

Uitspraak 201306121/1/R1

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 5 maart 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Almelo
PROCEDURESORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Overijssel

201306121/1/R1.

Datum uitspraak: 5 maart 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Almelo,
2. [appellant sub 2], wonend te Almelo,

en

de raad van de gemeente Almelo,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 11 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Rohof Goossenmaat" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 januari 2014, waar [appellant sub 1], bijgestaan door H. Huisman, werkzaam bij Hoes dé Twentse makelaar, [appellant sub 2], vertegenwoordigd door mr. H.G. van der Laan, werkzaam bij HGL Juristen, en de raad, vertegenwoordigd door I.M. Scharenborg-Lesker en A. Bosveld, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het plan voorziet in de actualisering van een aantal bestemmingsplannen binnen de wijk Rohof/Goossenmaat. Het plan is overwegend conserverend van aard.

Het beroep van [appellant sub 1]

3. [appellant sub 1] verzet zich tegen de toegekende bestemmingen aan zijn percelen [locatie 1], [locatie 2], [locatie 3] en [locatie 4]. Ten onrechte zijn de vorige planologische mogelijkheden niet overgenomen. [appellant sub 1] betoogt dat hij hierdoor wordt beperkt in zijn mogelijkheden.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voor het gebied rond de Nieuwstraat is gekeken naar de bestaande situatie, het geldende planologisch regime, maar ook naar (on)wenselijke ontwikkelingen. De Nieuwstraat is volgens de raad een straat waar tussen de woningen ook detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke instellingen zijn gevestigd. Volgens de raad heeft het gebied een hoge parkeerdruk, wat leidt tot overlast. Verder zorgt de menging van functies voor een weinig aantrekkelijk leefklimaat. Gelet hierop heeft de raad voor de

Nieuwstraat gekozen voor een concentratie van functies op plekken waar dit mogelijk is. Vanwege het bredere straatprofiel aan de westelijke zijde van de Nieuwstraat is ervoor gekozen om de winkels en dienstverlening aan die zijde te concentreren en de oostelijke kant van de Nieuwstraat meer ten behoeve van wonen te bestemmen.

De raad heeft vanwege dit uitgangspunt aan het perceel [locatie 1] de bestemming "Wonen" toegekend. Dit is ook in overeenstemming met een verleende bouwvergunning voor het verbouwen van het pand naar appartementen en in overeenstemming met het huidige gebruik. In de bouwvergunning is voorts voor een gedeelte van het pand detailhandel toegestaan. Gelet hierop heeft de raad tevens de aanduiding "detailhandel" aan het perceel toegekend.

Dit uitgangspunt is ook toegepast op het perceel [locatie 2]. Vanwege de huidige inrichting van de begane grond als winkelruimte en het vroegere gebruik van het pand voor detailhandel is naast de bestemming "Wonen", de aanduiding "detailhandel" toegekend.

Ten aanzien van de percelen [locatie 4] en [locatie 3] stelt de raad dat vanwege de toekenning van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" de percelen nagenoeg dezelfde mogelijkheden behouden als het vorige planologische regime.

3.2. Blijkens de verbeelding zijn aan de percelen [locatie 1] en [locatie 2] de bestemming "Wonen" en de aanduiding "detailhandel" toegekend. Aan de percelen [locatie 4] en [locatie 3] zijn de bestemming "Wonen" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" toegekend. Op de twee laatstgenoemde percelen was voorheen een autobedrijf gevestigd.

Ingevolge artikel 23, lid 23.1, van de planregels, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
[...]

g. detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";

h. bedrijven tot en met categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2";

[...].

3.3. Blijkens de plankaart van het vorige plan "Uitbreidingsplan West" was aan het perceel [locatie 1], [locatie 4] en [locatie 3] de bestemming "Gemengde wijken" toegekend.

Ingevolge artikel 3 van de voorschriften van dat plan mochten op de terreinen, welke bestemd waren voor "Gesloten bebouwing" behalve woningen ook winkels met de daarmee in onmiddellijk verband staande werk- en bergplaatsen (zoals bakkerijen) en voorts bedrijfsgarages, koffiehuisen en dergelijke gebouwen, welke geacht konden worden het algemene karakter van een woonwijk niet aan te tasten, worden opgericht. [...].

Ingevolge artikel 4 waren de terreinen, welke bestemd waren voor "Gemengde bebouwing" (lees: "Gemengde wijken") naast het oprichten van de in artikel 3 genoemde woningen en gebouwen bovendien toegestaan het oprichten van gebouwen ten behoeve van

a. kleine bedrijven, welke hun producten onmiddellijk aan omwonenden afleverden, zoals hoefsmederijen, loodgieterswerkplaatsen, rijwielherstelplaatsen en dergelijke.

b. bedrijven, welke geen hinder door geraas, stank en trilling veroorzaakten en waarin niet meer dan vier personen plachten werkzaam te zijn.

3.4. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Het vorige planologische regime voor het perceel [locatie 1] stond een ruimer gebruik toe dan het huidige plan. De raad heeft echter toegelicht dat het perceel [locatie 1] is gelegen aan de oostelijke zijde van de Nieuwstraat. Voor de percelen aan deze zijde geldt dat deze veelal worden bestemd voor "Wonen", zodat hier een beter woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De raad heeft echter ook rekening gehouden met de verleende vergunning door de aanduiding "detailhandel" aan het perceel toe te kennen. Verder heeft de raad het pand overeenkomstig het huidige gebruik bestemd, nu [appellant sub 1] ter zitting heeft verklaard dat de begane grond te huur staat als winkelruimte en de verdieping als woning wordt gebruikt. Voorts is niet gebleken dat [appellant sub 1] een concreet voornemen had waarmee

de raad bij de vaststelling van het plan rekening had moeten te houden. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan het algemeen belang om ter plaatse van deze zijde van de Nieuwstraat een beter woon- en leefklimaat te waarborgen dan aan het belang van [appellant sub 1] om ruimere gebruiksmogelijkheden voor zijn perceel [locatie 1] te behouden.

3.5. De Afdeling begrijpt het betoog van [appellant sub 1] ten aanzien van de percelen [locatie 4] en [locatie 3] zo dat het plan hem ten onrechte in de gebruiksmogelijkheden van deze percelen beperkt. De raad heeft echter onweersproken gesteld dat de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vorige plan nagenoeg gelijk zijn. Voorts was voorheen op dit perceel een autobedrijf gevestigd. De Afdeling overweegt dat een dergelijk bedrijf ook onder het onderhavige plan is toegestaan, nu een dergelijk bedrijf valt binnen de toegekende aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2". Voor zover [appellant sub 1] ter zitting heeft aangevoerd dat hij op dit perceel woningen wenst te bouwen, overweegt de Afdeling dat niet is gebleken van een concreet voornemen in deze bestemmingsplanprocedure waarmee de raad rekening had moeten houden.

3.6. De Afdeling overweegt dat wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de percelen [locatie 1], [locatie 4] en [locatie 3] van [appellant sub 1] betreft, geen grond bestaat 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 de realisering van het plan aan de orde zijn.

3.7. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad in redelijkheid de bestemming "Wonen" met de aanduiding "detailhandel" aan het perceel [locatie 1] en de bestemming "Wonen" met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" aan de percelen [locatie 4] en [locatie 3] heeft kunnen toekennen. Het beroep van [appellant sub 1] is in zoverre ongegrond.

3.8. Ten aanzien van het perceel [locatie 2] heeft de raad ter zitting gesteld dat de verdieping kan worden gebruikt voor opslag en kantoor ten behoeve van de detailhandel op de begane grond. De Afdeling overweegt echter dat ingevolge artikel 23, lid 23.1, onder g, van de planregels, uitsluitend detailhandel op de begane grond is toegestaan en dat derhalve alleen bewoning op de verdieping mogelijk is. Voorts heeft [appellant sub 1] ter zitting onderbouwd dat bewoning van de verdieping indien op de begane grond detailhandel is gevestigd, zonder ingrijpende verbouwing van het pand niet mogelijk is. De raad heeft dit niet onderkend. Gelet hierop ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft het perceel [locatie 2], in zoverre niet is genomen met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van [appellant sub 1] is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in zoverre te worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 2]

4. Ter zitting heeft [appellant sub 2] zijn verzoek tot vergoeding van (plan)schade indien het plan niet (gedeeltelijk) wordt vernietigd in deze procedure, ingetrokken.

5. [appellant sub 2] betoogt dat de raad ten onrechte geen horecacategorie 4 op zijn perceel [locatie 5] mogelijk heeft gemaakt. Hierdoor wordt [appellant sub 2] beperkt in de mogelijkheden tot exploitatie van zijn pand. Volgens [appellant sub 2] wordt het pand al gedurende twaalf jaar gebruikt als restaurant met afhaalmogelijkheden. Verder wijst [appellant sub 2] erop dat geen sprake is van parkeerproblemen in de omgeving en dat het naastgelegen parkeerterrein voldoende parkeerplaatsen biedt. Voorts wijst [appellant sub 2] op het vergelijkbare perceel [locatie 6] waarop wel horecacategorie 4 wordt toegestaan.

5.1. Volgens de raad is na een brand in 2005 een bouwvergunning verleend voor de herbouw van een woonhuis met een afhaalrestaurant. Verder is volgens de raad met de toegekende bestemming en aanduiding aangesloten bij het vorige plan waarin voor dit perceel wonen en detailhandel was toegestaan.

5.2. Blijkens de verbeelding zijn aan het perceel [locatie 5] de bestemming "Gemengd - 2" en de aanduiding "horeca van categorie 1" toegekend. Aan het perceel [locatie 6] zijn de bestemming "Gemengd - 1" en de aanduiding "horeca van categorie 4" toegekend.

Ingevolge artikel 1, lid 1.37, van de planregels wordt onder horeca verstaan het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken in de volgende te onderscheiden horecacategorieën:

- Horecacategorie 1: fastfoodzaken (afhaalrestaurants, cafetaria snackbars, e.d.);

[...]

- Horecacategorie 4: restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearooms;

[...].

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor:

[...];

g. horeca van categorie 1 en 4 ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4";

[...].

Ingevolge artikel 8, lid 8.1, zijn de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden bestemd voor:

[...];

f. horeca van categorie 1, op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1";

[...].

5.3. Blijkens de plankaart van het vorige plan "Uitbreidingsplan West" was aan het perceel [locatie 5] de bestemming "Gemengde wijken" toegekend.

Aan het perceel [locatie 6] was in het vorige plan "West Herziening 87 XII Goossenmaat" onder meer de bestemming "Horeca restaurants" toegekend.

Ingevolge artikel 18, eerste lid, van de planvoorschriften van dat plan waren de gronden op de kaart aangewezen voor "Horeca restaurants" bestemd voor restaurantbedrijven.

5.4. De Afdeling overweegt dat het perceel [locatie 5] ten tijde van de vaststelling van het plan niet als restaurant werd gebruikt. Ter zitting heeft [appellant sub 2] aangegeven dat het pand wordt gebruikt voor het houden van besloten partijen, lunches en diners. De raad heeft evenwel rekening gehouden met de bouwvergunning voor een woonhuis met een afhaalrestaurant, ondanks dat het pand niet in gebruik was als afhaalrestaurant. Voorts heeft de raad aangevoerd dat het onderhavige bestemmingsplan conserverend is. Niet is gebleken dat [appellant sub 2] een concreet voornemen had waarmee de raad bij de vaststelling van het plan rekening had moeten houden. Gelet hierop ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad bij het toekennen van de aanduiding "horeca van categorie 1" in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij het vorige planologische regime en de verleende bouwvergunning voor een woonhuis met een afhaalrestaurant. Voor zover [appellant sub 2] heeft betoogd dat hij beschikt over een exploitatievergunning voor een restaurant, overweegt de Afdeling dat, wat daar ook van zij, een exploitatievergunning wordt verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening waarbij geen afweging wordt gemaakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Een exploitatievergunning betekent daarom niet dat in het bestemmingsplan een overeenkomstige horecabestemming moet worden opgenomen. Gelet op het voorgaande geeft het betoog van [appellant sub 2] dat het mogelijk maken van een restaurant geen parkeerproblemen met zich brengt evenmin aanleiding voor een ander oordeel.

5.5. Over de door [appellant sub 2] gemaakte vergelijking met het perceel [locatie 6] wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat, anders dan het perceel [locatie 5], aan het perceel [locatie 6] in het vorige plan de bestemming "Horeca restaurants" was toegekend en op het perceel ten tijde van de vaststelling van het plan een restaurant was gevestigd. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 2] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

5.6. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel [locatie 5] 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 de realisering van het plan aan de orde zijn.

5.7. [appellant sub 2] heeft in zijn beroepschrift voor het overige verwezen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 2] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de

weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

6. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 2] ongegrond.

7. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

8. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van [appellant sub 2] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 1] gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Almelo van 11 juni 2013 voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het perceel [locatie 2];

III. draagt de raad van de gemeente Almelo op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat de raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. verklaart het beroep van [appellant sub 1] voor het overige en het beroep van [appellant sub 2] geheel ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Almelo tot vergoeding van bij [appellant sub 1] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 50,74 (zegge: vijftig euro en vierenzeventig cent);

VI. gelast dat de raad van de gemeente Almelo aan [appellant sub 1] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.J. den Broeder, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten w.g. Den Broeder
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 5 maart 2014

410-763.