

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BX1038
Datum uitspraak	11 juli 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 juni 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Hoge Woerd" vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Volledige tekst

201109348/1/R3.

Datum uitspraak: 11 juli 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de vereniging Vereniging van Huiseigenaren Moesson, Tornado, Tropen, Tyfoon, gevestigd te De Meern, gemeente Utrecht,
appellante,

en

de raad van de gemeente Utrecht,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 28 juni 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Hoge Woerd" vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Tegen dit besluit heeft de Vereniging bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 25 augustus 2011, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Vereniging 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 4 juni 2012, waar de Vereniging, vertegenwoordigd door H.H. van Zijl en W. Overweg, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M. Paumen, ing. N.T.C. van Selm en W.J.J. van Keulen, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

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

2.1. Overwegingen

Ontvankelijkheid

2.2. De Vereniging voert aan dat ten onrechte geen exploitatieplan is vastgesteld, omdat onvoldoende is onderbouwd op welke wijze de kosten anderszins zijn verzekerd.

2.2.1. Het beroep van de Vereniging is in zoverre gericht tegen het niet vaststellen van financiële delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). De Afdeling overweegt dat indien de raad in dit geval een exploitatieplan zou hebben vastgesteld, de Vereniging niet als belanghebbende zou kunnen worden aangemerkt bij de betreffende delen van het exploitatieplan. Daartoe is van belang dat de Vereniging geen eigenaar is van gronden in het plangebied en derhalve ook geen eigenaar van gronden in het exploitatiegebied, waarop het exploitatieplan betrekking zou hebben. Evenmin heeft de Vereniging een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vijfde lid, van de Wro gesloten met betrekking tot gronden in dat exploitatiegebied op grond waarvan zij belanghebbende zou zijn. Gelet hierop en nu ook anderszins niet is gebleken van belangen van de Vereniging die rechtstreeks betrokken zouden zijn bij de vaststelling van delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, van de Wro, kan zij evenmin worden aangemerkt als belanghebbende bij het niet vaststellen van het exploitatieplan. Het beroep van de Vereniging is in zoverre niet-ontvankelijk.

Formeel

2.3. De Vereniging voert aan dat de bewoners van De Meern onvoldoende inspraak hebben gehad in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de Hoge Woerd. Ook heeft de klankbordgroep te weinig inspraak gehad volgens de Vereniging.

2.3.1. De Afdeling overweegt dat ingevolge de Wro de procedure inzake de vaststelling van een bestemmingsplan aanvangt met de terinzagelegging van een ontwerpplan. Nu het bieden van inspraak geen onderdeel uitmaakt van de in de Wro geregelde procedure, kan het bezwaar dat onvoldoende gelegenheid voor inspraak is gegeven, geen gevolgen met zich brengen voor de rechtmatigheid van de gevolgde bestemmingsplanprocedure en de daaruit voortvloeiende besluiten. Niet is gebleken dat de in de Wro geregelde procedure voor het voorliggende plan niet juist is verlopen.

Inhoudelijk

2.4. Het plan voorziet in een groen, cultureel en archeologisch park in het gebied Hoge Woerd. Daarbij is onder meer voorzien in een zogenoemd castellum en een castellumpaviljoen.

2.5. De Vereniging betoogt dat de raad het plan, voor zover is voorzien in het castellum en het castellumpaviljoen, ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat de uitvoerbaarheid onvoldoende vast staat en dat hierover in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), onvoldoende in de toelichting is opgenomen. Onder meer is niet duidelijk wie het voorziene castellumpaviljoen zal exploiteren. Verder is volgens de Vereniging onvoldoende onderbouwd dat behoefte is aan de voorzieningen in het castellum. Anders dan de raad stelt, wijken de omvang en hoogte van het castellum en het castellumpaviljoen af van wat oorspronkelijk ter plaatse heeft bestaan. Voorts heeft de raad ten onrechte niet voorzien in een goede inpassing tussen de bestaande bebouwing. De Vereniging vreest verder voor een aantasting van de privacy, doordat op de castellumwallen op een afstand van 50 m vanaf de woningen mag worden gelopen. De raad heeft ten slotte onvoldoende onderbouwd dat zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen en heeft onvoldoende rekening gehouden met de ecologische

belangen.

2.6. Artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

2.6.1. In de toelichting is over de economische uitvoerbaarheid van het plan opgenomen dat een financiële analyse is gemaakt, waarbij is geconcludeerd dat de kosten en opbrengsten passen in de grondexploitatie Leidsche Rijn. Ten aanzien van het berekende tekort is volgens de raad een voorziening van 3,95 miljoen euro getroffen binnen de Voorjaarsnota 2011. Volgens de toelichting worden de kosten van het plan in het bijzonder bepaald door de kosten voor het bouwrijp maken van het gebied en de inrichting van de openbare delen, en bestaan de opbrengsten uit de uitgifte van bouwgrond voor woningbouw alsmede de grondwaarde voor de te realiseren functies in het castellum. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de gronden waar het castellum en het castellumpaviljoen zijn voorzien, zullen worden uitgegeven aan gemeentelijke partijen, waarbij een interne verrekening plaatsvindt en waarvoor reeds middelen zijn gereserveerd. Voor zover de desbetreffende gronden nog geen eigendom van de gemeente zijn, beoogt de gemeente deze op middellijke wijze te verkrijgen en is in de hiervoor benodigde financiële middelen voorzien. Voorts heeft de raad ter zitting gesteld dat een groot deel van het castellum en het castellumpaviljoen reeds is verhuurd aan onder meer gemeentelijke partijen en dat een eventuele leegstand binnen de exploitatie kan worden opgevangen. Voor zover de Vereniging daarbij wijst op de financiële crisis, heeft de raad ter zitting toegelicht dat daarmee in de grondexploitatie Leidsche Rijn rekening is gehouden. In de toelichting is verder opgenomen dat wat betreft planschaderisico een inventarisatie is gemaakt en dat de gemeente de kosten van eventuele planschade zal dragen.

Gelet op het voorgaande wordt geen aanleiding gevonden voor het oordeel dat de financiële uitvoerbaarheid van het in het plan voorziene castellum en het castellumpaviljoen onvoldoende is onderbouwd. De enkele omstandigheid dat in de toelichting niet reeds staat aangegeven welke partijen deze voorzieningen zullen exploiteren, geeft geen aanleiding voor een ander oordeel. Niet is aannemelijk gemaakt dat de raad in redelijkheid niet op voorhand heeft kunnen aannemen dat het in het plan voorziene castellum en het castellumpaviljoen niet binnen de planperiode van 10 jaar zullen worden gerealiseerd.

2.7. Over de aantallen te verwachten bezoekers heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat die zijn gebaseerd op reële referentieprojecten die door de beoogde huurders zijn aangedragen, zoals Natuur en Milieu-Educatiecentra in Utrecht, waaronder één in het Griftpark, een kleinschalig theater en kleinschalig museum. In het aangevoerde wordt geen aanleiding gevonden voor het oordeel dat de raad daar niet in redelijkheid vanuit heeft kunnen gaan. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat behoefte bestaat aan de voorzieningen.

2.8. Het plandeel waartegen de Vereniging zich richt, heeft de bestemming "Cultuur en ontspanning - 1".

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn deze gronden bestemd voor:

b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - castellumpaviljoen" voor een castellumpaviljoen ten behoeve van kunstzinnige vorming, theater, museum, recreatieve en/of educatieve voorzieningen, of daarmee gelijk te stellen functies, en daarmee ondergeschikte en samenhangende vergadervoorzieningen, en een

castellumwal en -poort;

c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - castellumwal" voor een castellumwal ten behoeve van kunstzinnige vorming, theater, museum, vergaderen/of educatieve voorzieningen, of daarmee gelijk te stellen functies, dierenverblijven en een viertal castellumpoorten;

e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - wachttorens" voor een wachttorens met bijbehorende omheining.

Ingevolge lid 4.2, onder 4.2.1, mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, mag de bouwhoogte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" niet worden overschreden en mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" niet worden overschreden.

Gelet hierop maakt het plan ter plaatse bebouwing voor een castellum mogelijk met vier wachttorensen die niet hoger mogen zijn dan 10 m. Tussen deze vier wachttorensen is een castellumwal mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van 6 m. Aan de noordoostzijde van het castellum is voorts een bouwvlak toegekend voor een castellumpaviljoen met een maximum bebouwingspercentage van 75 en een maximale bouwhoogte van 15 m.

2.8.1. De Afdeling overweegt dat gelet op het voorgaande het castellum en het castellumpaviljoen een grotere omvang en een grotere bouwhoogte mogen hebben dan de bebouwing in de directe omgeving. Gelet op de bijzondere aard van de in het plan voorziene bebouwing waarbij is beoogd zo veel mogelijk een reëel beeld te geven van het ter plaatse in het verleden bestaande castellum, heeft de raad zich echter in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze bebouwing passend is te achten. De raad heeft daarbij met de omliggende bebouwing rekening gehouden door het hoogste gebouw, te weten het castellumpaviljoen, te voorzien in de noordoostelijke hoek van het castellum, op een plaats die het verst verwijderd is van de woningen van de huiseigenaren wier gemeenschappelijke belangen door de Vereniging worden behartigd. Het betoog dat de in het plan voorziene bebouwing niet exact overeenkomt met het voormalig castellum, leidt niet tot het oordeel dat de raad deze niet in redelijkheid mogelijk heeft kunnen maken, nu gebruik is gemaakt van de kennis van architecten over castella en geen exacte replica is beoogd. De raad heeft bij het vaststellen van de bouwmogelijkheden in redelijkheid ook rekening kunnen houden met het beoogde gebruik, zoals een theaterzaal, en met het belang zo veel mogelijk het groene karakter van de omgeving te behouden door het grondoppervlak van de bebouwing te beperken.

Ten aanzien van de privacy, stelt de Afdeling vast dat de dichtstbijzijnde castellumwal, die niet hoger mag zijn dan 6 m, op een afstand van ongeveer 57 m is voorzien. De raad heeft ter zitting gesteld dat op een hoogte van 5 m zal kunnen worden gelopen. Gelet op het vorenstaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat, hoewel niet is uitgesloten dat er vanaf de castellumwallen enig zicht op de woningen zal zijn, de privacy van omwonenden daardoor niet onevenredig zal worden aangetast. Daarbij merkt de Afdeling op dat ter zitting is gebleken dat eventuele inkijk vanaf de wallen kan worden beperkt door het aanplanten van een groene haag - waartoe de raad zich ook bereid heeft verklaard - en dat het plan binnen de bestemming "Groen-2" een dergelijke haag mogelijk maakt.

2.9. Over parkeren is in paragraaf 4.3.7 van de plantoelichting opgenomen dat aan de hand van de gemeentelijke Parkeernota 2004 is berekend dat een minimum van 80

parkeerplaatsen nodig is, maar dat een aantal van 158 parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd op een drietal locaties. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat thans het op grond van de parkeernota maximale aantal benodigde parkeerplaatsen van 145, naast 63 reeds bestaande parkeerplaatsen, in het plan is voorzien. De raad heeft hiertoe een parkeerkaart overgelegd. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij merkt de Afdeling op dat voor zover de Vereniging vreest voor wildparkeren bij het castellum en de woningen, eventuele overlast daarvan in het kader van de wegenverkeerswetgeving en de handhaving daarvan kan worden tegengegaan.

2.10. Ten behoeve van het plan is een onderzoek verricht naar de flora en fauna, waarvan het rapport als bijlage 5 bij het plan is gevoegd. In paragraaf 5.10 van de toelichting staat hierover vermeld dat geen diersoorten in het plangebied voorkomen die ertoe leiden dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is. In het aangevoerde ziet de Afdeling derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met deze ecologische belangen.

2.11. In hetgeen de Vereniging heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover bestreden, strekt ten behoeve van 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 is, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

2.12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep, voor zover gericht tegen het niet vaststellen van een exploitatieplan, niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep voor het overige ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra w.g. Kooijman
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 juli 2012

177-715.