

ECLI	ECLI:NL:RVS:2011:BP5467
Datum uitspraak	23 februari 2011
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 16 december 2008 heeft het college geweigerd aan [appellante] bouwvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van zes woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer 2643, plaatselijk bekend Polfermolen (ongenummerd) te Valkenburg aan de Geul.

Volledige tekst

201007469/1/H1.

Datum uitspraak: 23 februari 2011

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellante], gevestigd te [plaats],

tegen de uitspraak van de rechtbank Maastricht van 25 juni 2010 in zaak nr. 09/1905 in het geding tussen:

[appellante]

en

het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul.

1. Procesverloop

Bij besluit van 16 december 2008 heeft het college geweigerd aan [appellante] bouwvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van zes woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer 2643, plaatselijk bekend Polfermolen (ongenummerd) te Valkenburg aan de Geul.

Bij besluit van 22 september 2009 heeft het college het door [appellante] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard en het besluit gehandhaafd onder aanvulling van de motivering ervan.

Bij uitspraak van 25 juni 2010, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank het door [appellante] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellante] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 2 augustus 2010, hoger beroep ingesteld. De gronden van het hoger beroep zijn aangevuld bij

brief van 30 augustus 2010.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 januari 2011, waar [appellante], vertegenwoordigd door mr. H.H.B. Lamers, advocaat te Maastricht, H.M.M.G. Cordewener en [gemachtigde], en het college, vertegenwoordigd door mr. G.A.M.C. Goossens, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

2. Overwegingen

2.1. Op de gronden waarop het bouwplan is voorzien rust ingevolge het bestemmingsplan "Kern Valkenburg, herziening 1999" de bestemming "Woondoeleinden".

Ingevolge artikel 8, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart A als woondoeleinden aangegeven gronden bestemd voor woondoeleinden.

Ingevolge artikel 8, derde lid, aanhef en onder c, mogen op de tot woondoeleinden bestemde gronden uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat op de gronden, naast de bestaande bebouwing, geen woningen mogen worden opgericht.

Ingevolge artikel 1, dertiende lid, wordt onder bestaande bebouwing verstaan: de als zodanig op de plankaarten A en B aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de bouwvoorschriften anders is bepaald.

2.2. [appellante] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Zij voert daartoe aan dat de uitdrukking "naast de bestaande bebouwing" in artikel 8, derde lid, aanhef en onder c, van de planvoorschriften een locatieaanduiding inhoudt, zodat daarmee wordt bedoeld dat naast de bestaande bebouwing geen woningen mogen worden opgericht. Nu zich naast het bouwplan geen bestaande bebouwing bevindt, is het bouwplan in overeenstemming met het bestemmingsplan, aldus [appellante].

2.2.1. Dit betoog slaagt niet. Het zinsdeel "naast de bestaande bebouwing" dient te worden opgevat als een beperking en niet als een plaatsaanduiding. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat het woord "naast" voorafgegaan wordt door een komma en voorts dat, indien dit zinsdeel als plaatsaanduiding zou moeten worden opgevat, in artikel 8, derde lid, aanhef en onder c, van de planvoorschriften in strijd met de rechtszekerheid niet is bepaald welke afstand tot de bestaande bebouwing een woning tenminste moet hebben om het oprichten daarvan niet in strijd met die bepaling te laten zijn. Dat in de beschrijving in hoofdlijnen, naar gesteld, is vermeld dat in gebieden die zijn bestemd tot "Woondoeleinden" het beleid is gericht op behoud en versterking van de woonfunctie, doet niet af aan de op zich duidelijke bepaling van artikel 8, derde lid, aanhef en onder c, dat, met uitzondering van de bestaande bebouwing, geen woningen mogen worden opgericht.

Nu het bouwplan geen bestaande bebouwing is als bedoeld in artikel 1, dertiende lid, van de planvoorschriften, heeft de rechtbank terecht het bouwplan in strijd geacht met het bestemmingsplan.

2.3. In het besluit van 22 september 2009 heeft het college zich op het standpunt gesteld dat het uit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk is vrijstelling voor het bouwplan te verlenen.

Het heeft dat als volgt gemotiveerd: "In het Polfermolengebied is het uitgangspunt dat na de grootschalige bouwmassa van het Polfercentrum een overgangsgebied wordt geschapen naar de oostelijke 'groene long' richting Houthem. Dit wordt concreet vertaald door na het Polfercentrum eerst een meer open bebouwing in drie lagen te realiseren op de plaats waar nu de Geulhal ligt. Dit is de overgang naar de groene binnentuinen van de woningen langs de Plenkertstraat. Deze groene spie is nu open naar de westzijde richting buitengebied en dient volgens ons ook open te blijven op de locatie waarop het bouwplan is gesitueerd. Om dit te bereiken dient bebouwing in dit deelgebied gerealiseerd te worden langs de Plenkertstraat en aan de andere kant langs de Geul en dus niet op de locatie waarop het bouwplan is gesitueerd."

2.3.1. [appellante] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college niet in redelijkheid heeft kunnen weigeren vrijstelling voor het bouwplan te verlenen. Zij voert daartoe aan dat het college in het verleden niet onwelwillend heeft gestaan tegenover bebouwing op het perceel en door ambtenaren ook de indruk is gewekt dat eventuele bouwplannen in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Zij wijst in dit verband tevens op de ontwerp-bestemmingsplannen "Centrum Valkenburg aan de Geul" en "Kernen Valkenburg aan de Geul, deelgebied 2", die onlangs ter inzage zijn gelegd.

2.3.2. Dit betoog slaagt evenmin. Het college heeft naar aanleiding van een principeverzoek van [appellante] bij brief van 27 mei 2004 aan haar medegedeeld dat het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan en dat alleen door middel van een vrijstelling krachtens artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking aan het bouwplan zou kunnen worden verleend. Het college heeft [appellante] weliswaar in die brief medegedeeld dat het in principe niet onwelwillend tegenover medewerking aan woningbouw ter plaatse staat, maar heeft daarbij tevens vermeld dat het een totaalontwikkeling van het gebied tussen de Geul en de Polfermolen noodzakelijk acht en dat het vooruitlopend op een totaalplan geen medewerking wenst te verlenen aan een separate invulling van het perceel van [appellante].

Bij brief van 19 maart 2007 heeft het college aan [appellante] medegedeeld dat een mededeling van het college om in principe medewerking te verlenen aan een bouwplan komt te vervallen, indien na afloop van een jaar geen formele aanvraag om bouwvergunning is ingediend. Omdat die situatie zich voordoet, heeft het college [appellante] in die brief gevraagd een nieuwe principeaanvraag in te dienen.

Voorts heeft het college bij brief van 19 oktober 2007 aan [appellante] laten weten dat het de nieuwe principeaanvraag voor de bouw van zes woningen op het perceel zal aanhouden, omdat de ontwikkeling van deze locatie niet los kan worden gezien van de herontwikkeling van het terrein van de Leeuwbrouwerij en de Geulhal.

Bij brief van 25 januari 2008 ten slotte heeft het college aan [appellante] zijn standpunt herhaald dat het niet wenselijk is voorafgaande aan het aan de raad voorleggen van de totale ruimtelijke visie op het grondgebied van de gemeente, wat naar verwachting in de eerste helft van 2008 zal gebeuren, een standpunt in te nemen ten aanzien van haar principeaanvraag.

Nu het college aldus [appellante] verschillende malen schriftelijk heeft laten weten niet te beslissen over mogelijke bouwplannen op het perceel alvorens een bestemmingsplan voor het gehele gebied in procedure wordt gebracht, heeft [appellante] niet aannemelijk gemaakt dat er namens het college concrete toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan zij het in rechte te honoreren vertrouwen kon ontleen dat het college

vrijstelling en bouwvergunning zou verlenen.

Ten aanzien van het betoog van [appellante] betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Kernen Valkenburg aan de Geul, deelgebied 2", wordt overwogen dat het college in het verweerschrift van 23 september 2010 heeft vermeld dat het perceel per abuis in dit ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen en dat deze fout zal worden hersteld, hetgeen door [appellante] niet is weersproken. Ter zitting heeft [appellante] voorts haar betoog ten aanzien van het bestemmingsplan "Centrum Valkenburg aan de Geul" nader toegelicht en gesteld dat het perceel in dat inmiddels vastgestelde bestemmingsplan een groenbestemming heeft gekregen, terwijl op een in de directe nabijheid daarvan gelegen perceel, dat in eigendom is van de gemeente, een bouwblok is voorzien. Dit betoog kan in deze procedure niet leiden tot het daarmee beoogde resultaat, omdat het slechts het standpunt van het college bevestigt dat het bouwplan niet past in het planologisch beleid van de gemeente en dient, nu het ziet op het besluit tot vaststelling van dat bestemmingsplan, in de daarvoor bestemde procedure te worden aangevoerd.

Uit het vorenstaande volgt dat de rechtbank terecht heeft geoordeeld dat het college in redelijkheid heeft kunnen weigeren vrijstelling voor het bouwplan te verlenen.

2.4. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. D.A.C. Slump, voorzitter, en mr. C.J.M. Schuyt en mr. C.J. Borman, leden, in tegenwoordigheid van mr. T. van Goeverden-Clarenbeek, ambtenaar van staat.

w.g. Slump w.g. Van Goeverden-Clarenbeek
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 23 februari 2011

488.