

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY4405
Datum uitspraak	28 november 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 12 april 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Hertog Janstraat" vastgesteld.

Volledige tekst

201205624/1/R3.

Datum uitspraak: 28 november 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats], gemeente Laarbeek,
 2. [appellant sub 2], wonend te [woonplaats], gemeente Laarbeek,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Laarbeek,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 12 april 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Hertog Janstraat" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] 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 22 oktober 2012, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. S.N. Altuntas, en de raad, vertegenwoordigd door A.J.M. van Doorn en M.A.G. Rovers, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan beoogt te voorzien in de bouw van 12 seniorenwoningen aan de Hertog Janstraat te Lieshout.
2. [appellant sub 1], die aan de [locatie sub 1] woont, betoogt dat de raad het plan ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat de raad ten onrechte is uitgegaan van de parkeernorm voor seniorenwoningen, nu het gebruik als reguliere woningen niet is uitgesloten. Daarnaast is geen rekening gehouden met het dubbelgebruik van de

parkeerplaatsen op de Hertog Janstraat. Hij vreest daarom voor een tekort aan parkeerplaatsen. Voorts bestaat er geen behoefte aan seniorenwoningen, nu de marktomstandigheden zijn veranderd. [appellant sub 1] vreest daarnaast voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat. De voorziene bebouwing tast het groene karakter van de straat onaanvaardbaar aan en de speelvoorziening zal verdwijnen. Verder voert hij aan dat de voorziene bebouwing met twee bouwlagen zijn privacy en uitzicht onevenredig zullen aantasten, er hierdoor schaduwhinder zal optreden en de lichtinval op zijn perceel zal worden beperkt. Tot slot vreest hij voor waardedaling van zijn woning. De uit te keren schadevergoedingen voor planschade kunnen de financiële uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

2.1. [appellant sub 2], die aan de [locatie sub 2] woont, betoogt dat de raad het plan ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat de voorziene bebouwing niet in de omgeving past. Voorts vreest [appellant sub 2] voor een tekort aan parkeerplaatsen, omdat geen rekening is gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast dienen alle parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd en kan niet deels naar parkeergelegenheid aan de Hertog Janstraat worden verwezen. Verder is de behoefte aan seniorenwoningen niet aangetoond. Ook vreest [appellant sub 2] voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Door de voorziene bebouwing wordt de lichtinval beperkt en zijn privacy aangetast. Daarnaast tast de voorziene bebouwing het groene karakter van de straat onaanvaardbaar aan en zal de volière verdwijnen. Voorts is onvoldoende gegarandeerd dat de groenvoorzieningen aan de voorzijde van de seniorenwoningen worden aangebracht, omdat aan deze gronden de bestemming "Verkeer" is toegekend. Om deze reden dient ter plaatse van de groenvoorzieningen de bestemming "Groen" aan deze gronden te worden toegekend. Voorts vreest hij voor geluidsoverlast in verband met de toename van het aantal verkeersbewegingen in de Hertog Janstraat. Tot slot vreest [appellant sub 2] voor waardedaling van zijn woning.

2.2. De raad stelt zich op het standpunt dat er geen tekort aan parkeerplaatsen is, omdat de realisatie van 20 parkeerplaatsen, met ruimte voor 4 extra parkeerplaatsen op de inritten van 4 woningen, gezien de parkeernorm voldoende is. Voorts is de woningbehoefte in paragraaf 4.3 van de plantoelichting voldoende onderbouwd en volgt uit de Woonvisie 2011 - 2016 gemeente Laarbeek dat behoefte bestaat aan seniorenwoningen. Verder kan er geen recht worden ontleend aan een vrij uitzicht en is het privacyverlies zeer beperkt. Ten aanzien van de schaduwhinder is een bezonningsstudie opgesteld, waaruit blijkt dat [appellant sub 1] en [appellant sub 2] geen schaduwhinder als gevolg van de voorziene seniorenwoningen zullen ondervinden. Voorts stelt de raad dat de bestaande woningen in een groene omgeving staan en dat dit in het plan gewaarborgd blijft. Verder staan de bestemmingen "Groen" en "Verkeer" beide de aanleg van groen- en parkeervoorzieningen toe. Met Woningstichting Laarbeek zijn afspraken gemaakt over een inrichting die aansluit bij het beeld zoals is opgenomen in de toelichting. Tevens sluit de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving, nu de omliggende woningen uit twee bouwlagen met kap bestaan. Voorts zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie slechts gering toenemen of zelfs afnemen. Derhalve zal er geen ernstige geluidsoverlast optreden. Tot slot stelt de raad dat er een aparte procedure voor planschade bestaat.

2.3. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen heeft de raad zich gebaseerd op het "Parkeerbeleidsplan gemeente Laarbeek" (hierna: het parkeerbeleidsplan), waarin de parkeernormen voor de gemeente Laarbeek zijn vastgelegd. Hierin is vermeld dat de raad voor het benodigde aantal parkeervoorzieningen heeft aangesloten bij de aanbevelingen van het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en

openbare ruimte (CROW), zoals opgenomen in publicatie nr. 182 "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" (hierna: CROW-publicatie). Uit de nota van zienswijzen volgt dat Laarbeek in de categorie "weinig stedelijk" valt. Volgens de Gebiedsindeling parkeernota Kern Lieshout is het plangebied gelegen in een "schil/overloopgebied". Tot slot volgt uit het parkeerbeleidsplan dat huurwoningen tot € 700,- per maand in de categorie "midden dure woningen" vallen, ongeacht het gebruik van de woningen als seniorenwoningen of als reguliere woningen. Volgens de CROW-publicatie dient voor dergelijke woningen in een schil/overloopgebied in een weinig stedelijk gebied een parkeernorm van 1,6 tot 1,8 parkeerplaats per woning te worden aangehouden. Voor de realisering van de beoogde 12 seniorenwoningen, die de raad in redelijkheid aan heeft kunnen merken als "midden dure woningen", zijn derhalve minimaal 19,2 parkeerplaatsen vereist. In paragraaf 5.7 van de plantoelichting is opgenomen dat parkeren plaatsvindt op 16 nieuw te realiseren parkeerplaatsen langs de Hertog Janstraat en op 4 parkeerplaatsen op eigen terrein van de seniorenwoningen. Uit het parkeerbeleidsplan volgt voorts dat privéparkeerplaatsen bij een woning met oprit zonder garage niet als volledige parkeerplaatsen kunnen worden beschouwd, maar als 0,8 parkeerplaats. Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan de in de CROW-publicatie gestelde parkeernorm.

In hetgeen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] 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 in voldoende parkeerplaatsen voorziet. In dat verband overweegt de Afdeling dat [appellant sub 1] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de door de raad geraamde parkeerbehoefte onjuist is, omdat per woning zou moeten worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Evenmin is gebleken dat de raad bij het berekenen van de parkeerbehoefte niet heeft kunnen uitgaan van de CROW-normen. Voorts is niet gebleken dat het plan niet in voldoende ruimte voor het beoogde aantal te realiseren parkeerplaatsen voorziet, waardoor het door [appellant sub 1] en [appellant sub 2] gestelde dubbelgebruik van reeds aanwezige parkeerplaatsen aan de Hertog Janstraat niet aan de orde is. Tevens volgt uit het parkeerbeleidsplan niet dat enkel aan de parkeernorm kan worden voldaan indien op de percelen van de seniorenwoningen zelf is voorzien in de parkeervoorzieningen. Dit betekent dat, zolang het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en openbaar gebied tezamen, afgezet tegen het aantal beoogde seniorenwoningen, een parkeergelegenheid van minimaal 1,6 parkeerplaats per seniorenwoning oplevert, aan de parkeernorm wordt voldaan. Tot slot heeft de raad ter zitting toegelicht dat in de parkeernorm de extra parkeerbehoefte voor bezoekers reeds is opgenomen.

2.4. Woonstichting Laarbeek is voornemens 12 seniorenwoningen te bouwen op de gronden in het plangebied. De raad heeft zich voor de behoefte van deze beoogde seniorenwoningen gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek uit 2007, waarvan de resultaten zijn opgenomen in de structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020. Hieruit volgt dat het plan goed aansluit bij de vraag in de markt, omdat er een tekort aan seniorenwoningen bestaat en deze bij voorkeur in de nabijheid van het centrum gesitueerd zouden moeten worden. Voorts volgt hieruit dat het tekort zich vooral voordoet in de goedkope en middeldure huursector tot € 700,-, waarbinnen de huurwoningen vallen die Woonstichting Laarbeek voornemens is te realiseren. Voorts volgt uit de Woonvisie 2011 - 2016 gemeente Laarbeek dat het noodzakelijk is om het tekort aan huurwoningen en goedkope koopwoningen voor senioren terug te dringen en dat er zowel een vraag naar appartementen als naar grondgebonden seniorenwoningen bestaat. De behoefte ziet daarnaast op de hele planperiode, waarbinnen de huidige marktomstandigheden geen gegeven zijn. Gelet op het vorenstaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de behoefte aan de beoogde seniorenwoningen voldoende is aangetoond.

2.5. In het algemeen kunnen 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 regels voor gronden vaststellen. De raad heeft bij de afweging van de belangen in redelijkheid betekenis kunnen toekennen aan het gegeven dat het hier een bebouwde omgeving betreft waar andere eisen mogen worden gesteld dan in een minder bebouwde omgeving. Gelet op het feit dat de afstand van de woning Van [appellant sub 1] tot de voorziene woningen ten minste ongeveer 46 m bedraagt en de afstand van de woning van [appellant sub 2] tot de voorziene woningen ten minste ongeveer 58 m bedraagt en deze afstanden op zichzelf niet ongebruikelijk zijn in een bebouwde omgeving, heeft de raad het gestelde verlies aan privacy niet ernstig hoeven te achten. Daarbij betreft de Afdeling dat op de desbetreffende locatie reeds bebouwing aanwezig was en de omliggende woningen uit twee bouwlagen met kap bestaan.

2.6. Ten aanzien van de vrees voor aantasting van het uitzicht en de groenvoorzieningen, overweegt de Afdeling dat geen recht bestaat op een gelijkblijvend uitzicht of een onveranderde woon- en leefomgeving. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat [appellant sub 1] en [appellant sub 2] in dit opzicht zodanig nadeel zullen ondervinden van de voorziene woningen dat de raad hieraan in redelijkheid een groter gewicht had moeten toekennen. Overigens is de raad voornemens om de speeltuin en de volière in de nabijheid van het plangebied te plaatsen. Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat onvoldoende is gegarandeerd dat de groenvoorzieningen aan de voorzijde van de voorziene woningen worden aangebracht en dat de raad daarom de bestemming "Groen" had moeten toekennen, overweegt de Afdeling dat dit betoog geen doel treft, omdat zowel de bestemming "Groen" als de bestemming "Verkeer" groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toestaan. Voorts heeft de raad in zijn verweerschrift en ter zitting toegelicht dat versnipperd groen, zoals bermen en groenvoorzieningen, onder de bestemming "Verkeer" valt. Alleen indien het groen van grote omvang is of een andere functie heeft, wordt de bestemming "Groen" toegekend. Nu de exacte uitwerking van de groenvoorziening binnen de parkeervoorziening nog niet vast ligt, wordt hiermee ook flexibiliteit gewaarborgd. De inrichting van de groen- en parkeervoorziening zal in overleg met de gemeente en Woonstichting Laarbeek tot stand komen. Gelet hierop ziet de Afdeling in het betoog van [appellant sub 2] geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ook aan deze gronden de bestemming "Groen" had moeten toekennen.

2.7. Door LSWA Architecten is in december 2011 een bezonningsstudie verricht naar de schaduwwerking van de voorziene woningen op de omliggende percelen. Hieruit volgt dat de voorziene woningen geen schaduwwerking op de percelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] tot gevolg heeft. Gelet hierop is er geen grond voor het oordeel dat de voorziene woningen schaduwhinder op de percelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] zal veroorzaken. Voorts is, gelet op het voorgaande en op de afstand van de voorziene woningen tot de woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2], niet aannemelijk gemaakt dat er ernstige vermindering van lichtinval zal optreden.

2.8. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene bebouwing door de variatie in voorgevellijn en hoogte niet als een grote bouwmassa zal worden ervaren, waardoor bebouwing met twee bouwlagen op de thans aan de orde zijnde plaats uit een stedenbouwkundig oogpunt past in de omgeving. Hierbij is in aanmerking genomen dat de bebouwing in het gebied waarin het plan is gelegen, overwegend uit woningen met twee bouwlagen met kap bestaat.

2.9. Mede gelet op de voorgaande bestemming hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] niet aannemelijk gemaakt dat het standpunt van de raad dat de voorziene woningen geen grotere verkeersaantrekkende werking hebben, niet juist is. Gelet daarop is het standpunt van de raad dat het plan niet zal leiden tot ernstige geluidshinder voor de omgeving als gevolg van verkeer niet onredelijk.

2.10. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die mogelijke waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Voor eventuele vergoeding van planschade bestaat bovendien een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Over het betoog van [appellant sub 1] dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet vaststaat, overweegt de Afdeling dat [appellant sub 1] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de eventuele kosten aan de te vergoeden planschade dusdanig zijn dat die kosten hieraan in de weg staan. Gelet op de in het voorheen geldende en dit plan toegekende bestemmingen aan de gronden in het plangebied, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de mogelijke waardevermindering van de woningen zodanig zal zijn dat het plan reeds daardoor financieel niet uitvoerbaar zal blijken te zijn.

3. In hetgeen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] 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 strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De beroepen zijn ongegrond.

4. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

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. Hagen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen w.g. Lap

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 november 2012

288-758.