

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:3965
Datum uitspraak	20 augustus 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 16 mei 2024 heeft de raad van de gemeente Apeldoorn het bestemmingsplan "Molenstraat-Centrum 258-272 en Veldhuisstraat 35" vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet onder meer in een woongebouw met vier woonlagen voor zestien goedkope koopappartementen en een woongebouw met elf woonlagen voor 60 sociale huurwoningen aan de Molenstraat-Centrum, in het centrum van Apeldoorn. Op de locatie staan nu drie vrijstaande woningen met bijbehorend erf. [appellant A] en [appellant B] wonen aan de [locatie]. Hun achtertuin grenst aan het plangebied. Zij hebben beroep ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, vooral omdat zij van het hoge woongebouw nadelige gevolgen verwachten voor hun woon- en leefklimaat. OMA, Trebbe Wonen en De Goede Woning willen de nieuwbouw realiseren en in gebruik nemen.

Volledige tekst

202404077/1/R4.

Datum uitspraak: 20 augustus 2025

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

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

en

de raad van de gemeente Apeldoorn,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 16 mei 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Molenstraat-Centrum 258-

272 en Veldhuisstraat 35" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant A] en [appellant B] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant A] en [appellant B] hebben twee nadere reacties ingediend. Verder hebben Trebbe Wonen B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn B.V. (hierna: OMA) en stichting De Goede Woning een nadere reactie ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 6 augustus 2025, waar de raad, vertegenwoordigd door mr. W.L. Weskamp en K.E. Dijkman, is verschenen. Verder zijn op de zitting De Goede Woning, vertegenwoordigd door mr. I.E. Nauta, advocaat in Enschede, en [gemachtigde], OMA, vertegenwoordigd door mr. Nauta en M.G.B. Bloem, en Trebbe Wonen, vertegenwoordigd door mr. Nauta, 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 14 december 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan voorziet onder meer in een woongebouw met vier woonlagen voor zestien goedkope koopappartementen en een woongebouw met elf woonlagen voor 60 sociale huurwoningen aan de Molenstraat-Centrum, in het centrum van Apeldoorn. Op de locatie staan nu drie vrijstaande woningen met bijbehorend erf. [appellant A] en [appellant B] wonen aan de [locatie]. Hun achtertuin grenst aan het plangebied. Zij hebben beroep ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, vooral omdat zij van het hoge woongebouw nadelige gevolgen verwachten voor hun woon- en leefklimaat. OMA, Trebbe Wonen en De Goede Woning willen de nieuwbouw realiseren en in gebruik nemen.

Hoe toetst de Afdeling?

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.

Nieuwe beroepsgronden

4. [appellant A] en [appellant B] brengen in de nadere reacties naar voren dat er een berging

annex fietsenstalling naast hun gebouw voor bed & breakfast in hun achtertuin komt met nadelige gevolgen voor de exploitatie van deze bed & breakfast. Verder benoemen zij de hinder die zij van de ontwikkeling verwachten door geluid, schaduw, wind en afval. Ook wijzen [appellant A] en [appellant B] op de gevolgen van het bestemmingsplan voor de emissie van stikstof en de elektriciteitsvoorziening.

4.1. De Afdeling merkt dit aan als nieuwe beroepsgronden. Artikel 1.6a van de Chw bepaalt dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bepaalt dat de raad bij de bekendmaking van een besluit moet vermelden dat de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. De raad heeft dit gedaan. De voor het eerst in de nadere reacties na de beroepstermijn naar voren gebrachte beroepsgrond over de berging annex fietsenstalling naast het gebouw voor bed & breakfast hadden [appellant A] en [appellant B] al bij hun beroep naar voren kunnen en moeten brengen. In de verbeelding is immers de aanduiding "bouwaanduiding bijgebouwen" zichtbaar. Ditzelfde geldt voor de overige in de nadere reacties vermelde beroepsgronden. Deze hadden ook al in het beroepschrift kunnen en moeten worden vermeld. Deze beroepsgronden hebben weliswaar voor een deel betrekking op het woon- en leefklimaat, maar zijn niet in het beroepschrift vermeld en kunnen ook niet worden ingelezen in wat over het woon- en leefklimaat in het beroepschrift naar voren is gebracht. Dit betekent dat deze beroepsgronden op grond van artikel 1.6a van de Chw buiten beschouwing blijven.

Participatie

5. [appellant A] en [appellant B] betogen dat er onvoldoende participatie-mogelijkheden waren bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

5.1. De raad heeft onder meer in de Nota zienswijzen toegelicht op welke wijze toepassing is gegeven aan de vereisten van de Verordening Participatie gemeente Apeldoorn 2022 en het Participatiekader voor de gebiedsontwikkeling Veldhuis. [appellant A] en [appellant B] hebben niet concreet gemaakt op welke punten volgens hen daaraan niet wordt voldaan. Dat zij het niet eens zijn met de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, betekent niet dat de geboden participatie ontoereikend was.

Het betoog slaagt niet.

Uitzicht en privacy

6. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het bestemmingsplan een onevenredige inbreuk maakt op hun woon- en leefklimaat. Daartoe voeren zij aan dat het voorziene woongebouw met elf bouwlagen te hoog is en te dicht bij de erfgrens met hun perceel komt. Volgens hen leidt dit tot een onaanvaardbare aantasting van hun privacy en uitzicht in en vanuit hun woning en tuin.

6.1. De Afdeling stelt vast dat het gebouw waar het [appellant A] en [appellant B] om gaat maximaal 35 m hoog mag worden. Het perceel van [appellant A] en [appellant B] is smal en langgerekt. Hun woning bevindt zich aan de westzijde, aan de Veldhuisstraat, en hun tuin loopt richting het oosten. Ongeveer halverwege het ongeveer 70 m lange perceel staat een recreatiewoning. Daarachter loopt de tuin nog ongeveer 30 m door. Het woongebouw is voorzien ten noorden van dit achterste deel van de tuin, op 3 tot 4,5 m afstand van de grens met het perceel van [appellant A] en [appellant B]. De afstand van het voorziene woongebouw tot de woning van [appellant A] en [appellant B] bedraagt ongeveer 37 m en de afstand van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - balkons" tot die woning is ongeveer

35 m.

De raad heeft voor een enigszins schuine ligging van het gebouw langs de Molenstraat-Centrum en het perceel van [appellant A] en [appellant B] gekozen. Daarmee kan de entree van het gebouw aan de Molenstraat-Centrum extra worden geaccentueerd en komt het gebouw in het grote geheel 'speelser' over. Het past beter in de zichtlijnen van het gebied. Het is ook in overeenstemming met het gemeentelijke beleid om hoogbouw in de tweede lijn te realiseren. Er ontstaat niet één gesloten bebouwingswand langs de Molenstraat-Centrum, terwijl de achterzijde van het gebouw bereikbaar blijft. De Afdeling heeft geen aanleiding om aan deze stedenbouwkundige onderbouwing te twijfelen. De raad heeft verder aan het belang om hier 60 woningen te realiseren, gelet op de vraag naar woningen, zwaar gewicht kunnen toekennen. Hier staan de belangen van de omwonenden, zoals [appellant A] en [appellant B], tegenover die de raad goed moet afwegen. Deze afweging heeft de raad gemaakt en de raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling deugdelijk gemotiveerd op het standpunt gesteld dat het belang van de woningbouw op deze plek zwaarder weegt.

In die afweging heeft de raad zich op het standpunt kunnen stellen dat de aantasting van het uitzicht en de privacy van [appellant A] en [appellant B] vanuit en in de woning niet zodanig zwaarwegend is dat daaraan doorslaggevende betekenis moet worden toegekend. De raad heeft daarbij mogen betrekken dat de afstand van ongeveer 35 m tussen het woongebouw en de (achterzijde van de) woning van [appellant A] en [appellant B] niet ongebruikelijk is in stedelijk gebied. Zij kunnen zich met bijvoorbeeld beplanting afschermen van inkijk. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt kunnen stellen dat een onevenredige aantasting van het uitzicht vanuit en de privacy in hun woning zich niet voordoet.

Over het uitzicht vanuit en privacy in de achtertuin van [appellant A] en [appellant B] overweegt de Afdeling als volgt. Het gaat [appellant A] en [appellant B] er voornamelijk om dat vanuit het woongebouw in het achterste deel van de tuin kan worden gekeken, waar zij graag tijd doorbrengen. De raad heeft naar aanleiding daarvan toegelicht dat aan de zijde van het woongebouw die naar de tuin van [appellant A] en [appellant B] is gekeerd, geen balkons mogen worden gerealiseerd, omdat de verbeelding daar niet voorziet in de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - balkons". Aan die kant van het gebouw mogen wel gevelopeningen worden gerealiseerd, maar van daaruit zal voornamelijk over de tuin van [appellant A] en [appellant B] heen worden gekeken, in plaats van erin of erop. De raad wijst er verder op dat er al enig zicht is op dit deel van de tuin vanuit een verzorgingstehuis dat op korte afstand van de achterzijde van het perceel van [appellant A] en [appellant B] ligt. Wat betreft het uitzicht vanuit hun tuin, stelt de Afdeling vast dat van een vrij uitzicht rondom al geen sprake was en dat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad deugdelijk gemotiveerd dat ook het uitzicht vanuit en privacy in de tuin van [appellant A] en [appellant B] niet onevenredig zullen worden aangetast als gevolg van het bestemmingsplan.

Voor zover [appellant A] en [appellant B] hebben gewezen op de aantasting van de privacy bij het gebouw voor bed & breakfast is de Afdeling van oordeel dat de raad hieraan geen doorslaggevende betekenis hoeft toe te kennen. Door de locatie tegen de erfgrans zal het zicht op dit gebouw beperkter zijn, gelet op de mogelijkheden voor het plaatsen van een erfafscheiding, terwijl zicht op het gebouw met beplanting verder kan worden beperkt.

Het betoog slaagt niet.

Parkeren

7. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het bestemmingsplan tot parkeeroverlast in de Veldhuisstraat leidt omdat niet is voorzien in parkeergelegenheid in het plangebied. Zij voeren daartoe aan dat de raad stelt dat de bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen gebruik kunnen maken van de parkeergarage Koningshaven-Centrum (inmiddels: Haven Centrum), maar met 450 m lopen ligt die te ver weg en bovendien is daarin onvoldoende plek, aldus [appellant A] en [appellant B]. Zij vrezen daarom dat de bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen in hun straat zullen parkeren.

7.1. Artikel 9.3.2 van de planregels luidt: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte aanwezig is voor het parkeren van auto's en fietsen en het laden en lossen van goederen. Dit volgens de 'Beleidsregel Parkeren' zoals vastgesteld op 21 maart 2019, die is opgenomen in bijlage 4 van de Bijlagen bij de regels, dan wel haar rechtsopvolger."

7.2. Uit paragraaf 5.2.3 van de plantoelichting volgt dat de raad bij de berekening van de parkeerbehoefte die het bestemmingsplan genereert, heeft getoetst aan de onder 7.1 genoemde beleidsregel uit 2019. De raad is daarbij uitgegaan van een parkeerbehoefte van 81 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers samen. In het plangebied is te weinig ruimte voor parkeerplaatsen, maar de raad wijst erop dat voor het centrumgebied in de beleidsregel als alternatief is opgenomen dat de parkeerbehoefte wordt overgenomen in een bestaande gemeentelijke parkeervoorziening. Alle 81 benodigde parkeerplaatsen krijgen een plek in de gemeentelijke parkeergarage Koningshaven-Centrum, aldus de plantoelichting. In het verweerschrift en op de zitting heeft de raad gesteld dat, anders dan [appellant A] en [appellant B] stellen, die parkeergarage ruim voldoende capaciteit daarvoor heeft. De bewoners van de nieuwe woningen kunnen een abonnement nemen om daar te parkeren. Volgens de raad is de loopafstand van het plangebied naar de parkeergarage van 400-450 m acceptabel. Verder heeft de raad benadrukt dat de bewoners van het plangebied geen vergunning krijgen voor parkeren op straat in het gebied Veldhuis.

7.3. De Afdeling stelt vast dat [appellant A] en [appellant B] op zichzelf niet betwisten dat kan worden voldaan aan de Beleidsregel parkeren. Er is op afstand voldoende parkeergelegenheid en de nieuwe bewoners komen daar ook voor in aanmerking. Het gaat [appellant A] en [appellant B] erom dat de bewoners en bezoekers van het woongebouw uit gemak in de Veldhuisstraat zullen parkeren, omdat dat dichterbij het plangebied is dan de parkeergarage. In de Veldhuisstraat mag tussen 10.00 en 15.00 uur alleen worden geparkeerd door bewoners met een parkeervergunning. Dit is een vrij beperkt regime. De nieuwe bewoners zullen, zo heeft de raad gezegd, niet in aanmerking komen voor een bewonersparkeervergunning in de wijk, zodat het bestemmingsplan binnen dat tijdvenster geen toename van het aantal parkeerders met zich zal brengen. Dat kan anders zijn buiten dat tijdvenster. Op de zitting heeft de raad de bereidheid uitgesproken om na overleg met de bewoners van de wijk het tijdvenster waarbinnen alleen met een bewonersparkeervergunning in de Veldhuisstraat mag worden geparkeerd, te verruimen, in geval de parkeerdruk buiten het huidige tijdvenster zodanig zal zijn dat bewoners, die over een bewonersparkeervergunning beschikken, hun auto daar niet goed meer kunnen parkeren. De Afdeling heeft geen aanleiding om te twijfelen aan deze bereidheid en gaat er daarom vanuit dat een verruiming van tijden zal worden ingevoerd als na de bouw van het woongebouw sprake zal zijn van parkeerproblemen buiten het huidige tijdvenster. Met inachtneming hiervan, heeft de raad zich op het standpunt kunnen stellen dat het bestemmingsplan niet tot parkeeroverlast in de Veldhuisstraat zal leiden.

Het betoog slaagt niet.

Alternatieven

8. [appellant A] en [appellant B] betogen dat er in het centrum van Apeldoorn meer dan voldoende alternatieve locaties zijn voor nieuwbouw, met ruimere kavels. Zij noemen de voormalige busremise aan de Wapenrustlaan en het voormalige gebouw van Centraal Beheer aan de Prins Willem-Alexanderlaan.

8.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. De raad heeft toegelicht dat de door [appellant A] en [appellant B] genoemde locaties al geoormerkt zijn voor andere (woningbouw)projecten. Die projecten maken niet dat geen behoefte meer bestaat aan de woningen in het voorliggende bestemmingsplan. Alle locaties zijn nodig voor de woningbouwopgave die in de Omgevingsvisie Apeldoorn staat. Gelet hierop, is de Afdeling van oordeel dat de raad de door [appellant A] en [appellant B] voorgestelde alternatieven afdoende heeft afgewogen bij de vaststelling van het plan en toereikend heeft gemotiveerd waarom niet voor die alternatieven is gekozen.

Het betoog slaagt niet.

Waardevermindering

9. [appellant A] en [appellant B] voeren aan dat hun woning in waarde zal dalen als gevolg van het bestemmingsplan.

9.1. Wat de eventueel nadelige invloed van het bestemmingsplan op de waarde van de woning van [appellant A] en [appellant B] betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

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. P.H.A. Knol, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, griffier.

w.g. Knol

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Bechinka

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 augustus 2025

