

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY1007
Datum uitspraak	24 oktober 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 maart 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Von Clermontplein 60" vastgesteld.

Volledige tekst

201106703/1/R1.

Datum uitspraak: 24 oktober 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], wonend te Vaals,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Vaals,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 maart 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Von Clermontplein 60" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellanten] beroep ingesteld.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 februari 2012, waar [appellanten], bijgestaan door mr. K.M.S Makkinga, werkzaam bij Makkinga Juridisch Advies, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E. Engels en mr. S. Pieters, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Voorts is daar [belanghebbende], vertegenwoordigd door haar [bestuurder], als partij gehoord.

Bij tussenuitspraak van 28 maart 2012, nr. 201106703/1/T1/R1 heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 16 weken na de verzending van de tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 28 maart 2011 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 21 mei 2012, bij de Raad van State ingekomen op 21 juni 2012, heeft de raad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

[appellanten] zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze over de wijze waarop het gebrek is hersteld naar voren te brengen. Zij hebben hiervan geen gebruik gemaakt.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten

Overwegingen

Het besluit van 28 maart 2011

1. De Afdeling heeft bij de tussenuitspraak overwogen dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De Afdeling heeft de raad in de tussenuitspraak opgedragen om binnen 16 weken na verzending daarvan:

- te voorzien in een regeling waardoor de maximale bouw- en goothoogte van het voorziene appartementencomplex op het perceel gelegen aan het Von Clermontplein 60 aansluit bij de bestaande bouw- en goothoogte van het pand op het perceel gelegen aan het [locatie];
- het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken, en;
- de uitkomst aan de Afdeling mede te delen.

1.1. Gelet op de tussenuitspraak is het beroep van [appellanten] tegen het besluit van 28 maart 2011 gegrond en dient dit besluit te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het besluit van 21 mei 2012

2. Bij het besluit van 21 mei 2012 heeft de raad het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld, in die zin dat een definitie van het "peil" en "ondergrondse bouwdiepte" is opgenomen, de bouwregels zijn aangepast aan de maximale maatvoeringen en op de verbeelding een aanduiding met twee maatvoeringen ten aanzien van de maximale bouwhoogte en een aanduiding voor de maximale goothoogte is weergegeven.

2.1. Het besluit van 21 mei 2012 is gezien de artikelen 6:18 en 6:19 van de Awb mede onderwerp van het geding. Het beroep van [appellanten] wordt geacht mede te zijn gericht tegen dit besluit.

2.2. Het beroep richt zich tegen het plandeel met de bestemmingen "Wonen" en "Waarde - beschermd dorpsgezicht" en ondermeer de aanduidingen "gestapeld" en "parkeergarage" voor het perceel aan het Von Clermontplein 60.

[appellanten] betogen dat het plan ten onrechte de bouw van een appartementencomplex van vier bouwlagen, dat zich uitstrekt tot de erfgrens met hun perceel gelegen aan het [locatie], mogelijk maakt. Volgens [appellanten] past dit niet in het stedenbouwkundig beeld van de omgeving waar hoofdzakelijk is gebouwd in een hoogte van twee en, in enkele gevallen, drie bouwlagen. Volgens [appellanten] is bovendien door de raad niet onderkend dat de weg waaraan de percelen zijn gelegen op een helling ligt, waardoor het appartementencomplex, ondanks dat dit dezelfde maximale bouw- en goothoogte heeft, hoger kan worden dan het naastgelegen pand van [appellanten]. Voorts is volgens [appellanten] het voorziene appartementencomplex in strijd met de bestemming "Waarde - beschermd dorpsgezicht", nu het gebouw, vanwege zijn omvang, afbreuk doet aan het karakter van het dorpsgezicht.

2.3. De raad stelt zich op het standpunt dat het voorziene appartementencomplex in maat,

schaal en sfeer goed aansluit op dat van de bestaande bebouwingstypologieën in de kern van Vaals. Volgens de raad sluit de bouwhoogte van het voorziene appartementencomplex aan bij de aangrenzende panden aan het Von Clermontplein en de Bosstraat.

2.4. Ingevolge artikel 1, lid 1.11, van de planregels wordt onder bouwlaag verstaan een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van setback, zolder, onderbouw, (parkeer)kelder en souterrain tot en met een maximale hoogte van 2,65 meter.

Ingevolge lid 1.20 wordt onder peil verstaan de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer, welke is gelegen op 203,600 N.A.P.

Ingevolge artikel 2, lid 2.2 wordt de goothoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Ingevolge lid 2.4 wordt de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voor parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

Ingevolge lid 3.2.1, mogen op de voor "Wonen" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat het maximaal aantal gestapelde woningen 10 bedraagt.

Ingevolge lid 3.2.2, onder b, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte".

Ingevolge lid 3.2.2, onder c, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte".

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, zijn de voor "Waarde - beschermd dorpsgezicht" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, het stedenbouwkundig beeld, de architectonische verschijningsvorm en het karakter van het dorpsgezicht, voor zover die bepaald worden door de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen, de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen en de landschappelijke inpassing van gebouwen.

2.4.1. Vast staat dat de weg Von Clermontplein waaraan het voorziene appartementencomplex en de woning van [appellanten] zijn gelegen op een helling ligt. In de plantoelichting staat dat door het aanwezige hoogteverschil duidelijkheid dient te worden gegeven omtrent het peil van het appartementencomplex. Voor het bepalen van de juiste ligging van het peil van het appartementencomplex is door Geonius een waterpassing verricht. Hierbij zijn de bestaande hoogten van de dakgoten van de panden Bosstraat 24 en [locatie] en Von Clermontplein 60, alsmede het verloop van de aansluitende bestrating ingemeten. Uit de metingen van Geonius, die door [appellanten] niet zijn betwist, volgt dat de goothoogte van het pand [locatie], 211 m boven N.A.P. is gelegen. Op de verbeelding bij het plan is aangegeven dat de maximale goothoogte van het voorziene appartementencomplex

eveneens op 211 m boven N.A.P. is gelegen. Voorts heeft het voorziene appartementencomplex, evenals de naastgelegen woning van [appellanten], een maximale bouwhoogte van 12 m, gemeten vanaf het peil. Anders dan [appellanten] betogen, bestaat derhalve geen grond voor het oordeel dat het voorziene appartementencomplex hoger kan worden dan het naastgelegen pand van [appellanten]. De raad heeft zich derhalve in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bouw mogelijkheden die het plan biedt aansluiten bij de bebouwing in de omgeving.

[appellanten] stellen evenwel terecht dat de raad is afgeweken van het advies van het college van burgemeester en wethouders om in het plan te regelen dat het voorziene appartementencomplex maximaal drie bouwlagen mag omvatten. De raad heeft zich evenwel niet ten onrechte op het standpunt gesteld dat door het begrenzen van de bouw- en goothoogte, geen aanleiding meer bestond om in het plan te voorzien in een maximaal aantal bouwlagen.

Voor zover [appellanten] betogen dat het voorziene appartementencomplex in strijd is met de bestemming "Waarde - beschermd dorpsgezicht", geldt dat zij deze stelling niet hebben gemotiveerd zodat deze niet kan slagen. De enkele omstandigheid dat het voorziene appartementencomplex volgens [appellanten] een grote omvang heeft, maakt niet dat dit in strijd is met voormelde bestemming.

3. [appellanten] betogen voorts dat het plan het ten onrechte mogelijk maakt dat het appartementencomplex wordt gebouwd tot de erfgrans met hun perceel gelegen aan het [locatie], hetgeen leidt tot aantasting van het uitzicht, lichthinder en een waardevermindering van hun woning. De lift en de ontluchting van de voorziene parkeergarage zullen bovendien voor extra overlast zorgen, aldus [appellanten].

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel onder het plan "Centrum", dat gold voor het plan "Von Clermontplein 60", een horecabestemming had en dat het was toegestaan om hier een of meer panden met maximaal drie bouwlagen ten dienste van horeca te realiseren. Hoewel het plan op het perceel voorziet in bebouwing met een extra bouwlaag, wordt door de functiewijziging van horecadoeleinden naar wonen een andere vorm van overlast weggenomen, zoals die van late openingstijden en van gasten die met de auto de horecagelegenheden bezoeken.

3.2. Vast staat dat onder het plan "Centrum" het perceel aan het Von Clermontplein 60 de bestemming "Horeca" had en dat hier, onder meer, bedrijfsgebouwen en woningen met maximaal drie bouwlagen ten behoeve van horecadoeleinden waren toegestaan. Zoals [appellanten] terecht stellen maakt het onderhavige plan het mogelijk dat op dit perceel thans bebouwing met vier bouwlagen wordt gerealiseerd. Hoewel realisering van het appartementencomplex kan leiden tot aantasting van het uitzicht vanaf het perceel van [appellanten] betoogt de raad terecht dat geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Volgens de raad zal het voorziene appartementencomplex voorts zodanig worden ingericht dat de entrees van de appartementen in een gesloten galerij aan de tuinzijde van het naastgelegen pand [locatie] zijn gelegen, zodat vanuit de appartementen geen zicht op de achterkant en tuin van dit pand bestaat. De raad heeft zich gelet hierop in redelijkheid op het standpunt gesteld dat het voorziene appartementencomplex niet ten koste gaat van de privacy van [appellanten] en dat de verlichting van de galerij niet zal zorgen voor hinder. Voorts betoogt de raad terecht dat vanwege de functiewijziging van het perceel naar woondoeleinden, de overlast die met de aanwezigheid van horecagelegenheden gaat gepaard zal worden weggenomen. De raad heeft zich verder in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat nu het plan slechts voorziet in maximaal 10 woningen, de overlast die

wordt veroorzaakt door het gebruik van de parkeergarage en de lift niet zodanig zal zijn dat dit leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel van [appellanten]. Hoewel realisering van het plan mogelijk kan leiden tot waardevermindering van het pand van [appellanten], heeft de raad zich voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de verwachte waardevermindering niet zodanig zal zijn dat hij hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen.

4. [appellanten] betogen voorts dat de raad ten onrechte de in het plan voorziene woningbouw niet heeft afgestemd met de provincie Limburg. [appellanten] voeren hiertoe aan dat de raad niet adequaat heeft gereageerd op de vanuit de provincie ingediende zienswijze, waarin staat dat volgens het provinciaal beleid, vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (hierna: POL) en de aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', gemeenten keuzes moeten maken over de te ontwikkelen woningbouwprojecten.

4.1. De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan provinciaal beleid gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. Uit de plantoelichting en de reactie op de namens de provincie Limburg ingediende zienswijze volgt dat de raad het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in het POL en de aanvulling hierop, bij de totstandkoming van het plan heeft betrokken. Ter zitting is door de raad medegedeeld dat vanuit de provincie op 27 mei 2011 te kennen is gegeven dat de ingediende zienswijze voldoende was weerlegd en dat vanuit provinciaal oogpunt geen bezwaren tegen het plan bestaan. Voorts staat in de plantoelichting dat vooroverleg tussen de raad en vertegenwoordigers van de provincie heeft plaatsgevonden. Anders dan [appellanten] betogen, bestaat gelet hierop geen grond voor het oordeel dat de raad de in het plan voorziene woningbouw onvoldoende heeft afgestemd met de provincie Limburg.

5. Ten slotte stellen [appellanten] dat de raad onvoldoende alternatieven voor het voorziene appartementencomplex heeft onderzocht. [appellanten] voeren hiertoe aan dat in plaats van het voorziene appartementencomplex op het perceel Von Clermontplein 60 drie eengezinswoningen kunnen worden gebouwd.

5.1. De Afdeling overweegt dat de raad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. Het door [appellanten] voorgestelde alternatief is bij de totstandkoming van het plan betrokken, maar niet rendabel beoordeeld. Bovendien kan volgens de raad geen sprake zijn van een goede afronding van het centrumgebied indien wordt voorzien in drie eengezinswoningen. [appellanten] hebben de juistheid hiervan niet gemotiveerd betwist. Gelet hierop biedt hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad onvoldoende alternatieven voor het voorziene appartementencomplex heeft onderzocht.

6. [appellanten] hebben zich in het beroepsschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze.

In de overwegingen van het besluit van 28 maart 2011 is ingegaan op deze zienswijze. [appellanten] hebben in het beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

7. In hetgeen [appellanten] hebben 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, zoals vastgesteld bij besluit van 21 mei 2012, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het besluit van 21 mei 2012 anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

8. De raad dient op na te melden wijzen in de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep tegen het besluit van 28 maart 2011 gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Vaals van 28 maart 2011;

III. verklaart het beroep tegen het besluit van 21 mei 2012 ongegrond;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Vaals tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 807,06 (zegge: achthonderdzeven euro en zes cent), waarvan € 437,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

V. gelast dat de raad van de gemeente Vaals aan [appellant A] en [appellant B] het door hen betaalde griffierecht ten bedrage van € 152,00 (zegge: honderdtweeënvijftig euro) voor de behandeling van het beroep vergoedt, met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J. Schaaf, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx w.g. Schaaf

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 24 oktober 2012

523.