

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:1813

Datum uitspraak

23 april 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 30 januari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Soest het wijzigingsplan "Stationsweg 7-11 Soest" vastgesteld. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk voor ontwikkelaar RV&O B.V. om op een perceel tegenover het historische voormalige stationsgebouw van Soest een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning te realiseren. Daarvoor zal de aanwezige begroeiing worden verwijderd. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk voor ontwikkelaar RV&O B.V. om op een perceel tegenover het historische voormalige stationsgebouw van Soest een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning te realiseren. Daarvoor zal de aanwezige begroeiing worden verwijderd. Het college heeft het wijzigingsplan vastgesteld met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 34.8 van het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'. Dat aan de voorwaarden wordt voldaan om aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing te geven, is niet in geschil.

Volledige tekst

202402350/1/R4.

Datum uitspraak: 23 april 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend in Soest,
appellanten,

en

het college van burgemeester en wethouders van Soest,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 januari 2024 heeft het college het wijzigingsplan "Stationsweg 7-11 Soest" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellanten] beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op de zitting behandeld op 9 januari 2025, waar [appellant A] en het college, vertegenwoordigd door K. Bouayed, zijn verschenen. Voorts is op de zitting RV&O B.V., vertegenwoordigd door mr. S.A.B. Boer, advocaat in Amsterdam en [gemachtigden] als partij gehoord.

De Afdeling heeft het onderzoek op de zitting geschorst om RV&O B.V. in de gelegenheid te stellen een akoestisch onderzoek van Kragten van 23 december 2024 in te brengen. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Het college heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt.

De Afdeling heeft partijen in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van hun recht om opnieuw op een zitting te worden gehoord. Geen van de partijen heeft binnen de gestelde termijn te kennen gegeven van dat recht gebruik te willen maken. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 23 november 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft

Inleiding

2. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk voor ontwikkelaar RV&O B.V. om op een perceel tegenover het historische voormalige stationsgebouw van Soest een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning te realiseren. Daarvoor zal de aanwezige begroeiing worden verwijderd.

Het college heeft het wijzigingsplan vastgesteld met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 34.8 van het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'. Dat aan de voorwaarden wordt voldaan om aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing te geven, is niet in geschil.

[appellanten] wonen schuin tegenover het plangebied aan de Torenstraat in Soest. Zij vrezen onder meer de impact van het plan op hun woongenot en leefomgeving en op de aantasting van het karakter van de Torenstraat en de Stationsweg.

Toetsingskader

3. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan mag de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarover de wijzigingsbevoegdheid gaat in beginsel als een gegeven worden beschouwd als is voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden die in een bestemmingsplan zijn opgenomen, doet niets af aan de plicht van het college van burgemeester en wethouders om in de besluitvorming over de vaststelling van een wijzigingsplan ook na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming gerechtvaardigd is.

Worden privacy en uitzicht onaanvaardbaar aangetast?

4. [appellanten] betogen dat realisatie van de woningen zal leiden tot een inbreuk op hun privacy door inkijk. Bovendien zal hun uitzicht worden aangetast. Zij wijzen er in dat verband op dat het wijzigingsplan een nokhoogte van 9 m mogelijk maakt, terwijl de omliggende bebouwing een nokhoogte heeft van 8 m en er ook nog een verschil is in maaiveldhoogte tussen de beoogde woningen en hun woning.

4.1. De Afdeling stelt vast dat de kortste afstand van het plangebied tot de grens van het perceel van [appellanten] 4 m bedraagt en dat de afstand tussen de bouwvlakken 20 m bedraagt. Gegeven deze afstanden volgt de Afdeling het college dat van een onaanvaardbare aantasting van de privacy geen sprake is.

De Afdeling merkt over het uitzicht op dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Verder wordt weliswaar de bestaande begroeiing op het perceel verwijderd, maar het college kan worden gevolgd dat die begroeiing rommelig oogt en dat de nieuwe bebouwing zal worden omgeven door tuinen. Daarmee is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht geen sprake.

Naar het oordeel van de Afdeling is het verschil in maaiveldhoogte niet zodanig dat dit tot een ander oordeel moet leiden. Dit nog daargelaten dat het college onbetwist heeft gesteld dat de Torenstraat en de Stationsweg een organische ontwikkeling hebben gekend, waarin geen sprake is van uniformiteit in onder meer de hoogte.

Het betoog slaagt niet.

Worden cultuurhistorische waarden onaanvaardbaar aangetast?

5. [appellanten] betogen dat de cultuurhistorische waarden van het gebied met het wijzigingsplan onaanvaardbaar worden aangetast. Het plan belemmert de doorkijken naar het rijksmonumentale stationsgebouw en naar de zogenaamde goederenloods bij het station. Het wijzigingsplan is daarmee een gemiste kans voor behoud en herstel van het cultureel erfgoed in en rond de oude dorpskern van Soest.

5.1. Het college stelt zich op het standpunt dat het hier gaat om cultuurhistorische zichtlijnen vanuit de openbare ruimte of op straatniveau, in dit geval, over de hele lengte van de Torenstraat naar de Eemvallei aan de ene kant en het stationsgebouw aan de andere kant. Die zichtlijnen blijven aanwezig.

Verder stelt het college dat de ontwikkeling juist bijdraagt aan behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Het stationsgebouw is nu slecht zichtbaar achter ondoorzichtige

begroeiing. De verwijdering van de begroeiing en de realisatie van de woningen maken het uitzicht op het stationsgebouw weer vrij en dat draagt eraan bij dat het perceel ruimtelijk betrokken wordt bij de Torenstraat. Verder wijst het college erop dat de woningen in het plangebied een gelijksoortig ritme en korrel hebben als de woningen verderop aan de Stationsweg, waarmee het plan ook bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.

5.2. De Afdeling volgt het college dat als het gaat om zichtlijnen in verband met cultuurhistorische waarden, het niet gaat om de zichtlijnen vanuit de woning van [appellanten]. Niet is aannemelijk geworden dat de zichtlijnen vanuit het openbaar gebied en op straatniveau op het station en de goederenloods verdwijnen. In wat [appellanten] verder betogen ziet de Afdeling geen aanknopingspunten dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van cultuurhistorische waarden.

Het betoog slaagt niet.

Wordt het landschap onaanvaardbaar aangetast? Verdwijnt er te veel groen?

6. [appellanten] betogen verder dat de ontwikkeling het karakteristieke bos- en tuinlandschap langs de Stationsweg en de Torenstraat onaanvaardbaar aantast. Zij wijzen erop dat zich op het perceel nu een organisch gegroeide bosstructuur bevindt. Verwijdering van dat groen wordt onvoldoende gecompenseerd aan de achterzijde van de beoogde woningen, terwijl het groen aan die zijde beeldbepalend is voor de Kerkbuurt.

6.1. Het college heeft uiteengezet dat de Stationsweg wordt getypeerd door woningen van een behoorlijk formaat met grote tuinen en veel bomen. Richting het plangebied heeft de weg een meer laanachtig karakter door de bomenrij aan de spoorzijde. Vanaf de Torenstraat naar het stationsgebouw is het landschap meer stenig, met grote woningen en tuinen. Volgens het college blijft het laanachtige, groene karakter behouden. Daarbij is volgens hem van belang dat de nieuwe bebouwing omgeven zal zijn door tuinen om in lijn te blijven met het groene karakter van de Stationsweg en de Torenstraat. Het dorpse karakter wordt hiermee ook versterkt. Daarom wordt het karakter van de Stationsweg en de Torenstraat niet onaanvaardbaar aangetast, aldus het college.

6.2. De Afdeling ziet in wat [appellanten] hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat het college zich niet redelijkerwijs op dit standpunt heeft kunnen stellen. De Afdeling volgt het college dat de ontwikkeling past in het karakter van het gebied rond het perceel waarop het wijzigingsplan ziet.

Het betoog slaagt niet.

is het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek voldoende geweest?

7. [appellanten] betogen dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het plan voor de vleermuizen. Er is alleen gekeken naar de geschiktheid voor vleermuizen van één woning, terwijl er meer woningen staan.

7.1. Als bijlage bij de toelichting op het wijzigingsplan is de 'Quick scan ecologie Stationsweg Soest' van 28 maart 2022 gevoegd. Daarin staat dat binnen de planlocatie zich geen bebouwing of bomen bevinden met holtes waarin vleermuizen zich op kunnen houden. Ook de woning die direct grenst aan het perceel beschikt niet over geschikte openingen voor vleermuizen om de woning in te gaan om zich te vestigen in de woning. Verder is er geen kans dat een jachtgebied of potentiële vliegroute voor vleermuizen aanwezig is, zo staat in het rapport. Het college concludeert hierom dat er geen noodzaak is om nader onderzoek te doen naar vleermuizen.

7.2. De Afdeling ziet geen aanknopingspunten dat het college niet heeft mogen uitgaan van de conclusies in de quick scan. Daarbij is van belang dat het in deze zaak alleen gaat om de gevolgen van het wijzigingsplan voor vleermuizen. Of voldoende onderzoek is gedaan naar de geschiktheid van andere omliggende woningen dan de woning die is genoemd in de quickscan is niet van belang.

Het betoog slaagt niet.

Leidt het plan tot een onaanvaardbare mate van verkeersgeluid?

8. [appellanten] betogen dat de ontwikkeling zal leiden tot een toename van de weerkaatsing van verkeersgeluid op de gevel van hun woning.

8.1. RV&O B.V. heeft na de zitting alsnog een geluidsrapport van Kragten overgelegd en de andere partijen hebben daarop kunnen reageren. Daarin staat over geluidsreflectie van wegverkeer op de gevel van de woning van [appellanten] dat dit leidt tot een geluidstoename van ten hoogste 0,01 dB en dat dit niet significant is. Verder blijkt uit het onderzoek dat de gecumuleerde geluidsbelasting op hun gevel niet toeneemt. De conclusie is dat de ontwikkeling geen significant geluidseffect heeft op de woning van [appellanten].

Het college heeft in zijn reactie op dit rapport gesteld dat het deze conclusie onderschrijft. [appellanten] hebben niet gereageerd.

8.1.1. De Afdeling concludeert, gegeven de conclusies van dit geluidsrapport, die verder niet zijn betwist door [appellanten], dat het college zich redelijkerwijs op het standpunt heeft kunnen stellen dat van een onaanvaardbare geluidshinder vanwege het wegverkeer geen sprake is.

Het betoog slaagt niet.

Is het perceel in het wijzigingsplan vergroot?

9. [appellanten] betogen dat het perceel in het wijzigingsplan vergroot is ten opzichte van het perceel in het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'. Op de zitting hebben zij toegelicht dat het gaat om een uitstulping aan de noordoostzijde van het plangebied.

9.1. Op de zitting is deze grond nader besproken en zijn de plankaarten van het wijzigingsplan en het bestemmingsplan vergeleken. Geconstateerd is dat aan de noordoostzijde geen verschil is tussen beide plannen.

Het betoog treft geen doel.

Overige beroepsgronden

10. [appellanten] hebben ten slotte betoogd dat het wijzigingsplan leidt tot een waardedaling van hun woning en dat het plan niet is bezien in relatie tot andere beoogde ontwikkelingen. Zij vrezen dat het perceel vanwege die ontwikkelingen zal worden gesplitst.

Voor zover gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die zo groot zal zijn dat het college bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan het heeft gedaan. Verder zijn de gestelde ontwikkelingen nog in het geheel niet concreet.

Deze betogen slagen niet.

Conclusie

11. Het beroep is ongegrond.

12. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.H. van Breda, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van M.T. Grijmans, griffier.

w.g. Van Breda

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Grijmans

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 23 april 2025