

## Uitspraak 201204344/1/R2

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 1 mei 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Apeldoorn
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201204344/1/R2.

Datum uitspraak: 1 mei 2013

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Oostelijk Onroerend Goed B.V., gevestigd te Bathmen, gemeente Deventer,
2. [appellant sub 2], wonend te Apeldoorn,
3. [appellante sub 3] en anderen, gevestigd te Ugchelen, gemeente Apeldoorn,
4. [appellant sub 4A] en [appellante sub 4B] (hierna in enkelvoud: [appellant sub 4]), wonend te Apeldoorn,

en

de raad van de gemeente Apeldoorn,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 8 maart 2012, nr. 19A-2012, heeft de raad het bestemmingsplan "Stadsdeel Zuid-Midden" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Oostelijk Onroerend Goed B.V., [appellant sub 2], [appellante sub 3] en anderen en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

[appellant sub 4] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 februari 2013, waar [appellante sub 3] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. F.J.M. Kobossen, advocaat te Apeldoorn, [appellant sub 4], bijgestaan door mr. E.F.J.A.M. de Wit, en de raad, vertegenwoordigd door N. Jansen, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan heeft betrekking op het middengebied van het zuidelijke deel van de gemeente Apeldoorn. Het plan heeft overwegend een beheerskarakter, waarbij de bestaande situatie uitgangspunt is.

Het beroep van Oostelijk Onroerend Goed B.V.

2. Oostelijk Onroerend Goed B.V. betoogt dat aan het achterste deel van het perceel Reigersweg 27 een bouwvlak voor een woning had moeten worden toegekend, nu zij dit in de anterieure overeenkomst van 16 juni 2011 met de gemeente is overeengekomen. Volgens haar is niet overeengekomen dat zij de in de overeenkomst opgenomen vergoeding vóór de vaststelling van het plan moest voldoen en mag het feit dat zij nog niet had betaald niet in de weg staan aan het toekennen van een bouwvlak. Daarbij stelt zij dat de bestemming van de voormalige bedrijfsopstal op het naastgelegen perceel, die moest worden gewijzigd in verband met het toe te kennen bouwvlak op haar perceel, wel is omgezet naar Wonen (met de aanduiding erf).

2.1. De raad stelt dat de op grond van de anterieure overeenkomst verschuldigde kosten ad € 7.925 ten tijde van de vaststelling van het plan nog niet waren voldaan. De raad heeft hierin aanleiding gezien het bouwvlak niet in het plan op te nemen.

2.2. Oostelijk Onroerend Goed B.V. en de gemeente hebben een overeenkomst gesloten op basis waarvan Oostelijk Onroerend Goed B.V. zich heeft verplicht tot het betalen van zogenoemde kosten van grondexploitatie, bestaande uit kosten voor het opstellen van het plan en eventuele kosten die voortvloeien uit mogelijke aanvragen tot tegemoetkoming in planschade. In de overeenkomst is geen betalingstermijn opgenomen. Oostelijk Onroerend Goed B.V. had de kosten voor het opstellen van het plan nog niet voldaan op het moment van vaststelling van het plan.

2.3. De raad heeft aan zijn besluit het bouwvlak niet in het plan op te nemen uitsluitend ten grondslag gelegd dat Oostelijk Onroerend Goed B.V. ten tijde van de vaststelling van het plan de overeengekomen financiële bijdrage voor plankosten nog niet had voldaan. Zoals hiervoor is overwogen bevat de overeenkomst geen betalingstermijn. Niet is gesteld of gebleken dat de gemeente en Oostelijk Onroerend Goed B.V. nadien een betalingstermijn zijn overeengekomen. Uit het verweerschrift en het verhandelde ter zitting volgt dat de raad er reeds geruime tijd vóór de vaststelling van het plan mee bekend was dat Oostelijk Onroerend Goed B.V. de kosten niet vóór die tijd

zou voldoen. Gelet hierop en nu evenmin is gebleken van planologische bezwaren van de raad tegen het toekennen van het bouwvlak voor een woning, berust het besluit in zoverre niet op een deugdelijke motivering

3. In hetgeen Oostelijk Onroerend Goed B.V heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dit ziet op het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het achterste deel van het perceel Reigersweg 27, zoals weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart, niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) te worden vernietigd. Gelet op het feit dat Oostelijk Onroerend Goed B.V. inmiddels in staat van faillissement is verklaard, ziet de Afdeling geen mogelijkheid het geschil definitief te beslechten.

Het beroep van [appellant sub 2]

2. [appellant sub 2] betoogt dat zijn perceel [locatie 1] ten onrechte buiten het plan is gelaten. Volgens hem is het in strijd met de wet om een plan in procedure te brengen en dan vervolgens deels niet vast te stellen. Te meer nu voor het gebruik voor het perceel als amusementshal al verschillende vergunningen zijn verleend, waaronder een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast stelt [appellant sub 2] dat de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen innerlijk tegenstrijdig is. Tot slot voert hij aan dat een termijn had moeten worden gesteld voor vaststelling van een bestemmingsplan voor zijn perceel.

2.1. De Afdeling begrijpt het betoog van [appellant sub 2] aldus dat hij zich niet kan verenigen met de plangrens. Hieromtrent overweegt de Afdeling dat gelet op de systematiek van de Wro, de raad beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. Vaststaat dat het perceel van [appellant sub 2] in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Naar de raad ter zitting heeft toegelicht is het perceel van [appellant sub 2] bij de vaststelling van het plan buiten de begrenzing gelaten omdat bij de raad op het moment van vaststelling van het plan onvoldoende kennis bestond omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Hoewel de raad dit heeft onderkend, heeft de raad omwille van de tijd en de belangen van derden het bestemmingsplan vastgesteld voor de overige gronden in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Nu de raad geen andere argumenten heeft gegeven voor het buiten het plan laten van het perceel van [appellant sub 2] ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de plangrens in zoverre is vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het betoog slaagt.

3. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de plangrens rondom het perceel [locatie 1], is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

Het beroep van [appellante sub 3] en anderen

4. [appellante sub 3] en anderen voeren aan dat ten onrechte niet de aanduiding "horeca" is toegekend aan hun perceel [locatie 2]. Zij wijzen erop dat het perceel al geruime tijd voor horeca in gebruik is.

4.1. Vaststaat dat aan het perceel de bestemming "Gemengd-2" is toegekend, zonder de aanduiding "horeca". Blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting heeft de raad wel de bedoeling gehad deze aanduiding toe te kennen aan het perceel van [appellante sub 3] en anderen. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het betoog slaagt.

5. [appellante sub 3] en anderen betogen verder dat het plan ten onrechte niet voorziet in enige uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden voor het perceel [locatie 2]. Volgens hen past dit bij de bestemming "Gemengd-2" en is dit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voorts wijzen zij op de looptijd van het plan. Daarnaast voeren zij aan dat onduidelijk is waarom het bouwvlak niet alle bebouwing omvat.

5.1. De raad stelt dat het plan ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie voorziet in zowel een uitbreiding van de gebruiks- als de bouwmogelijkheden. Bij het vaststellen van de grootte en ligging van het bouwvlak is volgens de raad bepalend geweest dat de verdere bebouwing in de omgeving beduidend kleiner is dan het pand van [appellante sub 3] en anderen, waardoor vergroting van het pand stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. Daarnaast is bepalend geweest dat het perceel geen ruimte biedt voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor een door [appellante sub 3] en anderen gewenste uitbreiding van het pand. De raad verwijst in dit verband naar de gemeentelijke parkeernota "Actualisatie Parkeernota" van 2004.

5.2. Ingevolge artikel 6, lid 6.2, van de planregels, voor zover thans van belang, dienen gebouwen en overkappingen, met uitzondering van bijgebouwen en overkappingen bij de woning, te worden gerealiseerd in een bouwvlak.

Ingevolge ditzelfde lid, voor zover thans van belang, zijn bijgebouwen tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding "erf".

5.3. Vaststaat dat de bouwmogelijkheden op het perceel zijn afgenomen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. De Afdeling overweegt hieromtrent dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Hiertoe is van belang dat de raad blijkens de plantoelichting de bestaande situatie als uitgangspunt heeft genomen. In dit verband is verder van belang dat [appellante sub 3] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat een bedrijfseconomische noodzaak bestaat om uit te breiden. De enkele stelling dat in 2008 het aantal tafels in het restaurant is uitgebreid en dat dientengevolge een verdere uitbreiding van het pand gewenst

is, is hiertoe onvoldoende, nu hieruit niet concreet blijkt dat de planologische bouw mogelijkheden bedrijfseconomisch niet volstaan en dat dientengevolge met het oog op een goede ruimtelijke ordening het plan dient te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden. Hierbij betreft de Afdeling dat [appellante sub 3] op het moment van vaststelling van het plan geen concrete uitbreidingsplannen kenbaar heeft gemaakt bij de raad. Dat in dit verband onvoldoende rekening is gehouden met de planperiode hebben [appellante sub 3] en anderen niet aannemelijk gemaakt. Voorts is van betekenis dat de omringende bebouwing voornamelijk bestaat uit woningbouw en van beperktere omvang is. In dit licht bezien heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een verdere uitbreiding stedenbouwkundig onaanvaardbaar is. Wat betreft de situering van het bouwvlak is gelet op artikel 6, lid 6.2, van de planregels niet gebleken dat hiermee een gedeelte van de bestaande bebouwing niet als zodanig is bestemd. Dat de planregels in zoverre tot een onduidelijke situatie leiden, hebben [appellante sub 3] en anderen gelet hierop niet aannemelijk gemaakt. Het betoog faalt.

6. In hetgeen [appellante sub 3] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover hierin aan het perceel [locatie 2] niet de aanduiding "horeca" is toegekend, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

In hetgeen [appellante sub 3] en anderen voor het overige hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is derhalve voor het overige ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 4]

7. [appellant sub 4] betoogt dat hij onaanvaardbare overlast ondervindt van het parkeerterrein op de percelen Arnhemseweg 46-2 en Tenderlaan 8, alsmede van de Moskee en van de warenmarkt die op vrijdagmiddag plaatsvindt. Hij voert hiertoe aan dat volgens de lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen in verband met geluid een afstand van 30 meter dient te worden aangehouden van de moskee tot zijn woning. Volgens hem is de feitelijke afstand 7 meter. Voorts voert [appellant sub 4], onder verwijzing naar een brief van de gemeente van juli 2003, aan dat het plan in strijd is met de verkoopvoorwaarden van het pand Tenderlaan 2-8. Tot slot stelt hij, onder verwijzing naar de gedaalde WOZ-waarde van zijn woning, dat hij schade ondervindt van het plan.

7.1. De raad stelt dat de overlast ten gevolge van de opnieuw als zodanig bestemde maatschappelijke voorziening aanvaardbaar is. Hierbij is volgens de raad van belang dat het betreffende perceel al geruime tijd voor een maatschappelijke voorziening in gebruik is. In zoverre is de VNG-brochure niet van toepassing. Ook het gebruik van een deel van het perceel Arnhemseweg 46-2 als parkeerterrein is volgens de raad aanvaardbaar nu hiermee het parkeerprobleem in de wijk deels wordt opgelost. Verder is hiervoor van belang dat de Arnhemseweg een gebied met functiemenging betreft, waar het volgens de raad aanvaardbaar is dat milieubelastende en milieugevoelige functies zich op korte afstand van elkaar bevinden. Een afstand van 10 meter van het parkeerterrein tot de achtergevels van de woning is, naar de raad stelt, aanvaardbaar. Voorts stelt de raad in dit verband dat het parkeerterrein uitsluitend mag worden gebruikt als parkeerterrein bij de naastgelegen maatschappelijke voorziening. Het aangrenzende perceelsdeel dat is bestemd voor wonen kan volgens de raad niet worden gebruikt als parkeerterrein of anderszins ten behoeve van de maatschappelijke voorziening. Hierbij merkt de raad op dat inmiddels een erfafscheiding is geplaatst waarmee het perceelsgedeelte met de bestemming "Wonen" is afgeschermd van het parkeerterrein.

7.2. Ingevolge artikel 9, lid 9.1.1, onder a, van de planregels zijn de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen. In deze lijst zijn onder meer genoemd: Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs en kerkgebouwen e.d..

Ingevolge lid 9.1.2, is ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" de voor "Maatschappelijk" aangewezen grond uitsluitend bestemd voor het parkeren ten behoeve van de naastgelegen maatschappelijke voorziening.

7.3. Vaststaat dat het perceel van [appellant sub 4] direct grenst aan het perceel waaraan in het plan de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend. Het perceel waaraan gedeeltelijk de aanduiding "parkeerterrein" is toegekend ligt op een afstand van ongeveer 5 meter van het perceel van [appellant sub 4]. De afstand tot de gevel van de woning van [appellant sub 4] bedraagt ongeveer 10 meter.

7.3.1. Hoewel [appellant sub 4] terecht stelt dat in de Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen (hierna: de Lijst), waarnaar in de planregels bij de bestemming wordt verwezen, voor geluid een afstand is vermeld van 30 meter voor maatschappelijke voorzieningen in categorie 2, is deze afstand zelf niet verankerd in de planregels. In de planregels is slechts bepaald dat de in de Lijst opgenomen maatschappelijke voorzieningen in categorieën 1 en 2 zijn toegestaan binnen de bestemming. Dit betekent dat op grond van de planregels geen verplichting bestaat een afstand van 30 meter aan te houden. Nu de raad voorts de VNG-brochure, op basis waarvan de Lijst is opgesteld, niet heeft toegepast omdat het een bestaande situatie betreft, heeft de raad terecht gesteld dat hij ook in zoverre niet is gehouden een dergelijke afstand in acht te nemen. Dit laat echter onverlet dat de raad met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient te bezien of de bestemmingen zich met elkaar verdragen. Hierbij kan de VNG-brochure een rol spelen, in die zin dat het een indicatie kan geven van de mate van hinder. De raad heeft in dit verband van belang kunnen achten dat het een lang bestaande situatie betreft, die ook steeds als zodanig is bestemd. Voorts heeft de raad in aanmerking kunnen nemen dat in het gebied verschillende functies voorkomen, zodat gesproken kan worden van een gebied van functiemenging. Dat de raad in een dergelijk gebied het aanvaardbaar acht dat milieubelastende en milieugevoelige functies zich op korte afstand van elkaar bevinden, acht de Afdeling op zichzelf niet onredelijk. [appellant sub 4] heeft niet aannemelijk gemaakt dat in dit geval anders moet worden geoordeeld. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad opnieuw heeft

toegezegd in gesprek te treden met de Moskee over het beperken van de feitelijke overlast, bijvoorbeeld door wijziging van de hoofdingang van het gebouw. Verder heeft de raad ter zitting gesteld dat de warenmarkt die elke week wordt gehouden planologisch niet is toegestaan. Voorts is van betekenis dat de eventuele strijdigheid van het plan met de verkoopvoorwaarden van het pand, wat daar ook van zij, niet met zich brengt dat de bestemmingen zich niet met elkaar verdragen.

Wat betreft het met dit plan bestemde parkeerterrein is van belang dat dit parkeerterrein is voorzien op een afstand van ongeveer 10 meter tot de gevel van de woning van [appellant sub 4]. [appellant sub 4] heeft niet aannemelijk gemaakt dat desondanks geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarbij komt dat het parkeerterrein uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van de maatschappelijke voorziening.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van [appellant sub 4] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met het behoud van de bestaande situatie zijn gemoeid. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in zoverre niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 4]. Het betoog faalt.

8. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

#### Opdracht

9. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder a, en vijfde lid, van de Awb, de raad op te dragen om binnen 16 weken na en met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen een nieuw plan voor de desbetreffende planonderdelen vast te stellen.

#### Proceskosten

10. De raad dient ten aanzien van [appellante sub 3] en anderen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is ten aanzien van Oostelijk Onroerend Goed B.V. en [appellant sub 2] niet gebleken.

Ten aanzien van [appellant sub 4] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Oostelijk Onroerend Goed B.V. en [appellant sub 2] geheel, en het beroep van [appellante sub 3] en anderen gedeeltelijk, gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Apeldoorn van 8 maart 2012, kenmerk nr.19A-2012, voor zover:

a. hierin aan het achterste deel van het perceel Reigersweg 27, zoals aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart, niet de aanduiding "bouwvlak" is toegekend;

b. het betreft de plangrens rondom het perceel [locatie 1];

c. hierin aan het perceel [locatie 2] niet de aanduiding "horeca" is toegekend;

III. draagt de raad van de gemeente Apeldoorn op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen ten aanzien van de onder II. genoemde plandelen een nieuw besluit te nemen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

IV. verklaart het beroep van [appellante sub 3] en anderen voor het overige, en het beroep van [appellant sub 4A] en [appellante sub 4B] geheel, ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Apeldoorn tot vergoeding van bij [appellante sub 3] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Apeldoorn aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van:

a. € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Oostelijk Onroerend Goed B.V.;

b. € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) voor [appellant sub 2];

c. € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) voor [appellante sub 3] en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. L.A. van Heusden, ambtenaar van staat.

Het lid van de enkelvoudige kamer w.g. Van Heusden is verhinderd de uitspraak ambtenaar van staat

te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 1 mei 2013

647.

