

ECLI	ECLI:NL:RVS:2022:2364
Datum uitspraak	17 augustus 2022
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 20 april 2022 heeft de raad van de gemeente Zevenaar het bestemmingsplan "Holtkamp Zevenaar" vastgesteld. Het plan heeft betrekking op het centrale deel van de te ontwikkelen buurtschap De Holtkamp. In de bestaande situatie is op deze gronden een boerderij aanwezig. Het plan maakt de realisatie mogelijk van 24 woningen. Voor het gebied ten noorden en ten zuiden van het plangebied heeft het college van burgemeester en wethouders eerder, bij besluit van 27 juli 2021, het uitwerkings- en wijzigingsplan "De Holtkamp" vastgesteld. Dat uitwerkings- en wijzigingsplan maakt de bouw mogelijk van 160 woningen. [verzoeker] betoogt dat de raad bij het vaststellen van het plan heeft gehandeld in strijd met het gewekte vertrouwen over de beoogde inrichting van het plangebied.

Volledige tekst

202203446/2/R4.

Datum uitspraak: 17 augustus 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter 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) in het geding tussen:

[verzoeker], wonend te [woonplaats],

verzoeker,

en

de raad van de gemeente Zevenaar,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 april 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Holtkamp Zevenaar" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [verzoeker] beroep ingesteld.

[verzoeker] heeft de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 4 augustus 2022, waar [verzoeker], en de raad, vertegenwoordigd door mr. G.J.J. Schut en ing. G. van der Wens, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.
2. Het plan heeft betrekking op het centrale deel van de te ontwikkelen buurtschap De Holtkamp. In de bestaande situatie is op deze gronden een boerderij aanwezig. Het plan maakt de realisatie mogelijk van 24 woningen. Voor het gebied ten noorden en ten zuiden van het plangebied heeft het college van burgemeester en wethouders eerder, bij besluit van 27 juli 2021, het uitwerkings- en wijzigingsplan "De Holtkamp" vastgesteld. Dat uitwerkings- en wijzigingsplan maakt de bouw mogelijk van 160 woningen.
3. De gronden van het plangebied zijn bestemd voor "Wonen". Het bestemmingsvlak is ook aangeduid als "bouwvlak", met uitzondering van de gronden langs de begrenzing van het plangebied. Blijkens artikel 3.2.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn gebouwen alleen toegelaten binnen het bouwvlak. Blijkens artikel 3.2.1, aanhef en onder c, geldt voor de gezamenlijke bouwwerken binnen het bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage van 30. Het aantal woningen/wooneenheden mag blijkens het bepaalde onder d niet meer dan 24 bedragen. In het bepaalde onder e staat dat de bebouwing uit maximaal 3 bouwlagen bestaat, waarbij een maximale bouwhoogte van 14 m geldt.

Belang

4. De raad stelt dat [verzoeker] geen belanghebbende is bij het bestreden besluit, omdat hij in [plaats] woont. [verzoeker] heeft geen gronden in of nabij het plangebied, aldus de raad.
 - 4.1. [verzoeker] stelt dat hij belanghebbende is bij het bestreden besluit, omdat hij een optierecht heeft op een kavel ten noorden van het plangebied, op gronden binnen het plangebied van het uitwerkings- en wijzigingsplan "De Holtkamp".
 - 4.2. De voorzieningenrechter gaat er op voorhand vanuit dat [verzoeker] belanghebbende is bij het bestreden besluit als hij een optierecht heeft op een kavel in de directe nabijheid van het plangebied (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 29 januari 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:300](#)). In het navolgende zal worden beoordeeld of dit het geval is.

In 2021 heeft de gemeente een uitgifteprocedure ingesteld, waarbij geïnteresseerden zich konden inschrijven voor een kavel binnen het plangebied van het hiervoor genoemde uitwerkings- en wijzigingsplan "De Holtkamp". [verzoeker] heeft zich ingeschreven voor een kavel en hij is na de afronding daarvan terechtgekomen op de tweede plek op de lijst. Op grond hiervan zou [verzoeker] in beginsel een optie krijgen op een van de beschikbare kavels.

Deze kavels liggen op een afstand van ongeveer 25 m en 30 m ten noorden van de in het plan voorziene bebouwing. Nadien heeft het college van burgemeester en wethouders echter besloten om de uitgifteprocedure ongeldig te verklaren en de kavels opnieuw aan te bieden. Naar aanleiding hiervan heeft [verzoeker] in een civiele procedure een verklaring voor recht gevorderd dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld door de (eerste) uitgifteprocedure te beëindigen. Ook heeft hij de rechtbank Gelderland verzocht om bij wijze van voorlopige voorziening de gemeente te verbieden om de tweede uitgifteprocedure te starten. Bij vonnis van 22 juni 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:3065, heeft de rechtbank de incidentele vordering van [verzoeker] toegewezen en de gemeente verboden om de tweede uitgifteprocedure te starten totdat de rechtbank einduitspraak heeft gedaan in de bodemprocedure.

Gelet op het vonnis van de rechtbank is de voorzieningenrechter voorshands van oordeel dat [verzoeker] een optierecht kan verkrijgen op een van de drie kavels ten noorden van het plangebied en dat hij daarom belanghebbende is bij het bestreden besluit.

Het verzoek inhoudelijk

Vertrouwensbeginsel

5. [verzoeker] betoogt dat de raad bij het vaststellen van het plan heeft gehandeld in strijd met het gewekte vertrouwen over de beoogde inrichting van het plangebied. Volgens [verzoeker] hebben ambtenaren van de gemeente de indruk gewekt dat het plangebied een groene invulling zou krijgen, met behoud van het (bestaande) centraal gelegen historische erf. De voorgenomen invulling van het plangebied met 24 woningen is volgens [verzoeker] niet in overeenstemming met aan hem verstrekte informatie over de invulling van het plangebied. Hij wijst in dit verband op een aantal schetsen waarop de toekomstige inrichting van De Holtkamp is weergegeven. Daaruit kan volgens [verzoeker] niet worden opgemaakt dat er woningen zouden worden gebouwd op de gronden van de bestaande boerderij. Bij deze schetsen was nadrukkelijk vermeld dat sprake zou zijn van "een centraal gelegen historisch erf midden in de buurtschap met bijbehorende beplanting en een fraaie erftoegang vanaf de zuidelijke Sleeg". [verzoeker] behoefde gelet hierop geen rekening te houden met de realisatie van 24 woningen met een maximale bouwhoogte van 14 m in het plangebied.

5.1. In haar uitspraak van 29 mei 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:1694](#), heeft de Afdeling een uiteenzetting gegeven van de voorwaarden voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel. Allereerst is vereist is dat wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel aannemelijk moet maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend kon en mocht worden afgeleid.

5.2. De voorzieningenrechter overweegt dat de schetsen waarop [verzoeker] heeft gewezen een beeld geven van de mogelijke toekomstige inrichting van buurtschap De Holtkamp. Op deze schetsen zijn geen woningen ingetekend op het centrale deel van de buurtschap, dat wil zeggen de gronden van het plangebied van het bestemmingsplan "Holtkamp Zevenaar". De voorzieningenrechter begrijpt het betoog van [verzoeker] aldus dat hij gelet hierop er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat dit deel van buurtschap De Holtkamp onbebouwd zou blijven en dat alleen op de gronden van het plangebied van het uitwerkings- en wijzigingsplan "De Holtkamp" woningen zouden worden gerealiseerd. De voorzieningenrechter is van oordeel dat [verzoeker] zijn verwachtingen over de invulling van deze gronden niet uitsluitend heeft mogen baseren op een aantal inrichtingsschetsen. Ook

wijst de voorzieningenrechter erop dat in de toelichting waarop [verzoeker] heeft gewezen is vermeld dat "de huidige bebouwing plaatsmaakt voor een nieuwe invulling die overigens nog steeds kan refereren aan de oude opzet". Voor zover deze schetsen een bepaalde indruk hebben gewekt over de voorgenen invulling van het plangebied van het bestemmingsplan "Holtkamp Zevenaar" had [verzoeker] de juistheid hiervan kunnen - en in redelijkheid moeten - verifiëren door kennis te nemen van het ontwerpplan. Dat is immers ter inzage gelegd vanaf 20 mei 2021 en dus ruim voor de (afroning van de) uitgifteprocedure voor een kavel binnen het plangebied van het uitwerkings- en wijzigingsplan "De Holtkamp". Ook het ontwerpplan ging uit van 24 woningen met een maximale bouwhoogte van 14 m. De voorzieningenrechter ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in strijd heeft gehandeld met het vertrouwensbeginsel door een plan vast te stellen dat voorziet in de bouw van 24 woningen. Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

6. [verzoeker] vreest voor aantasting van de bezonningssituatie bij zijn toekomstige woning. Ook vreest hij voor aantasting van zijn privacy en uitzicht. Hierbij wijst hij in het bijzonder op de omstandigheid dat het plan gebouwen mogelijk maakt met een maximale bouwhoogte van 14 m.

6.1. De raad heeft toegelicht dat uit de verrichte zonnestudie blijkt dat de kavels ten noorden van het plangebied alleen in de maand december enige mate van schaduwhinder zullen ondervinden. In het voorjaar, de zomer en het najaar is er geen sprake van schaduwwerking op de noordelijk gelegen kavels. [verzoeker] heeft de bevindingen van de zonnestudie niet bestreden. Gelet hierop is de voorzieningenrechter van oordeel dat de vrees van [verzoeker] voor ernstige schaduwhinder niet gegrond is. Het betoog slaagt niet.

6.2. Het plan leidt volgens de raad niet tot een ernstige aantasting van de privacy en het uitzicht van [verzoeker] als toekomstig bewoner, gelet op de afstanden van ongeveer 25 m en 30 m tussen de voorziene bebouwing in het plangebied en de kavels waarvoor [verzoeker] in aanmerking komt. De voorzieningenrechter volgt dit standpunt van de raad. Daarbij wijst de voorzieningenrechter erop dat binnen een stedelijk gebied veelal zelfs sprake is van kleinere afstanden tussen woningen. Het betoog slaagt niet.

Uitvoerbaarheid

7. [verzoeker] betoogt dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat niet kan worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de in het plan voorziene woningen zijn 32 parkeerplaatsen nodig. Deze moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. De fysieke ruimte daarvoor ontbreekt echter, gelet op het maximaal toegelaten bebouwingspercentage van 30, aldus [verzoeker].

7.1. Volgens de raad zijn parkeerplaatsen geen bouwwerken, zodat deze niet meetellen voor het bebouwd oppervlak. Bovendien is het uitgangspunt dat parkeerplaatsen zo veel mogelijk op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, maar het plan verzet zich niet tegen de aanleg van parkeerplaatsen in het openbaar gebied, aldus de raad.

7.2. Het standpunt van de raad dat parkeerplaatsen geen bouwwerken zijn is naar het oordeel van de voorzieningenrechter juist. Artikel 3.2.1, aanhef en onder c, van de planregels, waarin is vastgelegd dat het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak maximaal 30 bedraagt, geldt daarom niet voor de parkeerplaatsen. Reeds hierom ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding voor het oordeel dat het niet mogelijk is de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Overigens staat in artikel 3.4.1 van de planregels dat een

omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond, dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid "op eigen terrein in samenhang met de aan de ontwikkeling toe te kennen parkeermogelijkheden in de openbare ruimte". Hoewel het kennelijk de bedoeling is dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien, verzet de planregeling zich niet tegen de aanleg van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het betoog slaagt niet.

Waardevermindering

8. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de (toekomstige) kavel van [verzoeker] betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Het betoog slaagt niet.

Overige beroepsgronden

9. Wat [verzoeker] voor het overige heeft aangevoerd geeft voorshands geen aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd is met het recht.

Conclusie

10. Gelet op het vorenstaande bestaat aanleiding het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening af te wijzen.

Proceskosten

11. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

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

wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. H.C.P. Venema, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. D. Milosavljević, griffier.

w.g. Venema
voorzieningenrechter

w.g. Milosavljević
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 augustus 2022

739