

Aan de gemeenteraad



datum	11 maart 2025
zaaknr.	616835
behandeld door	Cluster Ruimte & Sociaal
onderwerp	Uitspraak Raad van State BP 'Kerkstraat 1-2, Oude Wetering'
bijlage(n)	Tussenuitspraak ABRvS d.d. 23 oktober 2024, Uitspraak ABRvS d.d. 26 februari 2025

Geachte leden van de raad,

Op 18 december 2023 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Kerkstraat 1-2, Oude Wetering' (hierna: het bestemmingsplan) vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag in het realiseren van elf woningen op het terrein tussen Veerstraat 1 en Kerkstraat 3. Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan is destijds door omwonenden beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingesteld.

Op 8 april 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) uitspraak gedaan op het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening. Op 23 oktober 2024 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. Op 16 december 2024 heeft uw raad een herstelbesluit genomen in het kader van een bestuurlijke lus. Op 26 februari 2025 heeft de Afdeling definitief uitspraak gedaan. Om de uitspraak te duiden sturen wij u deze raadsinformatiebrief.

Inconsistente besluitvorming

Appellanten betogen dat er sprake is van inconsistente besluitvorming, omdat eerder niet is meegewerkt aan woningbouwplannen op de beoogde locatie omdat deze, mede vanwege de hoeveelheid woningen en de parkeeropzet, te veel druk zouden leggen op de omgeving.

Uitspraak

Deze procedure gaat niet over eerdere plannen voor het gebied. Bovendien is de raad niet gebonden aan uitspraken van het college. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Strijdigheid met gemeentelijk beleid

Appellanten betogen dat het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid (Nota Inbreidingslocaties en Richtlijn 'Bouwen achter het eerste lint') en dat het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet in lijn is met dit gemeentelijk beleid.

Uitspraak

De Afdeling stelt dat de richtlijn 'Bouwen achter het eerste lint' geen beleid is waar de raad aan gebonden is en dat duidelijk is dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de Nota Inbreidingslocaties bij haar beoordeling van het plan heeft betrokken. Dat appellanten het niet eens zijn met het advies en het plan op een andere manier waarderen dan de commissie, maakt niet dat het plan in strijd is met gemeentelijk beleid. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Zichtlijnen

Appellanten stelden dat de raad onvoldoende rekening had gehouden met zichtlijnen vanaf de Kerkstraat naar de Alkemadelaan. Volgens appellanten verdwijnt met dit plan de laatst bewaarde zichtlijn met cultuurhistorische waarden.

Uitspraak

De Afdeling is van mening dat de raad een deugdelijke afweging heeft gemaakt tussen het bestaan van de zichtlijnen vanaf de Kerkstraat en de omvang van het nieuwe plan. Bovendien zijn de zichtlijnen niet als cultuurhistorisch waardevolle elementen in het bestemmingsplan of andere gemeentelijke regelgeving beschermd. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Verkeer

Appellanten betoogden dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de doorstroming van het verkeer.

Uitspraak

De Afdeling stelt dat de raad, bij beoordeling van de vraag of de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Kerkstraat ten gevolge van de planontwikkeling leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersafwikkeling, terecht uit is gegaan van een bestaande verkeersintensiteit op de Kerkstraat van 1.500 verkeersbewegingen per etmaal gebaseerd op een verkeerstelling uit 2022. Appellanten hebben bovendien niet concreet gemaakt dat, uitgaande van een bestaande verkeersintensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal, de Kerkstraat een beperkte toename van 85 verkeersbewegingen per etmaal niet zou kunnen verwerken. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Parkeren

Appellanten zijn van mening dat er in het plan onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte vanwege de nieuwe woningen. Zij vrezen dat daardoor meer parkeeroverlast in de omgeving ontstaat.

Uitspraak

De Afdeling stelt dat er met deze woningbouwontwikkeling maximaal twee openbare parkeerplaatsen komen te vervallen. Er worden echter 22 parkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied, twee meer dan conform het gemeentelijke parkeerbeleid benodigd is voor het woningbouwplan. Zo nodig kunnen twee parkeerplaatsen in het plangebied expliciet aangewezen worden als openbare parkeerplaatsen. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Ophoging plangebied en schade door heien

Appellanten voerden aan dat er in hun ogen onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van de benodigde ophoging van het plangebied. Zij gaan uit van een ophoging van in ieder geval 80 cm. Bovendien verwachten zij schade aan hun huizen als gevolg van het heien voor de fundering van de nieuwe woningen.

Uitspraak

De Afdeling is van mening dat de raad voldoende heeft gemotiveerd dat de door appellanten gevreesde nadelige gevolgen zich naar verwachting niet zullen voordoen. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding om hieraan te twijfelen. Uitvoeringsaspecten kunnen bovendien niet in deze procedure aan de orde komen. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Watercompensatie

Appellanten betogen dat het bestemmingsplan niet voorziet in voldoende watercompensatie. Zij voeren aan dat de oppervlakte aan verharding in de bestaande en nieuwe situatie niet juist is vastgesteld. Volgens hen is de toename meer dan 500 m², waardoor er op grond van de regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland watercompensatie moet plaatsvinden.

Tussenuitspraak

De Afdeling stelt dat uit een aanvullende notitie van de initiatiefnemer is gebleken dat, als er wordt uitgegaan van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden, sprake is van een dergelijke toename aan verharding dat er wel watercompensatie plaats dient te vinden. Wat dit onderdeel betreft is het besluit van de raad om het bestemmingsplan vast te stellen dus niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Het betoog van appellanten slaagt op dit punt. De raad krijgt 12 weken de tijd om dit geconstateerde gebrek aan motivering te herstellen.

Uitspraak

Volgens de raad kan binnen de regels van het (aangepaste) bestemmingsplan invulling gegeven worden aan de vereiste watercompensatie. De regels van het Hoogheemraadschap staan niet aan uitvoering van het bestemmingsplan in de weg en om de watercompensatie ook daadwerkelijk te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De appellanten hebben geen nieuwe beroepsgronden aangedragen op het herstelbesluit. De Afdeling stelt dat het bij de tussenuitspraak constateerde gebrek in motivering is hersteld door de raad.

Goed woon- en leefklimaat i.r.t. bedrijfsactiviteiten op Veerstraat 1

Appellanten betoogden dat de raad onvoldoende heeft onderbouwd dat bij de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Zij voeren aan dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Veerstraat 1 voor de nieuwe woningen summier en onzorgvuldig is uitgevoerd.

Uitspraak

De Afdeling is van mening dat de raad zich op grond van het akoestisch rapport terecht op het standpunt heeft gesteld dat bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Oefentherapiepraktijk

Appellanten wijzen erop dat op het perceel Veerstraat 1, naast een metaalbewerkingsbedrijf, ook een oefentherapiepraktijk aanwezig is. Woningen op korte afstand zou funest zijn.

Uitspraak

De Afdeling stelt dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat een aan huis verbonden beroep, zoals de oefentherapiepraktijk, alleen toegestaan is wanneer dit een ruimtelijke uitwerking en uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Juist vanuit dat perspectief kunnen verschillende woonfuncties, al dan niet met een aan huis verbonden beroep, naast elkaar bestaan. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Vergunningvrij bouwen

Appellanten zijn van mening dat het bestemmingsplan ten onrechte geen grenzen stelt aan het vergunningvrij bouwen in het plangebied.

Uitspraak

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat het niet aanvaardbaar is om met een planregeling in zijn algemeenheid vergunningvrij bouwen aan banden te leggen. De Afdeling is het eens met de raad dat de locatie-specifieke omstandigheden niet zodanig zijn dat het uitsluiten van vergunningvrij bouwen gerechtvaardigd is. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Nadelige gevolgen voor het perceel Veerstraat 1

Appellanten verwachten dat er door de plantonwikkeling schade ontstaat aan de oude treurwilg en dat er bovendien onvoldoende ruimte is aan de westzijde van het perceel om een eventuele brand in of nabij de oude boerderij aan de Veerstraat 1 te bestrijden.

Uitspraak

De raad heeft voldoende gemotiveerd uiteengezet dat het bestemmingsplan niet in de weg staat aan de door appellanten voorgestelde maatregelen om eventuele schade aan de oude treurwilg op de perceelsgrens te voorkomen. De vrees omtrent de bereikbaarheid van Veerstraat 1 bij een brand wordt ongegrond geacht. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Voorwaardelijke verplichting sloop voormalige silo's en schuur

Appellanten geven aan de reden tot het opnemen van de voorwaardelijke verplichting t.b.v. de sloop van vier (voormalige) silo's en een ingestorte schuur niet te kennen.

Uitspraak

De Afdeling stelt dat de raad deze voorwaardelijke verplichting op heeft mogen nemen. De vrees dat die verplichting niet wordt nagekomen is een handhavingsaspect. Het betoog van appellanten slaagt niet.

Conclusie

De voorzieningenrechter wees bij besluit van 8 april 2024 het verzoek om voorlopige voorziening al af. Bij de tussenuitspraak werd één gebrek in de motivering geconstateerd en de raad kreeg 12 weken de tijd om dit gebrek te herstellen. Bij de definitieve uitspraak van de Afdeling is gebleken dat de raad dit gebrek met het besluit van 16 december 2024 op een juiste manier heeft hersteld. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk geworden.

We hopen u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	de burgemeester,
de gemeentesecretaris,	A. Heijstee-Bolt
J.J. Démoed	