

Raadsvoorstel

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d.	28 september 2015
Documentnummer :	2015.0.065.181
Zaaknummer:	2012-06-01118
Onderwerp:	Het herstellen van het vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt 2013' van 30 juni 2014

Aan de gemeenteraad.

Arnhem 28 juli 2015,

VOORSTEL

1. het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt 2013' van 30 juni 2014 te herstellen door middel van het nemen van een aanvullend besluit.

1. AANLEIDING / PROBLEEMSTELLING

Op 8 juli 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) tussenuitspraak gedaan in het kader van de behandeling van de beroepen inzake het bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt 2013'. De Afdeling heeft overwogen dat er aan het besluit van de gemeenteraad van 30 juni 2014 nog enkele kleine gebreken kleven en dat de gemeenteraad 20 weken de tijd krijgt deze gebreken te herstellen via de zogenaamde bestuurlijke lus. Hierbij heeft de Afdeling tevens bepaald dat de aanpassing niet in ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd, maar direct aan uw raad ter besluitvorming kan worden voorgelegd.

2. DOEL

Het bestreden besluit te herstellen door middel van een aanvullend besluit waarmee op deze wijze wordt voldaan aan de tussenuitspraak van de Afdeling.

3. ARGUMENTEN

De argumenten om de gebreken te herstellen worden genoemd in de tussenuitspraak van de Afdeling (zie bijlage bij dit raadsvoorstel). Het voorstel is om het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen aan te passen door het vaststellingsbesluit van 30 juni 2014 te herstellen. Deze wijzigingen worden hieronder beschreven.

1. Op de plankaart van het eerder vastgestelde bestemmingsplan is aan het perceel Paul Krugerstraat 8a de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Maatschappelijk' toegekend. De afdeling is van oordeel dat hiervoor geen deugdelijke of toereikende motivering is gegeven. Die motivering kan alsnog worden gegeven of er kan alsnog worden gekozen voor een bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Kantoor' (waar in het beroep om wordt gevraagd). In het pand Paul Krugerstraat 8a is een regiokantoor van het Regionale Instelling voor Beschermd Wonen (RIBW) gevestigd. Aanvankelijk is het gebruik van dit pand geïnventariseerd als een maatschappelijke functie. Bij nader inzien en naar mening van de Afdeling kan deze functie naast maatschappelijk ook als kantoor worden gezien. In het geldende bestemmingsplan heeft dit pand een kantoorbestemming en veel vergelijkbare gevallen hebben in het vastgestelde bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt 2013' een woonbestemming met

functieaanduiding 'kantoor' gekregen. Binnen de functieaanduiding 'kantoor' zijn ook enkele maatschappelijke functies toegestaan.

Het voorstel is om de functieaanduiding van het pand Paul Krugerstraat 8a te wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'kantoor'. Dit past beter bij het huidige gebruik van het pand en bij de juridische mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

2. In artikel 12 lid 1 van de regels (bestemmingsomschrijving tuin) van het vastgestelde bestemmingsplan ontbreekt de bepaling dat de als zodanig bestemde gronden ook mogen worden gebruikt voor parkeren voor zover het betreft gronden met de functieaanduiding "parkeerterrein". Hoewel die mogelijkheid wel is opgenomen in artikel 12 lid 3 acht de Afdeling het voor alle duidelijkheid beter en ook consequenter om die mogelijkheid ook in artikel 12 lid 1 te benoemen.

De voorgestelde wijziging houdt in om aan artikel 12 lid 1 toe te voegen lid d met de tekst: parkeervoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein'.

3. Uit artikel 16 lid 1 van de regels (bestemmingsomschrijving wonen) van het vastgestelde bestemmingsplan is het volgens de afdeling onvoldoende duidelijk dat, naast de functies die binnen deze bestemming als zodanig zijn bestemd, deze gronden ook zijn bestemd voor parkeren. Ter zitting is weliswaar verklaard dat de mogelijkheid van parkeren valt binnen de term verblijfsgebied maar dit acht de afdeling ontoereikend. Dit moet beter worden gemotiveerd dan wel moet zo nodig hiervoor alsnog een bepaling worden opgenomen.

Het voorstel is om in artikel 16.1 sub c. te wijzigen zodat achter de term 'verblijfsgebied' de volgende tekst wordt opgenomen: 'waaronder mede worden verstaan tuinen en parkeervoorzieningen'.

4. Op de plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan ontbreekt ter plaatse van het perceel Sonsbeekweg 34 een aanduiding dat een bestaand hekwerk als zodanig is bestemd. Ter zitting is al verklaard dat dit ten onrechte niet heeft plaatsgevonden. Het hekwerk is al jaren ter plaatse aanwezig en heeft een belangrijke sociale (veiligheids)functie voor de afsluiting van het achterterrein. De Afdeling biedt de mogelijkheid nu om het bestemmingsplan alsnog hierop aan te passen.

De voorgestelde wijziging houdt in dat het hekwerk ter plaatse het perceel Sonsbeekweg 34 alsnog als zodanig op de verbeelding (plankaart) wordt aangeduid door het toevoegen van de 'specifieke bouwaanduiding - 1'. In de regels komt artikel 12.2 (bouwregels bij de bestemming 'tuin') als volgt te luiden:

- a. *Op deze gronden mag niet worden gebouwd;*
- b. *in afwijking van het bepaalde in sub a. mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' een hekwerk worden opgericht met een maximumbouwhoogte van 2,50 meter.*

4. FINANCIËN

De kosten van deze reparatie maken deel uit van de procedure van het bestemmingsplan. Verder brengen deze wijzigingen geen kosten met zich mee.

5. RISICO'S

De mogelijkheid bestaat dat er beroep kan worden ingediend tegen het aanvullende besluit en dan met name tegen het alsnog positief bestemmen van het hekwerk. De verwachting is echter dat dit niet zal plaatsvinden. Het hekwerk staat er al namelijk een geruime tijd en er zijn nooit bezwaren tegen gemaakt.

Wat betreft het risico op planschade, die is gering omdat de wijzigingen daartoe te weinig ingrijpend zijn.

6. BURGERPARTICIPATIE / INSPRAAK

De wijzigingen zijn besproken met de betreffende indiener die het beroepschrift bij de Afdeling heeft ingediend. Deze heeft al aangegeven te kunnen instemmen met het aanbrengen van de wijzigingen.

7. UITVOERING EN EVALUATIE

Na vaststelling worden de betrokken partijen in de beroepsprocedure van het besluit in kennis gesteld. Zij kunnen dan binnen 4 weken na verzending van dit besluit schriftelijk een zienswijze kenbaar maken over de wijze waarop het gebrek is hersteld. De Afdeling deelt partijen mee op welk wijze het beroep verder wordt behandeld.

Daarnaast wordt het nieuwe vaststellingsbesluit gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd en bestaat de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling (alleen tegen de wijzigingen zoals opgenomen in het nieuwe besluit).

Na de termijn zal de Afdeling van het raadsbesluit schriftelijk in kennis worden gesteld. Verwacht wordt dat op korte termijn daarna een definitieve uitspraak in de beroepszaak zal volgen.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage: tussenuitspraak Raad van State van 8 juli 2015 (met nr. 201406206/1/R2)

Besluit van: 28 september 2015

Documentnummer 2015.0.065.181

Zaaknummer 2012-06-01118

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 juli 2015, Cluster Beleid en Regie, nummer: 2015.0.065.180;

gelet op artikel 8:51a van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

Bij de wijzigingen die zijn aangebracht in het raadsbesluit van 30 juni 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt 2013' zoals dit plan is vervat in plankaart NL.IMRO 0202.766-0302 (2 bladen) met bijbehorende regels en toelichting nog de volgende wijzigingen op te nemen:

Ten aanzien van de plankaart/verbeelding vervat in plankaart NL.IMRO 0202.766-0302 (zie ook de afbeelding op de volgende pagina):

- *De functieaanduiding op het perceel Paul Krugerstraat 8a wordt gewijzigd van 'maatschappelijk' naar 'kantoor';*
- *Op de bestemming 'Tuin' van het perceel Sonsbeekweg 34 is, grenzend aan de bestemming Verkeer-verblijfsgebied' de 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen met de breedte van een halve meter.*

Ten aanzien van de regels:

- Aan artikel 12 lid 1 (bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Tuin') wordt lid d toegevoegd en dit komt als volgt te luiden:

d. parkeervoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein'.

- Artikel 12.2 (bouwregels bij de bestemming 'tuin') komt als volgt te luiden:

12.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mag niet worden gebouwd;

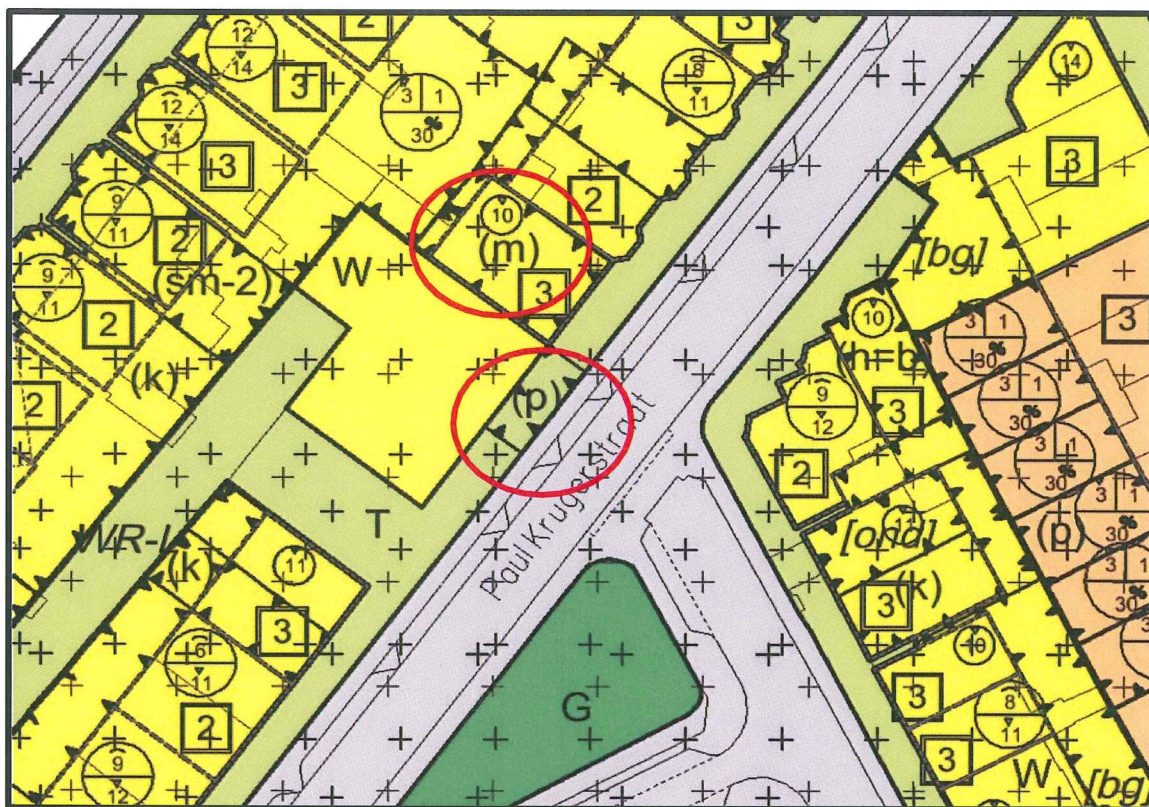
b. in afwijking van het bepaalde in sub a. mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' een hekwerk worden opgericht met een maximumbouwhoogte van 2,50 meter.

- Artikel 16.1 (bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Wonen') sub c. wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

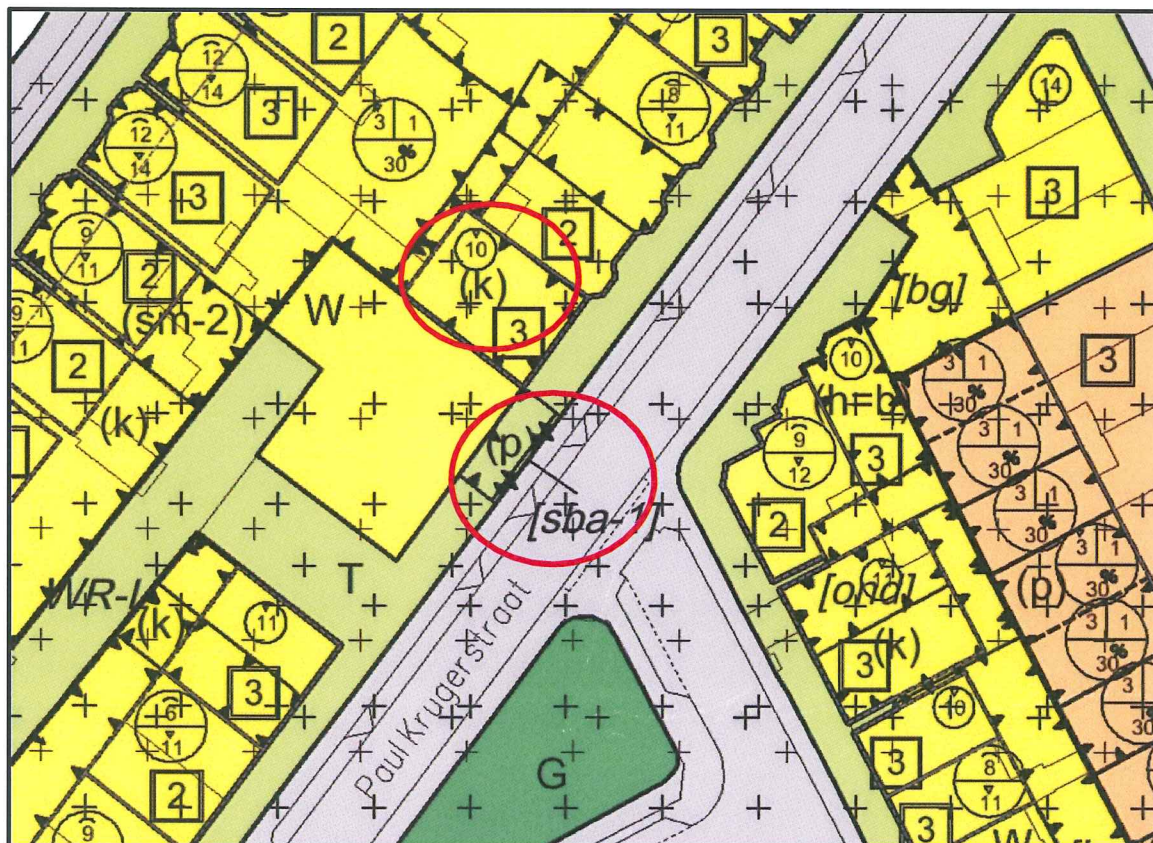
c. verblijfsgebieden waaronder mede worden verstaan tuinen en parkeervoorzieningen.

De griffier,

De voorzitter,



Afbeelding boven: de plankaart van het bestemmingsplan vastgesteld door de raad op 30 juni 2014 en onder de voorgestelde wijzigingen op de plankaart behorende bij dit aanvullend raadsbesluit.



INGEKOMEN - 9 JULI 2015

Raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM



Datum
8 juli 2015

Ons nummer
201406206/1/R2

Uw kenmerk

Onderwerp
Arnhem
Bp. Burgemeesterswijk Transvaalbuurt
2013

Behandelend ambtenaar
Y.A. Neijssel
070-4264574

In de bovenvermelde zaak is een uitspraak gedaan. Een afschrift daarvan treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer 201406206/2.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruik maken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.



201406206/1/R2.

Datum uitspraak: 8 juli 2015

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), in het geding tussen:

1. de Wijkvereniging Burgemeesterskwartier e.o., gevestigd te Arnhem,
 2. Ch.A. Schlick, wonend te Arnhem,
 3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AVB Vastgoed B.V., gevestigd te Arnhem,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Arnhem,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 juni 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Burgemeesterswijk Transvaalbuurt 2013" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Wijkvereniging, Schlick en AVB Vastgoed beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

AVB Vastgoed heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 mei 2015, waar de Wijkvereniging, vertegenwoordigd door F. Meijer en H. van Nunen, Schlick en AVB Vastgoed B.V., beiden vertegenwoordigd door mr. I.E. Nauta, advocaat te Enschede, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M.H.W. van Loo en R.L.H. Slippens, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Planbeschrijving en toetsingskader

1. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de Burgemeesterswijk en de Transvaalbuurt te Arnhem. Voorts is het plan ingegeven door de aanwijzing van een groot deel van het plangebied tot Rijksbeschermd Stadsgezicht.

2. 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.

Intrekking

3. Ter zitting heeft Schlick zijn beroepsgrond dat een termijn van zes maanden voor het vervallen van de uitsterfregeling te kort is, ingetrokken.

Ontvankelijkheid

4. De raad betwist de ontvankelijkheid van het beroep van de Wijkvereniging gericht tegen artikel 1.24 van de planregels omdat tegen dit onderdeel geen zienswijze is gericht.

5. Uit artikel 6:13 van de Awb vloeit voort dat een belanghebbende geen beroep kan instellen tegen onderdelen van een besluit waarover hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel naar voren zijn gebracht.

Tegen het plan is door de Wijkvereniging binnen de daarvoor geldende termijn een zienswijze ingediend. De Afdeling stelt vast dat de zienswijze niet is gericht tegen artikel 1.24 van de planregels, waarin onder meer is opgenomen dat binnen de bestemming "Wonen" bijzondere woonvormen zijn toegestaan, en waartegen het beroep van de Wijkvereniging onder meer is gericht. Weliswaar wordt in de Nota van Zienswijzen gerefereerd aan een mondelinge bespreking met de Wijkvereniging over dit punt, maar ter zitting is komen vast te staan dat dit gesprek op 23 september 2013 heeft plaatsgevonden. De termijn voor het indienen van zienswijzen was toen reeds verstreken, zodat hetgeen tijdens dit gesprek naar voren is gebracht niet kan worden aangemerkt als een mondelinge zienswijze. Het plan is wat betreft dit onderdeel niet gewijzigd vastgesteld. Evenmin is gebleken van andere omstandigheden op grond waarvan moet worden geoordeeld dat het niet indienen van een zienswijze op dit punt verschoonbaar moet worden geacht.

6. Gelet op het voorgaande is het beroep van de Wijkvereniging niet-ontvankelijk voor zover het is gericht tegen artikel 1.24 van de planregels.

Het beroep van de Wijkvereniging

Woningsplitsing

7. De Wijkvereniging betoogt dat in het plan ten onrechte geen bepalingen zijn opgenomen die woningsplitsing reguleren. Volgens de Wijkvereniging is dit een actueel probleem gebleken in verschillende wijken in Arnhem en is de kans reëel dat woningsplitsing in het plangebied ook zal toenemen. In het plan dient volgens haar te worden opgenomen dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal en dat hiervan mag worden afgeweken als wordt voldaan aan een aantal criteria, waaronder voldoende parkeermogelijkheden en een verantwoorde inpassing in de omgeving. Zij benadrukt daarbij dat een toename van het aantal woningen, de bewoners en de parkeerdruk ruimtelijk relevante aspecten betreffen.

8. De raad wijst erop dat in het vorige bestemmingsplan woningsplitsing eveneens was toegestaan. Volgens de raad bestaan er onvoldoende argumenten om in het thans voorliggende plan (beperkende) bepalingen in de planregels op te nemen. Hierbij heeft de raad betrokken dat het vorige plan reeds 30 jaar oud is en de woningvoorraad sindsdien niet

wezenlijk is veranderd, de opbouw van de wijken Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt anders is dan andere wijken in Arnhem, uit onderzoek is gebleken dat nog voldoende parkeerruimte resteert in de Burgemeesterswijk en sprake is van bestaande rechten die in beginsel dienen te worden gerespecteerd.

9. De Afdeling stelt vast dat in artikel 16 van de planregels, voor de bestemming "Wonen" geen verbod is opgenomen voor woningsplitsing.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in onder meer haar uitspraken van 12 februari 2014 in zaak nr. 201302473/1/R4 en 23 oktober 2013 in zaak nr. 201302567/1/R6 (www.raadvanstate.nl), kunnen de gevolgen van woningsplitsing ruimtelijk relevant worden geacht voor en van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving, onder meer wat betreft de aspecten parkeerdruk en (geluid)hinder.

10. In de plantoelichting is ten aanzien van het woonbeleid voor de wijk Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt ingegaan op de mogelijkheid van woningsplitsing. Vermeld is dat in diverse wijken in Arnhem problemen zijn ontstaan door woningsplitsing, maar dat daarvan in de voornoemde wijken geen sprake is. In de Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt blijkt woningsplitsing geen tendens te zijn, terwijl de mogelijkheid hiertoe juridisch gezien al jaren aanwezig is. Er is nog steeds een ruime voorraad van eengezinswoningen, aldus de plantoelichting. Voorts is uit onderzoek gebleken dat er in de Burgemeesterswijk nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en is vermeld dat bij afweging van de belangen het reguleren van woningsplitsing niet opweegt tegen het belang van de eigenaar van de woning bij woningsplitsing. Gelet op het vorenstaande alsmede gelet op hetgeen de Wijkvereniging 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 mogelijkheid van woningsplitsing in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Uitsterfregeling parkeren in de voortuin

11. De Wijkvereniging kan zich voorts niet verenigen met de in het plan opgenomen uitsterfregeling voor parkeren in de voortuin. Volgens de Wijkvereniging was dit gebruik onder het vorige plan reeds verboden en zijn er nadien nog plaatsen bijgekomen, die derhalve illegaal zijn. Het opnemen van een uitsterfregeling doet volgens de Wijkvereniging onvoldoende recht aan de situatie omdat het gebruik daardoor nog jaren zal kunnen voortduren en haaks staat op de doelstellingen van de aanwijzing als beschermd stadsgezicht. Volgens haar had in dit geval moeten worden gekozen voor het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht.

De Wijkvereniging betwijfelt voorts dat handhavend zal worden opgetreden indien de uitsterfregeling vervalt.

12. De raad stelt dat verschillende mogelijkheden zijn bezien om het parkeren in voortuinen op termijn te beëindigen. Het opnemen van een uitsterfregeling biedt volgens de raad de meest adequate oplossing omdat hiermee voldoende recht wordt gedaan aan de belangen van de bestaande gebruikers en deze regeling past binnen de huidige lijn van de jurisprudentie.

13. Op grond van artikel 12, lid 12.1, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Tuin" bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- b. oprit naar een achter de voorgevelrooilijn gelegen garage of parkeergelegenheid;
- c. parkeerplaatsen, met inachtneming van het bepaalde in lid 12.4 en uitsluitend geldend voor de percelen die genoemd zijn in bijlage 3 van de regels.

Op grond van lid 12.4, mag het gebruik van de gronden als parkeerplaats, als bedoeld in lid 12.1, onder c, niet meer worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste zes maanden gestaakt is geweest en indien de voortuin zichtbaar niet meer geschikt is om te gebruiken als parkeerplaats.

14. Bij besluit van 13 november 2013, dat is gerectificeerd bij besluit van 14 november 2013, is het gebied Sonsbeekpark en omstreken aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988. In het besluit is onder meer vermeld dat de bestemmingsplannen voor de Transvaalbuurt en Burgemeesterswijk niet voldoen aan het beschermingsvereiste dat hieruit voortvloeit en dat een herziening van deze plannen binnen twee jaar dient te worden vastgesteld. In de toelichting op de aanwijzing is vermeld dat voor de Transvaalbuurt en de Burgemeesterswijk de te beschermen waarde onder meer betreft: het groene en open karakter van de voortuinen. Voor het behalen van deze te beschermen waarde is in het plan voor specifieke gevallen de bestemming "Tuin" opgenomen waaraan een zogenoemde uitsterfregeling is gekoppeld die betrekking heeft op het gebruik van deze gronden voor parkeren.

In de plantoelichting is vermeld dat de uitsterfregeling is opgenomen voor gevallen waarin het parkeren plaatsvindt voor de voorgevelrooilijn in de gevallen waarin dit gebruik voor de inwerkingtreding van het vorige plan plaatsvond alsmede ten tijde van de inwerkingtreding van het vorige plan is aangevangen. Ingeval het parkeren plaatsvindt achter de voorgevelrooilijn en ingeval de voortuin dient voor het bereiken van de garage of het achtererf geldt, dat parkeren in de voortuin is toegestaan, aldus de plantoelichting.

15. De Afdeling stelt vast – hetgeen tussen partijen ook niet in geschil is – dat het gebruik van de voortuin ten behoeve van parkeren dat is aangevangen voor de inwerkingtreding van het vorige plan, wegens het ontbreken van een gebruiksverbod in dat plan, onder de beschermende werking van het algemene overgangsrecht van het vorige plan viel. Voor zover sprake is van gebruik van de voortuin voor parkeren dat is aangevangen ten tijde van het vorige plan, geldt dat dit gebruik in strijd met dat plan plaatsvond en derhalve illegaal is.

16. De Afdeling overweegt dat de raad zowel voor het geval dat sprake is van gebruik dat onder het algemene overgangsrecht valt alsmede voor gebruik dat illegaal is, ervoor kon kiezen voor dit gebruik een uitsterfregeling op te nemen.

Voor het gebruik dat in het vorige plan onder het overgangsrecht

viel, heeft de raad bij zijn keuze meegewogen dat het als zodanig bestemmen van dit gebruik niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening gelet op de aanwijzing van het gebied als beschermd stadsgezicht. Voorts bestaat volgens de raad geen zicht op beëindiging van het gebruik binnen de planperiode, zodat dit gebruik niet voor een tweede maal onder het algemene overgangsrecht kan worden gebracht. Persoonsgebonden overgangsrecht acht de raad niet wenselijk omdat in een groot aantal gevallen sprake is van percelen in eigendom van rechtspersonen, waarvoor het toekennen van persoonsgebonden overgangsrecht op grond van artikel 3.2.3, van het Besluit ruimtelijke ordening niet tot de mogelijkheden behoort.

Ten aanzien van het gebruik van de gronden voor parkeren dat in strijd met het vorige plan plaatsvindt, acht de raad het als zodanig bestemmen evenmin wenselijk gelet op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht. Bij de keuze voor het opnemen van een uitsterfregeling heeft de raad voor deze gevallen meegewogen dat, ook al zou uitvoerig onderzoek plaatsvinden, niet voor alle gevallen exact kan worden vastgesteld wanneer het gebruik van de voortuin ten behoeve van parkeren is aangevangen en of dit gebruik in strijd met het vorige plan was. Daarnaast acht de raad ook voor deze gevallen het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht onwenselijk vanwege het aantal percelen in eigendom van rechtspersonen waarvoor deze regeling niet kan worden opgenomen.

Ter zitting heeft de raad verder toegelicht dat hij het ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van belang acht om een eenduidige regeling voor het parkeren in de voortuin op te nemen omdat twee verschillende regimes de rechtszekerheid en de handhaafbaarheid niet ten goede komen. Daarbij heeft de raad aangegeven zich er bij deze afweging rekenschap van te hebben gegeven dat voor een aantal situaties planologische rechten worden geschapen waar die voorheen niet bestonden.

Gelet op het vorenstaande, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het opnemen van de uitsterfregeling als bedoeld in artikel 12, lid 12.4, van de planregels, in dit geval in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het betoog faalt.

17. Ten aanzien van het betoog van de Wijkvereniging dat niet handhavend zal worden opgetreden ingeval niet langer aan de voorwaarden in artikel 12, lid 12.4, van de planregels wordt voldaan, wordt overwogen dat dit geen aspect betreft dat in de procedure omtrent de vaststelling van het plan aan de orde kan komen. Overigens is ter zitting door de raad toegelicht dat de situatie ter plaatse in kaart is gebracht en dat de afdeling handhaving van de gemeente prioriteit zal geven aan de controle en indien aan de orde, handhavend zal gaan optreden.

18. Het beroep van de Wijkvereniging is ongegrond.

Het beroep van Schlick

19. Schlick betoogt dat aan het pand op het perceel Paul Krugerstraat 8a ten onrechte de bestemming "Wonen" met de aanduiding

“maatschappelijk” is toegekend. Volgens Schlick is ten onrechte het bestaande legale gebruik als kantoor niet als zodanig bestemd en daarmee onder het overgangsrecht gebracht.

Voorts is het gebruik van de voortuin ten behoeve van parkeren volgens Schlick ten onrechte niet als zodanig bestemd, noch onder de uitsterfregeling gebracht. In aansluiting daarop betoogt hij dat de voortuin op grond van het vorige plan mocht worden verhard en deze verharding zodoende als zodanig bestemd had moeten worden.

20. De raad stelt dat het gebruik van het pand aan de Paul Krugerstraat 8a is geïnventariseerd en dat momenteel geen sprake is van een kantoorfunctie. Onder verwijzing naar het gemeentelijke kantorenbeleid is besloten kantoren ter plaatse niet meer toe te staan.

Voorts is volgens de raad gebleken dat de voortuin is verhard maar dat deze niet wordt gebruikt voor parkeren. Om die reden is niet voorzien in de mogelijkheid om te kunnen parkeren in de voortuin.

21. Aan het perceel Paul Krugerstraat 8a is de bestemming “Wonen” toegekend met de aanduiding “maatschappelijk”. Op grond van artikel 16, lid 16.1, van de planregels, is het gebruik ten behoeve van een kantoor, anders dan ten behoeve van een maatschappelijke functie, binnen deze bestemming niet toegestaan.

Aan het perceel is voorts de bestemming “Tuin” toegekend. Het perceel Paul Krugerstraat 8a is niet vermeld in Bijlage 3 bij de planregels, zodat parkeren in de voortuin niet is toegestaan.

22. In de plantoelichting wordt wat betreft het kantorenbeleid verwezen naar de Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008-2020. Hierin staat het herstel van het evenwicht in de kantorenmarkt centraal, waartoe wordt ingezet op hergebruik van langdurig leegstaande kantorenpanden alsmede het beperken en faseren van nieuwbouwplannen, aldus de toelichting. Vermeld is dat in het bestemmingsplan voor de kantoorfunctie minder ruimte wordt geboden gezien het aanzienlijke aanbod van leegstaande kantooruimte en de ongeschiktheid van de wijken Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt als locatie voor concentratie van kantoren.

In reactie op het beroepsschrift heeft de raad gesteld dat het pand aan de Paul Krugerstraat 8a thans in gebruik is ten behoeve van een maatschappelijke functie. Schlick heeft ter zitting toegelicht dat het pand momenteel een kantoorfunctie heeft ten behoeve van een maatschappelijke instelling maar dat de kantoorfunctie daar niet steeds toe beperkt is geweest. De Afdeling stelt vast dat met de gekozen planregeling is voorzien in een sectorspecifieke kantoorfunctie, te weten voor maatschappelijke doeleinden. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad voor dit geval onvoldoende gemotiveerd waarom hij een kantoorfunctie ten behoeve van maatschappelijke doeleinden wel aanvaardbaar acht, maar een bredere kantoorfunctie niet. De verwijzing naar het gemeentelijke kantorenbeleid kan niet dienen ter onderbouwing van de planregeling, nu dit met name ziet op het beperken van nieuwvestiging van kantoren en inzet op hergebruik van

leegstaande kantoorpanden, terwijl daar wat betreft het pand aan de Paul Krugerstraat 8a geen sprake van is. Dit betoog van Schlick slaagt.

23. Ten aanzien van het betoog van Schlick dat het gebruik van de voortuin van het pand aan de Paul Krugerstraat 8a ten behoeve van parkeren als zodanig had moeten worden bestemd, overweegt de Afdeling onder verwijzing naar hetgeen hiervoor onder 16 is overwogen, dat de raad hiervan in redelijkheid heeft kunnen afzien.

Ter zitting heeft de raad aangegeven dat onderzoek heeft uitgewezen dat niet wordt geparkeerd in de voortuin van het pand aan de Paul Krugerstraat 8a en dat dit gebruik ook wordt belemmerd door de mogelijkheid om langs de aangrenzende weg te parkeren. Dat laatste heeft Schlick niet weersproken. In de enkele stelling van Schlick ter zitting dat de voortuin incidenteel wordt gebruikt ten behoeve van parkeren, ziet de Afdeling onvoldoende grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van het opnemen van de uitsterfregeling voor het perceel aan de Paul Krugerstraat 8a. Dit betoog faalt.

24. Ten aanzien van het betoog van Schlick dat de bestaande verharding ter plaatse van de bestemming "Tuin" ten onrechte niet als zodanig is bestemd, overweegt de Afdeling dat, zoals door de raad ter zitting is bevestigd, binnen de bestemming "Tuin" volledige verharding is toegestaan, zodat dit betoog van Schlick feitelijke grondslag mist.

Het beroep van AVB Vastgoed

25. AVB Vastgoed betoogt dat het gebruik ten behoeve van parkeren op het parkeerterrein aan de achterzijde van het perceel Sonsbeekweg 34 ten onrechte niet als zodanig is bestemd. Dit gebruik valt volgens haar onder het overgangsrecht van het vorige plan. Door het toekennen van de bestemming "Wonen" is volgens haar onduidelijk of parkeren daar ongelimiteerd mag plaatsvinden, zowel ten behoeve van wonen als de kantoorfunctie in het pand.

Voorts is volgens AVB Vastgoed in artikel 12, lid 12.1, van de planregels, ten onrechte niet bepaald dat het gebruik van de gronden met de bestemming "Tuin" ter plaatse van de aanduiding "parkeren" tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van parkeren.

Tot slot betoogt AVB Vastgoed dat het bestaande hek waarmee het parkeerterrein wordt afgesloten als zodanig had moeten worden bestemd.

26. De raad stelt dat op de verbeelding de aanduiding "parkeerterrein" is opgenomen, zodat het parkeerterrein als zodanig is bestemd. Parkeren mag zowel plaatsvinden ten behoeve van de woonfunctie als de kantoorfunctie. Het is juist dat dit parkeergebruik niet is vermeld in de doeleindenomschrijving van artikel 12, lid 12.1, van de planregels, maar gelet op het bepaalde in artikellid 12.3, heeft dit geen consequenties voor het toegestane gebruik voor parkeren, aldus de raad. De raad erkent dat het hekwerk ter afsluiting van het parkeerterrein niet als zodanig is bestemd en verzoekt de Afdeling met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb,

dit hekwerk zelfvoorzienend als zodanig te bestemmen binnen de bestemming "Tuin".

27. Aan het perceel Sonsbeekweg 34 is de bestemming "Wonen" toegekend met de aanduiding "kantoor". Aan de gronden aan de achterzijde van het pand, waar zich het parkeerterrein bevindt, is de bestemming "Wonen" toegekend en voor een gedeelte de bestemming "Tuin" met de aanduiding "parkeerterrein".

28. Ingevolge artikel 12, lid 12.1, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Tuin" bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- b. oprit naar een achter de voorgevelrooilijn gelegen garage of parkeergelegenheid;
- c. parkeerplaatsen, met inachtneming van het bepaalde in lid 12.4 en uitsluitend geldend voor de percelen die genoemd zijn in bijlage 3 van de regels.

Ingevolge lid 12.3, wordt onder gebruik van de gronden en opstellen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden ten behoeve van parkeerdoeleinden voor zover het betreft de gronden gelegen tussen de tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg en waarbij het niet betreft:

- de gronden die wordt gebruikt als oprit naar een carport, garage of parkeergelegenheid en;
- een parkeerplaats als bedoeld in lid 12.1 onder c en
- de gronden met een functieaanduiding "parkeerterrein".

Ingevolge artikel 16, aanhef en onder 16.1, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Wonen" met in achtneming van het bepaalde in de artikelen 18 tot en met 23, bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- en daaraan ondergeschikt voor:
- b. groen- en speelvoorzieningen;
 - c. verblijfsgebieden;
- (...)

29. De raad heeft ter zitting erkend dat hoewel in artikel 12, lid 12.3, van de planregels is bepaald dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" mogen worden gebruikt voor parkeren, dit tevens in de doeleindenomschrijving in lid 12.1 had moeten worden bepaald. De raad heeft zich in zoverre op een ander standpunt gesteld dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan zonder dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven. Dit betoog van AVB Vastgoed slaagt.

30. De Afdeling stelt vast dat een gedeelte van het bestaande parkeerterrein binnen de bestemming "Wonen" ligt, waarvoor de aanduiding "parkeerterrein" niet geldt. Volgens de raad kan het gebruik van het parkeerterrein worden geschaard onder de term "verblijfsgebieden" als bedoeld in artikel 16, lid 16.1, onder c, van de planregels. Naar het oordeel van de Afdeling is onduidelijk of het parkeren zoals dat plaatsvindt op het

bestaande parkeerterrein op het perceel Sonsbeekweg 34 kan worden geschaard onder de term "verblijfsgebied". Hierdoor staat onvoldoende vast dat dit legale bestaande gebruik overeenkomstig de bedoeling van de raad als zodanig is bestemd. Gelet op het vorenstaande is het plan in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Dit betoog van AVB Vastgoed slaagt.

31. Ten aanzien van het bestaande hekwerk waarmee het parkeerterrein wordt afgesloten, heeft de raad erkend dat dit ten onrechte niet als zodanig is bestemd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan zonder dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

In stand laten rechtsgevolgen

32. De Afdeling ziet in het verzoek van Schlick en AVB Vastgoed geen aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zelf in de zaak te voorzien door in artikel 12, lid 12.1, van de planregels te bepalen dat ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" mag worden geparkeerd alsmede het bestaande hekwerk ter plaatse van de bestemming "Tuin" aan de achterzijde van het perceel Sonsbeekweg 34 als zodanig te bestemmen en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van deze planonderdelen in de plaats treedt van het bestreden besluit, omdat niet aannemelijk is dat derdebelaaghebbers daardoor niet in hun belangen kunnen worden geschaad.

Bestuurlijke lus

33. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beslechting van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe:

- met inachtneming van overweging 22 alsnog toereikend te motiveren waarom hij het toekennen van de aanduiding "kantoor" ter plaatse van het perceel Paul Krugerstraat 8a uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar acht, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;
- met inachtneming van overweging 29 artikel 12, lid 12.1, van de planregels zodanig aan te passen dat daarin wordt bepaald dat de gronden met de bestemming "Tuin" ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" mogen worden gebruikt voor parkeren;
- met inachtneming van overweging 30 alsnog toereikend te motiveren dat het parkeren zoals dat plaatsvindt op het bestaande parkeerterrein op het perceel Sonsbeekweg 34 kan worden geschaard onder de term "verblijfsgebied" als bedoeld in artikel 16, lid 16.1, van de planregels, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;
- met inachtneming van overweging 31 het plan zodanig aan te passen dat het bestaande hekwerk ter plaatse van het perceel Sonsbeekweg 34 als

zodanig is bestemd.

Bij de voorbereiding van het eventueel te nemen besluit tot wijziging hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het besluit tot wijziging van het plan dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt en te worden medegedeeld.

Proceskosten

34. In de einduitspraak zal ten aanzien van Schlick en AVB Vastgoed worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

35. Ten aanzien van de Wijkvereniging bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van de Wijkvereniging voor zover dit is gericht tegen artikel 1.24 van de planregels, niet-ontvankelijk;
- II. verklaart het beroep van de Wijkvereniging voor het overige ongegrond;
- III. draagt de raad van de gemeente Arnhem naar aanleiding van het beroep van Ch.A. Schlick en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AVB Vastgoed B.V. op om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen het besluit van 30 juni 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Burgemeesterswijk Transvaalbuurt 2013" te herstellen door:
 - a. met inachtneming van overweging 22 alsnog toereikend te motiveren waarom hij het toekennen van de aanduiding "kantoor" ter plaatse van het perceel Paul Krugerstraat 8a uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar acht, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;
 - b. met inachtneming van overweging 29 artikel 12, lid 12.1, van de planregels zodanig aan te passen dat daarin wordt bepaald dat de gronden met de bestemming "Tuin" ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" mogen worden gebruikt voor parkeren;
 - c. met inachtneming van overweging 30 alsnog toereikend te motiveren dat het parkeren zoals dat plaatsvindt op het bestaande parkeerterrein op het perceel Sonsbeekweg 34 kan worden geschaard onder de term "verblijfsgebied" als bedoeld in artikel 16, lid 16.1, van de planregels, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;
 - d. met inachtneming van overweging 31 het plan zodanig aan te passen dat het bestaande hekwerk ter plaatse van het perceel Sonsbeekweg 34 als zodanig is bestemd;
 - e. de Afdeling de uitkomst mede te delen en de gewijzigde planregeling op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettekovén, voorzitter, en mr. F.C.M.A. Michiels en mr. F.D. van Heijningen, leden, in tegenwoordigheid van mr. C.C.V. Fenwick, griffier.

w.g. Van Ettekovén
voorzitter

w.g. Fenwick
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 8 juli 2015

608.

Verzonden: 8 juli 2015