

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY7315
Datum uitspraak	27 december 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 november 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Verzamelplan Nootdorp" vastgesteld.

Volledige tekst

201202412/1/R4.

Datum uitspraak: 27 december 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bVa Holding B.V., gevestigd te Nootdorp, gemeente Pijnacker-Nootdorp, appellante,

en

de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 november 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Verzamelplan Nootdorp" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft bVa Holding beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

bVa Holding heeft 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 30 oktober 2012, waar bVa Holding, vertegenwoordigd door [gemachtigde] en mr. M.R. Plug, advocaat te Delft, en de raad, vertegenwoordigd door R. van den Bosch, R. Burgerhout en M.E. van Soldt, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het beroep van bVa Holding is gericht tegen het plandeel aan de Hofweg met de bestemming "Kantoor" en de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m) 16". bVa Holding betoogt dat het plan ten onrechte toelaat dat een kantoorgebouw met een hoogte van 16 m wordt gebouwd. bVa Holding is zelf gevestigd op het aangrenzende perceel aan de

Hofweg 33 in een kantoorpand met een hoogte van ongeveer 11 m. bVa Holding betoogt hiertoe dat het plan in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is vastgesteld omdat zij er, gelet op de voorheen geldende bestemmingsplannen, op mocht vertrouwen dat het aangrenzende perceel niet beduidend hogere bouwmogelijkheden zou bieden dan op haar eigen perceel mogelijk is.

Voorts acht bVa Holding een bouwhoogte van 16 m verstorend voor het algemene beeld en de kwalitatieve uitstraling van het kantoorgebied. In dit verband betoogt bVa Holding dat geen duidelijke stedenbouwkundige visie en geen deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt aan het plan. Bovendien zal een kantoorgebouw met een hoogte van 16 m ertoe leiden dat haar pand aan het zicht vanaf de snelweg wordt onttrokken, aldus bVa Holding. Daarnaast vreest bVa Holding schaduwhinder bij een bouwhoogte van 16 m.

1.1. De raad wijst erop dat onder het voorheen geldende plan reeds een kantoorpand met een hoogte van 11 m was toegestaan met een vrijwel identiek bouwvlak en eveneens een maximaal bruto vloeroppervlak van 1.200 m². De raad acht een bouwhoogte van 16 m aanvaardbaar, gelet op de hoogte van de bestaande twee kantoorgebouwen aan de Gildeweg van onderscheidenlijk 27 m en 22 m enerzijds en de bestaande drie kantoorpanden aan de Hofweg van maximaal 11 m anderzijds. De raad stelt dat de aantrekkelijkheid van het bedrijvenpark mede wordt bepaald door een variëteit in bebouwing. Bovendien stelt de raad dat de toegelaten bouwhoogte tot een verschil van slechts één bouwlaag leidt met de kantoorpanden aan de Hofweg, hetgeen geen afbreuk doet aan de eenheid van het gebied. Het bouwvlak is zodanig gesitueerd dat een bouwhoogte van 16 m geen afbreuk doet aan de waarneembaarheid van de naastgelegen kantoorpanden vanaf de A12 en geen hinderlijke schaduwwerking veroorzaakt, aldus de raad. Voorts maakt een bouwhoogte van 16 m de locatie aantrekkelijker voor de ontwikkeling van een kantoorgebouw, aldus de raad.

1.2. Ten aanzien van het betoog van bVa Holding dat zij er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan op mocht vertrouwen dat niet in een maximale bouwhoogte zou worden voorzien, die beduidend hoger is dan de maximale bouwhoogte van 11 m op haar eigen perceel, 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 voorschriften voor gronden vaststellen.

1.3. Ten oosten van het planonderdeel staan drie kantoorpanden aan de Hofweg met een hoogte van 11 m en ten westen van het planonderdeel staan twee kantoorgebouwen aan de Gildeweg van onderscheidenlijk 27 m en 22 m. Aan de hand van een aantal schetsen heeft de raad de ruimtelijke implicaties inzichtelijk gemaakt van een toename van de ter plaatse van het planonderdeel toegestane bouwhoogte van 11 m naar 16 m, en is hij mede op grond daarvan tot het oordeel gekomen dat een hoogte van maximaal 16 m op deze locatie aan de Hofweg passend is. Daarbij heeft de raad ook betrokken dat een bouwhoogte van 16 m een variëteit in bouwhoogten meebrengt, hetgeen hij vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk acht. Naar het oordeel van de raad maakt dit ook dat het aantrekkelijker wordt om ter plaatse een kantoorgebouw te ontwikkelen.

Voorts neemt de Afdeling in aanmerking dat weliswaar niet valt uit te sluiten dat effecten van de in het planonderdeel voorziene bouwmogelijkheden tot enige schaduwhinder op het perceel van bVa Holding zullen leiden. Gelet op de afstand tussen het kantoorpand van bVa Holding en het bouwvlak van het planonderdeel, welke ongeveer 11 m bedraagt, en gelet op de omstandigheid dat het bouwvlak noordwestelijk van het kantoorpand van bVa Holding is

gelegd, is echter niet aannemelijk dat die schaduwhinder dusdanig zal zijn dat de raad hieraan doorslaggevende betekenis had moeten toekennen. Daarnaast heeft bVa Holding niet aannemelijk gemaakt dat een verhoging van de bouwhoogte van 11 m naar 16 m afbreuk doet aan de waarneembaarheid van haar pand vanaf de snelweg en vanuit het openbaar vervoer.

Gelet op het voorgaande heeft bVa Holding geen aanknopingspunten gegeven voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot een verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte in het planonderdeel naar 16 m heeft kunnen besluiten.

2. In hetgeen bVa Holding heeft aangevoerd ziet de Afdeling dan ook 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. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

3. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Kuipers, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra w.g. Kuipers

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 december 2012

271-745.