

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:BZ0728
Datum uitspraak	6 februari 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 12 juli 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Mosaïque-Centrum" vastgesteld.

Volledige tekst

201208656/1/R1.

Datum uitspraak: 6 februari 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Ottersum, gemeente Gennep, en anderen,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Bergen, (Lb),
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 12 juli 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Mosaïque-Centrum" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] en anderen hebben een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 december 2012, waar [appellant] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant], en de raad, vertegenwoordigd door B.J.M. Buiting, wethouder van de gemeente, ing. P.E.D. Kamphuis en H.S.W. Banken, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan voorziet onder meer in de herinrichting van het centrumgebied van Nieuw Bergen en maakt het mogelijk om centraal op het Raadhuisplein een gebouw op te richten ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen op de verdieping.
2. [appellant] en anderen zijn eigenaar dan wel huurder of bewoner van winkel-/horecapanden en appartementen in het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein.

3. [appellant] en anderen betogen dat aan een deel van de gronden tussen het voorziene nieuwe gebouw op het Raadhuisplein en het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein ten onrechte de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is toegekend. Daarmee heeft de raad deze gronden, die particulier eigendom zijn, betrokken bij het openbaar gebied. De privaatrechtelijke verhoudingen verzetten zich tegen de planregeling. Het is voorts onjuist dat deze gronden eigendom zijn van de vereniging van eigenaren van het aanliggende bouwvlak, zoals de raad heeft gesteld in de Nota zienswijzen van 28 juli 2012, aldus [appellant] en anderen.

3.1. Volgens de raad zijn de gronden die zich over een diepte van ongeveer 6 m uitstrekken vanaf het bestaande gebouw ten noorden van het Raadhuisplein richting het zuiden, in particulier eigendom. Dat in de Nota zienswijzen abusievelijk is gesteld dat deze gehele strook eigendom is van één vereniging van eigenaren, maakt de planregeling niet ondeugdelijk. De aan deze gronden toegekende bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" verzet zich niet tegen de voortzetting van het bestaande feitelijke gebruik van deze gronden, aldus de raad.

3.2. De Afdeling overweegt dat een bestemmingsplan geen betrekking heeft op de openbaarheid van de daarin begrepen gronden. Onder verwijzing naar de uitspraak van 11 april 2012 in de zaak nr. 201003878/1/R3 wordt voorts overwogen dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan de bestaande privaatrechtelijke verhoudingen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Slechts indien deze van een zodanige aard zijn dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen. Niet is gebleken dat deze uitzonderingssituatie zich in dit geval voordoet. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat het plan niet in de weg staat aan de voortzetting van het bestaande gebruik. Gelet hierop is hetgeen over de eigendom van de desbetreffende gronden is aangevoerd in de onderhavige procedure niet van doorslaggevende betekenis.

4. [appellant] en anderen voeren aan dat het nieuwe gebouw gesitueerd wordt op te geringe afstand tot de appartementen in het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein. Deze afstand bedraagt 10 m, terwijl de afstand tussen het nieuwe gebouw op het Raadhuisplein en de bebouwing ten zuiden daarvan minimaal 20 m bedraagt. Zij vrezen aantasting van hun privacy en uitzicht. Voorts vrezen zij voor schaduwwerking, gelet ook op de toegelaten bouwhoogte van het nieuwe gebouw.

Volgens [appellant] en anderen is de planregeling, wat betreft de afstand tussen het nieuwe gebouw en het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein, niet aangepast overeenkomstig de toezegging in de Nota zienswijzen van 28 juni 2012.

4.1. Volgens de raad is op het Raadhuisplein voldoende ruimte voor een gebouw als voorzien in het plan. De positionering van het nieuwe gebouw is volgens de raad een bewuste keuze geweest. In het noordelijke gedeelte van het Raadhuisplein ontstaat na planrealisering een winkelstraat en in het zuidelijke deel blijft het karakter van een winkelplein gehandhaafd.

Met de belangen van [appellant] en anderen heeft de raad onder meer rekening gehouden door voor het noordelijke deel van het gebouw te voorzien in een bouwhoogte van maximaal 5 m. Dit gedeelte van het gebouw heeft als gevolg van deze bouwhoogte één bouwlaag. Planologisch bezien is wonen in dat deel van het gebouw niet toegestaan. Gelet hierop is de aantasting van privacy en het uitzicht van de bewoners van de appartementen ten noorden van het nieuwe gebouw beperkt.

Wat de gevolgen van het plan voor de bezonning betreft stelt de raad dat uit het verrichte onderzoek blijkt dat de planregeling voornamelijk in de winter schaduwwerking tot gevolg heeft, hetgeen aanvaardbaar is gelet op de zwaarte van het algemeen belang dat met de planregeling wordt gediend.

De raad stelt voorts dat het ontwerpplan, wat betreft de minimale afstand tussen het nieuwe gebouw en het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein, is aangepast als reactie op de ingekomen zienswijzen. Uit de Nota zienswijzen volgt dat deze afstand gemeten wordt vanaf de gevel van het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein en niet vanaf de perceelgrens, aldus de raad.

4.2. Ingevolge artikel 2, lid 2.1, van de planregels wordt de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, zijn de voor "Centrum" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van bijbehorende kantoren en opslag;
- b. horecabedrijven van ten hoogste categorie 3;
- c. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met aan-huis-verbonden beroepen, waarbij de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning bedraagt met een maximum van 60 m²;

[...]

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water;

[...].

Ingevolge lid 4.2.1 gelden voor het bouwen op deze gronden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;

[...]

- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte.

4.3. Blijkens de verbeelding in samenhang met de planregels bedraagt de maximale bouwhoogte van een gedeelte van het noordelijke deel van het gebouw ten hoogste 5 m, waarbij voor de buitengevel een afwijkende hoogte geldt van ten hoogste 6 m. In het westen kan het gebouw maximaal 13 m hoog worden, in het oosten maximaal 16 m. De bouwhoogte van het zuidelijke deel bedraagt ten hoogste 13 m.

4.4. Het voorziene nieuwe gebouw op het Raadhuisplein is onregelmatig van vorm. Dat heeft tot gevolg dat de afstand tussen dit gebouw en het bestaande gebouw ten noorden van het Raadhuisplein varieert. De afstand bedraagt minimaal 10 m en maximaal ongeveer 15 m. Anders dan [appellant] en anderen betogen is de minimale afstand van 10 m in overeenstemming met hetgeen de raad heeft toegezegd naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpplan. In de Nota zienswijzen staat dat tegemoet gekomen wordt aan de ingekomen zienswijzen door het bouwvlak op het Raadhuisplein met 1,5 m richting het zuiden te verplaatsen, zodat de afstand tot de bestaande bebouwing aan de noordzijde

van het Raadhuisplein minimaal 10 m zal bedragen. De Afdeling ziet geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad in de Nota zienswijzen heeft gesteld dat de minimale afstand van 10 m ziet op de afstand tussen het nieuwe gebouw en de perceelsgrenzen ten noorden daarvan.

Het bepaalde in artikel 2, lid 2.1, waar [appellant] en anderen een beroep op doen, ziet niet op de vraag of in dit geval tot de bestaande bebouwing of tot de perceelsgrens moet worden gemeten.

4.5. De Afdeling overweegt dat 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 regels voor gronden vaststellen.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de planregeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy van [appellant] en anderen. Bij dit oordeel weegt mee dat het hier gaat om een planregeling voor het centrumgebied van Nieuw Bergen. De afstanden tussen het voorziene gebouw en de bestaande bebouwing zijn niet uitzonderlijk en komen ook voor op andere locaties binnen het centrumgebied. Voorts kan er in het noordelijke deel van het nieuwe gebouw niet worden gewoond.

Wat betreft de gevolgen voor het uitzicht overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft de aantasting van het uitzicht van de bewoners van de bestaande appartementen in het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein willen beperken door te differentiëren in de maximale bouwhoogten van het nieuwe gebouw. Het gevolg hiervan is dat het noordelijke deel van het nieuwe gebouw relatief laag is. De hogere delen van het nieuwe gebouw zijn gesitueerd op grotere afstand van de appartementen. De voorziene bouwhoogte voor het westelijke en zuidelijke deel van het nieuwe gebouw bedraagt 13 m en is niet ongebruikelijk voor het centrumgebied van Nieuw Bergen. Ook de bouwhoogte van het bestaande gebouw ten noorden van het Raadhuisplein bedraagt 13 m.

De bouwhoogte van het oostelijke deel van het nieuwe gebouw bedraagt 16 m en is groter dan de hoogte van de omliggende bebouwing, maar de afstand tussen dit deel van het nieuwe gebouw en de appartementen bedraagt minimaal 12 m en maximaal 15 m.

In hetgeen [appellant] en anderen 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 niet leidt tot een onevenredige aantasting van het uitzicht van [appellant] en anderen.

4.6. Bij het voorbereiden van het plan heeft de raad opdracht gegeven voor het verrichten van een bezonningsstudie. Wat de gevolgen van de planregeling voor de bezonning op de gevels en balkons van de appartementen betreft blijkt uit het onderzoek het volgende. In het voor- en najaar is de extra schaduwwerking op de voorgevel van het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein beperkt. In de zomer, na 18.00 uur, komt een groot deel van de voorgevel in de schaduw te liggen. In de winter is de gehele dag extra schaduwwerking op de voorgevel.

Naar het oordeel van de Afdeling is het standpunt van de raad dat het plan niet leidt tot onevenredige schaduwwerking op de voorgevel van het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein niet onredelijk. Daarbij weegt mee dat de schaduwwerking vooral in de winter toeneemt, maar dat in de overige perioden van het jaar de toename beperkt is. De Afdeling neemt verder in aanmerking dat de appartementen van [appellant] en anderen en het plangebied in het centrum van Nieuw Bergen liggen en dat de bouwhoogte en de situering

van het nieuwe gebouw ten opzichte van de andere gebouwen niet ongebruikelijk zijn in een stedelijke omgeving.

5. [appellant] en anderen voeren aan dat het plan onder meer voorziet in vestigingsmogelijkheden voor detailhandel, terwijl in Nieuw Bergen sprake is van leegstand van ruimten bestemd voor detailhandel.

5.1. De raad stelt dat ten behoeve van het plan distributieplanologisch onderzoek is verricht en dat daaruit volgt dat er vraag is naar winkelruimte in het centrumgebied van Nieuw Bergen. Voorts is ongeveer tweederde deel van het totaal te realiseren winkelaanbod bij voorbaat verhuurd.

5.2. Uit de plantoelichting volgt dat de gemeente onderzoek heeft verricht naar de belangstelling van ondernemers voor verplaatsing, uitbreiding of nieuwvestiging van detailhandelsvoorzieningen in het centrumgebied. De planregeling, wat betreft de voorziene ruimte voor detailhandel, steunt op dit onderzoek. [appellant] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat het door de gemeente verrichte onderzoek niet deugdelijk is.

Wat betreft de door [appellant] en anderen gestelde leegstand in het centrumgebied heeft de raad ter zitting toegelicht dat twee panden leeg staan als gevolg van voorgenomen sloop. Dit hangt samen met de uitbreiding van een supermarkt.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat er behoefte bestaat aan locaties voor detailhandel in het plangebied.

6. [appellant] en anderen betogen dat het plan tot gevolg heeft dat de zichtbaarheid van winkelruimten gelegen ten noorden van het Raadhuisplein teniet wordt gedaan. Dat heeft tot gevolg dat deze panden minder aantrekkelijk worden voor huurders van detailhandelsruimte.

De afgenomen zichtbaarheid heeft voorts ernstige gevolgen voor de exploitatie van de ter plaatse gevestigde horecagelegenheden. Het in de zomer druk bezochte terras bij de lunchroom wordt minder aantrekkelijk voor publiek, omdat dit ingesloten wordt tussen bebouwing, aldus [appellant] en anderen.

6.1. De raad stelt dat het plan het centrumgebied als zodanig aantrekkelijker maakt als winkelgebied. De winkelpanden ten noorden van het Raadhuisplein worden weliswaar minder zichtbaar vanaf het plein, maar zij komen te liggen in een winkelstraat, hetgeen de winkels en horecagelegenheden interessanter maakt voor publiek. Voorts vergroten de in het plan voorziene ontwikkelingen de aantrekkelijkheid van het gehele centrumgebied. Dit zal leiden tot een groter aantal bezoekers, hetgeen ook ten goede komt aan de reeds bestaande detailhandel en horeca, aldus de raad.

6.2. Naar het oordeel van de Afdeling hebben [appellant] en anderen niet aannemelijk gemaakt dat de planregeling de exploitatie van de winkel- en horecapanden nadelig beïnvloedt. Het plan maakt onder meer detailhandel en horeca mogelijk op de gronden tegenover de reeds bestaande winkels en horeca in het noorden. Door deze ontwikkeling krijgt dit deel van het plangebied het karakter van een winkelstraat. Het is niet onaannemelijk dat deze ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied. Het betoog faalt.

7. Ten aanzien van het betoog van [appellant] en anderen dat het plan tot gevolg heeft dat de parkeerplaatsen bij het gebouw ten noorden van het Raadhuisplein verdwijnen, terwijl voor het gebruik daarvan de gemeente vanaf 1991 baatbelasting heeft geheven, is de Afdeling van oordeel dat de omstandigheid dat baatbelasting is geheven niet in de weg staat aan een

herinrichting van de desbetreffende gronden.

8. Wat het betoog van [appellant] en anderen betreft over de gevolgen van het plan voor de waarde van de winkels en/of appartementen, bestaat geen grond voor de verwachting dat die 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.

9. Voor het overige hebben [appellant] en anderen zich in het beroepschrift beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van hun zienswijzen.

In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijzen. [appellant] en anderen hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

10. In hetgeen [appellant] en anderen 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 zoverre 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 ongegrond.

11. 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.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. E. Helder en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Zwemstra, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Zwemstra
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 6 februari 2013

91-739.