

ECLI	ECLI:NL:RVS:2014:3773
Datum uitspraak	22 oktober 2014
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 27 juni 2013, kenmerk Raad - 1300294, heeft de raad het bestemmingsplan "Kom Lieshout" vastgesteld.

Volledige tekst

201308568/1/R3.

Datum uitspraak: 22 oktober 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellanten sub 1] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te Lieshout, gemeente Laarbeek,
 2. [appellant sub 2], wonend te Lieshout, gemeente Laarbeek,
 3. [appellant sub 3], wonend te Beek en Donk, gemeente Laarbeek,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Laarbeek,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2013, kenmerk Raad - 1300294, heeft de raad het bestemmingsplan "Kom Lieshout" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 augustus 2014, waar [appellant sub 2], bijgestaan door mr. B.F.J. Bollen, advocaat te Tilburg, [appellant sub 3], bijgestaan door mr. J.T.F. van Berkel, en de raad, vertegenwoordigd door M.I.L. van Heugten en M.A.G. Rovers, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Er zijn nadere stukken ontvangen van de raad ten aanzien van het beroep van [appellant sub 2].

Met toestemming van partijen is afgezien van verdere behandeling van de zaak ter zitting.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat 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. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 1]

2. Het beroep van [appellant sub 1] is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "vrijstaand" voor het perceel [locatie A] te Lieshout. Naar zijn mening had de raad aan dit perceel de aanduiding "twee-aaneen" moeten toekennen. Daartoe voert hij aan dat op het perceel twee woningen staan die uit een splitsing van de oorspronkelijke woning op het perceel zijn ontstaan en dat voor deze splitsing een bouwvergunning is verleend. Volgens [appellant sub 1] blijkt uit het bouwplan en de aanvraag, die bij de bouwvergunning horen, dat na de verbouwing twee woningen op het perceel zouden ontstaan.

2.1. De raad stelt dat het perceel niet in aanmerking komt voor de aanduiding "twee-aaneen". Volgens de raad is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen en het vergroten van de oorspronkelijke woning op het perceel en niet voor een splitsing van deze woning. Daarbij stelt de raad dat onder het vorige bestemmingsplan een verbouwing van de woning ten behoeve van inwoning wel was toegestaan, maar een splitsing niet.

2.2. Aan het perceel zijn de bestemming "Wonen" en de aanduiding "vrijstaand" toegekend.

Ingevolge artikel 15, lid 15.2.1, van de planregels gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

b. per bouwvlak mogen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding:

1. "vrijstaand": vrijstaande of geschakelde woningen;

2. "twee-aaneen": twee-aaneen (half-vrijstaande) of geschakelde woningen;

[...].

2.3. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad een twee-aaneen woning op het perceel [locatie A] had moeten toestaan. Daarbij is van belang dat uit de bouwtekening bij het besluit van 7 november 2000 tot het verlenen van een bouwvergunning niet volgt dat na de verbouwing en uitbreiding van de woning twee zelfstandige woningen zullen ontstaan, maar onder meer twee woonkamers en twee keukens binnen deze woning. Voorts is van belang dat in voormeld besluit staat dat een aanvraag is gedaan voor het vergroten van een woning op het perceel [locatie A] en dat de bouwvergunning is verleend voor hetgeen is aangevraagd.

Het betoog faalt.

3. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 1] ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2]

4. [appellant sub 2] betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het perceel [locatie B] heeft vastgesteld, voor zover het bestaande gebruik van de woning door meer huishoudens niet als zodanig is bestemd. Daartoe voert [appellant sub 2] aan dat dit gebruik ten onrechte onder het gebruiksovergangsrecht van het plan is gebracht. Hij stelt dat dit gebruik legaal is en niet binnen de planperiode zal worden beëindigd.

Voorts betoogt [appellant sub 2] dat de raad ten onrechte de aanduiding "bouwvlak" voor het perceel heeft vastgesteld, voor zover de bestaande woning op het perceel niet als zodanig is bestemd. Daartoe voert hij aan dat deze woning ten onrechte onder het bouwovergangsrecht van het plan is gebracht. In dit verband stelt hij dat de woning niet binnen de planperiode zal worden gesloopt en dat daarover ook geen afspraken zijn gemaakt.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestaande woning op het perceel niet als zodanig behoeft te worden bestemd. Voor de bouw van drie nieuwe woningen op het perceel is vrijstelling van het vorige bestemmingsplan verleend op grond van artikel 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening en daarbij is ervan uitgegaan dat de bestaande woning zou worden gesloopt. De raad gaat er nog steeds vanuit dat deze woning binnen de planperiode zal worden gesloopt en door een nieuwe woning zal worden vervangen die wel binnen het bouwvlak voor het perceel past.

4.2. Aan het perceel [locatie B] zijn de bestemming "Wonen" en de aanduiding "bouwvlak" toegekend. Het bouwvlak op het perceel omvat niet de gehele woning op dit perceel.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1.1, aanhef en onder a, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor een woning, waaronder begrepen wordt een woning voor begeleid wonen, en daarbij behorende (zorg)voorzieningen.

Ingevolge lid 15.2.1 mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

4.3. De raad erkent dat het bestaande gebruik van de woning op het perceel [locatie B] door meer huishoudens niet in strijd was met het vorige bestemmingsplan. Hij stelt dat voor dit gebruik een passende regeling in het plan zal worden opgenomen.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Omdat niet in geschil is dat de woning legaal is gebouwd en het bestaande gebruik van de woning mag worden voortgezet, is er geen grond voor de verwachting dat de woning binnen de planperiode zal worden gesloopt, zodat de raad de woning als zodanig had moeten bestemmen. Gelet hierop is het bestreden besluit ook in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

5. [appellant sub 2] betoogt tevens dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het perceel [locatie C] heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat de bestaande beroepsmatige activiteiten aan huis ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd. Het plan staat toe dat slechts 40 m² van de vloeroppervlakte van de woning voor beroepsmatige activiteiten wordt gebruikt, terwijl een oppervlakte van ongeveer 300 m² als kantoorruimte aan huis wordt gebruikt. Ter onderbouwing van deze stelling voert hij aan dat

blijkens de bouwtekeningen bij de bouwvergunning van 2 september 2009 voor de woning op het perceel [locatie C] een aanzienlijk deel van de kantoorruimte zich in de kelder bevindt.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een maximale vloeroppervlakte van 40 m² voldoende is voor de beroepsmatige activiteiten in de woning van [appellant sub 2].

5.2. Aan het perceel [locatie C] is de bestemming "Wonen" toegekend.

Ingevolge artikel 1, onder 1.19, van de planregels wordt in de regels verstaan onder beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en): een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang qua ruimte in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1.2, onder b, mogen het hoofdgebouw en de bijgebouwen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut.

5.3. Op de bouwtekening bij de bouwvergunning van 2 september 2009 van de begane grond van de woning [locatie C] zijn twee kantoorruimten ingetekend. Op de bouwtekening van de kelder zijn onder meer een hobby- en fitnessruimte, een entree en een garage ingetekend, maar geen kantoorruimte. Gelet hierop en nu verder niet in geschil is dat op de begane grond kantoorruimte aanwezig is met een oppervlakte van 40 m² heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om beroepsmatige activiteiten tot een oppervlakte van 300 m² in de woning mogelijk te maken.

Het betoog faalt.

6. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "bouwvlak" voor het perceel [locatie B], is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 3]

7. [appellant sub 3] betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Centrum" met de aanduiding "bouwvlak" voor het perceel [locatie D] heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat het bouwvlak voor het perceel ten onrechte is verkleind ten opzichte van het bouwvlak uit het vorige bestemmingsplan. Door deze verkleining kan hij zijn plannen voor een uitbreiding van de bestaande bebouwing op het perceel voor horeca-activiteiten niet verwezenlijken. Hij stelt dat hij daardoor schade zal leiden.

7.1. De raad stelt dat de bestaande situatie op het perceel als zodanig is bestemd.

7.2. In het ontwerp van het plan was het bouwvlak voor het perceel uit het vorige bestemmingsplan overgenomen. Bij de vaststelling van het plan heeft de raad het bouwvlak verkleind. Daarbij heeft de raad in aanmerking genomen dat het bouwvlak, zoals dat in het ontwerpplan was voorzien, niet overeenstemt met de bestaande situatie op het perceel.

De raad heeft zich echter geen rekenschap gegeven van de plannen van [appellant sub 3] om de bebouwing die oorspronkelijk op het perceel stond terug te bouwen, waarvoor volgens [appellant sub 3] een bouwvlak nodig is, zoals dat in het vorige bestemmingsplan en in het

ontwerp van het plan was voorzien. Voor zover de raad ter zitting heeft gesteld dat voor de nieuwe plannen van [appellant sub 3] parkeerruimte ontbreekt, overweegt de Afdeling dat de raad deze stelling onvoldoende heeft geconcretiseerd. Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit in zoverre niet met de te betrachten zorgvuldigheid voorbereid. Het betoog slaagt.

8. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Centrum" met de aanduiding "bouwvlak" voor het perceel [locatie D], is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Gelet hierop behoeven de overige gronden geen bespreking.

9. De raad heeft bij de gewijzigde vaststelling van het plan in het gebruik van het perceel voor horeca tot en met horecacategorie II, met uitzondering van een discotheek, voorzien. Teneinde te voorkomen dat dit gebruik niet meer is toegestaan, ziet de Afdeling aanleiding voor het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb, zoals hierna vermeld.

Opdracht

10. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor de vernietigde plandelen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Proceskosten

11. De raad dient ten aanzien van de beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van het beroep van [appellant sub 1] bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Laarbeek van 27 juni 2013, kenmerk Raad - 1300294, voor zover het betreft:

a. het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "bouwvlak" voor het perceel [locatie B];

b. het plandeel met de bestemming "Centrum" en de aanduiding "bouwvlak" voor het perceel [locatie D];

III. draagt de raad van de gemeente Laarbeek op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen voor de onderdelen genoemd onder II en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. bepaalt bij wijze van voorlopige voorziening dat op het perceel [locatie D] horeca tot en

met horecacategorie II, zoals bedoeld in artikel 1, onder 1.49, van de planregels van het bestemmingsplan "Kom Lieshout", met uitzondering van een discotheek, is toegestaan;
V. bepaalt dat de onder IV getroffen voorlopige voorziening vervalt op het moment van inwerkingtreding van het door de raad te nemen nieuwe besluit als bedoeld onder III;

VI. verklaart het beroep van [appellanten sub 1] ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Laarbeek tot vergoeding van:

a. bij [appellant sub 2] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. bij [appellant sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van:

a. € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) voor [appellant sub 2] en

b. € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) voor [appellant sub 3].

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en drs. W.J. Deetman, leden, in tegenwoordigheid van mr. K.S. Man, griffier.

w.g. Van Sloten w.g. Man
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 oktober 2014

629.