

## Uitspraak 201211054/1/R1

|                     |  |
|---------------------|--|
| DATUM VAN UITSpraak | woensdag 22 mei 2013                                       |
| TEGEN               | de raad van de gemeente Zwolle                             |
| PROCEDURESOORT      | Eerste aanleg - enkelvoudig                                |
| RECHTSGEBIED        | Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Overijssel |

201211054/1/R1.

Datum uitspraak: 22 mei 2013

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BVG Vastgoed B.V., gevestigd te Arnhem,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Zwolle,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 29 oktober 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Hessenpoort" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft BVG Vastgoed 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 24 april 2013, waar BVG Vastgoed, vertegenwoordigd door H.J. van der Leij, J.G. Boeve en E. Stemerdink, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. van den Berg, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan heeft betrekking op het bedrijventerrein Hessenpoort in Zwolle. Het plan voorziet in een actualisering van geldende bestemmingsplannen en heeft een overwegend conserverend karakter. De geprojecteerde locatie voor Ikea (kavel op de hoek Bentheimstraat en de Nieuwleusenerdijk) valt buiten de planbegrenzing.

2. Het beroep van BVG Vastgoed is gericht tegen de begrenzing van het plangebied, voor zover de gronden waar een vestiging van de Ikea is voorzien niet in het plan zijn opgenomen. Zij voert aan dat deze gronden en de gronden in het plangebied in het voorheen geldende bestemmingsplan "Hessenpoort II" wel als één plangebied waren aangemerkt. Volgens BVG Vastgoed heeft de komst van de Ikea vestiging ruimtelijke gevolgen voor de omgeving en hadden deze gevolgen bij de vaststelling van het onderhavige plan dienen te worden onderzocht en meegewogen. Ten slotte voert BVG Vastgoed aan dat het haar onmogelijk wordt gemaakt een zienswijze of beroep in te dienen doordat voor het mogelijk maken van een Ikea vestiging ter plaatse een procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) zal worden toegepast.

2.1. Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) komt de raad in beginsel beleidsvrijheid toe 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.

In hetgeen BVG Vastgoed heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt van belang geacht dat niet is gebleken dat tussen de gronden in dit plangebied en het perceel op de hoek Benthaimstraat en de Nieuwleusenerdijk waar de Ikeavestiging is voorzien een zodanige samenhang bestaat dat de raad de begrenzing van dit plangebied niet zo heeft kunnen vaststellen en dit perceel in het plan had moeten betrekken. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat het onderhavige plan en de vestiging van de Ikea een verschillend karakter hebben aangezien het onderhavige plan conserverend van aard is en de vestiging van een Ikea juist ontwikkelingsgericht. Voorts heeft de raad in zijn beoordeling mogen betrekken dat ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan nog geen overeenstemming was bereikt met Ikea over onder meer de ontsluiting van de vestiging en de ruimtelijke vormgeving en dat pas nadat het onderwerp van het onderhavige plan ter inzage was gelegd een koopovereenkomst is getekend. Gelet voorts op de vertraging van de bestemmingsplanprocedure die de benodigde onderzoeken naar de gevolgen van het realiseren van een Ikeavestiging ter plaatse met zich zouden brengen, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid kunnen besluiten het desbetreffende perceel niet in het plan op te nemen. Hierbij wordt tevens van belang geacht dat voorop staat dat het onderhavige plan is opgesteld omdat de huidige bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein zijn verouderd en omdat vanaf 1 juli 2013 kort gezegd een legessanctie geldt indien een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar.

Voor zover BVG Vastgoed betoogt dat het haar onmogelijk wordt gemaakt een zienswijze of beroep in te dienen doordat voor het mogelijk maken van een Ikeavestiging een procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo zal worden toegepast, overweegt de Afdeling dat indien het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning zou verlenen belanghebbenden tegen dit besluit rechtsmiddelen kunnen aanwenden. In die procedure kunnen ook de ruimtelijke gevolgen van de Ikeavestiging voor de omgeving aan de orde komen. Gelet hierop faalt het betoog van BVG Vastgoed.

3. BVG Vastgoed stelt verder dat de omvang van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 4, lid 4.6.1, onder b, van de planregels te beperkt is, omdat hierin geen goederen zijn beschreven zoals meubels, keukens, sanitair, keukengerei en beddengoed. Zij wenst dat op haar perceel Holsteinstraat 2 de verkoop van een ruimer aantal goederen is toegestaan.

3.1. Blijkens de verbeelding is aan het perceel Holsteinstraat 2 de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.5, onder b, van de planregels wordt tot een gebruik strijdig met de bestemming "Bedrijventerrein" in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca.

Ingevolge lid 4.6.1, onder b, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo en het bepaalde in lid 4.5, onder b, ten behoeve van detailhandel in onder meer caravans, kampeerauto's, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten en kano's op een vloeroppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij de verkoop van aanverwante droge en natte recreatiegoederen is toegestaan op een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.

3.2. Door de raad is te kennen gegeven dat ingevolge artikel 4, lid 4.6.1, onder b, van de planregels op het bedrijventerrein Hessenpoort alleen ruimte is voor de verkoop van volumineuze detailhandel, zoals caravans en motor- en zeilboten, waarvoor binnen de reguliere winkelcentra geen ruimte kan worden gevonden. Het is volgens de raad niet gewenst om op bedrijventerreinen de verkoop van de door BVG Vastgoed genoemde goederen toe te staan, omdat de door BVG Vastgoed genoemde goederen juist binnen de reguliere winkelcentra kunnen worden verkocht en de verkoop hiervan niet op een bedrijventerrein hoort plaats te vinden. Naar het oordeel van de Afdeling heeft BVG Vastgoed met hetgeen zij heeft aangevoerd niet aannemelijk gemaakt dat de raad er niet in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen om de verkoop van de door BVG Vastgoed genoemde goederen niet op het bedrijventerrein Hessenpoort toe te staan maar in lid 4.6.1, onder b, slechts een beperkt aantal volumineuze goederen op te nemen.

4. In hetgeen BVG Vastgoed 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 strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep is ongegrond.

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.J. den Broeder, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx w.g. Den Broeder  
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 22 mei 2013

634.