaat een gemengd gebied met woningen, kleine weides, openbaar groen, kwekerijen, braakliggende terreinen, zoutwinningen, bedrijven en sportvelden.

2. De stichting voert aan dat de omvang van de bouwvlakken in het plandeel met de bestemming "Wonen-1" voor zover dit de percelen aan de Meidoornlaan te Winschoten betreft, met 7 meter bij 12 meter te beperkt is. Volgens haar is het niet mogelijk om binnen een bouwvlak van deze omvang een woning te bouwen die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Volgens de stichting is het evenmin mogelijk om een bouwwerk tijdens de bouw op grond van de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen zodanig te veranderen dat aan het Bouwbesluit 2012 kan worden voldaan. De stichting betoogt dat het toepassen van zo veel mogelijk dezelfde

bestemmingsplansystematiek in de bestemmingsplannen die betrekking hebben op het gebied van de voormalige gemeente Winschoten ertoe leidt dat voor de percelen aan de Meidoornlaan ten onrechte strengere regels gelden dan voor de overige percelen in deze gemeente.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de omvang van de bouwvlakken in het plandeel met de bestemming "Wonen-1" voor zover dit de percelen aan de Meidoornlaan te Winschoten betreft, het mogelijk maakt daarop een woning te bouwen die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. De raad gaat daarbij uit van een woning van 7 meter breed en een nokhoogte van 7 meter. De raad stelt voorts dat het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak. Uitbreiding van het hoofdgebouw in de richting van de spoorweg stuit volgens de raad al gauw op beperkingen in de Wet geluidhinder.

De raad voert voorts aan dat voor het gehele gebied van de voormalige gemeente Winschoten dezelfde systematiek voor de actualisering van bestemmingsplannen is gevolgd. De raad stelt dat alleen daar waar vanwege een goede ruimtelijke ordening redenen zijn om af te wijken van deze systematiek, van deze systematiek is afgeweken. Bij het plangebied dat in het bestemmingsplan "Lanengebied" is opgenomen, vormt de vastgestelde visie voor dat gebied volgens de raad een reden om af te wijken van de systematiek. De raad vermeldt daarbij dat het Lanengebied een wijk is met een zeer specifiek stedenbouwkundig karakter. Het Lanengebied wordt gekenmerkt door eendere huizen met dwarskappen en een goothoogte van ongeveer 3 meter. De bestemming "Wonen-1", die ook aan de dwarslinten in het gebied is toegekend, sluit volgens de raad het meest aan bij dit stedenbouwkundig karakter van de Meidoornlaan.

2.2. Volgens de Visie Lanengebied heeft de Meidoornlaan een bijzondere bebouwingstypologie en is deze een vroeg voorbeeld van een planmatige typologie voor landelijk bouwen. Het gaat om eendere huizen met dwarskappen die met aanzienlijke open tussenruimten aan beide kanten langs de weg staan. De kleine woningen hebben karakteristieke hoge dwarskappen bedekt met rode pannen en hebben een goothoogte van ongeveer 3 meter. Deze karakteristieke vorm dient gehandhaafd te blijven. Achter en tussen de woningen aan de zuidzijde is bos aangelegd. Samen met de rij bomen langs de Meidoornlaan is een dicht groen beeld ontstaan. De tussenruimten aan de spoorkant zijn grotendeels open en in gebruik als (moes)tuin, kleine akker of weide. Opvallend in het smalle profiel (2,70 m) zijn de hoge hagen en dichte beplanting langs deze laan die (in tegenstelling tot de bebouwing) het straatbeeld bepalen. De kavelbreedtes bedragen 30 tot 60 meter. De woningen hebben 1 bouwlaag al dan niet afgedekt met een kap, de goothoogte is maximaal 3 meter met een nokhoogte van maximaal 7 meter.

2.3. Ingevolge artikel 15, lid 2.1, onder a, van de planregels dienen woningen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Lid 2.3 geeft regels voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak.

Ingevolge lid 4 kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van artikel 15, lid 2.1, onder a, en worden toegestaan dat hoofdgebouwen (deels) buiten het bouwvlak worden opgericht.

2.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten de omvang van de bouwvlakken in het plandeel met de bestemming "Wonen-1" voor zover dit betrekking heeft op de percelen aan de Meidoornlaan te Winschoten te beperken tot 7 meter bij 12 meter. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat toekenning van grotere bouwvlakken in strijd is met de Visie Lanengebied. Hetgeen de stichting naar voren brengt geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid aan zijn beleid kon vasthouden. De raad heeft aannemelijk gemaakt dat nieuw te bouwen woningen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 kunnen voldoen. De Afdeling betreft daarbij voorts dat de stichting geen concrete bouwplannen kenbaar heeft gemaakt. Ook betreft de Afdeling daarbij dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten de bouwvlakken te bouwen.

Ten aanzien van de door de stichting gemaakte vergelijking met andere percelen in de gemeente wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat de situatie van die percelen verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat voor het onderhavige gebied de Visie Lanengebied geldt. In hetgeen de stichting heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor

het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door de stichting genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

3. Voor zover de stichting zich in het beroepschrift heeft beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze, overweegt de Afdeling dat in de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. De stichting heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

4. [appellant sub 1] keert zich tegen de bestemming "Agrarisch" voor het perceel aan de [locatie 1] te Winschoten. Hij betoogt dat het al enige tijd niet meer mogelijk is op dit perceel een agrarische functie uit te oefenen. Volgens hem is de enige mogelijke functie de bouw van woningen. Hij keert zich er voorts tegen dat in het plandeel met de bestemming "Wonen-1" tussen de percelen Sint Vitusholt 7e Laan nummers 11 en 13 geen bouwvlak is aangebracht.

4.1. De raad voert aan dat in het kader van de Visie Lanengebied de mogelijkheid is geboden voor de bouw van vijf woningen, maar dat [appellant sub 1] daarvan niet tijdig gebruik heeft gemaakt. Daarom kwam hij niet in aanmerking voor een bouwvergunning, aldus de raad. De raad stelt dat beide percelen in het buitengebied liggen. De raad betoogt dat het bestemmingsplan op grond van artikel 4.27 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (hierna: de Omgevingsverordening) niet mag voorzien in de vestiging van nieuwe woningen in het buitengebied. De raad voert daarbij aan dat volgens het college van gedeputeerde staten niet is voldaan aan de vereisten voor het verlenen van een ontheffing.

4.2. Ingevolge artikel 4.27, eerste lid, van de Omgevingsverordening voorziet een bestemmingsplan niet in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van, noch in nieuwvestiging van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zoals wonen, niet-agrarische bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor recreatie, anders dan extensieve recreatie.

Ingevolge het vierde lid is een ontheffing van het eerste lid in ieder geval mogelijk voor:

- a. de realisering van landgoederen;
- b. incidentele woningbouw ter verbetering van ruimtelijke kwaliteit in visueel landschappelijk opzicht; en
- c. de aanleg van recreatiebungalowparken en zelfstandige kampeerterreinen.

4.3. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat in de Visie Lanengebied de kwaliteiten van het Lanengebied zijn benoemd en op grond van deze kwaliteiten een keuze is gemaakt waar nog woningbouw mogelijk was. Op grond van het Woonplan bestond tot en met 2006 de mogelijkheid in het Lanengebied nog vijf woningen te bouwen. Deze zijn inmiddels gerealiseerd dan wel vergund. Voorts heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat niet duidelijk is om hoeveel woningen het gaat bij de gewenste ontwikkelingen, zodat hij niet kon beoordelen of deze ontwikkelingen passen binnen de nieuwbouwruiimte van het goedgekeurde Woonplan en evenmin of woningbouw past binnen de bestaande ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de omgeving. Woningbouw in het Lanengebied is volgens de raad eerst mogelijk indien binnen het bestaande stedelijke gebied geen ruimte meer beschikbaar is. [appellant sub 1] heeft geen concrete plannen naar voren gebracht voor de bouw van woningen. Het perceel aan de [locatie 1] is thans in gebruik als kwekerij. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het toekennen van een woonbestemming aan het perceel aan de [locatie 1] en het toekennen van een bouwvlak aan het perceel tussen de percelen Sint Vitusholt nummers 11 en 13 zich niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling betreft daarbij voorts dat ingevolge artikel 4.27, eerste lid, van de Omgevingsverordening een bestemmingsplan niet voorziet in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van, noch in nieuwvestiging van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, dat ter zitting is vastgesteld dat beide percelen in het buitengebied liggen en dat het college van gedeputeerde staten van Groningen zich in de brief van 19 augustus 2011 aan het college van burgemeester en wethouders van Oldambt op het standpunt heeft gesteld dat zich geen geval voordoet waarin ontheffing kan

worden verleend van artikel 4.27, vierde lid, van de Omgevingsverordening.

5. Ten aanzien van beide percelen betoogt [appellant sub 1] dat zich ongelijke behandeling voordoet. Daartoe voert hij aan dat op andere locaties de bouw van woningen wel mogelijk wordt gemaakt. Het betreft het perceel van de voormalige camping De Burcht op de hoek van de Molenweg en de Bovenburen, het perceel naast dan wel achter café-restaurant Vrijheid en het perceel aan de P.C. Hooftlaan.

5.1. De raad betoogt dat bij de door [appellant sub 1] genoemde gevallen sprake is van een andere situatie, omdat deze locaties binnen de bebouwde kom zijn gelegen.

5.2. Ten aanzien van de door [appellant sub 1] gemaakte vergelijking met het perceel van de voormalige camping De Burcht op de hoek van de Molenweg en de Bovenburen te Winschoten, het perceel naast dan wel achter café-restaurant Vrijheid te Winschoten en het terrein aan de P.C. Hooftlaan, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situaties omdat deze locaties zijn gelegen binnen de bebouwde kom en niet in het buitengebied. In hetgeen [appellant sub 1] 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 sub 1] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situaties.

6. De beroepen zijn ongegrond.

7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A. Bijleveld, ambtenaar van staat.

w.g. Kranenburg w.g. Bijleveld
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 31 oktober 2012

433.
