

Raad van de gemeente Loon op Zand
Postbus 7
5170 AA KAATSHEUVEL

ONTVANGEN 06 AUG 2015

Gemeente Loon op Zand



2015.09830

Afdeling RO

Kopie Griffier

OVB: ja/nee

Datum
5 augustus 2015

Ons nummer
201500038/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
Loon op Zand
Bp 'Woningen Horst 4'

Behandelend ambtenaar
M.A.M. Brautigam-van Gaalen
070-4264690

In de bovenvermelde zaak is een uitspraak gedaan. Een afschrift daarvan treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer 201500038/3.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruik maken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

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

W.C.H. van Bommel, wonend te Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand,
appellant,

en

de raad van de gemeente Loon op Zand,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 november 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Woningen Horst 4" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Van Bommel beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft de besloten vennootschap Beheer en Beleggingsmaatschappij Keli B.V. (hierna: Keli B.V.) een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Van Bommel en Keli B.V. hebben 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 15 juli 2015, waar Van Bommel, bijgestaan door C.M.L. Willems-Dekkers, en de raad, vertegenwoordigd door J.W.P. Hooning, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Tevens is ter zitting Keli B.V., vertegenwoordigd door C.O.M. de Wit en H. Maton, bijgestaan door H. de Jongh, gehoord.

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.

1.1. Het plan voorziet in de bestemming "Wonen", waarmee maximaal acht woningen op het perceel Horst 4 te Kaatsheuvel mogelijk worden gemaakt. Het plangebied bevat twee bouwvlakken. Binnen het bouwvlak in het westelijk deel worden twee woningen mogelijk gemaakt. Binnen het grotere bouwvlak in het oostelijk deel van het plangebied worden maximaal zes woningen mogelijk gemaakt. De woningen kunnen vrijstaand dan wel aaneen gebouwd worden. Tussen deze twee bouwvlakken zijn diagonaal zes aanduidingen opgenomen.

2. Van Bommel, die aan de Burgemeester Fievezlaan 36 aan de westzijde van het plangebied woont, betoogt dat de planregeling voor de in het plangebied aanwezige waardevolle bomen niet afdoende is. Daartoe voert hij aan dat het rapport van STORIX ten onrechte niet met het

ontwerpplan ter inzage heeft gelegen. Verder stemmen de aanduiding "waardevolle boom" op de verbeelding van de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de aanduiding "wm" in de planregels niet met elkaar overeen. De raad is op dit betoog in de beantwoording van de zienswijze niet ingegaan. Voorts betoogt Van Bommel dat ten onrechte niet alle waardevolle bomen in het plangebied van een aanduiding zijn voorzien. Volgens het advies van STORIX Boom- & Landschapsbeheer te Waalwijk zijn er negen waardevolle bomen, terwijl er in dit plan maar zes zijn aangeduid. Volgens Van Bommel is het gemeentelijke beleid uit het "Beleidsdocument uitgangspunten bescherming waardevolle bomen 2010" (hierna: het beleidsdocument) onvoldoende bij dit plan betrokken. Voor zover aan de bomen in dit plan wel de aanduiding is toegekend voert Van Bommel aan dat de instandhouding van deze waardevolle bomen onvoldoende is geborgd, nu er binnen 1,5 m van de kroonprojecties van de bomen kan worden gebouwd. In dat verband wijst Van Bommel op het besluit van 28 januari 2014.

Verder betoogt Van Bommel dat de raad binnen het bouwvlak tegenover zijn woning ten onrechte geen maximale breedtemaat voor de twee voorziene woningen heeft opgenomen. Hierdoor wordt een gebouw mogelijk gemaakt van maximaal 42 m breed. Volgens Van Bommel tast dit voorziene gebouw zijn woon- en leefklimaat onevenredig aan, in de zin van zijn privacy, uitzicht en de waardevermindering van zijn woning. Verder sluit een dergelijk gebouw niet aan bij de bestaande bouwkundige en planologische structuren. Om flexibiliteit in bouw mogelijkheden te behouden, zoals de raad stelt, had ook een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden opgenomen.

3. De raad stelt zich op het standpunt dat op de lijst van waardevolle bomen geen aantal bomen is aangegeven, maar dat de gehele zone is aangeduid als waardevol. Verder zijn de bomen volgens de raad voldoende beschermd en is het plan slechts een aanvulling op de reeds bestaande bescherming die aan deze bomen toekomt op grond van de Bomenverordening 2009. Zonder omgevingsvergunning kunnen deze bomen dan ook niet worden gekapt.

De raad stelt zich verder op het standpunt dat hij ervoor gekozen heeft om de bouw mogelijkheden bij recht binnen het bouwvlak zo flexibel mogelijk te houden teneinde de specifieke wensen van de toekomstige bewoners mogelijk te maken. Deze wijze van bestemmen is bij nieuwe ontwikkelingen niet ongebruikelijk.

4. In de plantoelichting staat in paragraaf 4.9 dat door STORIX een advies is uitgebracht over de duurzame instandhouding van de te handhaven bomen en een inventarisatie is opgesteld van het binnen het plangebied aanwezige bomenbestand. Deze inventarisatie, die als bijlage is bijgevoegd, dient als onderlegger voor het plan, aldus de plantoelichting. Hieruit is af te leiden dat het advies van STORIX ten grondslag is gelegd aan het plan en daarmee een op het plan betrekking hebbend stuk is, dat redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling van het ontwerp. De Afdeling stelt echter vast dat het advies van STORIX niet als bijlage bij het plan is gevoegd en ook niet met het ontwerp ter inzage heeft gelegen, zodat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3:11, eerste lid, van de Awb.

De Afdeling ziet evenwel aanleiding om dit gebrek te passeren met toepassing van artikel 6:22 van de Awb. Daartoe wordt overwogen dat Van Bommel niet is benadeeld, nu het advies aan hem is toegezonden. Verder is niet aannemelijk dat derden vanwege de gebrekkige terinzagelegging hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat voor belanghebbenden uit de plantoelichting kenbaar was dat er een advies van STORIX was en zij er dus ook op konden wijzen dat dit niet ter inzage heeft gelegen.

5. Op de bomenkaart met kroonprojecties van STORIX zijn waardevolle bomen en verplantbare bomen weergegeven. In dit bestemmingsplan zijn alleen de als waardevol aangemerkte bomen voorzien van een aanduiding. Boomnummer 19 is op de bomenkaart weergegeven als verplantbare boom, boomnummers 18 en 21 zijn noch als waardevol noch als verplantbaar aangemerkt. In hetgeen Van Bommel heeft aangevoerd bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid alleen de waardevolle bomen zoals aangemerkt op bedoelde bomenkaart in dit plan heeft kunnen opnemen. Voor het oordeel dat de raad hiermee in strijd handelt met het beleidsdocument ziet de Afdeling geen aanleiding. Daartoe wordt overwogen dat in dat document het beleid is neergelegd hoe moet worden beoordeeld wanneer een boom waardevol is. Hiervoor is een boomwaarderingssysteem opgenomen. Verder is op de overzichtskaart behorende bij dat beleidsdocument op het voorliggend perceel een waardevolle lijn weergegeven. De raad heeft ter zitting toegelicht dat weliswaar de hele bomenrij waardevol is, maar dit niet betekent dat elke boom in die rij behouden moet blijven. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk. Dat de door Van Bommel bedoelde drie bomen van een aanduiding dienen te worden voorzien, volgt derhalve dan ook niet uit dit beleidsdocument. Het betoog faalt.

6. Van de bomenkaart met kroonprojecties van Storix is af te leiden dat kroonprojecties een grotere omvang hebben dan de aanduidingen zoals op de verbeelding zijn weergegeven. Niet in geschil is dat de kroonprojecties een indicatie geven van de omvang van de wortels van een boom en dat grondwerkzaamheden binnen de kroonprojecties schade kunnen veroorzaken aan de boom hetgeen de duurzame instandhouding van de boom in gevaar brengt. Bij besluit van 28 januari 2014 is de omgevingsvergunning voor de activiteit het vellen of doen vellen van houtopstand geweigerd voor zover het bomen 17 tot en met 25 betreft. Als motivering is daarbij gegeven dat dit waardevolle en derhalve beschermenswaardige bomen zijn. Verder staat er dat bij het realiseren van bouwplannen 1,5 m buiten de kroonprojecties gebleven moet worden. De Afdeling stelt vast dat een deel van het westelijk gelegen bouwvlak waarbinnen de twee woningen mogelijk worden gemaakt, deels binnen 1,5 m van de kroonprojecties van waardevolle bomen ligt. Verder volgt uit de door Keli B.V. in beroep overgelegde brief van 3 juli 2015 van ing. P.H. Schalk van onderzoeksbureau Schalklinde 10 dat bij het bouwen binnen het bouwvlak de nodige voorzichtigheid in acht dient te worden genomen en dat wortelbeschermende maatregelen genomen kunnen worden. Voorts volgt uit deze brief, anders dan Keli B.V. doen veronderstellen, dat de situering van het bouwvlak niet uitsluit dat deze

bomen beschadigd kunnen worden bij bouwwerkzaamheden. Gelet hierop is met het plan de instandhouding van de waardevolle bomen onvoldoende gewaarborgd. Voor zover de raad betoogt dat de Bomenverordening voldoende bescherming biedt, overweegt de Afdeling dat deze verordening met name ziet op het kappen van bomen, maar geen bescherming biedt aan de wortels bij bouwwerkzaamheden. Met dit plan heeft de raad, naar hij zelf heeft gesteld, beoogd in aanvulling van de Bomenverordening bescherming te bieden. Gelet op het voorgaande is de instandhouding van de in het plangebied aanwezige beschermenswaardige bomen, anders dan de raad heeft beoogd, echter onvoldoende gewaarborgd. Dit betekent dat de raad bij de vaststelling van dit plan niet de te betrachten zorgvuldigheid in acht heeft genomen. Het betoog slaagt.

7. Ingevolge artikel 4, lid 4.4, van de planregels is het zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag verboden op de in dit artikel bedoelde gronden ter plaatse van de aanduiding "wm" werken en werkzaamheden aan de boomopstanden uit te (doen) voeren.

7.1. De Afdeling stelt vast dat de raad in de beantwoording van de zienswijze op het betoog over de aanduiding "waardevolle boom" op de verbeelding is ingegaan, zodat er geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de zienswijze onvoldoende zorgvuldig is behandeld.

Op de verbeelding van het digitale plan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl zijn zes aanduidingen "waardevolle boom" weergegeven. In artikel 4, lid 4.4, van de planregels, dat de waardevolle bomen beoogt te beschermen, is alleen de aanduiding "wm" opgenomen. Ook verder wordt de aanduiding "waardevolle boom", zoals die op de verbeelding staat, niet verklaard in de planregels. De koppeling tussen beide aanduidingen is derhalve niet gemaakt. Nu niet eenduidig is dat met de aanduiding "waardevolle boom" op de verbeelding de aanduiding "wm" in de planregels wordt bedoeld, is niet uit te sluiten dat er onduidelijkheid kan ontstaan over de betekenis van de aanduiding op de verbeelding. Nu in overweging 6 reeds een gebrek in het bestreden besluit is geconstateerd, ziet de Afdeling aanleiding te oordelen dat het plan, ook voor zover het bedoelde aanduiding betreft, niet met de te betrachten zorgvuldigheid tot stand is gekomen. Het betoog slaagt.

8. Ingevolge artikel 4, lid 4.2.2, van de planregels geldt op de gronden die zijn aangeduid als bouwvlak voor het bouwen van gebouwen dat:

- a. binnen het bouwvlak gebouwen en daarbij behorende bouwwerken zijn toegestaan;
- b. de maximale bouwdiepte 12 m bedraagt;
- c. de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- e. hoofdgebouwen voorzien dienen te zijn van een kap, waarbij de dakhelling

niet meer mag bedragen dan 65°;

f. de afstand van een vrijstaande woning of een blok met aaneen gebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 3 m, dan geldt deze bestaande afstand als minimale afstand.

8.1. Het bouwvlak heeft vanuit de woning van Van Bommel gezien een breedte van ongeveer 42 m en is, afgezien van een klein deel, 15 m diep. De goothoogte is op de verbeelding aangegeven met maximaal 6 m en de bouwhoogte met maximaal 11 m. Er kunnen twee woningen worden gebouwd, aaneen dan wel vrijstaand. Noch aan de noordzijde noch aan de zuidzijde van het bouwvlak staan woningen. De Afdeling stelt vast dat er geen bepalingen in de planregels zijn opgenomen wat betreft de breedte van de voorziene woningen dan wel de inhoud ervan. Het voorgaande betekent dat het plan een gebouw van maximaal 42 m breed mogelijk maakt met een bouwhoogte van 11 m. Nog daargelaten dat deze maximale invulling theoretisch is, heeft de raad deze invulling in redelijkheid aanvaardbaar geacht. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad in redelijkheid bij de afweging van de belangen een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan de wens de bouw mogelijkheden zo ruim en zo flexibel mogelijk te houden dan aan het belang bij het behoud van het woon- en leefklimaat van Van Bommel. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Verder heeft Van Bommel niet aannemelijk gemaakt dat zijn privacy zodanig wordt aangetast en de waardevermindering van zijn woning zodanig zal zijn, dat de raad het plan niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Over het betoog dat het voorziene gebouw niet aansluit bij de bestaande bouwkundige en planologische structuren oordeelt de Afdeling dat het plangebied in een stedelijke omgeving ligt. Dat er voornamelijk vrijstaande woningen in de omgeving staan, betekent niet dat een breed gebouw niet binnen de bouwkundige of planologische structuren past. Daarbij betreft de Afdeling dat het gebouw waarin Van Bommel woont ook een aanzienlijke breedte heeft. Dat dit gebouw, zoals Van Bommel ter zitting heeft betoogd, eerder is gebouwd leidt niet tot een ander oordeel. Het betoog faalt.

9. Het beroep is gegrond. De Afdeling ziet in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op te dragen om de gebreken in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient daartoe:

- a. met inachtneming van overweging 6 op de verbeelding het bouwvlak zodanig aan te passen dat de instandhouding van de waardevolle bomen voldoende is gegarandeerd dan wel een andere planregeling vast te stellen;
- b. met inachtneming van overweging 7.1 de aanduiding "wm" in de planregels nader te verklaren.

Bij de voorbereiding van het te nemen besluit hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het besluit tot wijziging van het plan dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt en te worden medegedeeld.

10. 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 Loon op Zand op om binnen twintig weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van hetgeen in rechtsoverwegingen 6 en 7.1 is overwogen de gebreken in het besluit van 6 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningen Horst 4", te herstellen;
- de Afdeling en de wederpartij de uitkomst mede te delen en het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S.L. Mercker, griffier.

w.g. Van Sloten
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Mercker
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 augustus 2015

661.

Verzonden: 5 augustus 2015