

ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:1538

Datum uitspraak

19 april 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 24 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Lingewaard het bestemmingsplan "Het Wapen van Bommel" gewijzigd vastgesteld. Het plan voorziet in een woongebouw met maximaal 20 appartementen achter grand café-restaurant 'Het Wapen van Bommel'. Op de plek waar het woongebouw is gepland staat nu nog een zalencentrum. Het plangebied omvat zowel een bouwvlak voor het woongebouw (hierna: het bouwvlak) als een bouwvlak waarop het gebouw van het café-restaurant staat. Ter plaatse van het bouwvlak en twee daaraan grenzende smalle stroken grond geldt de enkelbestemming "Wonen" en de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - parkeergarage". Op de overige gronden in het plangebied rust de bestemming "Horeca". Het plangebied ligt in het centrum van Bommel tussen de Dorpsstraat, de Loostraat en de Pollenbrink. Mecus is de initiatiefnemer van het plan en de ontwikkelaar van het woongebouw.

Volledige tekst

202204322/1/R4.

Datum uitspraak: 19 april 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

VvE Pollenbrink, gevestigd te Bommel, gemeente Lingewaard,
appellante,

en

de raad van de gemeente Lingewaard,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 mei 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Het Wapen van Bemmell" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft de VvE beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Mecus Planontwikkeling B.V. (hierna: Mecus) heeft nadere stukken ingediend.

De VvE heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 februari 2023, waar de VvE, vertegenwoordigd door [gemachtigde A], vergezeld door [gemachtigde B], en de raad, vertegenwoordigd door T.M. de Geus, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Mecus, vertegenwoordigd door [gemachtigde C], bijgestaan door mr. C. van Deutekom, advocaat te Arnhem, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in een woongebouw met maximaal 20 appartementen (hierna: het woongebouw) achter grand café-restaurant 'Het Wapen van Bemmell'. Op de plek waar het woongebouw is gepland staat nu nog een zalencentrum. Het plangebied omvat zowel een bouwvlak voor het woongebouw (hierna: het bouwvlak) als een bouwvlak waarop het gebouw van het café-restaurant staat. Ter plaatse van het bouwvlak en twee daaraan grenzende smalle stroken grond geldt de enkelbestemming "Wonen" en de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - parkeergarage". Op de overige gronden in het plangebied rust de bestemming "Horeca". Het plangebied ligt in het centrum van Bemmell tussen de Dorpsstraat, de Loostraat en de Pollenbrink. Mecus is de initiatiefnemer van het plan en de ontwikkelaar van het woongebouw. De VvE bestaat uit de eigenaars van de woningen van het appartementengebouw aan de Pollenbrink 22 tot en met 48, even nummers (hierna: het appartementengebouw). Het appartementengebouw ligt ten westen van het plangebied.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. 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.

Het beroep

Afstand en uitzicht

3. De VvE betoogt dat de afstand tussen het bouwvlak en het appartementengebouw te klein is waardoor, als de bouw mogelijkheden worden benut, het zicht vanuit het appartementengebouw op de Loostraat en de Markt wordt belemmerd en het woongenot van haar leden ernstig wordt aangetast. Dat de galerijen met de toegangsdeuren tot de woningen zich bevinden aan de achterzijde van het appartementengebouw, waarvandaan zicht bestaat op het plangebied, doet niet af aan de aantasting van het woongenot, omdat de bewoners op warme dagen vaak op die galerijen zitten en in veel appartementen de

woonkamer doorloopt tot aan de achtergevel. De omstandigheid dat op andere plekken in het centrum van Bommel de afstand van woningen tot andere bebouwing ongeveer net zo klein is als tussen het bouwvlak en het appartementengebouw, biedt volgens de VvE geen rechtvaardiging voor de geringe afstand tussen het bouwvlak en het appartementengebouw. De VvE voert daarbij aan dat een dergelijke afstand zich niet vaak voordoet in het centrum van Bommel en dat in dit geval, anders dan in die andere gevallen, sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die bebouwing op korte afstand van bestaande woningen mogelijk maakt.

3.1. Aan de noordzijde van het appartementengebouw is de afstand van dat gebouw tot aan het bouwvlak ongeveer zeven meter. De raad heeft aan de hand van twee situaties in het centrum van Bommel toegelicht dat een dergelijke afstand tussen woningen en bebouwing niet ongebruikelijk is in het centrum van Bommel. Dat een aantal bewoners van het appartementengebouw door het plan wordt geconfronteerd met het bouwvlak en daarmee met de omstandigheid dat op korte afstand van hun woningen in woningbouw wordt voorzien, laat naar het oordeel van de Afdeling onverlet dat de geplande afstand niet ongebruikelijk is in het centrum van Bommel. De VvE heeft op de zitting te kennen gegeven dat, voor zover in het appartementengebouw sprake is van een woonkamer die tot de achtergevel doorloopt, een open keuken is gesitueerd in het gedeelte van de woonkamer, dat aan de achtergevel grenst. Het zitgedeelte en het balkon bevinden zich dan aan de naar het westen gerichte voorzijde van het appartementengebouw. Met de raad is de Afdeling van oordeel dat de woningen in het appartementengebouw niet zijn georiënteerd richting het oosten, waar het plangebied is gelegen, maar richting het westen. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat in de afstand van het appartementengebouw tot het bouwvlak in het plangebied, alsmede in de beperking die bebouwing in het plangebied met zich kan brengen voor het uitzicht vanuit de oostelijke zijde van het appartementengebouw, geen grond is gelegen voor het oordeel dat het plan het woon- en leefklimaat van de bewoners van het appartementengebouw op onaanvaardbare wijze zal aantasten. De afstand en de beperking van het uitzicht geven geen aanleiding voor het oordeel dat het plan geen blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt niet.

Parkeren

4. De VvE betoogt dat de raad in de parkeerparagraaf van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van de bewoners van het appartementengebouw. De VvE voert aan dat haar bewoners en hun bezoekers hun auto's veelal parkeren in de directe omgeving van het appartementengebouw. Het gaat de VvE daarbij om de locaties twee en drie als bedoeld in het door Buro SRO opgestelde rapport 'Parkeeronderzoek Wapen van Bommel gemeente Lingewaard' van 25 oktober 2021 (hierna: het parkeeronderzoek). Volgens de VvE zal de toename van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte, als gevolg van het plan, leiden tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk op die locaties. Gelet daarop had de verwachte parkeerdruk op die locaties moeten worden onderzocht en had de raad met die parkeerdruk rekening moeten houden, zo betoogt de VvE. Op de zitting heeft de VvE onderkend dat, uitgaande van de in het parkeeronderzoek gehanteerde loopafstand van 200 meter, de parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van het plan en andere recente ontwikkelingen in de omgeving die nog niet in het parkeeronderzoek waren verdisconteerd, binnen de norm zal blijven die de raad op grond van de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 (hierna: het parkeerbeleid) aanvaardbaar acht.

4.1. Op grond van het parkeerbeleid mag voor de parkeerbehoefte die het plan met zich

brengt en waarin niet op eigen terrein kan worden voorzien, te weten acht parkeerplaatsen, een beroep worden gedaan op bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte mits op grond van een parkeeronderzoek wordt aangetoond dat de parkeerdruk in de openbare ruimte na de realisatie van het plan niet hoger wordt dan 85 procent. Bij dat parkeeronderzoek mag volgens het parkeerbeleid in een geval als dit worden uitgegaan van een loopafstand van maximaal 300 meter vanaf het plangebied. In het parkeeronderzoek is uitgegaan van een loopafstand van 200 meter vanaf het plangebied. Binnen die loopafstand zijn zeven locaties onderscheiden waar kan worden geparkeerd. De openbare parkeerplaatsen die het meest nabij het appartementengebouw zijn gelegen, liggen op de zogenoemde locaties twee en drie. In het parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat de parkeerdruk in het onderzochte gebied na de realisatie van het plan op het maatgevende moment 72 procent zal zijn.

4.2. Door te onderzoeken welke gevolgen het plan zal hebben voor de parkeerdruk in het gebied binnen een loopafstand van 200 meter van het plangebied, is in het parkeeronderzoek ook rekening gehouden met de belangen van de bewoners van het appartementengebouw. De raad heeft het parkeeronderzoek aan de vaststelling van het plan ten grondslag gelegd. Wat de VvE over parkeren op de locaties twee en drie aanvoert, geeft de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van de bewoners van het appartementengebouw, dan wel dat de vaststelling van het plan nadelige gevolgen voor die bewoners met zich brengt die onevenredig zijn in verhouding tot de met de vaststelling van het plan te dienen doelen, zoals het mogelijk maken van nieuwe woningen.

Het betoog slaagt niet.

5. De VvE betoogt voorts dat de verplichting van de gemeente om na een door Mecus te betalen compensatie het tekort aan parkeerplaatsen in het plangebied binnen tien jaar op een andere plek te compenseren, in strijd is met gemeentelijk beleid, omdat onduidelijk is waar en wanneer die nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5.1. De raad heeft toegelicht dat het plan niet met zich brengt dat nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden aangelegd om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Gelet daarop heeft Mecus geen gelden in het parkeerbonds hoeven storten voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen en is, anders dan de VvE stelt, geen sprake van compensatie van parkeerplaatsen op een andere plek, aldus de raad.

5.2. Volgens paragraaf 4.3 van het parkeerbeleid mogen voor de invulling van een deel van de parkeeropgave van een ruimtelijke ontwikkeling maximaal tien parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden benut, mits de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen een acceptabele loopafstand van de ontwikkellocatie, na toevoeging van die parkeeropgave, niet hoger wordt dan 85 procent. Het plan, op grond waarvan voor de parkeeropgave een beroep wordt gedaan op maximaal acht parkeerplaatsen in de openbare ruimte, voldoet aan deze vereisten. De Afdeling begrijpt het hiervoor onder 5.1 weergegeven standpunt van de raad zo, dat, indien volgens paragraaf 4.3 van het parkeerbeleid aan de invulling van de parkeeropgave die een ruimtelijke ontwikkeling met zich brengt kan worden voldaan, geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de ontheffingsmogelijkheden als bedoeld in hoofdstuk 5 van het parkeerbeleid. Een van die ontheffingsmogelijkheden houdt in dat de initiatiefnemer zijn verplichting om meer parkeerplaatsen aan te leggen dan hij op eigen terrein kan realiseren, verlegt naar de gemeente door een vast bedrag per parkeerplaats te storten in een parkeerbonds. Gelet op het parkeerbeleid is de Afdeling met de raad van oordeel dat Mecus geen beroep hoeft te doen op deze ontheffingsmogelijkheid, omdat

volgens paragraaf 4.3 van het parkeerbeleid kan worden voorzien in de parkeeropgave die het plan met zich brengt.

Het betoog slaagt niet.

Slotsom

6. Het beroep is ongegrond.

7. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.J.C. Robben, griffier.

w.g. Hoekstra

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Robben

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 19 april 2023

610