

## AANTEKENEN

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State  
T.a.v. mevrouw A.M. Kisoensingh  
Postbus 20019  
2500 EA DEN HAAG



2021.22119

| Datum            | Verzenddatum | Zaakdossier<br>nr. | uw kenmerk          | uw brief /<br>registratienr      |
|------------------|--------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|
| 30 november 2021 |              | Z21-000152         | 2021 0221<br>5/1/R2 | 17 augustus 2021 /<br>2021.21737 |

### Onderwerp

Verweerschrift beroep bestemmingsplan 'Weteringstraat 15B te Loon op Zand'

Geachte hoogedelgestrenghe heer/vrouwe,

Op 18 augustus 2021 ontvingen wij uw brief met daarbij de stukken over de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan 'Weteringstraat 15B te Loon op Zand'.

### **Procesverloop beroep**

Uw Afdeling verzocht ons in eerste instantie uiterlijk 14 september 2021 een verweerschrift in te dienen. Met uw brief van 31 augustus 2021 stemde u in met ons verzoek tot uitstel van 4 weken voor het indienen van ons verweerschrift (tot 12 oktober 2021).

Vervolgens hadden we medio september 2021 telefonisch contact met uw Afdeling. We gaven aan dat MannaertsAppels Advocaten namens Academia B.V. in overleg was met de initiatiefnemers om te bezien of een minnelijke regeling tussen partijen tot de mogelijkheden behoorde. Door de uitkomst van die overleggen af te wachten, was het indienen van ons verweerschrift uiterlijk 12 oktober 2021 niet haalbaar. Van uw Afdeling begrepen we telefonisch dat het later dan 12 oktober 2021 indienen van ons verweerschrift mogelijk was. Daarnaast gaf MannaertsAppels Advocaten op 24 september 2021 bij uw Afdeling schriftelijk aan akkoord te zijn met een latere indiening van ons verweerschrift.

Inmiddels is duidelijk dat beide partijen niet tot een minnelijke regeling zijn gekomen. Daarover later meer in ons verweerschrift. Het feit dat er geen minnelijke regeling komt, is voor ons aanleiding nu alsnog voorliggend verweerschrift aan u toe te zenden.

### **Verweer beroep Stichting Het Uilennest**

Allereerst constateren wij dat Stichting Het Uilennest geen zienswijze indiende op het ontwerpbestemmingsplan 'Weteringstraat 15B te Loon op Zand'. Wij vragen ons dan ook af of het beroep van Stichting Het Uilennest ontvankelijk is.

Indien uw Afdeling van mening is dat het beroep toch ontvankelijk is, merken wij het volgende op. In het beroepschrift worden meerdere bouwplannen aangehaald uit het (recente) verleden. Deze plannen zijn veelal al onherroepelijk en uitgevoerd. Wij zijn van mening dat we ons moeten richten op voorliggend bestemmingsplan dat de bouw van één vrijstaande woning planologisch maakt en de vraag of dat ruimtelijk aanvaardbaar is.

### **Ad 1: Verkeersbewegingen en overlast bouwverkeer**

Wij zijn van oordeel dat het toevoegen van één woning niet zorgt voor een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen in de Weteringstraat. Bovendien zijn de verkeersintensiteiten met motorvoertuigen in de Weteringstraat, die doodloopt voor gemotoriseerd verkeer, laag. Dat er gedurende de bouwperiode tijdelijk sprake kan zijn van overlast is uiteraard denkbaar. Overlast tijdens de bouwperiode kan, net als bij andere bouwprojecten, uiteraard nooit helemaal voorkomen worden. De gemeente maakt met initiatiefnemers van bouwprojecten steeds afspraken over onder meer de route van het bouwverkeer en de bouwplaatsinrichting. Vóór de start van de werkzaamheden moet de initiatiefnemer de omgeving informeren over de werkzaamheden en overlast zo veel mogelijk voorkomen.

Dat de activiteiten van Het Uilennest zorgen voor (auto)verkeer in de Weteringstraat lijkt ons duidelijk. Dat andere weggebruikers daarvoor moeten wijken is niet te rechtvaardigen.

### **Ad 2: vastgoedontwikkeling**

Het zorgen voor voldoende woningen is een gemeentetaak. Er is hier dus geen sprake van zomaar wat lukrake vastgoedontwikkeling. Bij ruimtelijke plannen en projecten kijken wij altijd integraal of een plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. Dat deden we uiteraard bij dit plan ook. Wij zijn van mening dat voorliggend plan ruimtelijk aanvaardbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat is in het bestemmingsplan 'Weteringstraat 15B te Loon op Zand' onderbouwd aan de hand van het beleidskader en milieuhygiënische- en planologische aspecten.

### **Over de onderdelen**

- De gemeente heeft het verkeersbord C12 met onderbord 'prive terrein' niet geplaatst. Er bestaat daarvoor ook geen verplicht verkeersbesluit. Het is aangebracht door derden, vermoedelijk door de eigenaar van perceel N 895, Weteringstraat 17B. Dat blijkt ook wel uit foto's gemaakt op 20 februari 2019 (**bijlage 1, afbeelding 5**) waarop te zien is dat er geen bord(en) aan de betreffende lichtmast bevestigd is(zijn). Deze zijn klaarblijkelijk schielijk na de foto-opnamen aangebracht. Vanwege het feit dat de gemeente geen verkeersbesluit heeft genomen voor plaatsing van het verkeersbord C12 is zij voornemens dit bord te verwijderen. Het onderbord met de tekst 'prive terrein' is zonder toestemming van de gemeente aan de gemeentelijke lichtmast bevestigd. Om die reden verwijdt de gemeente ook dit bord.

Daarnaast maakt een beperking van de weg op basis van een verkeersbesluit (bijvoorbeeld met bord C12) – voortkomend uit de Wegenverkeerswet en het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 – nog niet dat een ‘weg’ zijn openbaarheid in de zin van de Wegenwet verliest.

- Het is juist dat de gemeente nooit eigenaar is geweest van de grond in de Weteringstraat. De gemeente bedong bij de ontwikkelaar van de woningen aan de Weteringstraat 16, 16A, 16B en 17 dat de openbare ruimte (het gedeelte van de Weteringstraat vóór deze huisnummers) in eigendom – zoals gebruikelijk is – bij de gemeente moest komen. De rest van de Weteringstraat is (nog steeds) particulier eigendom. Dat doet overigens niet af aan het juridisch openbaar zijn van de Weteringstraat op grond van de Wegenwet, zoals wij verderop in dit verweerschrift betogen.
- Gesteld wordt dat Vermeulen Metaalwaren aan de Weteringstraat 20 geen hobbyist is. Wij merken allereerst op dat reclamant op dit punt volgens ons geen belanghebbende is. Het perceel Weteringstraat 20 heeft in het bestemmingsplan ‘Kom Loon op Zand 2011’ daarnaast een bedrijfsbestemming waarin bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2. De toelichting van het bestemmingsplan ‘Weteringstraat 15B te Loon op Zand’ (in het bijzonder paragraaf 4.5) is daarop ingericht.
- Gesteld wordt dat de nieuwe woning tegen de weg komt te liggen. Dat is onjuist. De woonbestemming grenst weliswaar aan de Weteringstraat, maar het bouwvlak (de locatie waar het hoofdgebouw mag komen volgens het bestemmingsplan) ligt zuidelijker. Voor de situering van het bouwvlak is aansluiting gezocht bij de naastgelegen woningen in de straat. Op 16 januari 2018 besprak de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) het bouwplan voor de woning aan de Weteringstraat 15B. De commissie oordeelde dat het voorgestelde plan wat betreft de nokrichting, goot- en nokhoogte en situering voorstelbaar is binnen de criteria voor ruimtelijke kwaliteit. Gevraagd wordt of er een eventuele bedrijfsruimte achter de nieuwe woning komt. Deze vraag is bij ons niet bekend. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uitsluitend uit van een woonbestemming, waarbinnen alleen ondergeschikte bedrijfsactiviteiten – na afwijking – zijn toegelaten voor zover deze passen binnen de regels voor een aan huis gebonden bedrijf.

#### **Verweer beroep MannaertsAppels Advocaten namens Academia B.V.**

MannaertsAppels Advocaten diende namens Academia B.V. eerder een inspraakreactie en zienswijze in op respectievelijk het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan.

Voor de nu aangevoerde beroepsgronden, die (ook) terugkomen in de inspraakreactie en zienswijze, verwijzen wij allereerst naar het *Eindverslag inspraak en ambtelijke aanpassingen* en de *Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen* waarin we deze reacties beantwoorden. Beide documenten maken deel uit van het bestemmingsplan en dienen hier te worden beschouwd als herhaald en ingelast. Hieronder volgt ons aanvullend verweer op de aangevoerde beroepsgronden.

#### **Over het overleg over een minnelijke regeling**

Tussen initiatiefnemers en Academia was er gedurende de bestemmingsplanprocedure overleg. MannaertsAppels stelt dat Academia de indruk had op hoofdlijnen overeenstemming te hebben over een minnelijke regeling, waarbij de geplande woning ‘Weteringstraat 15B’ wat in zuidelijke inrichting zou opschuiven, maar dat door initiatiefnemers de onderhandelingen zijn gestaakt.

### Hernieuwd overleg

Academia gaf in haar beroep aan nog altijd bereid te zijn tot overleg om te komen tot een minnelijke regeling. Hiervoor was er op 22 september 2021 op ons gemeentekantoor een overleg tussen Academia (en diens advocaat van MannaertsAppels) en de initiatiefnemer (en diens adviseur). Ook de gemeente was aanwezig, vooral in de rol als gespreksleider en toehoorder. In het overleg van 22 september 2021 werd afgesproken dat Academia/MannaertsAppels met een voorstel zou komen richting initiatiefnemer.

Op 7 oktober 2021 stuurde MannaertsAppels dat voorstel per e-mail toe aan onder meer de initiatiefnemers. Het voorstel van Academia hield het volgende in:

1. *Afstand verplaatsen weg: 1,75 meter is voor Academia akkoord.*
2. *Erfafscheiding: Er zal een nieuwe erfafscheiding moeten komen, op de nieuwe perceelsgrens. De precieze invulling zal nog nader bepaald moeten worden, maar ook een hekwerk met (groene) beplanting is voor Academia acceptabel, het hoeft niet opnieuw een muur te worden zoals er op dit moment staat. Het gaat Academia erom dat zij haar perceel kan afscheiden met een afscheiding met een hoogte van 2 meter.*
3. *Bestemming van de grond: het is wat Academia betreft akkoord als de grond de huidige bestemming Verkeer behoudt, mits daarop wel de gewenste erfafscheiding is toegestaan of kan worden toegestaan.*
4. *Kosten verplaatsen weg: Academia is bereid om 50% van de kosten van het verplaatsen van de weg voor haar rekening te nemen.*

Initiatiefnemers gaven aan zich niet te kunnen vinden in dit voorstel en er is bij hen niet meer het vertrouwen tot een mogelijke oplossing te komen. Voor initiatiefnemers zijn er te veel onduidelijkheden en open antwoorden. Initiatiefnemers informeerden MannaertsAppels op 3 november 2021 per e-mail over bovenstaande.

### **Over de standpunten van Academia**

#### Weteringstraat openbare weg

Aanvullend op de *Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen* verwijzen we hieronder naar artikel 4 van de Wegenwet. In dat artikel staan voorwaarden wanneer een weg (juridisch) openbaar is. Aan de hand van dit artikel uit de Wegenwet onderbouwen wij vervolgens dat er in dit geval ons inziens sprake is van een openbare weg.

#### **Wegenwet, Hoofdstuk II. De openbaarheid, artikel 4**

1. Een weg is openbaar:

- I. wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;
- II. wanneer hij, na het tijdstip van tien jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest en tevens gedurende dien tijd is onderhouden door het Rijk, eene provincie, eene gemeente of een waterschap;

III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbaren weg heeft gegeven.

2. Het onder I en II bepaalde lijdt uitzondering wanneer, loopende den termijn van dertig of van tien jaren, gedurende een tijdvak van ten minste een jaar duidelijk ter plaatse is kenbaar gemaakt, dat de weg slechts ter bede voor een ieder toegankelijk is.
3. Dit kenbaar maken kan geschieden door het stellen van opschriften als: eigen weg, particuliere weg, private weg en soortgelijke, of door andere kentekenen.

Academia suggereert dat 'de Bestrating' haar eigendom is. Dat is maar ten dele waar. Academia's eigendom begint, vanuit het westen gezien, ongeveer ter hoogte van de nok van de woning 'Weteringstraat 15A', zoals duidelijk is te zien op de luchtfoto op een kadastrale ondergrond (**bijlage 1, afbeelding 1**). Een deel van 'de Bestrating' (perceel N 1753) is eigendom van de gemeente. Van belang is natuurlijk de echte eigendomsgrens en niet waar de ene soort bestrating overgaat in een andere soort. 'De Bestrating' ligt ook niet in het verlengde van de verderop gelegen Weteringstraat, maar maakt slechts klein deel uit van de Weteringstraat ter hoogte van het eigendom van Academia. Immers, aan de andere kant van 'de Bestrating' (oostelijke richting) bevindt zich het adres 'Weteringstraat 17B'. Dat is een officieel adres in de zin van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (wet BAG). Het adres (de woning) Weteringstraat 17B is verblijfsobject en volgens artikel 1 onder a van deze wet bevat een adres een combinatie van de naam van een *openbare ruimte*, een nummeraanduiding en de naam van een woonplaats. Dat gedeelte van de Weteringstraat moet dus 'openbaar' zijn. Dat geldt dan ook voor het toekomstige adres 'Weteringstraat 15B' waar we het nu over hebben.

Academia verwijst naar een oude foto zonder datum waarop een persoon een paaltje in of uit de grond (de straat) duwt of trekt. Het komt ons voor dat het paaltje op die plaats weliswaar de doorgang van een bevoorradende vrachtauto belemmert, maar niet een personenauto. Immers, blijkens het recht van overpad van huisnummer 17B mag de eigenaar van dit pand al sinds 1973 over dat stukje perceel van Academia. Wij kunnen ons niet voorstellen dat deze eigenaar steeds dat paaltje moet verwijderen om erdoor te kunnen. Conclusie is dan ook dat het paaltje slechts als wering dient van vrachtverkeer. Het paaltje kan ook niet worden gezien als 'ander kenteken' waardoor toegang slechts 'ter bede' was (artikel 4 lid 3 Wegenwet).

Voor zover het inderdaad zo is dat in vroeger tijden er een bordje 'bestemmingsverkeer' aan een lichtmast aan het beging van de Weteringstraat was bevestigd (productie 5 van Academia), geldt het volgende. Wie het ook heeft bevestigd en wie het ook heeft verwijderd is niet van belang. Het is immers geen officieel 'RVV-bord' en heeft dus geen betekenis voor het al dan niet openbaar zijn van de weg in de zin van de Wegenwet.

Academia verwijst voorts naar een brief van de gemeente van 22 juli 2002. De gemeente kenmerkt met zoveel woorden de Weteringstraat, ook vanaf huisnummer 17A, als openbare weg. Het is alleen niet precies duidelijk in de tekst van de brief vanaf waar exact deze bestemd is als 'langzaam verkeersroute'. Zoals we hierboven reeds betogen, doet een beperking niets af aan de openbaarheid van de weg op grond van de Wegenwet.

Academia stelt dat de weg wordt onderhouden door Academia zelf en dat de gemeentelijke riolering stopt ter hoogte van de poort van het perceel van Academia.

De verlichting in de Weteringstraat is van de gemeente en de gemeente voert onderhoud uit aan de verlichting. Onderhoud aan de weg staat op de gemeentelijke beheer- en onderhoudskaart, maar is al enige jaren feitelijk niet meer nodig geweest en dus niet uitgevoerd. Gegevens van onderhoud en beheer van de Weteringstraat staan in **bijlage 2**.

Tot slot. Op bladzijde 7 van het verweerschrift is een foto van een gedeelte van de Weteringstraat te zien. Rechts op de foto staat de woning met huisnummer 15A. De rode lijn suggereert dat het eigendom van Academia daar begint. Het geeft slechts aan waar een andere soort bestrating begint, als 'de Bestrating' waar Academia over spreekt. Dit is echter niet de kadastrale grens van het perceel N 894, eigendom van Academia. Die grens ligt verder naar het noorden, zoals we hierboven in de alinea over 'de Bestrating' al uiteenzetten.

In **bijlage 3** zijn enkele historische kaarten van de Weteringstraat opgenomen, welke laten zien dat de weg al erg lang aanwezig en in gebruik is.

Gelet op het vorenstaande concluderen wij dat de Weteringstraat vanaf de Venloonstraat tot aan de Kamperfoeliestraat een 'weg' in de zin van artikel 4 van de Wegenwet is. Daarmee kan vanaf het perceel waarop het bestemmingsplan 'Weteringstraat 15B vrijelijk naar de openbare weg worden uitgeweegd. Wij verzoeken uw Afdeling dan ook het beroep van Academia ongegrond te verklaren.

### **Informatie**

Neem voor meer informatie contact op met G. van de Vrande van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Hij is bereikbaar via telefoon: 0416-289342 of e-mail: [g.vandevrande@loonopzand.nl](mailto:g.vandevrande@loonopzand.nl). Vermeldt u bij vervolgcorrespondentie over deze zaak het zaaknummer Z21-000152?

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

V.D.A. Pauw

J. van Aart

Bijlagen:

- Bijlage 1: Afbeeldingen (luchtfoto's, foto's en kadastrale grenzen) Weteringstraat te Loon op Zand.
- Bijlage 2: Onderhoudskaart gemeente Loon op Zand ter hoogte van de Weteringstraat.
- Bijlage 3: Historische kaarten Weteringstraat te Loon op Zand.