Raad van State

202006067/1/R3.
Datum uitspraak: 25 augustus 2021

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. M. van Santen en J. van Santen-Van Leeuwen (hierna tezamen en in enkelvoud: Van Santen), beiden wonend te Schipluiden, gemeente Midden-Delfland,
2. T. van der Bos, wonend te Schipluiden, gemeente Midden-Delfland,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Midden-Delfland,
verweerder.

2021-25195 (BIJLAGE)

Procesverloop

Bij besluit van 22 september 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Hof van Keenenburg" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Santen en Van der Bos beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

D. Post heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De raad heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 augustus 2021, waar Van Santen, bijgestaan door C.J. van Leerdam, en de raad, vertegenwoordigd door P.C. van der Brugge en R. Blanc, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Post, vertegenwoordigd door R.J.M.M. van der Hurk, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 27 woningen in de kern van Schipluiden mogelijk. Deze woningen, tezamen 'Hof Keenenburg' genoemd, zullen worden gebouwd op de locatie waar nu een kas, een parkeerterrein en een plantsoen zijn gelegen.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Singel, waar Van der Bos en Van Santen wonen. Zij zijn het niet eens is met de vaststelling van dit plan. Zij vrezen een aantasting van hun woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

2. 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.

Het beroep van Van Santen

3. Van Santen betoogt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat zijn zienswijze niet binnen de daarvoor gegeven termijn is ingediend en ten onrechte niet inhoudelijk op zijn bezwaren tegen het bestemmingsplan is ingegaan. Hij voert aan dat de met het plan voorziene

ontwikkeling met zich brengt dat hij geen gebruik meer kan maken van aan zijn eigendom verbonden erfdienstbaarheden. De raad had het bestemmingsplan niet mogen vaststellen, voordat zijn rechten en belangen voldoende waren gewaarborgd.

3.1. Op grond van de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Awb wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad.

3.2. Zoals blijkt uit de kennisgeving heeft het ontwerpplan met ingang van 27 december 2019 zes weken ter inzage gelegen. De termijn waarbinnen zienswijzen naar voren konden worden gebracht, eindigde op 6 februari 2020.

3.3. Van Santen heeft schriftelijk een zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is gedateerd 5 februari 2020. Volgens hem heeft hij de zienswijze op 6 februari 2020 aan het einde van de middag aan de balie van het gemeentehuis afgegeven.

Volgens de raad is de zienswijze pas op 7 februari 2020 aan de balie afgegeven en dus buiten de daarvoor gegeven termijn. De raad heeft daarom in de bij het besluit behorende 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingplan '"Hof van Keenenburg"' (hierna: de Nota van beantwoording) de zienswijze van Van Santen niet inhoudelijk behandeld.

3.4. Op de envelop waarin de zienswijze zat, staat een door een medewerker van de gemeente aangebrachte stempel met als datum van ontvangst 6 februari 2020. Dit stempel is doorgestreept en ernaast is een tweede stempel met de datum 7 februari 2020 geplaatst. Op de zienswijze zelf is 7 februari 2020 gestempeld als datum van ontvangst, waarbij het getal 7 met pen is aangebracht.

De raad heeft geen verklaring kunnen geven voor het feit dat er twee verschillende datumstempels zijn aangebracht. Aangezien een van de stempels de datum 6 februari 2020 vermeld en dit de datum is waarop Van Santen stelt zijn zienswijze te hebben afgegeven, gaat de Afdeling van die datum uit. Dit betekent dat de zienswijze binnen de termijn is ingediend.

De raad is ten onrechte niet inhoudelijk op de zienswijze van Van Santen ingegaan en heeft het bestreden besluit in zoverre in strijd met de ingevolge artikel 3:2 van de Awb te betrachten zorgvuldigheid voorbereid.

4. De raad is in zijn verweerschrift alsnog ingegaan op de stelling van Van Santen, dat de met het plan voorziene ontwikkeling met zich brengt dat hij geen gebruik meer kan maken van aan zijn eigendom verbonden erfdienstbaarheden.

4.1. Van Santen heeft begin 2008 gronden verkocht aan Post. Niet in geschil is dat op de aan Post verkochte gronden een erfdienstbaarheid is gevestigd ten gunste van Van Santen. Het gaat, zo blijkt uit de akte van levering van 4 februari 2008 om een recht van uitweg voor Van Santen om van zijn perceel over het in de akte genoemde perceel van Post te komen en te gaan naar de Keenenburgweg. Deze uitweg dient blijkens de akte geschikt te zijn voor zowel vrachtauto's als personenauto's. Niet in geschil is dat met de in het bestemmingsplan voorziene woningbouw Van Santen niet meer van

deze uitweg gebruik kan maken en dus niet langer met personenauto's en vrachtauto's via die uitweg naar zijn garage kan komen en gaan.

4.2. De raad heeft zich in het verweerschrift op het standpunt gesteld dat een vervangende uitweg mogelijk is gemaakt en heeft in dit verband gewezen op een door Post voorgestelde oplossing voor de ontsluiting van het perceel van Van Santen. Deze nieuw aan te leggen uitweg is weergegeven op een tekening die bij het verweerschrift is gevoegd en loopt van de garage van Van Santen naar de Kasteellaan. Volgens de raad is het aan Van Santen en Post om over de nieuw aan te leggen uitweg er samen uit te komen.

4.3. De nieuw aan te leggen uitweg van het perceel van Van Santen naar de Kasteellaan is gesitueerd op gronden waarop de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" rust. Deze gronden zijn ingevolge artikel 9.1 van de regels van het bestemmingsplan "Hof van Keenenburg" bestemd voor onder meer wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing.

4.4. Van Santen kan zich in beginsel vinden in een vervangende uitweg naar de Kasteellaan. Het is volgens hem echter niet gewaarborgd dat die uitweg wordt aangelegd en voorzien van onder meer verlichting.

De raad acht het van belang dat Van Santen de mogelijkheid behoudt om van zijn perceel met (vracht)auto's naar de openbare weg te komen en te gaan.

4.5. De kans bestaat dat de vervangende uitweg niet of niet over de volledige afstand naar de openbare weg zal worden aangelegd. De gronden waarop die uitweg moet worden gerealiseerd zijn deels in eigendom van Post en deels in eigendom van de gemeente. Op de zitting bij de Afdeling heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat degene die veroorzaakt dat een vervangende uitweg moet worden aangelegd, in dit geval Post, moet zorgen dat deze vervangende uitweg ook daadwerkelijk wordt aangelegd. De gemeente is bereid haar medewerking te verlenen, maar is niet bereid de uitweg, voor zover die komt te liggen op gronden die in haar eigendom zijn, zelf aan te leggen en te bekostigen. Post heeft ter zitting verklaard dat hij alleen bereid is om op zijn kosten het deel van de vervangende uitweg aan te leggen, dat op zijn gronden komt te liggen.

Onder deze omstandigheden heeft de raad er niet zonder meer van uit kunnen gaan dat Post en Van Santen tot een oplossing zouden komen over de aanleg van een uitweg naar de openbare weg. De raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende gewicht toegekend aan het belang van Van Santen bij het behoud van een uitweg naar de openbare weg en ten onrechte de aanleg van een uitweg niet met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd.

4.6. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in wat Van Santen heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het besluit van 22 september 2020 is genomen in strijd met artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, voor zover in het bestemmingsplan niet is gewaarborgd dat binnen het plangebied een uitweg naar de openbare weg wordt aangelegd, voordat de bestaande uitweg naar de Keenenburgweg voor Van Santen onbruikbaar wordt. Voor zover Van Santen aanvoert dat de

uitweg ook moet zijn voorzien van verlichting, overweegt de Afdeling dat de aanleg hiervan in het bestemmingsplan niet hoeft te worden gewaarborgd, omdat er geen aanwijzingen zijn dat daartoe uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een noodzaak bestaat.

Het betoog slaagt.

Het beroep van Van der Bos

5. Van der Bos betoogt dat de in het plan voorziene woningbouw leidt tot een aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Het gaat om woningen die een bouwhoogte van maximaal 11 m hebben en op een afstand van 6 m van zijn erfgrens komen. Deze woningen beperken zijn uitzicht en zorgen voor een vermindering van zijn privacy. In de bestaande situatie staan kassen op een afstand van ruim 18 m van zijn erfgrens. Volgens Van der Bos is een bouwhoogte van maximaal 9 m en een afstand van 18 m tot de erfgrens redelijk. De woningen passen uit stedenbouwkundig oogpunt ook niet bij zijn woning, die in 1840 is gebouwd.

5.1. Niet in geschil is dat in de bestaande situatie achter de woning van Van der Bos, op een afstand van ruim 18 m, kassen stonden. De kassen en de gronden direct achter de woning hadden in het voorheen geldende bestemmingsplan "Kern Schipluiden" de bestemming "Detailhandel". De direct achter de woning van Van der Bos gelegen gronden waren in gebruik als parkeerterrein.

De afstand tussen het perceel van Van der Bos en de dichtstbij gelegen nieuwbouwwoning is 6 m. De woningen die zijn voorzien achter de woning van Van der Bos hebben een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m. Ingevolge artikel 16.1, aanhef en onder a, van de planregels kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van deze maten met ten hoogste 10%.

5.2. In de Nota van beantwoording is vermeld dat de raad de in het plan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van 6 m en 10 m gebruikelijk acht voor nieuwbouwwoningen. Volgens de raad is er geen aanleiding om een lagere maximale goothoogte te hanteren. De raad heeft in dit verband mede gewezen op een door de projectontwikkelaar uitgevoerde bezonningsstudie, die is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Over de afstand van de woningen tot de perceelsgrens van Van der Bos is in de Nota van beantwoording vermeld dat de raad de stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan heeft vergeleken met die van de naoorlogse wijken in Schipluiden. Volgens de raad blijkt uit die vergelijking dat een afstand van 6 m voldoende is. Een ruimere afstand gaat ten koste van het aantal woningen en de financiële haalbaarheid van het plan.

De raad heeft in het verweerschrift aangevoerd dat sprake is van inbreiding van woningbouw. Het gebied ligt in de dorpskern en de gemeente heeft een woningbouwopgave. De gemeente hoeft geen garantie te geven op eeuwigdurend uitzicht. Verder zijn in het 'Beeldkwaliteitplan Hof van Keenenburg' dat deel uitmaakt van de planregels, randvoorwaarden gesteld aan de te realiseren woningen, waarmee is beoogd de woningen in hun omgeving in te passen.

5.3. Zoals de raad terecht heeft aangevoerd, bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Wel moet de raad het belang van Van der Bos bij behoud van zijn uitzicht en privacy betrekken in de belangenafweging. Dat in de bestaande situatie op een afstand van 18 m bebouwing aanwezig was, betekent niet dat de raad bebouwing met een bouwhoogte van 10 m dichterbij het perceel van Van der Bos niet mogelijk zou mogen maken. De raad heeft bij de belangenafweging in redelijkheid gewicht kunnen toekennen aan de afstand van 14 m tussen de gevel van de nieuwe woningen en de achtergevel van de woning van Van der Bos, de omstandigheid dat een bouwhoogte van 10 m voor nieuwbouwwoningen gebruikelijk is, het stedelijke karakter van het gebied, het belang bij de ontwikkeling van woningen en de haalbaarheid van het plan. De Afdeling ziet in wat Van der Bos aanvoert, geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen, dat het bestemmingsplan geen onevenredige aantasting van zijn woon- en leefklimaat met zich brengt.

Het betoog slaagt niet.

Slotsom

6. Het beroep van Van der Bos is ongegrond. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden. Voor Van der Bos is dit een einduitspraak.

7. Het beroep van Van Santen heeft een gebrek in het besluit aan het licht gebracht. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad op te dragen het hiervoor onder 4.5 en 4.6 geconstateerde gebrek in het bestreden besluit binnen de in de beslissing van deze uitspraak vermelde termijn te herstellen. De raad kan dit doen door alsnog het belang van Van Santen bij het behoud van de mogelijkheid om van zijn perceel met (vracht)auto's naar de openbare weg te komen en te gaan, te waarborgen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het plan.

8. Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van een nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast. Een nieuw besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

9. In de einduitspraak zal wat het beroep van Van Santen betreft worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

Einduitspraak

verklaart het beroep van T. van der Bos ongegrond.

Tussenuitspraak

draagt de raad van de gemeente Midden-Delfland op om
- binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van wat onder 7 is overwogen het besluit van 22 september 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hof van Keenenburg" te herstellen;
- de Afdeling en M. van Santen en J. van Santen-Van Leeuwen 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. A.W.M. Bijloos, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. N.D.T. Pieters, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 25 augustus 2021

473
Verzonden: 25 augustus 2021