

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de maatschap Kolster-Smeets, gevestigd te Valkenburg aan de Geul, waarvan de maten zijn A.E.G.Th. Kolster-Franssen en R.A.J.N.P. Smeets, wonend te Vught onderscheidenlijk Hoensbroek, gemeente Heerlen,
2. J.E. Schetters, wonend te Valkenburg, gemeente Valkenburg aan de Geul, en anderen,  
appellanten,

en

de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 26 maart 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Croix de Bourgogne" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de maatschap en Schetters en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De maatschap en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelingsfonds Leisure 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 9 januari 2013, waar de maatschap, vertegenwoordigd door R.A.J.N.P. Smeets, Schetters en anderen, vertegenwoordigd door M.H.J. Huppertz, en de raad, vertegenwoordigd door drs. M.J.A. Eurlings, burgemeester, mr. D.H.A.S. Gidding en L.T.J.M. Bongarts, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 27 februari 2013, nr. 201206051/1/T1/R1, heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen zestien weken na de verzending van deze tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 26 maart 2012 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij brief heeft de raad aangegeven het gebrek in het besluit van 26 maart 2012 te hebben hersteld door een nadere motivering te geven.

De maatschap en Schetters en anderen hebben, daartoe in de gelegenheid gesteld, hun zienswijze hierover naar voren gebracht.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

### Overwegingen

1. In overweging 8.1 van de tussenuitspraak is het standpunt van de raad weergegeven dat een overeenkomst is gesloten omtrent de huur van 17 parkeerplaatsen aan de Kloosterweg 36.

1.1. De maatschap heeft aangevoerd dat, anders dan in de tussenuitspraak staat, deze overeenkomst niet is gesloten.

1.2. De Afdeling begrijpt het betoog van de maatschap aldus dat zij zich keert tegen het in rechtsoverweging 8.3 van de tussenuitspraak opgenomen oordeel. Onder verwijzing naar de uitspraak van 15 augustus 2012 (zaak nr. 201009068/1/A2, [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)), overweegt de Afdeling dat zij

behoudens zeer uitzonderlijke gevallen niet kan terugkomen op een in de tussenuitspraak gegeven oordeel. Uit overweging 8.3 van de tussenuitspraak kan worden afgeleid dat het bestaan van een overeenkomst omtrent het gebruik van deze 17 parkeerplaatsen niet relevant is geweest voor de oordelen dat de raad aannemelijk heeft gemaakt dat de openbare parkeerplaatsen in het centrum kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van hotelgasten, restaurantgasten en van bezoekers van feesten en recepties in het hotel-restaurant en dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan is vastgesteld in overeenstemming met de Beleidsnota Parkeernormen. De omstandigheid dat in de tussenuitspraak ten onrechte zou zijn uitgegaan van het bestaan van de overeenkomst – wat daar verder ook van zij – geeft derhalve reeds hierom geen aanleiding voor het oordeel dat sprake is van een zeer uitzonderlijk geval.

2. In de tussenuitspraak is voorts geoordeeld dat het besluit van 26 maart 2012 is voorbereid in strijd met de ingevolge artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Daartoe is overwogen dat in de plantoelichting staat dat door de bouwhoogte van het hotelgebouw de bezonningssituatie er voor de bestaande bebouwing ten westen, noorden en oosten van het hotel-restaurant, in het bijzonder aan de overzijde van de Gosewijnstraat, op achteruitgaat. Voorts zal volgens de plantoelichting, afhankelijk van het jaargetijde, bebouwing in de zomer gedurende enkele en in de winter gedurende meerdere uren extra in de schaduw liggen ten opzichte van de huidige situatie. Deze veronderstellingen zijn echter niet onderbouwd en evenmin geconcretiseerd met een onderzoek. Onduidelijk is derhalve gedurende welke momenten van de dag op ten minste vier relevante momenten in het jaar ter plaatse van omliggende percelen en de zich aldaar bevindende bebouwing schaduwhinder als gevolg van in het plan voorziene bebouwing zal optreden, aldus de Afdeling.

Voorts is in de tussenuitspraak opgenomen dat in de einduitspraak zal worden beslist over de gestelde aantasting van het beschermd stadsgezicht en van de privacy en het uitzicht van de bewoners van de Gosewijnstraat, de gestelde waardedaling van het pand Spaansch Leenhof, de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

2.1. De raad heeft naar aanleiding van de tussenuitspraak een bezonningsstudie laten opstellen door Van Hoogevest Architecten waaruit hij afleidt dat de schaduwwerking van het hotel beperkt is en dat derhalve geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van derden.

2.2. Schetters en anderen voeren aan dat het college van burgemeester en wethouders de belofte dat het onderzoek naar de schaduwhinder zou worden opgesteld in overleg met omwonenden niet is nagekomen. Voorts stellen zij dat uit de notulen van de raadscommissievergadering van 7 mei 2013 blijkt dat enkele raadsleden bedenkingen hadden bij het bestemmingsplan en dat dit niet uit de beslissing van de raad volgt. Verder stellen zij dat niet mag worden uitgegaan van de resultaten van de bezonningsstudie omdat deze niet is opgesteld door een erkend en

gecertificeerd bedrijf maar door een architectenbureau en omdat dit architectenbureau bovendien nauwe banden heeft met het gemeentebestuur.

2.3. De maatschap stelt dat de door de raad uitgevoerde bezonningsstudie de gevolgen van het voorziene hotel onjuist dan wel onvolledig weergeeft. In dit verband wijst zij op de in haar opdracht opgestelde notitie "Notitie beoordeling bezonningsstudie van Hoogevest Architecten & Motivering raadsnota" van Kraak & Tack van 3 juli 2013 waarin wordt geconcludeerd dat de beelden waaruit de bezonningsstudie bestaat – van drie momenten per dag op vier momenten in het jaar bezien vanuit twee gezichtsvelden zowel in de huidige als in de toekomstige situatie – in dit verband onvoldoende zijn en dat tevens had moeten worden getoetst aan de TNO-bezonningsnormen. Voorts staat in deze notitie dat de mogelijke bouwkundige gevolgen en de gevolgen voor de stookkosten wat betreft het pand Spaansch Leenhof, dat na 68 jaar onderhevig is aan een verandering van het bezonningsklimaat, ten onrechte niet zijn meegenomen in de bezonningsstudie. Daarnaast heeft Kraak & Tack in opdracht van de maatschap het rapport "Bezonningsonderzoek" van 3 juli 2013 opgesteld waarin wordt geconcludeerd dat niet aan de lichte TNO-bezonningsnorm – ten minste 2 bezonningsuren per dag gedurende 8 maanden in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam – wordt voldaan en dat sprake zal zijn van een onevenredige verslechtering van het bezonningsklimaat in de VVV-winkel op de begane grond en in de directiekamer op de verdieping.

2.4. Over het betoog van Schetters en anderen dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het onderzoek naar de schaduwhinder zou worden uitgevoerd in overleg met omwonenden. Derhalve bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad heeft gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel. Voorts ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad uit het oogpunt van zorgvuldigheid het onderzoek naar de schaduwhinder had moeten uitvoeren in overleg met omwonenden.

2.5. Voorts overweegt de Afdeling dat de enkele omstandigheid dat de bedenkingen van enkele raadsleden niet zijn verwoord in de beslissing van de raad om in de bezonningsstudie geen aanleiding te zien het plan gewijzigd vast te stellen, geen grond vormt voor het oordeel dat die beslissing onrechtmatig is. Hierbij betreft de Afdeling dat niet het document met die beslissing, maar juist de notulen van vergaderingen voorafgaand daaraan documenten zijn waarin de terzake gevoerde discussies worden weergegeven.

2.6. Verder wordt overwogen dat niet valt in te zien dat een architectenbureau niet, dan wel onvoldoende deskundig zou zijn een bezonningsstudie uit te voeren. Voorts wordt in de enkele omstandigheid dat Van Hoogevest Architecten is betrokken bij een ander project in de gemeente Valkenburg geen grond gevonden voor het oordeel dat dient te worden getwijfeld aan de juistheid van de gegevens uit de bezonningsstudie. Schetters en anderen hebben voor het overige geen feiten of

omstandigheden aangevoerd op grond waarvan zou moeten worden getwijfeld aan de deskundigheid terzake van Van Hoogevest Architecten en aan de juistheid van de door haar opgestelde bezonningsstudie. Voor zover de maatschap in dit verband betoogt dat in de bezonningsstudie had moeten worden ingegaan op de bouwkundige gevolgen en de gevolgen voor de stookkosten wat betreft het pand Spaansch Leenhof, overweegt de Afdeling dat dit niet volgt uit de in de tussenuitspraak gegeven opdracht en dat hiervoor ook anderszins geen aanleiding bestaat.

2.7. Wat betreft het standpunt van de maatschap en Schetters en anderen dat het beschermd stadsgezicht, de privacy, het uitzicht en de zonlichttoetreding van de woningen aan de Gosewijnstraat en het pand Spaansch Leenhof worden aangetast en de waarde van het pand Spaansch Leenhof zal dalen als gevolg van de bouw van het hotel met een dergelijke bouwmassa, overweegt de Afdeling als volgt. Het hotel ligt in een beschermd stadsgezicht en zal met een hoogte van 18,5 m hoger zijn dan de omliggende bebouwing met hoogtes variërend van 11,5 m tot 17 m. Voorts zal als gevolg van de bouw van het hotel het zicht op het pand Spaansch Leenhof vanuit zuidelijke richting en het zicht op de parochiekerk h.h. Nicolaas en Barbara, op een afstand van 30 m van het plangebied, vanuit noordoostelijke richting worden aangetast. Verder is ter zitting gebleken dat langs het voorziene smalle deel van de Gosewijnstraat het pand Spaansch Leenhof en een klein deel van één woning liggen en dat de overige woningen aan het bredere deel van de Gosewijnstraat liggen. De bouw van het hotel op afstanden van 7 m en meer van de voorgevels van het pand Spaansch Leenhof en de daarnaast gelegen woningen zal leiden tot een aantasting van de privacy en het uitzicht, een afname van de zonlichttoetreding en mogelijk effect hebben op de waarde van dat pand. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad echter in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang dat is gediend met de realisering van het hotel dan aan de belangen die zijn gediend met het behouden van de huidige situatie ter plaatse. Hierbij betreft de Afdeling dat de toegestane bouwhoogte van 18,5 m weliswaar 1,5 tot 7 m hoger is dan de omliggende bebouwing, maar dat het uitgangspunt wordt gehanteerd dat voor de uiterlijke verschijningsvorm aansluiting wordt gezocht bij het voorheen aanwezige hotel Croix de Bourgogne, dat een hogere bebouwingsdichtheid in zijn algemeenheid in een stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar wordt geacht en dat, in het bijzonder in een stedelijke omgeving, geen recht op blijvend vrij uitzicht en het behoud van aanwezige zonlichttoetreding en privacy bestaat. Wat betreft de aantasting van het beschermd stadsgezicht is in dit verband in het bijzonder van belang dat het zicht op het pand Spaansch Leenhof en op de parochiekerk h.h. Nicolaas en Barbara vanuit de overige drie richtingen niet wordt aangetast, dat het voorziene bouwvlak samenvalt met de fundamenteën van het vroegere hotel en dat in artikel 4 van de planregels een omgevingsvergunningvereiste voor het verrichten van werkzaamheden op gronden met de bestemming "Waarde – Beschermd stadsgezicht" is opgenomen. Met betrekking tot de afname van de zonlichttoetreding overweegt de Afdeling in verband met voornoemd oordeel in het bijzonder dat uit de bezonningsstudie blijkt dat de voorgevel van het pand Spaansch Leenhof een groot deel van het jaar gedurende een

groot deel van de dag schaduw hinder zal ondervinden van het voorziene hotel, maar dat de raad dit in redelijkheid aanvaardbaar heeft kunnen achten, mede gelet op het gebruik van het pand als VVV-kantoor. Anders dan de maatschap veronderstelt, kan een gebruik als VVV-kantoor niet gelijk worden gesteld aan een gebruik als wonen voor welk gebruik zonlichttoetreding in het algemeen van groter belang is. Dat niet wordt voldaan aan de lichte TNO-bezonningsnorm maakt dit niet anders nu de raad deze normen niet hoeft te hanteren, hetgeen de raad in dit geval ook niet heeft gedaan, en deze normen bovendien niet zijn opgesteld voor kantoren maar voor woonkamers. In dit kader is verder van belang dat de maatschap slechts heeft gesteld maar niet met nader onderzoek heeft onderbouwd dat een afname van de zonlichttoetreding op het pand Spaansch Leenhof zal leiden tot een aantasting van het pand, onder meer als gevolg van vocht, en tot een onaanvaardbare stijging van de stookkosten. Bij voornoemd oordeel is verder van belang dat uit de bezonningsstudie blijkt dat de voorgevels van de woningen aan de Gosewijnstraat 11 tot en met 15a gedurende het gehele jaar tot het einde van de middag geen schaduw hinder zullen ondervinden van het voorziene hotel-restaurant. Voor zover de maatschap en Schetters en anderen er op wijzen dat de uiterlijke verschijningsvorm niet geheel hetzelfde zal zijn als het vroegere hotel Croix de Bourgogne, overweegt de Afdeling dat de bouwhoogte van het voorziene hotel weliswaar ongeveer 3 m hoger zal zijn dan die van het vroegere hotel, maar dat dit niet maakt dat niet kan worden gesteld dat voor de uiterlijke verschijningsvorm hierbij wordt aangesloten. Anders dan de maatschap en Schetters en anderen veronderstellen volgt niet uit de stukken dat het voorziene hotel-restaurant een exacte kopie zal worden en niet op enkele onderdelen zal afwijken van het vroegere hotel. Overigens betreft de specifieke uitvoering van een voorziene planologische ontwikkeling een uitvoeringsaspect dat in de onderhavige procedure niet aan de orde kan komen. Ten slotte is niet gebleken van een zodanige waardedaling van omliggende panden als gevolg van de realisering van het plan dat de raad om die reden het plan niet had mogen vaststellen.

3. De beroepen van de maatschap en Schetters en anderen zijn gezien overweging 15.6 van de tussenuitspraak gegrond. Het besluit van 26 maart 2012 dient te worden vernietigd.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, heeft de raad aan het besluit van 26 maart 2012 alsnog een toereikend onderzoek ten grondslag gelegd. Gelet daarop ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb, zoals dit luidde ten tijde van belang, te bepalen dat de rechtsgevolgen van het besluit van 26 maart 2012 in stand blijven.

4. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.



Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul van 26 maart 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Croix de Bourgogne";
- III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit geheel in stand blijven;
- IV. gelast dat de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) voor de maatschap Kolster-Smeets, waarvan de maten zijn A.E.G.Th. Kolster-Franssen en R.A.J.N.P. Smeets, en € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) voor J.E. Schetters en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen, vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.P. van Kooten-Vroegindeweyj, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra  
lid van de enkelvoudige kamer

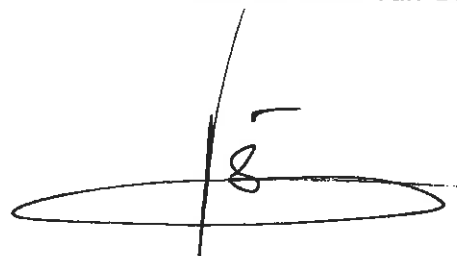
w.g. Van Kooten-Vroegindeweyj  
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 augustus 2013

559.

Verzonden: 28 augustus 2013

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line underneath.

mr. H.H.C. Visser