

ECLI

ECLI:NL:RVS:2010:BM1800

Datum uitspraak

21 april 2010

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 10 maart 2009 heeft het college besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug bij besluit van 10 juli 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg".

Volledige tekst

200902843/1/R2.

Datum uitspraak: 21 april 2010

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellanten sub 1], wonend te [woonplaats],
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ABD Vastgoed B.V., gevestigd te Oosterbeek, gemeente Renkum,
 3. [appellante sub 3], gevestigd te [plaats],
 4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Velocity Capital B.V., gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug,
- appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Utrecht,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 10 maart 2009 heeft het college besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug bij besluit van 10 juli 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg".

Tegen dit besluit hebben [appellanten sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 april 2009, ABD Vastgoed B.V. bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 28 april 2009, [appellante sub 3] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 29 april 2009, en Velocity Capital B.V. bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 1 mei 2009, beroep ingesteld. ABD Vastgoed B.V. heeft haar beroep aangevuld bij brief van 11 juni 2009. Velocity Capital B.V. heeft haar beroep aangevuld bij brief van 11 augustus 2009.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft de raad een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

ABD Vastgoed B.V., Velocity Capital B.V. en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 maart 2010, waar [appellanten sub 1], ABD Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door mr. G. Bosma, advocaat te Utrecht, en [directeur], [appellante sub 3], vertegenwoordigd door mr. L.J.H. de Vink, [gemachtigde A], [gemachtigde B] en [gemachtigde C], Velocity Capital B.V., vertegenwoordigd door mr. F. Hendriksen, advocaat te Utrecht, en [directeur], en het college, vertegenwoordigd door W.J. de Vries, werkzaam bij de provincie, zijn verschenen. Voorts is ter zitting de raad, vertegenwoordigd door ir. M.C.E. Tijs-van Tongeren, werkzaam bij de gemeente, als partij gehoord.

Buiten bezwaren van partijen heeft [appellante sub 3] ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

2. Overwegingen

Toetsingskader

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), rust op het college de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

Het plan

2.2. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en is erop gericht de kwaliteiten en karakteristieken van het bestaande woongebied van de kern Driebergen-Rijsenburg te waarborgen.

Het beroep van [appellanten sub 1]

2.3. [appellanten sub 1] stellen dat de wijze waarop de raad hun inspraakreactie en zienswijze heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

2.3.1. Ingevolge de WRO vangt de procedure inzake de vaststelling van een bestemmingsplan aan met de terinzagelegging van een ontwerpplan. Nu het bieden van inspraak geen onderdeel uitmaakt van de in de WRO geregelde procedure kan, indien in een gemeentelijke verordening als bedoeld in artikel 150 van de Gemeentewet de mogelijkheid of verplichting is opgenomen inspraak te bieden, het al dan niet schenden van deze verplichting geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de gevolgde bestemmingsplanprocedure en de daaruit voortvloeiende besluiten met zich brengen.

Voorts verzet artikel 3:46 van de Awb zich er niet tegen dat de raad de zienswijze samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het besluit van de raad niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen bij de vaststelling van het plan zijn betrokken.

2.4. [appellanten sub 1] voeren aan dat het ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan op hun perceel aan de [locatie 1] twee aaneengebouwde woningen te realiseren en dat deze mogelijkheid in het onderhavige plan behouden dient te blijven.

2.4.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat [appellanten sub 1] geen concrete plannen hebben twee aaneengebouwde woningen te realiseren, zodat de feitelijke situatie als zodanig is bestemd. Nu ten behoeve van de realisering van twee aaneengebouwde woningen een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, acht het college de bestemmingsregeling voor dit perceel uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend.

2.4.2. Op het perceel [locatie 1] staat één woning.

Het perceel [locatie 1] is bestemd als "Wonen" met de aanduidingen "vrijstaande woningen" en "wijzigingsbevoegdheid 5" en als "Tuin".

Ingevolge artikel 17.1, onder a, van de planvoorschriften zijn, voor zover van belang, de op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijstaande woningen" bestemd voor het bestaande aantal woningen.

Ingevolge de kaart in samenhang gezien met artikel 2.01-2a van de voorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan "Welgelegen - Rosarium" was het toegestaan op het perceel [locatie 1] twee aaneengebouwde woningen te realiseren.

2.4.3. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. De Afdeling overweegt dat in hetgeen [appellanten sub 1] hebben aangevoerd geen grond wordt gevonden voor het oordeel dat het college niet in redelijkheid goedkeuring heeft kunnen verlenen aan het plan voor zover daarin niet bij recht maar na wijziging de realisering van twee aaneengebouwde woningen op het perceel [locatie 1] wordt mogelijk gemaakt. Hierbij betreft de Afdeling dat [appellanten sub 1] in de afgelopen jaren op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan uit 1978 deze mogelijkheid hadden maar hiervan geen gebruik hebben gemaakt en dat zij op dit moment hiertoe evenmin concrete plannen hebben.

2.5. [appellanten sub 1] stellen voorts dat voor hun perceel de algemeen voor woningen aanvaardbaar geachte stedenbouwkundige goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter had moeten gelden. In dit verband wijzen zij er op dat in het voorheen geldende bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden waren opgenomen.

2.5.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat de Arnhemsebovenweg kan worden aangemerkt als een karakteristieke straat en dat in een dergelijke straat de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum geldt. Voorts is dit in het bijzonder op het perceel [locatie 1] van groot belang nu de woning op dat perceel een stuk dicht bij de weg staat dan de overige woningen aan die weg.

2.5.2. De bestaande goot- en bouwhoogte van de woning van [appellanten sub 1] bedraagt 4 en 7 meter. Ingevolge de plankaart in samenhang gezien met artikel 17.2.2., aanhef en onder k, van de planvoorschriften is ter plaatse van het perceel [locatie 1] een goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter toegestaan.

2.5.3. Uit de plantoelichting volgt dat als uitgangspunt is gehanteerd dat voor woningen een

goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Volgens de plantoelichting geldt voorts voor een aantal karakteristieke straten in het plangebied, waaronder de Arnhemsebovenweg, dat de verscheidenheid in bouwhoogtes wezenlijk is voor de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de straat en dat in die straten de toegestane goot- en bouwhoogte overeenkomstig de bestaande situaties is vastgelegd.

Ingevolge de artikelen 2.01-2e en 2.01-2f van de voorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan gold voor het perceel [locatie 1] dat ter plaatse ten hoogste twee bouwlagen waren toegestaan en dat de dakhelling ten minste 25° en ten hoogste 65° diende te bedragen.

2.5.4. Ter zitting is gebleken dat gelet op de artikelen 2.01-2e en 2.01-2f van de voorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan op het perceel [locatie 1] twee aaneengebouwde woningen met een bouwhoogte van 10 meter waren toegestaan. Zoals de Afdeling reeds heeft overwogen onder 2.4.3. kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

Zoals onder 2.2. is opgenomen, strekt het plan tot het behoud van de bestaande kwaliteiten en karakteristieken van het plangebied. In hetgeen [appellanten sub 1] hebben aangevoerd is geen grond gelegen om dit uitgangspunt onredelijk te achten. Voorts wordt in hetgeen zij hebben aangevoerd geen grond gevonden voor het oordeel dat het college zich in navolging van de raad niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de oprichting van een woning met een hogere bouwhoogte dan de bestaande bouwhoogte van de woning van [appellanten sub 1] gelet op de ligging van deze woning dicht langs de Arnhemsebovenweg de karakteristieke kwaliteit van deze weg zal aantasten. Het college heeft in navolging van de raad in redelijkheid aan het behoud van de karakteristieke kwaliteit ter plaatse een doorslaggevend gewicht kunnen toekennen. Het college heeft zich reeds hierom in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat in het plan de toegestane goot- en bouwhoogte op het perceel [locatie 1] ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden verlaagd tot de bestaande hoogtes.

Hierbij betreft de Afdeling dat geen grond bestaat voor het oordeel dat het plan is vastgesteld en goedgekeurd in strijd met het gelijkheidsbeginsel nu - nog afgezien van de overige verschillen - de woningen op de door [appellanten sub 1] genoemde percelen aan de Arnhemsebovenweg, de Welgelegenlaan, de Buntlaan, de Verlengde Horstlaan en de Horstlaan blijkens de kadastrale ondergrond op de plankaart op een grotere afstand van de weg liggen dan hun woning, zodat geen sprake is van gelijke gevallen.

Bij voornoemd oordeel betreft de Afdeling voorts dat geen grond bestaat voor het oordeel dat het plan inconsistent is, omdat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wel een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter is toegestaan op het perceel [locatie 1]. Immers, ingevolge een van de wijzigingsvoorwaarden dienen de aaneengebouwde woningen in dezelfde lijn als de overige woningen en derhalve verder van de weg af te worden gebouwd, zodat het college zich in navolging van de raad in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat in dat geval die goot- en bouwhoogte niet leidt tot een aantasting van de karakteristieke kwaliteit van de Arnhemsebovenweg.

Verder betreft de Afdeling bij voornoemd oordeel dat ter zitting is gebleken dat [appellanten sub 1] geen concrete plannen hebben een woning met een hogere goot- en bouwhoogte te realiseren op hun perceel.

Voorts betreft de Afdeling bij voornoemd oordeel dat, anders dan [appellanten sub 1] veronderstellen, het uitgangspunt dat de Arnhemsebovenweg een karakteristieke straat is, niet is bepaald door de plantoelichting - die niet juridisch bindend is - maar dat de plantoelichting in zoverre slechts een weergave is van het ter zake geldende beleid.

In hetgeen [appellanten sub 1] voor het overige hebben aangevoerd wordt ten slotte geen aanleiding gevonden voor een ander oordeel.

2.6. [appellanten sub 1] voeren verder aan dat de wijzigingsbevoegdheid betrekking dient te hebben op een groter deel van hun perceel, nu gebruikmaking van deze bevoegdheid niet tot gevolg mag hebben dat het bouwvlak op hun perceel niet langer meer 20 meter diep zal zijn.

2.6.1. Ingevolge artikel 17.5.2. van de planvoorschriften is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming "Wonen" te wijzigen door het wijzigen van het bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid 5", met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. maximaal twee aaneengebouwde woningen (dubbele woningen) mogen worden gebouwd;
- c. de diepte van het bouwvlak is, gerekend vanaf de naar de openbare weg toegekeerde begrenzing van het bouwvlak maximaal 12 meter diep.

Het bouwvlak zoals opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan is exact hetzelfde als het bouwvlak zoals dat bij recht is opgenomen in het onderhavige plan. Het bouwvlak heeft een diepte van ongeveer 20 meter.

2.6.2. In de plantoelichting is vermeld dat een dieptemaat van 12 meter van het bouwvlak zich goed voegt in de bestaande massa-opbouw van het woongebied. In dat geval is, ook als de potentiële bouwmogelijkheden volledig worden benut, nog altijd sprake van een bouwvolume dat past in de bestaande ruimtelijke opbouw van het plangebied, aldus de plantoelichting.

2.6.3. Zoals de Afdeling reeds heeft overwogen onder 2.4.3. en 2.5.4. kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

De Afdeling overweegt dat het college in navolging van de raad in redelijkheid aan het realiseren van twee aaneengebouwde woningen die wat betreft omvang goed aansluiten op de bestaande bebouwing in het plangebied een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het belang van [appellanten sub 1] bij het na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid realiseren van twee aaneengebouwde woningen met een diepte van 20 meter in plaats van de toegestane 12 meter.

2.7. De conclusie is dat hetgeen [appellanten sub 1] hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het perceel [locatie 1] niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellanten sub 1] is ongegrond.

Het beroep van ABD Vastgoed B.V.

2.8. ABD Vastgoed B.V. voert aan dat het college in het bestreden besluit niet op al haar standpunten is ingegaan.

2.8.1. Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat het college de bedenkingen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van bedenkingen afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de besluitvorming zijn betrokken.

2.9. ABD Vastgoed B.V. voert aan dat het in het bestemmingsplan, evenals in het voorheen geldende bestemmingsplan, moet worden toegestaan twee aaneengebouwde woningen te realiseren op haar perceel Welgelegenlaan 61.

2.9.1. Het perceel van ABD Vastgoed B.V. is bestemd als "Wonen" met de aanduiding "vrijstaande woningen" en als "Tuin".

Ingevolge artikel 17.1, onder a, van de planvoorschriften zijn, voor zover van belang, de op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijstaande woningen" bestemd voor het bestaande aantal woningen.

2.9.2. Wat betreft het beroep van ABD Vastgoed B.V. op het gelijkheidsbeginsel is van belang dat zij ter zitting heeft erkend dat de door haar genoemde gevallen strikt juridisch gezien niet vergelijkbaar zijn met haar geval. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat het college deze gevallen uit het oogpunt van zorgvuldigheid en gelet op de voorgeschiedenis desondanks had moeten beschouwen als gelijke gevallen.

2.9.3. De Afdeling overweegt voorts dat ABD Vastgoed B.V. weliswaar heeft aangevoerd dat het plan is vastgesteld en goedgekeurd in strijd met het vertrouwensbeginsel, maar dat zij ter zitting heeft erkend dat geen sprake is van een toezegging waaraan de raad en het college zijn gebonden. Met betrekking tot het betoog van ABD Vastgoed B.V. dat de raad echter ten onrechte bij de vaststelling van het bestemmingsplan in het geheel geen rekening heeft gehouden met de al dan niet namens het college van burgemeester en wethouders dan wel door wethouder Waltmann gedane toezegging dat in het plan de mogelijkheid zou worden opgenomen twee aaneengebouwde woningen te realiseren op haar perceel, is het volgende van belang. ABD Vastgoed B.V. heeft in de raadsvergadering waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, ingesproken en het moet er derhalve voor worden gehouden dat de raad de beweerdelijk gedane toezegging in zijn belangenafweging heeft betrokken. Blijkens het bestreden besluit heeft het college dit eveneens gedaan. In dit verband is van belang dat het college en de raad niet zijn gebonden aan een door het college van burgemeester en wethouders dan wel door een wethouder gedane toezegging, maar dat het college en de raad een toezegging wel in hun belangenafweging dienen te betrekken. Uit het vorenstaande volgt dat het college en de raad dit hebben gedaan en dat zij geen aanleiding hebben gezien deze beweerdelijk gedane toezegging in het bestemmingsplan te verwerken. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat het bestreden besluit en het vaststellingsbesluit in zoverre onzorgvuldig zijn voorbereid.

2.9.4. Voor zover ABD Vastgoed B.V. stelt dat de raad de conclusie uit een in opdracht van het college van burgemeester en wethouders verricht onderzoek, die erop neerkomt dat op het perceel Welgelegenlaan 61 twee aaneengebouwde woningen stedenbouwkundig aanvaardbaar kunnen worden geacht, had moeten verwerken in het plan, overweegt de Afdeling als volgt. De raad en evenmin het college is gebonden aan de conclusies van een in opdracht van het college van burgemeester en wethouders verricht onderzoek. Het college

heeft zich in dit verband terecht op het standpunt gesteld dat het behoort tot de beleidsvrijheid van de raad in zijn belangenafweging af te wijken van deze conclusie. In dit kader heeft het college in navolging van de raad in redelijkheid grote waarde kunnen hechten aan de kenmerkende afwisseling van vrijstaande en aaneengebouwde woningen in de Welgelegenlaan.

2.9.5. Wat betreft het standpunt van ABD Vastgoed B.V. dat zij slechts twee aaneengebouwde woningen wenst te realiseren en dat de raad zich derhalve ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat indien aan haar wens tegemoet wordt gekomen een proces van kavelsplitsingen en woonverdichting in gang wordt gezet, overweegt de Afdeling dat het college zich gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat bij het toestaan van de realisering van twee aaneengebouwde woningen op het perceel van ABD Vastgoed B.V. moet worden gevreesd voor precedentwerking.

2.9.6. De Afdeling overweegt verder dat het college in navolging van de raad in redelijkheid aan zowel het belang van het behoud van de functie van de transitiewijk als het belang van het behoud van de kenmerkende afwisseling van vrijstaande en aaneengebouwde woningen in het desbetreffende deel van de Welgelegenlaan een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het belang van ABD Vastgoed B.V. bij de mogelijkheid op haar perceel twee aaneengebouwde woningen te realiseren. Hierbij betreft de Afdeling dat de functie van transitiewijk van het onderhavige gebied bestaat uit het vormen van een overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug door de ruime opzet en het vele groen in de wijk en dat het college zich in navolging van de raad in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze functie wordt aangetast door het realiseren van twee aangebouwde woningen op het perceel Welgelegenlaan 61. In dit verband heeft het college zich in navolging van de raad bovendien in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de realisering van twee aaneengebouwde woningen op het perceel Welgelegenlaan 61 weliswaar niet hoeft te leiden tot een toename van het bouwvolume maar dat dit wel zou leiden tot een onwenselijke intensivering van het gebruik van de gronden ter plaatse en daarmee een aantasting van de ruimtelijke uitstraling van het gebied. Bij voornoemd oordeel betreft de Afdeling voorts dat het college zich in navolging van de raad, gegeven de aan de raad ter zake toekomstige beoordelingsvrijheid, in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bestaande verhouding van 10 vrijstaande en 11 aaneengebouwde woningen aan het desbetreffende deel van de Welgelegenlaan behouden dient te blijven.

2.10. De conclusie is dat hetgeen ABD Vastgoed B.V. heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het perceel Welgelegenlaan 61 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van ABD Vastgoed B.V. is ongegrond.

Het beroep van [appellante sub 3]

2.11. [appellante sub 3] stelt dat het in het plan mogelijk moet worden gemaakt op het achterperceel van [locatie 2] één vrijstaande woning te realiseren.

2.11.1. Het college en de raad stellen zich op het standpunt dat de villa op het perceel aan de [locatie 2] een beeldbepalend pand is en dat de rond de villa gelegen en daarbij behorende

gronden moeten worden beschouwd als ten dienste van en ondersteunend aan het monumentale karakter van het pand. In de omgeving liggen verscheidene monumentale panden op ruime kavels die in samenhang zijn beschouwd en het gebied een uniek karakter geven dat behouden moet blijven. Kavelsplitsing door toevoeging van een woning zou leiden tot een aantasting van het karakter van dit gebied, aldus het college in navolging van de raad.

2.11.2. Het perceel [locatie 2] is bestemd als "Wonen" met de aanduidingen "vrijstaande woningen" en "gemeentelijk monument; bijzondere bouwvoorschriften van toepassing (diverse artikelen)" en als "Tuin". Bovendien is op de plankaart ter plaatse van de villa een bouwvlak opgenomen.

Ingevolge artikel 17.1, onder a, van de planvoorschriften zijn, voor zover van belang, de op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijstaande woningen" bestemd voor het bestaande aantal woningen. Ingevolge artikel 17.2.2., aanhef en onder a, en 17.2.3., aanhef en onder a, van de planvoorschriften dienen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Op het perceel [locatie 2] staat één villa en het achterperceel is onbebouwd.

2.11.3. Met betrekking tot het standpunt van [appellante sub 3] dat de bouw van een woning op het achterperceel mogelijk moet worden gemaakt nu het achterperceel - vanwege de oprichting van een hek tussen de villa en het achterperceel en de gestelde slechte staat van onderhoud van het achterperceel - is afscheiden van het deel van het perceel dat grenst aan de Hoofdstraat, overweegt de Afdeling als volgt. Het college heeft zich in navolging van de raad in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat onder meer de omvang van de kavel de monumentale waarde van de villa ondersteunt en dat de omvang van de kavel door de gestelde slechte staat van onderhoud en de oprichting van een hek niet wijzigt. Dat een goed onderhouden perceel mogelijk het monumentale karakter van de villa meer ondersteunt dan een slecht onderhouden perceel, maakt dit niet anders.

Voorts overweegt de Afdeling dat uit het feit dat [appellante sub 3] de monumentale villa uitwendig volledig heeft gerestaureerd en het slecht onderhouden achterperceel heeft opgeknapt, geen recht voortvloeit op het achterperceel een woning te bouwen. Dat [appellante sub 3] de door haar gedane investering in de villa op die wijze zou kunnen terugverdienen - zoals ter zitting is benadrukt door Knauff en Cretier - en dat in de provincie verscheidene monumentale panden zijn gerestaureerd met gelden die worden verkregen uit de bouw van een tweede woning, maakt dit oordeel niet anders. In dit kader is van belang dat niet is gebleken van een overeenkomst tussen [appellante sub 3] en het gemeentebestuur omtrent de financiering van de restauratie door de bouw van een woning op het achterperceel. Bovendien was het in het voorheen geldende bestemmingsplan evenmin toegestaan een tweede woning te bouwen op het perceel [locatie 2].

De Afdeling overweegt verder dat het college in navolging van de raad in redelijkheid aan het belang van het behoud van het unieke karakter van het gebied dat wordt gevormd door de aanwezigheid van monumentale villa's op ruime kavels in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het belang van [appellante sub 3] bij het bouwen van een woning op het achterperceel van [locatie 2]. Hierbij heeft het college in navolging van de raad in redelijkheid kunnen betrekken dat de villa een gemeentelijk monument is en dat deze op een markante locatie staat nu het perceel [locatie 2] op een hoek ligt.

2.12. [appellante sub 3] heeft in haar beroepsschrift eveneens verwezen naar de inhoud van haar bedenkingen en zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit en het vaststellingsbesluit is ingegaan op de door [appellante sub 3] in die stukken naar voren

gebrachte bezwaren. [appellante sub 3] heeft in haar beroepschrift noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende bezwaren door het college en de raad onjuist zou zijn.

2.13. De conclusie is dat hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het perceel [locatie 2] niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellante sub 3] is ongegrond.

Het beroep van Velocity Capital B.V.

2.14. Velocity Capital B.V. betoogt dat de wijze waarop het college de ingebrachte bedenkingen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb. Zoals reeds is overwogen onder 2.8.1. verzet artikel 3:46 van de Awb zich er niet tegen dat het college de bedenkingen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van bedenkingen afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de besluitvorming zijn betrokken. Dat het college zich voor zijn motivering onder meer aansluit bij de door de raad gemaakte belangenafweging, betekent niet dat het college geen zelfstandige belangenafweging heeft gemaakt.

2.15. Velocity Capital B.V. stelt dat op haar perceel Hoofdstraat 178 ofwel een kantoorbestemming dient te worden opgenomen ofwel de woonbestemming behouden dient te blijven, waarbij dan de mogelijkheden ten behoeve van het gebruik van de woning als kantoor dienen te worden verruimd. In dit kader wijst zij er op dat het pand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en op dit moment voor het grootste deel wordt gebruikt als kantoor en dat het bestaande gebruik als zodanig dient te worden bestemd.

2.15.1. Het college en de raad stellen dat door het opnemen van een oppervlaktebeperking met betrekking tot het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen, wordt gewaarborgd dat de woonfunctie de hoofdfunctie blijft van het pand. In dit verband wijzen zij er op dat de Hoofdstraat daadwerkelijk een hoofdweg van de gemeente is en dat juist vanwege de aanwezigheid van reeds bestaande kantoren de nog aanwezige woningen hun woonfunctie dienen te behouden, zodat voorkomen wordt dat zich in en om de panden aan deze hoofdweg alleen tijdens kantooruren mensen ophouden en het woonkarakter verloren gaat.

2.15.2. Het perceel Hoofdstraat 178 is bestemd als "Wonen" met de aanduidingen "vrijstaande woningen" en "rijksmonument; bijzondere bouwvoorschriften van toepassing (diverse artikelen)" en als "Tuin".

Ingevolge artikel 17.1, aanhef en onder b, sub 1, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak van de ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen niet meer mag bedragen dan 30 procent van het totale vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m².

2.15.3. De Afdeling overweegt dat het college zich in navolging van de raad terecht op het standpunt heeft gesteld dat - anders dan Velocity Capital B.V. lijkt te veronderstellen - uit het

feit dat Velocity Capital B.V. het pand volledig heeft gerestaureerd geen recht voortvloeit de kantoorfunctie van het pand uit te breiden naar meer dan 30 procent van het vloeroppervlak en meer dan 50 m². Voorts heeft het college zich in navolging van de raad terecht op het standpunt gesteld dat uit het feit dat het pand op dit moment grotendeels als kantoor wordt gebruikt evenmin een dergelijk recht voortvloeit. In dit kader is van belang dat dit gebruik onder het voorheen geldende bestemmingsplan niet was toegestaan en dat derhalve sprake is van met het bestemmingsplan strijdig gebruik. Ter zitting heeft Velocity Capital B.V. voorts gesteld dat zij zich genoodzaakt voelt, indien het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk wordt, de zolderverdieping van het pand geschikt te maken voor bewoning zodat zal worden voldaan aan het bestemmingsplan.

De Afdeling overweegt voorts dat het college in navolging van de raad aan het belang van het behoud van de woonfunctie teneinde te voorkomen dat alleen tijdens kantooruren mensen zich ophouden in en om de panden aan voornoemde hoofdweg in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het belang van Velocity Capital B.V. bij de mogelijkheid meer dan 30 procent van het vloeroppervlak en meer dan 50 m² van haar pand in gebruik te nemen als kantoor. Bij deze belangenafweging heeft het college in navolging van de raad bovendien in redelijkheid kunnen betrekken dat een kantoorbestemming dan wel ruimere gebruiksmogelijkheden ten behoeve van een kantoorfunctie, kunnen leiden tot een onwenselijke toename van het verkeer en van het aantal geparkeerde motorvoertuigen. In dit kader wijzen het college en de raad er terecht op dat de stelling van Velocity Capital B.V. dat zij slechts een zeer beperkt aantal bezoekers per dag heeft, in dit verband onvoldoende is om tot een ander oordeel te komen. De door haar gewenste kantoorbestemming maakt immers ook de vestiging van andere bedrijven met een verkeersaantrekkende werking mogelijk.

In verband met het vorenstaande is ten slotte van belang dat het standpunt van Velocity Capital B.V. dat het gemeentebestuur door de verlening van een monumentenvergunning heeft meegewerkt aan de realisering van een kantoor dat groter is dan ingevolge de planvoorschriften is toegestaan, feitelijke grondslag mist. Immers, uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat de bedoelde monumentenvergunning uitsluitend betrekking heeft op het geschikt maken van de zolderverdieping voor woondoeleinden.

2.16. Velocity Capital B.V. heeft in haar beroepschrift eveneens verwezen naar de inhoud van haar bedenkingen en zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit en het vaststellingsbesluit is ingegaan op door Velocity Capital B.V. in die stukken naar voren gebrachte bezwaren. Velocity Capital B.V. heeft in haar beroepschrift noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende bezwaren door het college en de raad onjuist zou zijn.

2.17. De conclusie is dat hetgeen Velocity Capital B.V. heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 178 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Velocity Capital B.V. is ongegrond.

Proceskosten

2.18. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van [appellanten sub 1], ABD Vastgoed B.V., [appellante sub 3] en Velocity Capital B.V. bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.P. Vroegindeweij, ambtenaar van Staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Vroegindeweij
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 april 2010

559.