

Uitspraak 201710017/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 12 september 2018
Tegen: de raad van de gemeente Maasdriel
Proceduresoort: Tussenuitspraak/bestuurlijke lus
Rechtsgebied: RO - Gelderland
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2018:2962**

201710017/1/R1.

Datum uitspraak: 12 september 2018

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellant] en anderen, wonend te Kerkdriel, gemeente Maasdriel,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Maasdriel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 oktober 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Venuslaan 15" vastgesteld.

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

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 juli 2018, waar [appellant] en [andere appellant], en de raad, vertegenwoordigd door mr. C.A.J.M. de Vroom, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting Het Gastenhuis, vertegenwoordigd door [gemachtigde] en Amvest Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde], als belanghebbenden gehoord.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand

van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

2. Het Gastenhuis wil aan de Venuslaan 15 in Kerkdriel een kleinschalig zorgcomplex voor dementerenden realiseren. Op het perceel is een oud schoolgebouw aanwezig. Dit gebouw is niet bruikbaar voor het zorgcomplex en zal moeten worden gesloopt. Het perceel had in het vorige plan een maatschappelijke bestemming en die bestemming hoeft niet te worden aangepast om het zorgcomplex mogelijk te maken. Wel past het gewenste gebouw voor het zorgcomplex niet binnen het bouwvlak zoals dat in dat plan was opgenomen en voldoet het niet aan de bouwregels in dat plan. Daarom heeft de raad een nieuw plan vastgesteld waarin het perceel opnieuw een maatschappelijke bestemming krijgt, maar met een andere positionering van het bouwvlak en andere bouwregels. In het vorige plan was in de bouwregels een maximale goothoogte van vier meter en een maximale bouwhoogte van vijf meter opgenomen. Het in dat plan opgenomen bouwvlak was 890 m². In dit plan is een maximale goothoogte van zeven meter en een maximale bouwhoogte van negen meter opgenomen. Voor de bedrijfswoning waarin het plan tevens voorziet is een goot- en bouwhoogte van ten hoogste vier meter opgenomen. Het bouwvlak is 840 m², waarvan 135 m² is bestemd voor de bedrijfswoning.

3. De woonpercelen van [appellant] en anderen grenzen direct aan het perceel waar het nieuwe zorgcomplex is voorzien. Zij vrezen voor een ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van het plan. [appellant] en anderen voeren aan dat er op grond van dit plan veel meer bebouwing aan de oost- en zuidzijde van het perceel mag komen in vergelijking met het vorige plan. Hierdoor zullen hun uitzicht en privacy ernstig worden aangetast. Ook is dit niet passend in de omgeving.

3.1. Het plan maakt een gebouw van maximaal negen meter hoog op twaalf meter van de erfgrans mogelijk. De Afdeling van oordeel dat het in het plan voorziene gebouw niet dusdanig afwijkt van de bebouwing in de omgeving dat dit niet passend zou zijn. De Afdeling overweegt verder dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De enkele omstandigheid dat de nieuwe bebouwing leidt tot minder zicht voor [appellant] en anderen is daarom onvoldoende voor het oordeel dat de raad het plan niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. De Afdeling is van oordeel dat het zicht van [appellant] en anderen niet dusdanig wordt aangetast dat de raad dit niet aanvaardbaar heeft mogen achten. De raad heeft verder toegelicht dat het ontwerpbouwplan zodanig is gesitueerd met de zijgevel van de bedrijfswoning richting de woningen van [appellant] en anderen, dat er geen directe inblik zal zijn in hun woningen. Gelet hierop stelt de raad zich op het standpunt dat ook het verlies van privacy door het plan aanvaardbaar is.

De Afdeling stelt echter vast dat de situering van het gebouw met de zijgevel van de bedrijfswoning richting de woningen van [appellant] en anderen, niet als zodanig in het plan is vastgelegd. Nu de raad die situering als uitgangspunt heeft genomen bij zijn motivering dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van omwonenden, acht de Afdeling het plan in zoverre niet zorgvuldig voorbereid.

Het betoog slaagt.

4. [appellant] en anderen voeren aan dat het nieuwe gebouw zal leiden tot veel schaduw op hun percelen, terwijl het bestaande gebouw geen enkele schaduw geeft. Volgens [appellant] en anderen zijn de uitgangspunten in de schaduwstudie onjuist. Ook wordt er volgens [appellant] en anderen ten onrechte vanuit gegaan dat er een maximale goothoogte van vier meter en een maximale bouwhoogte van vijf meter gold in het vorige plan, nu volgens de verbeelding van dat plan er maximaal drie meter hoog mocht worden gebouwd.

4.1. [appellant] en anderen voeren terecht aan dat op de verbeelding van het vorige plan "Kerkdriel

en Hoenzadriel" een aanduiding staat met drie meter. Uit artikel 18, lid 18.2.2. van de planregels volgt echter dat dit een maximale goothoogte betreft die alleen geldt voor bedrijfswoningen. Uit lid 18.2.3. volgt dat de maximale goothoogte voor gebouwen, geen woningen zijn, vier meter is en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan vijf meter. Die bouwhoogten zijn dan ook terecht als uitgangspunt genomen bij de schaduwstudie. Voorts hebben [appellant] en anderen een vergelijking gemaakt van de feitelijke situatie nu en de situatie zoals die zal ontstaan na de bouw van het nieuwe zorgcomplex. De raad heeft terecht de planologische situatie op grond van het vorige plan als uitgangspunt genomen. Uit de schaduwstudie van B+O Architectuur en Interieur B.V. 23 februari 2018 volgt dat bij vergelijking van de planologische mogelijkheden de toename van schaduw ten gevolge van het plan beperkt zal zijn. Hetgeen [appellant] en anderen over de schaduwstudie hebben ingebracht geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich bij zijn standpunt over de schaduwhinder niet op deze studie heeft mogen baseren.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de toename van schaduwhinder als gevolg van het plan aanvaardbaar is.

Het betoog faalt.

5. [appellant] en anderen voeren aan dat de raad ten onrechte in het geheel voorbij is gegaan aan de door hen voorgestelde alternatieven. Volgens hen kan het bouwvlak zo worden verplaatst dat zij veel minder overlast zullen ondervinden.

5.1. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

De raad heeft toegelicht dat hij de door [appellant] en anderen aangedragen alternatieven heeft beoordeeld en heeft meegewogen, maar dat deze niet haalbaar zijn. In de zienswijzennota is ook op deze alternatieven ingegaan. De door appellanten aangedragen alternatieven liggen binnen het bouwvlak van het vorige plan. De contouren van dat bouwvlak zijn volgens de raad gelet op het gewenste ruimtelijke en functionele programma echter niet toereikend. Dit heeft volgens hem deels te maken met de wens om het complex wat naar achteren op het perceel te verschuiven ten opzichte van de huidige situatie. Het doel hiervan is volgens de raad om de bouwhoogte te verzachten in het straat- en bebouwingsbeeld en om de buitenruimte efficiënt te kunnen inrichten. Hierdoor past het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig in de omgeving en leidt het niet tot onevenredige aantasting van belangen van derden. Het is volgens de raad noodzakelijk dat het nieuwe gebouw twee bouwlagen krijgt. [appellant] en anderen hebben bij de door hen voorgestelde alternatieven er geen rekening mee gehouden dat er op de begane grond een ontmoetingsruimte komt die een belangrijke functie heeft, ook voor de buurt. Verder is de gekozen opzet nodig om het aanwezige groen te kunnen behouden en tevens in voldoende parkeerruimte te kunnen voorzien.

De Afdeling is van oordeel dat de raad op deze wijze de door [appellant] en anderen voorgestelde alternatieven voldoende bij de vaststelling van het besluit heeft betrokken.

Het betoog faalt.

6. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil naar aanleiding van het beroep van [appellant] en anderen, aanleiding met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad op te dragen het hiervoor onder 3.1 geconstateerde gebrek in het bestreden besluit binnen de in de beslissing van deze uitspraak genoemde termijn te herstellen. Hiertoe dient de raad het plan gewijzigd vast te stellen of nader te motiveren waarom het plan ook zonder de door de raad genoemde situering van de bedrijfswoning geen onaanvaardbare inbreuk maakt op het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

7. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Maasdriel op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst mede te delen en een nieuw of gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S.J.R.R. Brock, griffier.

w.g. Helder w.g. Brock
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 september 2018

603.