

# HEKKELMAN & ADVOCATEN NOTARISSEN

Gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas  
Postbus 6005  
5960 AA Horst

HEKKELMAN ADVOCATEN N.V.  
PRINS BERNHARDSTRAAT 1  
(HOEK ORANJESINGEL 51)  
POSTBUS 1094  
6501 BB NIJMEGEN  
WWW.HEKKELMAN.NL

Nijmegen, 21 maart 2012

Ons kenmerk : 20101517 - 418599/2 - TL/hh  
Inzake : Horst/Bestemmingsplan Zumpel  
Doorkiesnummer : 024 - 3828385  
Direct faxnummer : 024 - 3828372  
E-mail : t.lam@hekkelman.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij besluit van 14 juli 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat' (hierna: "*het bestemmingsplan*") vastgesteld. Tegen dit besluit is door de eigenaren en de bewoonster van de woning gelegen aan de Julianastraat 2 beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "*de Afdeling*"). Bij tussenuitspraak van 15 februari 2012 heeft de Afdeling op het beroep beslist. Een kopie van deze tussenuitspraak is als **bijlage 1** aangehecht. De Afdeling heeft een drietal gebreken geconstateerd in (de motivering van) het besluit en de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde gebreken (binnen 16 weken) te herstellen.

Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van de tussenuitspraak van 15 februari 2012 onderzocht of de door de Afdeling geconstateerde gebreken hersteld kunnen worden. In deze brief treft u de bevindingen van burgemeester en wethouders aan.

## 1. Financiële uitvoerbaarheid

Het eerste gebrek dat de Afdeling heeft geconstateerd, heeft betrekking op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, meer in het bijzonder door de gemeente mogelijk verstrekte ongeoorloofde staatssteun. De Afdeling heeft kort gezegd geoordeeld dat de gemeenteraad onvoldoende heeft onderzocht of de gemeente ongeoorloofde staatssteun heeft verstrekt aan Suyderland. Ervan uitgaande dat sprake zou zijn van staatssteun, heeft de gemeenteraad niet onderzocht welk bedrag van Suyderland teruggevorderd zou kunnen worden en of Suyderland zich in een zodanige financiële positie bevindt dat zij de

ongeoorloofde staatsteun kan terugbetalen zonder dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar komt.

Met betrekking tot de mogelijkheid tot herstel van dit gebrek heeft de Afdeling het volgende overwogen:

*"het besluit van 20 juli 2010 met inachtneming van hetgeen in 2.5.7 is overwogen te herstellen door te onderzoeken of het bedrag dat gemoeid is met de grondtransactie tussen de gemeente en Suyderland en de aanleg van het parkeerterrein op het voorterrein van de Baersdonck en 19 parkeerplaatsen in de Julianastraat, als ongeoorloofde staatssteun teruggevorderd zou kunnen worden. Indien dat het geval is, dient de raad te onderzoeken hoe groot het bedrag is dat teruggevorderd zou kunnen worden. Voorts dient de raad in dat geval te onderzoeken of Suyderland zich in een zodanige financiële positie bevindt dat zij dit bedrag kan terugbetalen zonder dat de realisering en exploitatie van de voorziene supermarkt en appartementen in gevaar komen. De raad dient het besluit op dit punt alsnog toereikend te motiveren door inzicht te geven in de uitkomsten van dit onderzoek en de elementen die daarbij betrokken zijn, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling."*

Naar aanleiding van de tussenuitspraak hebben burgemeester en wethouders aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Metrum B.V. (hierna: "Metrum") de opdracht verstrekt een revisie op te stellen van de door haar in 2008 opgestelde comperatieve residuele grondwaardeberekening. Metrum heeft deze revisie uitgevoerd op basis van het in de verkoopovereenkomst met Suyderland opgenomen programma, met als peildatum 2010 (ondertekening overeenkomst). Een kopie van de door Metrum opgestelde revisie is als **bijlage 2** aangehecht.

Metrum komt op basis van de revisie van de comperatieve residuele grondwaardeberekening tot de conclusie dat de door de gemeente in de overeenkomst met Suyderland bedongen verkoopprijs van € 900.000,00 een marktconforme, mogelijk een zelfs meer dan marktconforme, verkoopprijs betreft. Aangezien sprake is van een marktconforme verkoopprijs, kan er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun. Derhalve behoeft niet nader onderzocht te worden of Suyderland zich in een zodanige financiële positie bevindt dat zij de ongeoorloofde staatsteun kan terugbetalen zonder dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar komt.

## **2. Bezinning van het perceel gelegen aan de Julianastraat 2**

Het tweede gebrek dat de Afdeling heeft geconstateerd, heeft betrekking op de bezinning van het perceel gelegen aan de Julianastraat 2. De Afdeling heeft kort gezegd geoordeeld dat de gemeenteraad, zonder dat een studie is uitgevoerd naar de gevolgen van het voorziene bouwplan op de bezinning, mede gelet op de hoogte en de ligging van het bouwplan, niet het standpunt heeft kunnen innemen dat de bezinning op het perceel gelegen aan de Julianastraat 2 niet ernstig aangetast zal worden.

Met betrekking tot de mogelijkheid tot herstel van dit gebrek heeft de Afdeling het volgende overwogen:

*“het besluit van 20 juli 2010 met inachtneming van hetgeen in 2.6.3 is overwogen te herstellen door een studie naar de bezonning op het perceel van [appellant] te verrichten en aan de hand daarvan het besluit alsnog toereikend te motiveren dan wel dat besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.”.*

Naar aanleiding van de tussenuitspraak hebben burgemeester en wethouders aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BRO adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu B.V. (hierna: “BRO”) de opdracht verstrekt een bezonningsstudie uit te voeren. Een kopie van deze bezonningsstudie is als **bijlage 3** aangehecht. BRO heeft in de bezonningsstudie (onder andere) de situatie op grond van de maximale bebouwingmogelijkheden op grond van het voorheen vigerende bestemmingsplan Maaskernen, met de situatie op grond van de maximale bebouwingmogelijkheden op grond van het onderhavige bestemmingsplan vergeleken.

BRO komt, voor wat betreft de bezonning conform de ‘Haagse Norm’, tot de conclusie dat de bezonning van de woning aan de Julianastraat 2 zowel in de situatie op grond van de maximale bebouwingmogelijkheden op grond van het voorheen vigerende bestemmingsplan Maaskernen, als in de situatie op grond van de maximale bebouwingmogelijkheden op grond van het onderhavige bestemmingsplan, enkel voldoet aan de ‘Haagse Norm’ voor het raam aan de voorzijde van de woning.

BRO overweegt dat de schaduwwerking als gevolg van de maximale bebouwingmogelijkheden op grond van het voorheen vigerende bestemmingsplan Maaskernen op het perceel Julianastraat 2 aanzienlijk tot ernstig is. De schaduwwerking als gevolg van de maximale bebouwingmogelijkheden op grond van het onderhavige bestemmingsplan op het perceel Julianastraat 2 is eveneens aanzienlijk tot ernstig. Het onderhavige bestemmingsplan levert, vergeleken met het bestemmingsplan Maaskernen, gedurende een groot deel van het jaar slechts een geringe verslechtering van de bezonning van het perceel Julianastraat 2 op. Slechts gedurende een beperkt deel van het jaar is sprake van een aanzienlijke verslechtering.

Tegen deze achtergrond hebben burgemeester en wethouders onderzocht of de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en of voor de bewoner van de woning aan de Julianastraat 2 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Burgemeester en wethouders hebben daartoe aan BRO de opdracht verstrekt een stedenbouwkundige visie met betrekking tot het centrum van Grubbenvorst op te stellen. Een kopie van deze stedenbouwkundige visie is als **bijlage 4** aangehecht. De conclusie van BRO is dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dat ter plaatse van de woning aan de Julianastraat 2 sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze conclusie wordt door

burgemeester en wethouders onderschreven. Hierna worden de conclusies van BRO integraal weergegeven:

#### ***"4.4. Eindconclusie***

*De vraag is nu of er alles afwegende nog immer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning Julianastraat 2. Hieronder gaan wij hier nader op in.*

*Hoewel de uitgevoerde bezonningsstudie op basis van de 'Haagse Norm' inzichtelijk maakt dat de bezonning van de woning op bepaalde meetmomenten aanzienlijk verslechterd, is hier **niet** sprake van een wettelijke norm waaraan moet worden voldaan. De gemeente is dan ook gerechtigd hiervan beargumenteerd af te wijken. In de vorige paragraaf is hier al uitgebreid op ingegaan met betrekking tot de 'hogere' belangen die met de realisatie van het bouwplan en upgrading van het centrum van Grubbenvorst gemoeid zijn. Met andere woorden de gemeente hecht eraan het belang van de realisatie van het centrumplan met al haar bijkomende effecten zwaarder te laten wegen dan het belang van een goede bezonning op de onderhavige woning.*

*De daglichttoetreding van de woning Julianastraat 2 is daarentegen onverminderd goed, en valt ruim binnen de door de wetgever gestelde normeringen van het Bouwbesluit. Uit de uitgevoerde berekening wordt geconcludeerd dat onverminderd sprake is van een goede daglichtsituatie in de woning Julianastraat 2. Het bouwplan heeft op de daglichttoetreding geen aantoonbare negatieve invloed.*

*In onze visie is onderhavige situatie vergelijkbaar met veel centrumlocaties in de binnensteden en dorpscentra in Nederland. Al jaren zien is sprake van een toename in bebouwingsdichtheden, zowel in bouwhoogten als in bouwvolumes. Elke nieuwe ontwikkeling leidt bijna automatisch tot één bouwlaag of meer extra ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing, ingegeven door de maatschappelijke wens onze centra te blijven verbeteren. In veel gevallen heeft dit in stads- en dorpscentra consequenties voor omliggende bebouwing als het gaat om schaduwwerking en bezonning. In onze visie houdt dit echter niet in dat dergelijke ontwikkelingen niet mogelijk zijn vanwege de verandering van de bezonningssituatie, omdat dit veelal gepaard gaat met de genoemde kwaliteitsverbeteringen waar een hoger doel mee gediend is, namelijk de leefbaarheid en vitaliteit van deze centra.*

*De conclusie dat de bezonning van de woning en het perceel verminderd met de realisatie van het bouwplan is gerechtvaardigd. Doch afwegende dat het hier slechts om een richtlijn gaat en dat ruimschoots wordt voldaan aan de daglichttoetreding uit het Bouwbesluit en de situatie vergelijkbaar is met veel centrumsituaties in steden en dorpen, maakt dat in de visie van BRO nog immer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat."*

### 3. Verbeelding

Het laatste gebrek betreft de op grond van het bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte. De maximaal toegestane bouwhoogte is ruimer dan de bouwhoogte van het bouwplan. In de bestemmingsplanprocedure is reeds aangegeven dat de gemeenteraad de op grond van het bestemmingsplan toegestane uniforme bouwhoogte van 15 meter, waardoor een plat dak mogelijk is, stedenbouwkundig niet aanvaardbaar acht. Daarbij is opgemerkt dat een plat dak in de praktijk niet gerealiseerd zal worden omdat de welstandscommissie voor een dergelijk plan geen positief welstandsadvies zal afgeven. De Afdeling heeft kort gezegd geoordeeld dat de gemeenteraad de bouwhoogte in het bestemmingsplan had moeten beperken tot een stedenbouwkundig aanvaardbare hoogte.

Met betrekking tot de mogelijkheid tot herstel van dit gebrek heeft de Afdeling het volgende overwogen:

*"het besluit van 20 juli 2010 met inachtneming van hetgeen in 2.6.3 is overwogen te herstellen door het plan zodanig te wijzigen dat een plat dak met een hoogte van 15 m niet meer mogelijk gemaakt wordt."*

Naar aanleiding van de tussenuitspraak hebben burgemeester en wethouders aan de opsteller van het bestemmingsplan de opdracht verstrekt de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan, voor wat betreft de maximale bouwhoogte, af te stemmen op het voorgenomen bouwplan. Een kopie van de aangepaste verbeelding is als **bijlage 5** aangehecht.

### 4. Hoe nu verder

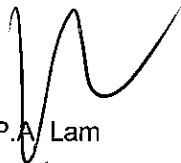
Uit het voorgaande volgt dat de door de Afdeling in de tussenuitspraak van 15 februari 2012 geconstateerde gebreken hersteld kunnen worden. Herstel van de gebreken kan bewerkstelligd worden door het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De motivering van het besluit zal op het punt van de financiële uitvoerbaarheid en de bezonning moeten worden aangevuld. Voorts dient de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan, voor wat betreft de bouwhoogte, aangepast te worden. Het college zal u separaat een voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan doen toekomen. Van belang is dat de Afdeling in de tussenuitspraak expliciet heeft overwogen dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet gevolgd hoeft te worden. Dit betekent dat geen ontwerpbesluit ter inzage hoeft te worden gelegd, maar het gewijzigde bestemmingsplan direct door de gemeenteraad kan worden vastgesteld. Na vaststelling dient het besluit wel op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

*pagina 6*

## **5. Afsluiting**

Ik ga ervan uit u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft, kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,  
Hekkelman Advocaten N.V.



T.E.P.A. Lam  
advocaat

Hekkelman Advocaten & Notarissen

## **BIJLAGE 1**

Hekkelman Advocaten & Notarissen

**BIJLAGE 2**



Hekkelman Advocaten & Notarissen

**BIJLAGE 3**

Hekkelman Advocaten & Notarissen

**BIJLAGE 4**

Hekkelman Advocaten & Notarissen

**BIJLAGE 5**