

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:BZ3363
Datum uitspraak	6 maart 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 mei 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Wallerweg 20 te Breezand" vastgesteld.

Volledige tekst

201207188/1/R1.

Datum uitspraak: 6 maart 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1] en anderen, allen wonend te Breezand, gemeente Hollands Kroon,
2. [appellant sub 2], wonend te Breezand, gemeente Hollands Kroon,

en

de raad van de gemeente Hollands Kroon,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 mei 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Wallerweg 20 te Breezand" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en anderen 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 30 januari 2013, waar [appellant sub 1] en anderen, vertegenwoordigd door mr. C. Lubben, werkzaam bij SRK Rechtsbijstand, [appellant sub 2], vertegenwoordigd door mr. K. de Wit, werkzaam bij ARAG Rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.E. Conradie en T.S.J. Rolsma, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is als partij gehoord de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Architectuur Ontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door B.M. de Boon.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de realisering van een appartementencomplex aan de Wallerweg 20 te Breezand.
2. De beroepen van [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] voor zover gericht tegen het plandeel met de bestemming "Wonen - Woongebouw" voor zover de planregels

niet voorzien in een verbod op bewoning door niet-senioren, steunen niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, zoals dit luidde ten tijde van het belang, gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht, kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, planregels of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden.

Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij ter zake geen zienswijze naar voren heeft gebracht.

Deze omstandigheid doet zich niet voor.

De beroepen zijn in zoverre niet-ontvankelijk.

3. Over het betoog van [appellant sub 2] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden nu volgens hem door gemeenteambtenaren toezeggingen zijn gedaan over de invulling van het plangebied, wordt overwogen dat [appellant sub 2] niet aannemelijk heeft gemaakt dat een dergelijk vertrouwen is gewekt. De raad heeft het plan derhalve reeds daarom niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

4. [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] kunnen zich niet verenigen met de toegekende maximale bouwhoogte. Zo is de bouwhoogte hoger dan de bebouwde omgeving, geldt ten aanzien van de maximale bouwhoogte een afwijkingsmogelijkheid van 10% en zal door het ontbreken van een maximale goothoogte een plat dak kunnen worden gerealiseerd in plaats van een kap, zoals in de omgeving gebruikelijk is. Hierdoor sluit het voorziene complex niet aan bij de landelijke omgeving en komt het complex kolossaal over.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het complex past binnen de omgeving. Zo acht de raad het appartementencomplex een markante afronding aan de zuidzijde van het woongebied Groenhof.

Ten aanzien van de maximale bouwhoogte stelt de raad dat deze gelijk is aan de bouwhoogte voor de woningen in het nabijgelegen woongebied Groenhof.

Voorts is de verschijningsvorm het meest doelmatig, gelet op de voorziene gebruiksfunctie van het appartementencomplex als seniorenwoningen of woningen voor hulpbehoevenden.

4.2. Aan het plangebied is onder meer de bestemming "Wonen - Woongebouw" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder 3, van de planregels mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan 10 m bedragen.

Ingevolge artikel 7, aanhef en onder a, kan het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dat om constructieve redenen noodzakelijk is.

4.3. Aan de gronden met de bestemming "Wonen" binnen het naastgelegen gebied van het bestemmingsplan "De Groenhof Breezand" is een maximale bouwhoogte van 10,5 m toegekend.

4.4. De Afdeling stelt vast dat de toegekende bouwhoogte van 10 m aansluit bij de maximale hoogte voor de woningen in het naastgelegen woongebied De Groenhof. De

afwijkmogelijkheid die een maximale bouwhoogte van 11 m mogelijk maakt, wijkt daar eveneens niet veel van af. Voorts heeft de raad in redelijkheid van belang kunnen achten dat het gaat om slechts één gebouw dat omgeven zal worden door groen en water en dat een markante afronding van het woongebied zal vormen. Voorts heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de ruimtelijke situatie wordt verbeterd, nu de loods op het terrein wordt verwijderd.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de voorziene bebouwing ruimtelijk inpasbaar is.

5. Voorts betogen [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] dat de situering van de balkons een onevenredige inbreuk maakt op hun privacy, nu de toekomstige bewoners van het complex hierdoor zicht zullen hebben op hun woningen en tuinen. Voorts stelt [appellant sub 2] dat hij onevenredig verlies van uitzicht zal lijden.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het complex niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2]. De afstand tussen het complex en de dichtstbijzijnde woonkavels aan de Irissenstraat bedraagt 30 m. Gelet op deze afstand verwacht de raad niet dat verminderde privacy zal optreden, temeer nu het complex met de zijkant is gericht op de bestaande bebouwing.

Ten aanzien van [appellant sub 1] en anderen stelt de raad dat hun woonsituatie wordt verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

Wat betreft het verlies van uitzicht van [appellant sub 2] stelt de raad zich op het standpunt dat geen recht op een vrij uitzicht bestaat.

5.2. [appellant sub 1] en anderen wonen ten noordwesten van het voorziene complex. Ter zitting is vast komen te staan dat het complex op een afstand van ongeveer 30 m of meer van de woningen van [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] zal worden gerealiseerd. Aannemelijk is dat [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] in enige mate zullen worden aangetast in hun woon- en leefklimaat. Het betreft evenwel een bebouwde omgeving waar geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Voorts is het complex met de zijkant gericht op de bestaande bebouwing. Daarnaast is in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd dat de buitenruimte bij het complex met beplanting op straffe van het verbeuren van een dwangsom zal worden ingericht in overleg met en ter goedkeuring van de gemeente, waardoor de aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 1] en anderen en van [appellant sub 2] wordt verminderd. Voorts heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat [appellant sub 1] en anderen in hun woon- en leefklimaat erop vooruit gaan ten opzichte van de huidige situatie, nu de bestaande agrarische loods zal worden verwijderd en met het plan de bouwmogelijkheden van het vorige plan ter plaatse zijn komen te vervallen.

Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan de realisering van het appartementencomplex dan aan de aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 1] en anderen en van [appellant sub 2].

6. [appellant sub 1] en anderen en [appellant sub 2] betwisten de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in verband met het ontbreken van een planschadeverhaalsovereenkomst. Bij overeenkomst van 22 mei 2012 is bepaald dat Architectuur Ontwikkeling de kosten voor planschade voor haar rekening neemt. Gelet hierop mist voornoemd bezwaar tegen de financiële uitvoerbaarheid in zoverre feitelijke grondslag.

Voor zover het bestemmingsplan leidt tot de conclusie dat planschade wordt veroorzaakt,

heeft Architectuur Ontwikkeling ter zitting gesteld dat indien hiervan sprake zal zijn, deze kosten zullen worden verwerkt in de stichtingskosten van het appartementencomplex. Niet aannemelijk is gemaakt dat het plan in dat geval niet financieel uitvoerbaar is.

7. In hetgeen [appellant sub 1] en anderen 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 bestemmingsplan 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.

De beroepen zijn, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart de beroepen niet-ontvankelijk voor zover gericht tegen het plandeel met de bestemming "Wonen - Woongebouw" voor zover de planregels niet voorzien in een verbod op bewoning door niet-senioren;

II. verklaart de beroepen voor het overige ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. B.C. Bošnjaković, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra w.g. Bošnjaković

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 6 maart 2013

410-763.