

ECLI	ECLI:NL:RVS:2010:BN7914
Datum uitspraak	22 september 2010
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 27 oktober 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Land van Essche" vastgesteld.

Volledige tekst

201000218/1/R1.

Datum uitspraak: 22 september 2010

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te [woonplaats],

en

de raad van de gemeente Strijen,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 27 oktober 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Land van Essche" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 7 januari 2010, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 augustus 2010, waar [appellant], in persoon, en de raad, vertegenwoordigd door L. Bos en A. Rotscheid, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de woonwijken Land van Essche I en II en maakt onder andere de bouw van enkele vrijstaande woningen in het plandeel Strienemonde mogelijk.

2.2. [appellant] kan zich niet verenigen met de drie woningen die zijn voorzien binnen het plandeel met de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1 (sba-1)" (hierna: de vrijstaande woningen), voor zover het betreft de bouwhoogte, de beoogde bouwstijl en de afstand van deze woningen tot zijn woning aan de [locatie]. Hij betoogt dat de

realisatie van dit plandeel zal leiden tot aantasting van zijn woongenot, inbreuk op zijn privacy, derving van uitzicht, schaduwwerking en het verdwijnen van een groenstrook grenzend aan de zuidzijde van zijn perceel. Hij stelt dat hij door het besluit van de raad onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.

2.3. De raad acht de bouw van de woningen nodig om te voorzien in voldoende huisvestingsmogelijkheden en om de beperkte bouwmogelijkheden binnen de bestaande bebouwingscontour van de gemeente optimaal te kunnen benutten. De raad ziet de nieuw te bouwen woningen als een ruimtelijke overgang naar de nog te bouwen nieuwe wijk en vindt het daartoe wenselijk dat de woningen een meer eigentijds karakter (een kubistische stijl) krijgen. De raad erkent dat het uitzicht van [appellant] door de vrijstaande woningen zal veranderen, maar acht dit aanvaardbaar, nu het uitzicht op de voorziene vrijstaande woningen beperkt zal zijn tot een uitzicht via drie ondergeschikte raampartijen in de zijgevel van de woning van [appellant] die geen doorzicht geven naar de belangrijkste verblijfruimten, en [appellant] bovendien zelf een schutting heeft geplaatst die zijn uitzicht eveneens vermindert. De afstand van 8 meter tussen de perceelsgrens van [appellant] en de vrijstaande woningen is volgens de raad gebruikelijk binnen het plangebied. De bouwhoogte van de vrijstaande woningen is volgens de raad vergelijkbaar met de bouwhoogte van de woningen aan de Hilsondusstraat. Het perceel en de woning van [appellant] zullen volgens de raad weinig schaduwwerking ondervinden van de voorziene vrijstaande woningen.

2.4. Ten aanzien van het betoog dat een groenstrook naast de woning van [appellant] verdwijnt en dat zijn vrije uitzicht op de polder wordt aangetast, overweegt de Afdeling 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 regels voor gronden vaststellen.

Gelet op het niet betwiste feit dat locaties binnen de bebouwingscontour van Strijen waar gezien de geluidszone van de aan te leggen randweg langs Strijen nog woningbouw mogelijk is, schaars zijn, is het standpunt van de raad om deze locatie - die thans nog als groenstrook fungeert - voor woningbouw te benutten, niet onredelijk te achten.

Voorts zal het uitzicht vanuit de woning van [appellant] weliswaar worden beperkt indien deze locatie wordt bebouwd, maar gegeven de omstandigheid dat sprake is van (de afronding van) een woongebied, heeft de raad dat niet onaanvaardbaar behoeven te achten. Daarbij is in aanmerking genomen dat de bouwlocatie naast het woonperceel van [appellant] ligt, zodat het verlies van uitzicht beperkt zal zijn tot enkele raampartijen in de zijgevel van de woning en tot enig zij-uitzicht vanuit de ramen aan de voor- en achtergevels.

Over het betoog van [appellant] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, nu een ambtenaar hem bij de koop van zijn woning had toegezegd dat de groenstrook onbebouwd zou blijven, wordt overwogen dat in het algemeen geen rechten kunnen worden ontleend aan toezeggingen die zijn gedaan door niet ter zake beslissingsbevoegden. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan berust niet bij ambtenaren, maar bij de raad. De raad heeft dit plandeel derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Overigens heeft de raad in zijn verweerschrift onweersproken gesteld dat bebouwing van deze gronden reeds was vermeld op de tekeningen behorende bij de in 1998/1999 gepubliceerde tracéstudie voor de aanleg van een randweg om de kern Strijen.

Het betoog van [appellant] faalt daarom in zoverre.

2.5. Ook kan het betoog van [appellant] dat de woningen ten onrechte in kubistische

bouwstijl zullen worden gebouwd, niet tot vernietiging van het besluit leiden. De raad heeft voor deze bouwstijl gekozen om daarmee de overgang naar de aansluitende, nog te bouwen woonwijk te markeren. De raad heeft zijn voorkeur voor deze bouwstijl neergelegd in een - in de plantoelichting opgenomen - beeldkwaliteitsplan, maar het voldoen aan dat beeldkwaliteitsplan niet als eis opgenomen in de bouwregels bij de bestemming "Wonen", zodat deze regels niet tot een bouwplan in deze bouwstijl verplichten. Nu de plantoelichting op zich geen bindend element van het plan betreft, kan dit bezwaar van [appellant] in deze procedure geen rol spelen.

2.6. Ten aanzien van het betoog van [appellant] omtrent de bouwhoogte en de afstand van de vrijstaande woningen tot zijn perceel die zijn woongenot aantasten in de vorm van vermindering van uitzicht, van privacy en toename van schaduwwerking, wordt het volgende overwogen.

2.6.1. Ingevolge artikel 6, lid 6.2.2., onder f en i, van de planregels bedraagt de goot- of bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goot- of bouwhoogte en bedraagt de afstand van hoofdgebouwen [...] tot de achterste perceelsgrens ten minste 8 m.

Ingevolge artikel 6, lid 6.4., aanhef en onder b, van de planregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.2., onder f, om ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - 1 (sba-1)" een derde bouwlaag boven de goothoogte toe te staan, met dien verstande dat de derde bouwlaag niet meer mag beslaan dan 70 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw, dat de derde bouwlaag ten minste 1 m terugligt ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw en dat de derde bouwlaag ten minste 2 m terugligt ten opzichte van de achtergevel van het hoofdgebouw.

2.6.2. De verbeelding vermeldt ter plaatse van het plandeel voor de vrijstaande woningen een 'specifieke bouwaanduiding - 1' en een maatvoeringsaanduiding voor de maximale goothoogte (6 m). Een maatvoeringsaanduiding voor de maximale bouwhoogte ontbreekt.

2.6.3. [appellant] betoogt met recht dat de bouwhoogte die het plan voor de vrijstaande woningen toestaat, afwijkt van die voor de overige woningen aan de Hilsodusstraat. Enkel voor dit plandeel voorziet het plan in de mogelijkheid na ontheffing een derde bouwlaag te bouwen. Ook sluiten de planregels, nu geen maximale bouwhoogte is voorgeschreven, niet uit dat die woningen nog worden voorzien van een kap. Gelet hierop heeft de raad de Afdeling ook niet overtuigd van de juistheid van zijn standpunt dat de berekeningen omtrent schaduwhinder uitwijzen dat de vrijstaande woningen geen onaanvaardbare schaduwwerking op het perceel van [appellant] tot gevolg zullen hebben. De raad heeft ter zitting desgevraagd bevestigd dat die schaduwberekeningen uitgaan van een fictieve bouwhoogte van de voorziene woningen. Voorts volgt de Afdeling de raad niet in zijn betoog dat de afstand tussen de voorziene woningen en de woning van [appellant] gebruikelijk is binnen het plangebied. Uit de verbeelding als nader toegelicht ter zitting is de Afdeling gebleken dat het plandeel waarbinnen de drie vrijstaande woningen zijn voorzien zodanig van vorm en omvang is dat - anders dan elders in de wijk - de bouw van drie vrijstaande woningen enkel mogelijk is op een afstand van 8 m tot de perceelsgrens, terwijl de planregels ervan uitgaan dat die afstand de ondergrens dient te zijn, en voor de gronden elders in de wijk niet is voorzien in de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1 (sba-1)", zodat de bovengenoemde ontheffingsmogelijkheid voor de overige woningen in de wijk niet geldt.

2.6.4. Onder deze omstandigheden ziet de Afdeling in hetgeen [appellant] heeft aangevoerd

omtrent de bouwhoogte en de afstand van de vrijstaande woningen tot zijn perceel
aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft
kunnen stellen dat het plandeel "Wonen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1
(sba-1)" naast het perceel [locatie] strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.
Het beroep is gegrond.

Het bestreden besluit dient in zoverre te worden vernietigd.

2.7. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Strijen van 27 oktober 2009, voor zover
betreffende het plandeel "Wonen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1 (sba-1)"
naast het perceel [locatie];

III. gelast dat de raad van de gemeente Strijen aan [appellant] het door hem voor de
behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge:
honderdvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, lid van de enkelvoudige kamer, in
tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, ambtenaar van Staat.

w.g. Simons-Vinckx w.g. Bechinka
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 22 september 2010

291-667.