

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:640

Datum uitspraak

19 februari 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 11 juni 2024 heeft de raad van de gemeente Heerde het bestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde" gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van de voormalige Wilhelminaschool aan de Wilhelminalaan 59 in Heerde woningbouw te realiseren. Het voornemen bestaat om ter plaatse een nieuw complex te bouwen met daarin 26 sociale huur-appartementen. Woningstichting Triada is de (opvolgend) initiatiefnemer van dit plan. Dit bestemmingsplan is de tweede fase van een meeromvattend plan dat aanvankelijk mogelijk werd gemaakt in het bestemmingsplan Heerde-Dorp, 9e herziening (Wilhelminaschool), vastgesteld door de raad op 11 september 2017. Dat bestemmingsplan maakte op de ten noorden van de voormalige Wilhelminaschool gelegen locatie van de voormalige Kristalschool de realisatie van acht grondgebonden woningen aan de Emmalaan mogelijk. Deze eerste fase van het plan is gerealiseerd. De tweede fase voorzag in dat plan in de realisatie van elf huurappartementen in het casco van de voormalige Wilhelminaschool.

Volledige tekst

202404527/1/R4.

Datum uitspraak: 19 februari 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend in Heerde,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Heerde,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 11 juni 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Woonstichting Triada heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 januari 2025, waar [appellant] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant], [appellant A] en [appellant B], en de raad, vertegenwoordigd door J.A. van Dijk, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Woonstichting Triada, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. R.D. van Oevelen, advocaat te Rotterdam, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 20 december 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Omschrijving plan en omgeving

2. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van de voormalige Wilhelminaschool aan de Wilhelminalaan 59 in Heerde woningbouw te realiseren. Het voornemen bestaat om ter plaatse een nieuw complex te bouwen met daarin 26 sociale huurappartementen. Woningstichting Triada is de (opvolgend) initiatiefnemer van dit plan.

Dit bestemmingsplan is de tweede fase van een meeromvattend plan dat aanvankelijk mogelijk werd gemaakt in het bestemmingsplan Heerde-Dorp, 9e herziening (Wilhelminaschool), vastgesteld door de raad op 11 september 2017. Dat bestemmingsplan maakte op de ten noorden van de voormalige Wilhelminaschool gelegen locatie van de voormalige Kristalschool de realisatie van acht grondgebonden woningen aan de Emmalaan mogelijk. Deze eerste fase van het plan is gerealiseerd. De tweede fase voorzag in dat plan in de realisatie van elf huurappartementen in het casco van de voormalige Wilhelminaschool.

Het bestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde" voorziet in een gewijzigde planologische regeling van de tweede fase.

Appellanten wonen in de directe omgeving van de voormalige Wilhelminaschool, aan de

Emmalaan, de Sophialaan en de Wilhelminalaan.
Toetsingskader bestemmingsplan

3. 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.

Beroepsgronden

Inconsistent beleid

4. [appellant] en anderen voeren aan dat een ingrijpende herziening van het plan tijdens de uitvoering ervan principieel en moreel onjuist is en blijkt geeft van inconsistent beleid. Het voorheen geldende bestemmingsplan zou te kort geleden zijn vastgesteld om vanwege veranderde woonbehoeften en economische ontwikkelingen als gevolg waarvan het bestaande gebouw niet meer geschikt zou zijn, een drastische herziening te rechtvaardigen. Voor oorspronkelijke omwonenden is dit extra bezwaarlijk omdat zij in relatief korte tijd met twee ingrijpende bestemmingswijzigingen te maken krijgen, aldus [appellant] en anderen.

4.1. De raad heeft toegelicht dat de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regels. Volgens de raad gaat moraliteit over normen en waarden vanuit het eigen handelen, kunnen deze per groep en per individu verschillen, en kan dit dus voor de raad als zodanig geen basis zijn voor zijn besluitvorming.

4.2. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad niet, zeven jaar na de vaststelling van het voorheen geldende bestemmingsplan, tot de vaststelling van het bestemmingsplan mocht overgaan. [appellant] en anderen hebben niet gesteld dat dit met enige rechtsregel in strijd is. Dat een aantal omwonenden de handelwijze als belastend heeft ervaren, zoals [appellant] en anderen stellen, maakt, wat daarvan ook zij, niet dat de raad heeft gehandeld in strijd met een rechtsregel.

Het betoog slaagt niet.

Nieuwbouw niet noodzakelijk

5. [appellant] en anderen betogen dat het bestemmingsplan ten onrechte, en anders dan het voorheen geldende bestemmingsplan, geen rekening houdt met cultuurhistorisch erfgoed, in zoverre niet langer uitgangspunt is dat de buitenzijde van het bestaande voormalige schoolgebouw gerespecteerd zal worden bij een duurzame renovatie. Volgens [appellant] en anderen zouden de actuele woonbehoeften ook binnen het bestaande gebouw gerealiseerd kunnen worden.

5.1. De raad heeft toegelicht dat na fase 1 de tweede fase door de initiatiefnemer is uitgewerkt, waarbij is gebleken dat bouwen binnen het bestaande voormalige schoolgebouw niet haalbaar is. De gebouwstructuur, de maatvoering en constructie van het gebouw bestaande uit één bouwlaag met een lage kap lenen zich vooral voor een beperkt aantal zeer kleine appartementen. De raad acht het wenselijk dat op deze locatie voldoende geschikte

appartementen kunnen worden gebouwd voor de doelgroep senioren. Voorts heeft de raad er op gewezen dat het gebouw van de voormalige Wilhelminaschool geen publiekrechtelijk beschermde status heeft en dat het plan wel op andere manieren met de cultuurhistorische waarde van deze plek rekening houdt, zoals het behoud van de contour van het voormalige schoolgebouw en de zichtlijn op de voormalige directeurswoning.

5.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad hiermee voldoende inzichtelijk gemaakt waarom het bestemmingsplan uitgaat van nieuwbouw op deze locatie. [appellant] en anderen hebben onvoldoende aanknopingspunten geboden voor de juistheid van het betoog dat de raad bij de vaststelling van dit plan de betrokken belangen onvoldoende heeft afgewogen.

Het betoog slaagt niet.

Kavelpaspoort

6. [appellant] en anderen betogen dat het vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met het kavelpaspoort dat de gemeente heeft gehanteerd bij de verkoop van het perceel aan geïnteresseerde gegadigden. Dat kavelpaspoort ging nog uit van de wens van de gemeente dat appartementen zoveel mogelijk in het bestaande schoolgebouw zouden worden gerealiseerd.

6.1. De raad heeft toegelicht dat het kavelpaspoort is gebruikt bij de verkoop van de locatie, en dat dit de uitnodiging aan gegadigden behelst om te komen met een plan. Het kavelpaspoort gaf daarbij weer wat de gemeente zou willen terugzien in het plan. De plannen van de toenmalige koper voldeden aan het kavelpaspoort. Een nieuwe grondeigenaar kan echter, op een later moment, nieuwe plannen indienen voor deze locatie, ook als deze afwijken van het kavelpaspoort. Dat is in dit geval gebeurd. Na een belangenafweging is besloten dat medewerking wordt verleend aan het nieuwe plan, aldus de raad.

6.2. Naar het oordeel van de Afdeling maakt het door appellanten bedoelde kavelpaspoort geen deel uit van het door de raad te hanteren toetsingskader van een goede ruimtelijke ordening. Dit document was opgesteld met een ander doel, namelijk het selecteren van een koper voor de locatie. De raad was dan ook niet gehouden om het destijds bij de verkoop van het perceel gehanteerde kavelpaspoort in zijn afwegingen te betrekken. Ten overvloede merkt de Afdeling nog op dat de raad, zoals op de zitting is verklaard, bij de vaststelling van het bestemmingsplan het belang dat ten grondslag lag aan het formuleren van de uitgangspunten in het kavelpaspoort, heeft afgewogen tegen het belang van de initiatiefnemer van het nieuwe plan.

Het betoog slaagt niet.

Goot- en bouwhoogten

7. [appellant] en anderen wijzen erop dat het voorheen geldende bestemmingsplan uitging van de goothoogten van de bestaande bebouwing van de Wilhelminaschool, en dat het nu vastgestelde bestemmingsplan, door die koppeling los te laten, in strijd met het eerder gevoerde beleid is vastgesteld. Ook betogen [appellant] en anderen dat de nu vastgestelde maximale bouwhoogte van 10 m als te hoog wordt ervaren. Het gaat [appellant] en anderen in de kern om de massaliteit en schaalgrootte van het plan.

7.1. De raad heeft toegelicht dat, met de keuze voor een nieuw bestemmingsplan om een plan mogelijk te maken dat niet langer uitging van behoud van het gebouw van de Wilhelminaschool, ook nieuwe goot- en bouwhoogtes zijn toegestaan. Volgens de raad zijn de voorgestelde goot- en bouwhoogtes niet ongebruikelijk in de bebouwde kom, zijn deze te

vergelijken met die van eengezinswoningen of gebouwen in de omgeving van de locatie, en wordt daarmee aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening voldaan.

7.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 10 m op de locatie van de voormalige Wilhelminaschool in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft mogen achten. [appellant] en anderen zijn er niet in geslaagd duidelijk te maken dat deze hoogte in onaanvaardbare mate afwijkt van de toegestane hoogten van omliggende bebouwing, dan wel op zichzelf onaanvaardbaar hoog is. De Afdeling overweegt daarbij dat de woningen die als onderdeel van de eerste fase gerealiseerd zijn aan de Emmalaan, in dit plan een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9,5 m hebben gekregen. Deze hoogte is vergelijkbaar met de maximale bouwhoogte van 10 m op de hier aan de orde zijnde naastgelegen locatie van de voormalige Wilhelminaschool.

Het betoog slaagt niet.

Privacy

8. [appellant] en anderen voeren aan dat naar aanleiding van de door hen ingediende zienswijze over het aspect van de privacy, het antwoord dat bij de verdere uitwerking de privacy van de omwonenden zal worden betrokken, te vrijblijvend is. Het biedt, aldus [appellant] en anderen, op voorhand geen concrete oplossing voor het beperken van mogelijke privacy problemen.

8.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat het plan, voor wat betreft het aspect van de privacy, niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van appellanten. De Afdeling overweegt dat niet is uitgesloten dat het nieuwe appartementencomplex op de locatie van de voormalige Wilhelminaschool zal leiden tot enige inkijk in de tuinen of in de woningen van een aantal van de omwonenden die behoren tot de groep appellanten. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich echter op het standpunt mogen stellen dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat, zoals de raad heeft toegelicht, de ontwikkeling die met het plan mogelijk wordt gemaakt in stedelijk gebied ligt. In een dergelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen woningen of appartementen onderling relatief kort is en dat enig verlies van privacy daarbij niet volledig is uit te sluiten. Ook heeft de raad bij dit standpunt mogen betrekken dat het bestemmingsplan het niet onmogelijk maakt dat de verblijfsruimtes van de te realiseren appartementen aan de voorzijde van het gebouw worden geprojecteerd, waar geen woningen in de directe omgeving staan. Het betoog van [appellant] en anderen biedt geen aanknopingspunten voor de juistheid van de stelling dat de raad het bestemmingsplan niet mocht vaststellen, zonder daarin nadere waarborgen ten aanzien van de privacy op te nemen.

De Afdeling voegt daar ten overvloede nog aan toe dat Woningstichting Triada heeft verklaard er bij de verdere uitwerking en ontwerp van het appartementencomplex alles aan te doen om de privacy voor zowel de huidige omwonenden als de toekomstige bewoners zoveel mogelijk te waarborgen.

Het betoog slaagt niet.

Positie Triada

9. [appellant] en anderen voeren aan dat de raad, ten gevolge van voorwaarden die Woningstichting Triada zou hebben gesteld bij overname van het plan van de vorige eigenaar van de locatie, zich bij het nemen van het vaststellingsbesluit onrechtmatig onder druk gezet

zou hebben gevoeld. Als gevolg daarvan zou de raad het plan niet in vrijheid hebben vastgesteld.

9.1. De raad en Woningstichting Triada hebben hetgeen door [appellant] en anderen in dit verband is aangevoerd op de zitting gemotiveerd betwist.

9.2. De Afdeling overweegt dat [appellant] en anderen hun stellingen, ook op de zitting, niet hebben onderbouwd. Daarmee hebben zij geen aanknopingspunten geboden voor de juistheid van hun betoog.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

10. Het beroep is ongegrond.

11. 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.F. de Groot, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van L.M. Jacquemijns, griffier.

w.g. De Groot
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Jacquemijns
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 19 februari 2025