

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:597
Datum uitspraak	15 februari 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 16 december 2021 heeft de raad van de gemeente Leusden het bestemmingsplan "[locatie 1]" vastgesteld. Het plan maakt een appartementencomplex mogelijk met maximaal 40 wooneenheden en een maximale bouwhoogte van 20 meter.

Volledige tekst

202200430/1/R4.

Datum uitspraak: 15 februari 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Leusden,

en

de raad van de gemeente Leusden,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 16 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie 1]" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 19 januari 2023, waar [appellant] en de raad, vertegenwoordigd door drs. N.I. van der Krogt, H.H. van Eijken en J.R.L. Bunnik, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [partij], vertegenwoordigd door [gemachtigde], als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan maakt een appartementencomplex mogelijk met maximaal 40 wooneenheden en

een maximale bouwhoogte van 20 meter. Daartoe zal het in het plangebied gevestigde politiebureau worden gesloopt. Het plangebied ligt aan [locatie 1] in Leusden, aan de noordwestkant van de rotonde in de Burgemeester van der Postlaan. In de directe omgeving van het plangebied staan meerdere appartementencomplexen. De hoogte daarvan varieert van vier tot zes bouwlagen. Met het plan wil de raad voorzien in de woonbehoefte aan (levensloopbestendige) woningen.

1.1. [appellant] woont op [locatie 2], op de vierde verdieping van het A-gebouw van "De Verborgten Tuinen", dat is gelegen ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Burgemeester van der Postlaan. [appellant] vreest dat het plan vanwege de toegestane bouwhoogte voor hem zal leiden tot verlies aan uitzicht en privacy.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Gronden

3. [appellant] betoogt dat zijn woon- en leefomgeving onevenredig wordt aangetast door het plan wanneer wordt vastgehouden aan de maximale bouwhoogte, omdat dit ten koste gaat van zijn uitzicht en privacy. Hij wijst erop dat de raad geen exploitatieplan heeft vastgesteld omdat de grondprijs ruimschoots voldoende is om de gemeentelijke kosten te dekken. Weliswaar is hij niet tegen het voornemen om de brandweerkazerne te renoveren en het politiebureau te herhuisvesten, maar naar zijn mening zou die meeropbrengst ook moeten worden gebruikt voor het wijzigen van het plan door dit met een bouwlaag te verlagen, zodat zijn belangen niet worden geschaad.

3.1. De raad bevestigt dat het plan enige gevolgen zal hebben voor het uitzicht en de privacy van [appellant], maar stelt dat dit geen onevenredige aantasting oplevert van zijn woon- en leefklimaat. Daarvoor acht de raad van belang dat onder het vorige plan bebouwing tot maximaal 15 meter hoog was toegestaan, terwijl de afstand van de woning van [appellant] tot het plangebied circa 50 meter bedraagt. Daarbij komt dat sprake is van een stedelijke omgeving. Volgens de raad wordt verder met de woningen voorzien in een maatschappelijke behoefte voor met name ouderen, zodat er tevens doorstromingskansen voor andere woningzoekenden ontstaan. De grondopbrengst zal worden gebruikt voor renovatie van de brandweerkazerne en voor de herhuisvesting van het politiebureau. Of het nog in te dienen bouwplan zal uitgaan van 5,5 bouwlagen of minder, is volgens de raad uiteindelijk aan de ontwikkelaar.

3.2. De Afdeling overweegt dat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in een stedelijk gebied. In een dergelijke stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen een nieuwe ontwikkeling, zoals in dit plan, en de omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy als gevolg van het plan is daarbij niet volledig uit te sluiten. Gelet op de met het plan toegestane bouwmogelijkheden, wat omvang en hoogte betreft, ten opzichte van de reeds aanwezige bebouwing en in aanmerking genomen de afstand van circa 50 meter tussen het plangebied en de woning van [appellant], heeft de raad zich op het

standpunt kunnen stellen dat de aantasting van de privacy van [appellant] niet zodanig is dat deze onevenredig nadeel oplevert en daarmee in de weg staat aan een goede ruimtelijke ordening.

Over het verlies aan uitzicht stelt de Afdeling voorop dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat de raad het belang van [appellant] bij behoud van zijn uitzicht moet betrekken in zijn belangenafweging. Het vorige plan stond een maximale bouwhoogte toe van 15 meter. Dit wordt met maximaal vijf meter verhoogd door het voorliggende plan, waarbij deze bouwhoogte aansluit bij bestaande bebouwing in de omgeving. [appellant] woont op de vierde verdieping op een afstand van 50 meter tot het plangebied. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad, gelet hierop, kunnen concluderen dat ook het uitzicht van [appellant] niet onevenredig wordt aangetast door het plan.

Het beoogde gebruik van de grondopbrengsten is voor beoordeling van de vraag of het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast geen mee te wegen factor, zodat wat [appellant] in dat verband heeft aangevoerd niet leidt tot een ander oordeel.

De Afdeling concludeert dan ook dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat het woon- en leefklimaat van [appellant] door de met het plan toegestane bouw mogelijkheden niet zodanig zal worden aangetast, dat hieraan een doorslaggevend belang had moeten worden toegekend.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

4. Het beroep is ongegrond.
5. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J. Buskermolen, griffier.

w.g. Knol

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Buskermolen

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 februari 2023

896