



gemeente BERGEN

MEMO van college aan de raad

datum : 25 september 2012
aan : Commissie Bestemmingsplannen
van : College
onderwerp : Beantwoording vragen over uitspraak Raad van State voorlopige
voorziening bestemmingsplan Boendermakerhof
Portefeuillehouder: Alwin Hietbrink
Inlichtingen bij : Leonie Kok

Aanleiding

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in de Algemene Raadscommissie van 11 september 2012 door wethouder Hietbrink.

Het CDA stelde tijdens de ARC van 11 september 2012 twee vragen over de uitspraak van de voorlopige voorziening die is getroffen door de Raad van State voor het bestemmingsplan Boendermakerhof.

Op welke punten is de gemeente in het ongelijk gesteld in de uitspraak van de voorlopige voorziening van bestemmingsplan Boendermakerhof?

De gemeente is in de uitspraak van de Raad van State op één onderdeel van het bestemmingsplan in het ongelijk gesteld.

De uitspraak is als volgt:

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

1. *Treft ten aanzien van het besluit van de raad van de gemeente Bergen van 12 april 2012 de voorlopige voorziening dat een maximale bouwhoogte van 4m geldt ter plaatse van een strook van 2m breed in noordelijke richting, gemeten vanaf de zuidelijke grens van het zuidelijk plandeel met de bestemming "Wonen-1" en met een aanduiding voor een maximale bouwhoogte van 6m;*
2. *Wijst het verzoek voor het overige af.*



Uitsnede bestemmingsplan Boendermakerhof

Het gaat er in de uitspraak om dat de privacy van de woning aan de Dirk Klompweg 10 wordt gewaarborgd. Er is in het door Kennemerwonen ingediende bouwplan hier al rekening mee gehouden door de slaapkamer op de verdieping teruggelegen te situeren. Echter in het bestemmingsplan was de bouwhoogte op het meest zuidelijke puntje van gebouw A niet beperkt. De Raad van State past met deze uitspraak het bestemmingsplan voor dit onderdeel voorlopig aan, in afwachting van de behandeling van de hoofdzaak.

Hoe lang gaat de reparatie van het bestemmingsplan Boendermakerhof duren?

Er is nu geen reparatie van het bestemmingsplan nodig. Het plan is niet geschorst maar voor een onderdeel is een voorlopige voorziening getroffen. Dit betekent dat het bestemmingsplan Boendermakerhof vanaf 11 juni 2012 in werking is getreden en de Omgevingsvergunning kan worden verleend met in acht neming van de uitspraak.

Kennemerwonen heeft de aanvraag Omgevingsvergunning ingediend. Omdat er in het bouwplan al sprake was van een terugliggende verdieping is het plan niet in strijd met de uitspraak van de Raad van State en hoeft het plan niet te worden aangepast. De aanvraag is grotendeels getoetst en de gemeente is in afwachting van een aantal onderzoeken die nog door Kennemerwonen moet worden ingediend. Zodra deze akkoord zijn kan de Omgevingsvergunning worden verleend. De sloopvergunning en kapvergunning zijn al verleend.

Volgens de planning van Kennemerwonen zullen de huidige bewoners uiterlijk op 31 december hun woning verlaten. Vervolgens kan in januari 2013 het asbestonderzoek plaatsvinden. In februari/maart worden de oude woningen gesloopt en in mei start de bouw van de nieuwe woningen.

Het College onderschrijft het belang van voortgang van de procedure en uitvoering van het bouwplan.

Bijlage : volledige uitspraak Raad van State voorlopige voorziening bestemmingsplan Boendermakerhof

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb)) in het geding tussen:

P. Biesboer en anderen, allen wonend te Bergen,
verzoekers,

en

de raad van de gemeente Bergen,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 12 april 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Boendermakerhof" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Biesboer en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 4 juni 2012, beroep ingesteld.

Bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 4 juni 2012, hebben Biesboer en anderen de voorzitter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De voorzitter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 3 juli 2012, waar Biesboer en anderen, bijgestaan door mr. L.T. van Eyck van Heslinga, advocaat te Alkmaar, en de raad, vertegenwoordigd door drs. L. Kok en mr. R. Visser, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het oordeel van de voorzitter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.

2.2. Het plan voorziet, voor zover van belang, in de sloop en nieuwbouw van woningen rond het Boendermakerhof in de dorpskern van Bergen.

Strijd met planuitgangspunten

2.3. Biesboer en anderen betogen dat het plan wat betreft de hoogte, de situering en de omvang van de voorziene bebouwing en wat betreft de omvang van het groen in strijd is met de planuitgangspunten. Ter zitting hebben zij toegelicht dat hun verzoek om voorlopige voorziening in dit opzicht met name betrekking heeft op de plandelen A en B.

2.3.1. Het plan voorziet, voor zover van belang, voor plandeel A, gelegen in het zuidelijk deel van het plangebied en met de bestemming "Wonen – 1", in een maximale bouwhoogte van 6 m en gedeeltelijk 4 m. Voor plandeel B, met dezelfde bestemming en gelegen in het westelijk deel van het plangebied, voorziet het plan in een maximale bouwhoogte van 7 m. Daarnaast voorziet het plan in een aantal plandelen met de bestemmingen "Groen" en "Verkeer".

2.3.2. Ingevolge het bestemmingsplan "Bergen Dorpskern Zuid" van 24 maart 2009 bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen in de omgeving van het onderhavige plangebied 4 onderscheidenlijk 10 m.

2.3.3. In de plantoelichting staat dat de bebouwing van het plangebied sterk afwijkt van de in Bergen over het algemeen voorkomende (half)vrijstaande villa's die zijn voorzien van een kap. Aangegeven is dat bij de herontwikkeling van het plangebied de bestaande ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De huidige bebouwing van het plangebied heeft platte daken en bestaat uit aaneengesloten bebouwing. Door de beperkte bouwhoogte en de eenvoud

past dit in de omgeving. Voorts is vermeld dat zich in het plangebied semi-openbare plantsoenen bevinden die een kleine groene oase tussen de bebouwing vormen.

2.3.4. Niet in geschil is dat de bestaande bebouwing ter plaatse van de gronden voor de plandelen A en B een bouwhoogte heeft van 4 m. Voor deze plandelen voorziet het plan in een maximale bouwhoogte die 2 tot 3 m hoger is dan de bestaande bouwhoogte. De voorziene bouwhoogte ligt voorts tussen de goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen in. Daarnaast voorziet het plan in een toename van de omvang van de bebouwing. Tevens zijn de voorziene woningen in vergelijking met de bestaande woningen gedeeltelijk op een kortere afstand van de omliggende woningen voorzien.

Voorts is niet in geschil dat het plan in een kleinere oppervlakte gronden met de bestemming "Groen" voorziet dan thans aan groenvoorzieningen bestaat. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat groenvoorzieningen ook ter plaatse van de gronden met de bestemming "Verkeer" zijn toegestaan en dat de omvang van de groenvoorzieningen niet significant zal afnemen. Op grond van het plan valt evenwel niet uit te sluiten dat de hoeveelheid groen zal verminderen.

Op vorenstaande onderdelen komt het plan niet geheel tegemoet aan het in de plantoelichting weergegeven streven om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten te behouden. In de planuitgangspunten is evenwel vermeld dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk worden behouden. Niet vermeld is dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten geheel behouden blijven. Voorts heeft de raad in de nota van zienswijzen en ter zitting toegelicht dat de bouwmogelijkheden ten opzichte van de bestaande bebouwing zijn vergroot in verband met de hedendaagse eisen aan de omvang van woningen. Voorts heeft de raad zich onweersproken op het standpunt gesteld dat de gemeente niet kan uitbreiden in het landelijk gebied, zodat inbreiding noodzakelijk is.

Gelet op het vorenstaande bestaat naar het voorlopig oordeel van de voorzitter in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre niet in overeenstemming is met de planuitgangspunten.

Het zuidelijke plandeel A

2.4. Biesboer en anderen betogen dat het zuidelijke plandeel A te dichtbij het perceel voor de woning aan de Dirk Klompweg 10 is voorzien. Hierbij voeren zij aan dat het plan leidt tot een vermindering van de privacy ter plaatse. Dit klemt temeer nu de bestaande tussenliggende groenstrook zal verdwijnen. Biesboer en anderen betogen dat ten aanzien van het zuidelijke plandeel A is toegezegd dat in de zuidgevel geen zichtvenster zal worden aangebracht. Ter zitting hebben zij daarnaast aangevoerd dat de bouwhoogte aan de zuidzijde van het zuidelijke plandeel A zal worden gematigd.

2.4.1. In de nota van zienswijzen staat dat in de zijgeveltekening van het appartementengebouw ter plaatse van plandeel A een groot raam op de eerste verdieping zal worden geschraapt. Uit het begrip 'zijgeveltekening' volgt naar het voorlopig oordeel van de voorzitter dat voormelde frase

betrekking heeft op een bouwtekening, zodat geen sprake is van een op de inhoud van het plan betrekking hebbende toezegging. Biesboer en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat op andere wijze een meer omvattende toezegging is gedaan. Het betoog hieromtrent mist daarom naar het voorlopig oordeel van de voorzitter feitelijke grondslag.

2.4.2. Voor plandeel A voorziet het plan in een maximale bouwhoogte van 6 m. Slechts aan de in oostelijke en westelijke zijde van het plandeel is de bouwhoogte gedeeltelijk teruggebracht tot 4 m. In de nota van zienswijzen staat dat de bouwhoogte ook vanaf de zuidelijke zijde van het plandeel wordt teruggebracht. Ter zitting heeft de raad dit bevestigd en aangegeven dat de bouwhoogte over een lengte van 2 m vanaf de zuidgevel zal worden teruggebracht tot 4 m. Gelet hierop is de voorzitter op voorhand van oordeel dat het bestreden besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid, voor zover is voorzien in een aanduiding voor een maximale bouwhoogte van 6 m ter plaatse van een strook van 2 m breed in noordelijke richting, gemeten vanaf de zuidelijke grens van het zuidelijk plandeel met de bestemming "Wonen – 1".

2.4.3. Niet in geschil is dat de kleinste afstand tussen plandeel A en de perceelgrens voor de woning aan de Dirk Klompweg 10 minimaal 2 m bedraagt. De raad heeft ter zitting toegelicht dat in Bergen weliswaar een afstand van 3 m tussen bebouwing en een perceelgrens gebruikelijk is, maar dat hij in dit geval een afstand van 2 m aanvaardbaar acht, omdat de afstand gelet op de schuine situering van het plandeel aan de andere zijde groter is. Voorts is niet in geschil dat de afstand tussen plandeel A en de woning aan de Dirk Klompweg 10 ongeveer 13 m bedraagt. Daarnaast zal de groenstrook ten noorden van de woning aan de Dirk Klompweg 10 grotendeels verdwijnen.

Gelet op het vorenstaande valt niet uit te sluiten dat de privacy ter plaatse van het perceel en de woning aan de Dirk Klompweg 10 als gevolg van het plan in enige mate vermindert. Met betrekking hiertoe heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat, zoals hiervoor is overwogen, een noodzaak tot inbreiding bestaat. Daarnaast heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat een vermindering van de privacy in een dorpskern niet ongebruikelijk is.

Naar het voorlopig oordeel van de voorzitter heeft de raad in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang bij de voorziene bebouwing, met uitzondering van de in 2.4.2 omschreven bouw mogelijkheden, dan aan het belang van de bewoner van de woning aan de Dirk Klompweg 10 om gevrijwaard te blijven van een vermindering van privacy.

Het westelijke plandeel B

2.5. Biesboer en anderen betogen dat het westelijke plandeel B, gelet op de bouwhoogte, te dichtbij de woningen aan de Klokketuin is voorzien. Hierbij voeren zij aan dat het plan leidt tot een vermindering van hun uitzicht en privacy. Dit klemt temeer nu de bestaande tussenliggende groenstrook zal verdwijnen, aldus Biesboer en anderen.

2.5.1. De voorzitter stelt voorop dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Zoals hiervoor is overwogen voorziet het plan voor plandeel B in een maximale bouwhoogte van 7 m. Niet in geschil is dat dit plandeel op een afstand van minimaal 10 m van de woningen aan de Klokketuin is voorzien. Daarnaast zal de groenstrook ten oosten van de woningen aan de Klokketuin in omvang afnemen dan wel verdwijnen.

Hieruit volgt dat niet valt uit te sluiten dat het uitzicht en de privacy ter plaatse van de woningen aan de Klokketuin als gevolg van het plan in enige mate vermindert. Gelet op de motivering van de raad, gelegen in de noodzaak tot inbreiding en de omstandigheid dat het plangebied in een dorpskern ligt, heeft de raad naar het voorlopig oordeel van de voorzitter in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang bij de voorziene bebouwing dan aan het belang van de bewoners van de Klokketuin om gevrijwaard te blijven van een vermindering van hun uitzicht en privacy.

Watertoets

2.6. Biesboer en anderen betogen dat een dusdanig groot deel van het plangebied wordt versteend dat een watertoets noodzakelijk is.

2.6.1. De uitgevoerde watertoets heeft betrekking op een eerder planontwerp met een lagere mate van verstening. Na de aanpassing van het plan heeft de raad in overleg met het hoogheemraadschap besloten om de extra verstening te compenseren met extra voorzieningen voor regeninfiltratie in of nabij het plangebied. Biesboer en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de daarvoor benodigde compensatie ter plaatse niet mogelijk is.

Parkeerplaatsen

2.7. Biesboer en anderen hebben ter zitting betoogd dat het plan ten onrechte uitgaat van een lagere parkeernorm voor de doelgroep gehandicapten, nu het gebruik van de voorziene woningen in het plan niet gedeeltelijk tot die doelgroep is beperkt.

2.7.1. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de gemeente met de ontwikkelaar een overeenkomst heeft gesloten waarin is vastgelegd dat de doelgroep gedeeltelijk uit gehandicapten bestaat. Voorts hebben Biesboer en anderen niet nader onderbouwd waarom de gehanteerde parkeernormen niet voldoen indien alsnog reguliere woningen zouden worden gebouwd. Gelet daarop bestaat thans geen grond voor het oordeel dat in het plangebied niet zal kunnen worden voldaan aan de parkeernormen met betrekking tot de voorziene woningen.

2.7.2. Voor zover Biesboer en anderen betogen dat verzorgers en bezoekers bij de doelgroep gehandicapten op bezoek zullen komen heeft de raad zich in de nota van zienswijzen onweersproken op het standpunt gesteld dat bij de gehanteerde parkeernormen rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van de verzorgers en bezoekers.

Conclusie

2.8. Gelet op het hiervoor overwogene ziet de voorzitter aanleiding de hierna te melden voorlopige voorziening te treffen en het verzoek voor het overige af te wijzen.

2.9. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. treft ten aanzien van het besluit van de raad van de gemeente Bergen van 12 april 2012 de voorlopige voorziening dat een maximale bouwhoogte van 4 m geldt ter plaatse van een strook van 2 m breed in noordelijke richting, gemeten vanaf de zuidelijke grens van het zuidelijk plandeel met de bestemming "Wonen – 1" en met een aanduiding voor een maximale bouwhoogte van 6 m;
- II. wijst het verzoek voor het overige af;
- III. veroordeelt de raad van de gemeente Bergen tot vergoeding van bij P. Biesboer en anderen in verband met de behandeling van het verzoek opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
- IV. gelast dat de raad van de gemeente Bergen aan P. Biesboer en anderen het door hen voor de behandeling van het verzoek betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, als voorzitter, in tegenwoordigheid van mr. J.S.S. Hupkes, ambtenaar van staat.

w.g. Parkins-de Vin
voorzitter

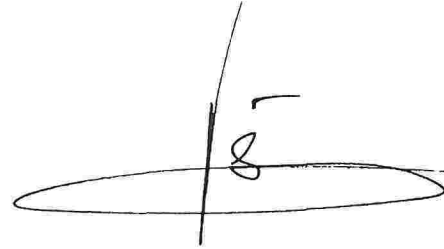
w.g. Hupkes
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 juli 2012

635.

Verzonden: 11 juli 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval shape. A vertical line crosses the oval from top to bottom. To the right of the vertical line, there is a stylized, cursive letter 'S' or 'V' that overlaps the oval. Above the 'S', there is a small horizontal tick mark.

mr. H.H.C. Visser