

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jamal Raoudi Holding B.V. en J. Raoudi, gevestigd onderscheidenlijk wonend te Harderwijk (hierna tezamen in enkelvoud: Raoudi Holding B.V.),
 2. de vennootschap onder firma Babyhuys v.o.f., gevestigd te Harderwijk, waarvan de vennoten zijn F.H. Huys en J.J. Huys-Nijhoff, en anderen (hierna tezamen in enkelvoud: Babyhuys v.o.f.),
 3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Verbrugh Vastgoed B.V., gevestigd te Harderwijk,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Harderwijk,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 4 juli 2013, kenmerk 13.00314, heeft de raad het bestemmingsplan "Lorentz I en II 2013" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Raoudi Holding B.V., Babyhuys v.o.f. en Verbrugh Vastgoed B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Raoudi Holding B.V. heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 februari 2014, waar Raoudi Holding B.V., vertegenwoordigd door J. Raoudi en bijgestaan door mr. M. Kuiper, advocaat te Harderwijk, Babyhuys v.o.f., vertegenwoordigd door F.H. Huys en bijgestaan door mr. R.D. Boesveld, advocaat te Haarlem, Verbrugh Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door J.J. Verbrugh en bijgestaan door mr. R.D. Boesveld, advocaat te Haarlem, en de raad, vertegenwoordigd door P. Mulder, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

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.

Het plan

2. Het plan strekt tot actualisering van de planologische regeling voor het bedrijventerrein Lorentz dat is gelegen ten noorden van Harderwijk, aan het Veluwemeer. Daarnaast is met het plan beoogd om de actiepunten uit het "Masterplan Revitalisering bedrijventerrein Lorentz te Harderwijk" uit 2006, gericht op tot intensivering van de bedrijvigheid te realiseren.

Het beroep van Raoudi Holding B.V.

3. Raoudi Holding B.V. kan zich niet verenigen met de bestemmingsregeling voor haar perceel Snelliusstraat 9-11, omdat deze volgens haar een te grote beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel met zich brengt. Raoudi Holding B.V. betoogt dat de raad de bestaande rechten van het vorige bestemmingsplan had dienen over te nemen, hetgeen met zich brengt dat voor het perceel een ruimere horeca-

bestemming geldt. In dit verband brengt zij ook naar voren dat de doeleindenomschrijving in de planregels enkel een cafetaria en zelfstandige kantoren toestaat, nu daarin het woord 'tevens' ontbreekt. Daarnaast is de term "cafetaria" in de planregels onvoldoende duidelijk. Volgens Raoudi Holding B.V. valt voorts niet in te zien waarom zij in haar bestaande rechten wordt beperkt, terwijl op het industrieterrein een zogenoemd facility center door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegestaan.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij de rechten uit het vorige bestemmingsplan "Industriegebied Noord-Oost" uit 1973 als zodanig heeft overgenomen in het voorliggende plan. De verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een verblijfsruimte (cafetaria) en kantoorruimte is volgens de raad als zodanig in het bestemmingsplan meegenomen. Ter zitting heeft de raad voorts gesteld dat één facility center met een wijzigingsbevoegdheid is toegestaan om versnippering van functies te voorkomen.

3.2. In de verbeelding rust op het perceel Snelliusstraat 9-11 de bestemming "Bedrijf", alsmede de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, b en c, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn deze gronden bestemd voor bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 5.3 welke zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit en industriële kantoren.

Ingevolge lid 3.1, onder l, zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw" bestemd voor een cafetaria, uitsluitend op de begane grond, en zelfstandige kantoren, uitsluitend op de verdiepingen.

Ingevolge artikel 14, eerste lid, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming "Bedrijf" en "Gemengd" te wijzigen ten behoeve van één facility center waarin een combinatie van minimaal drie van de volgende functies is toegestaan: 1. vergadercentrum met bijbehorende voorzieningen; 2. horeca zoals een broodjeszaak of lunchroom; 3. kantoor; 4. maatschappelijke voorzieningen; 5. detailhandel; 6. fitness.

3.3. In het vorige plan "Industriegebied Noord-Oost" uit 1973 gold voor het perceel de bestemming "Bijzondere bedrijven".

Ingevolge artikel 7, eerste lid, aanhef, van de planvoorschriften van dat plan, waren de gronden bestemd voor bedrijven en diensten van verzorgende aard, zoals een café-restaurant en kantoren (waaronder geldkantoren), alsmede voor toonzalen, postorderbedrijven, een bedrijfsgeneeskundige dienst en dergelijke, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken (waaronder een weegbrug) en andere werken (waaronder industriestraten).

3.4. Vast staat dat op 9 februari 2012 aan Raoudi Holding B.V. voor haar perceel een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend ten behoeve van een verblijfsruimte (cafetaria) en kantoorruimte. De Afdeling stelt vast dat dit vergunde gebruik, gelet op hetgeen in artikel 3, lid 3.1,

onder I, van de planregels staat, als zodanig in het bestemmingsplan is opgenomen. In de begripsomschrijving van de in geding zijnde planregels is, zoals Raoudi Holding B.V. terecht stelt, weliswaar geen definitie gegeven van het begrip "cafetaria", maar naar het oordeel van de Afdeling is de betekenis van deze term in dit geval voldoende duidelijk. In dit verband is van belang dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat hieronder 'het bieden van eetgelegenheid' dient te worden verstaan.

Ten aanzien van het standpunt dat de gebruiksmogelijkheden op het perceel ten onrechte zouden zijn beperkt door het ontbreken van het woord 'tevens' in artikel 3, lid 3.1, onder I, van de planregels, wordt als volgt overwogen. Met het woord 'tevens' zou volgens Raoudi Holding B.V. duidelijk worden gemaakt dat naast de algemene doeleinden, zoals omschreven in lid 3.1, onder a, b en c, tevens een cafetaria en zelfstandige kantoren zijn toegestaan. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de regeling aldus dient te worden begrepen dat, indien een bepaalde aanduiding aan gronden is toegekend, het daarmee toegestane gebruik is toegestaan naast de algemene doeleinden, zoals omschreven in lid 3.1, onder a, b en c. Dat is anders in het geval het woord 'uitsluitend' zou zijn gebruikt. Nu het woord 'uitsluitend' in artikel 3, lid 3.1, onder I, van de planregels ontbreekt, heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat op het perceel van Raoudi Holding B.V. ook de algemene doeleinden, zoals omschreven in lid 3.1, onder a, b en c, zijn toegestaan. Van de gevreesde beperking is in zoverre dan ook geen sprake.

Met betrekking tot de stelling dat de planregeling een beperking met zich brengt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan "Industriegebied Noord-Oost", wat daar verder ook van zij, overweegt de Afdeling dat de raad er in dit geval voor heeft kunnen kiezen dat bepaalde functies slechts worden toegestaan door middel van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14 van de planregels. De raad heeft ter zitting toegelicht dat versnippering van de in artikel 14 genoemde functies ongewenst is en met de wijzigingsbevoegdheid juist kan worden bewerkstelligd dat die functies worden geconcentreerd. De Afdeling acht het vorenstaande niet onredelijk. Voor zover er al ruimere mogelijkheden bestonden, heeft Raoudi Holding B.V. niet aannemelijk gemaakt dat zij concrete plannen had om van de mogelijkheden onder het vorige plan gebruik te maken. Gelet op het vorenstaande kon de raad in redelijkheid aansluiten bij het feitelijke gebruik op het perceel, zoals ook was vergund in de omgevingsvergunning van 9 februari 2012.

Het betoog faalt.

4. Raoudi Holding B.V. voert aan dat voor haar perceel ten onrechte niet meer de mogelijkheid is opgenomen om een dienstwoning te realiseren. Anders dan de raad in de zienswijzennota heeft gesteld, stond het vorige plan de bouw van een dienstwoning toe.

4.1. De raad heeft in de zienswijzennota gesteld dat in het vigerende plan geen bedrijfswoning was toegestaan, dat deze momenteel niet aanwezig is en dat deze daarom niet in het nieuwe bestemmingsplan is toegelaten.

4.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder h, van de planregels, voor zover hier van belang, is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" één vrijstaande bedrijfswoning toegestaan. Ingevolge lid 3.1, onder i, is uitsluitend op de onder i. genoemde adressen één inpandige bedrijfswoning toegestaan. Het perceel is in de verbeelding niet aangeduid met "bedrijfswoning" noch is dit perceel genoemd onder artikel 3, lid 3.1, onder i. van de planregels. Op het perceel is derhalve geen bedrijfswoning toegestaan.

Gelet op artikel 7, eerste lid, onder f. van de planvoorschriften van het vorige plan "Industriegebied Noord-Oost", voor zover hier van belang, mocht per bedrijf één dienstwoning worden gebouwd. Anders dan de raad in de zienswijzennota heeft gesteld, was derhalve op het perceel een dienstwoning toegestaan. Nu het niet toestaan van een dienstwoning op het perceel ten tijde van het bestreden besluit slechts op deze onjuiste stelling was gebaseerd, moet worden geoordeeld dat het besluit in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering.

Het betoog slaagt.

5. Raoudi Holding B.V. betoogt dat ten onrechte niet is beoordeeld of een milieu-effectrapportage had moeten worden uitgevoerd. Zij voert aan dat het terrein de 75 ha overschrijdt en in het plan een aantal mogelijk nadelige wijzigingen is voorzien.

5.1. De raad betoogt dat het relativiteitsvereiste, als neergelegd in artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), zich ertegen verzet dat Raoudi Holding B.V. zich kan beroepen op de normen in de Wet milieubeheer met betrekking tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat in dit geval een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk was, omdat hier geen sprake is van een wijziging van een industrieterrein.

5.2. Ingevolge artikel 7.2, eerste lid, aanhef en onder b. van de Wet milieubeheer worden bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Ingevolge het vierde lid worden terzake van de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, onder b, de categorieën van besluiten aangewezen in het kader waarvan het bevoegd gezag krachtens de artikelen 7.17 en 7.19 moet beoordelen of die activiteiten de in dat onderdeel bedoelde gevolgen hebben, en indien dat het geval is, bij de voorbereiding waarvan een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Ingevolge artikel 2, tweede lid, van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) worden als activiteiten als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer aangewezen de activiteiten die behoren tot een categorie die in onderdeel D van de bijlage is omschreven.

Ingevolge het vierde lid worden als categorieën van besluiten als bedoeld in artikel 7.2, derde en vierde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen de categorieën die in kolom 4 van onderdeel C onderscheidenlijk onderdeel D van de bijlage zijn omschreven.

In onderdeel D van de bijlage wordt in categorie 11.3 als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

In kolommen 3 en 4 van onderdeel D, categorie 11.3, is bij deze activiteiten onder meer het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) aangewezen.

In onderdeel A, tweede lid, van de bijlage wordt mede verstaan onder wijziging: een reconstructie of verandering anderszins van aangelegde werken, ingerichte gebieden of bestaande inrichtingen.

5.3. Niet in geschil is dat het bestaande industrieterrein een netto-oppervlakte van 130 ha heeft. Nu het gaat om een in beginsel conserverend plan waarbij het bestaande industrieterrein niet wordt vergroot, moet worden geoordeeld dat van aanleg of uitbreiding van een industrieterrein in dit geval geen sprake is. De Afdeling ziet zich derhalve nog voor de vraag gesteld of hier sprake is van wijziging van een industrieterrein. Zoals de raad heeft aangevoerd, is ten opzichte van de vorige planologische regimes bij recht de bouwhoogte vergroot. Door middel van een afwijkingsprocedure is het daarnaast toegestaan om het bebouwingspercentage te vergroten. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze verruimde bouw mogelijkheden zodanig ondergeschikt zijn dat in dit geval van wijziging van een industrieterrein als bedoeld in het Besluit m.e.r. geen sprake is. In dit verband is van belang dat de opzet en vormgeving van het industrieterrein door de genoemde bouw mogelijkheden nauwelijks zullen wijzigen. Ter zitting heeft Raoudi Holding B.V. nog gewezen op twee kleine uitbreidingen van het industrieterrein. Nu zij dit betoog niet heeft onderbouwd en de juistheid hiervan niet eenvoudig kan worden vastgesteld, laat de Afdeling dit betoog buiten beschouwing. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad derhalve terecht geen aanleiding gezien een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Het betoog faalt. Gelet hierop behoeft het betoog van de raad, dat artikel 8:69a van de Awb aan de vernietiging van het plan in de weg staat, geen bespreking meer.

6. Raoudi Holding B.V. voert voorts aan dat het plan financieel niet uitvoerbaar is vanwege planschadeclaims die het plan tot gevolg zal hebben.

6.1. De raad stelt dat er planologisch nadeel zal zijn. Omdat planschade niet wordt verwacht, behoeven volgens de raad daarvoor geen middelen te worden gereserveerd waarmee het plan financieel uitvoerbaar zal zijn.

6.2. In de plantoelichting staat dat het een conserverend bestemmingsplan betreft, waarvoor uitsluitend kosten in verband met het opstellen van het plan zijn gemaakt. Deze kosten worden gedekt uit de algemene middelen. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen grond bestaat voor de verwachting dat een eventuele waardevermindering van onroerende zaken zodanig zal zijn, dat voor de uitvoerbaarheid van het plan moet worden gevreesd. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan in zoverre niet financieel

uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

7. Gelet op het voorgaande in 4.2 is het beroep van Raoudi Holding B.V. gegrond. De conclusie is dat het besluit, voor zover de raad ter plaatse van het perceel Snelliusstraat 9-11 niet heeft voorzien in de mogelijkheid een dienstwoning te realiseren, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het plan dient in zoverre te worden vernietigd.

8. De Afdeling ziet aanleiding om de rechtsgevolgen van het bestreden besluit, voor zover het het in 7 genoemde gebrek betreft, met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder a, van de Awb, in stand te laten. In dit verband wordt als volgt overwogen.

In het verweerschrift heeft de raad aangevoerd dat dienstwoningen in het plangebied niet meer zijn toegestaan, omdat dit onwenselijk wordt geacht gelet op het Masterplan Revitalisering Lorentz van 18 oktober 2006. Gelet op dit beleid acht de Afdeling niet onredelijk dat op het bedrijventerrein niet langer dienstwoningen worden toegestaan. Voor een groot deel van het bedrijventerrein was dit overigens reeds niet langer mogelijk gelet op de partiële herziening uit 2002 ten aanzien van de bestemming "Nijverheid en dienstverlening". Daarbij is voorts van belang 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 regels voor gronden vaststellen. Nu niet is gebleken van concrete plannen van de zijde van Raoudi Holding B.V. acht de Afdeling voldoende gemotiveerd dat de raad ter plaatse van het perceel Snelliusstraat 9-11 niet meer heeft voorzien in de mogelijkheid een dienstwoning te realiseren.

Het beroep van Babyhuys v.o.f.

9. Babyhuys v.o.f. exploiteert een grootschalige detailhandelzaak aan Industrieweg 26. Zij kan zich er niet mee verenigen dat de raad op haar perceel uitsluitend detailhandel in de vorm van babyartikelen en kinderkamers heeft toegestaan. Niet valt in te zien wat de ruimtelijke relevantie van deze beperking is ten opzichte van andere vormen van (volumineuze) detailhandel, zo voert Babyhuys v.o.f. aan. Hieruit vloeit voort dat zij zich evenmin kan verenigen met de uitsterfregeling voor detailhandel en de wijzigingsbevoegdheid om de detailhandelsaanduiding van de verbeelding te verwijderen.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat gelet op gemeentelijk beleid op het industrieterrein Lorentz zoveel mogelijk ruimte dient te worden geboden aan industriële bedrijvigheid. In het voorliggende bestemmingsplan heeft de raad er daarom voor gekozen om de bestaande functies, die niet binnen dit uitgangspunt passen, te voorzien van een maatbestemming. Het opnemen van een uitsterfregeling en een wijzigingsbevoegdheid sluit volgens de raad daarbij aan.

9.2. In de verbeelding is het perceel bestemd voor "Bedrijf". Het perceel is daarnaast aangeduid als "specifieke vorm van detailhandel - 3".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 5.3 welke zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Ingevolge lid 3.1, onder d, aanhef en sub 1 en sub 1 (lees: 2), is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 3" tevens de detailhandelsvorm babyartikelen en kinderkamers, zowel op de begane grond, als de eerste verdieping, toegestaan, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 2.700 m².

Ingevolge lid 3.1, onder d, aanhef en sub 3 (lees: 4), geldt voorts dat indien het gebruik zoals bedoeld onder 1 t/m 3 gedurende minimaal één jaar is gestaakt, de gronden niet meer in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van detailhandel, zoals is weergegeven onder sub 1, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor het gebruik ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 2".

Ingevolge lid 3.6, aanhef en onder a, zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de detailhandelsfunctie ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1", dan wel het achtergevoegde cijfer dat ter plaatse van toepassing is, mits de detailhandelfunctie duurzaam beëindigd is.

9.3. Ten aanzien van de gestelde beperking van de gebruiksmogelijkheden van Babyhuys v.o.f. wordt als volgt overwogen. Vast staat dat het huidige gebruik als meubelshowroom ten behoeve van baby- en tienerkamers op 14 juli 1998 mogelijk is gemaakt met een binnenplanse vrijstelling. Voorts staat vast dat de detailhandel – behoudens enkele niet aan de orde zijnde uitzonderingen – niet was toegestaan in het plan "Partiële wijziging van de voorschriften van diverse bestemmingsplannen gelegen binnen het industriegebied Noord-Oost" uit 2002. Met de maatbestemming in het huidige plan heeft de raad het huidige gebruik als zodanig wensen te bestemmen.

Babyhuys v.o.f. kan aan de vergunning uit 1998 geen rechten ontleen om op het perceel andere vormen van (volumineuze) detailhandel uit te oefenen. Deze vergunning biedt haar slechts de mogelijkheid om ter plaatse een meubelshowroom ten behoeve van baby- en tienerkamers te exploiteren. De Afdeling acht het in dit geval niet onredelijk dat de raad belang heeft gehecht aan het uitvoeren van het gemeentelijke beleid dat reeds in het vorige plan was opgenomen, alsmede in het Masterplan Revitalisering Lorentz van 18 oktober 2006 en de notitie "Beleidskeuzen t.b.v. voorontwerp bestemmingsplan Lorentz 1 en 2" van 8 februari 2011. Met dit beleid is er immers voor gekozen om op het bedrijventerrein ruimte te geven aan bedrijven, waarbij de focus dient te liggen op industriële bedrijvigheid, logistiek en groothandel en detailhandel is daarbij – behoudens bestaande detailhandel – niet toegestaan. Gelet op het vorenstaande heeft de raad bij de afweging van de belangen geen doorslaggevend gewicht hoeven toekennen aan het belang van Babyhuys v.o.f. bij het toestaan van andere vormen van (volumineuze) detailhandel op haar perceel.

Het betoog faalt.

9.4. Wat betreft de uitsterfregeling voor detailhandel en de wijzigingsbevoegdheid overweegt de Afdeling dat in de plantoelichting staat dat de aanduidingen voor specifieke detailhandel alleen gelden zolang de gronden ook daadwerkelijk als zodanig in gebruik zijn. Via een uitsterfregeling wordt het voor de specifiek aangeduide detailhandelsbedrijven mogelijk gemaakt dat indien het gebruik voor detailhandel gedurende minimaal één jaar is gestaakt, de gronden niet meer in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van detailhandel. Uitzondering hierop vormen de detailhandelsbedrijven van zogenaamde ABC-goederen. Indien het gebruik van deze gronden overeenkomstig de aanduiding duurzaam beëindigd is, mag de betreffende aanduiding worden verwijderd. Het begrip 'duurzaam beëindigd' betekent volgens de plantoelichting dat de functie gedurende een jaar niet meer wordt uitgevoerd en dat er ook geen doorstart zal plaatsvinden. Op het perceel vindt geen activiteit meer plaats met betrekking tot de functie en er zal ook geen activiteit meer plaatsvinden. Ten aanzien van het standpunt van Babyhuys v.o.f. dat de uitsterfregeling niet handhaafbaar is, heeft de raad ter zitting onweersproken gesteld dat verschillende toezichthouders zullen controleren of het gebruik voor detailhandel is beëindigd. Voorts ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid niet noodzakelijk zou zijn. In dit verband volgt de Afdeling de stelling van de raad ter zitting dat de rechtszekerheid ermee is gebaat dat de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1" uit de verbeelding kan worden verwijderd. Gelet hierop heeft de raad er in redelijkheid voor kunnen kiezen dat naast de uitsterfregeling de wijzigingsbevoegdheid geldt voor het perceel Industrierweg 26.

Het betoog faalt.

10. Babyhuys v.o.f. heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Babyhuys v.o.f. heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

11. Gelet op het voorgaande is het beroep van Babyhuys v.o.f. ongegrond.

Het beroep van Verbrugh Vastgoed B.V.

12. Verbrugh Vastgoed B.V. exploiteert een volumineuze detailhandelzaak voor meubelen en woningtextiel op de (aan elkaar grenzende) percelen Lorentzstraat 1a en Marie Curiestraat 2b. Zij kan zich er niet mee verenigen dat de raad op haar percelen uitsluitend detailhandel in de vorm van meubels en artikelen voor woninginrichting heeft toegestaan. Verbrugh Vastgoed B.V. betoogt dat het beleid voor het industrieterrein voor haar niet zou moeten gelden gezien de bijzondere ligging van haar perceel. Voorts valt niet in te zien wat de ruimtelijke relevantie van deze beperking is ten opzichte van andere vormen van (volumineuze) detailhandel, zo voert Verbrugh Vastgoed B.V. aan. Hieruit vloeit voort dat zij zich evenmin kan verenigen met de wijzigingsbevoegdheid om de detailhandelsaanduiding van

de verbeelding te verwijderen. Het vorenstaande verdraagt zich volgens Verbrugh Vastgoed B.V. bovendien niet met een amendement dat in de raadsvergadering bij de vaststelling van het plan is aangenomen.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op het industrieterrein Lorentz zoveel mogelijk ruimte dient te worden geboden aan industriële bedrijvigheid. In het voorliggende plan heeft de raad er daarom voor gekozen om de bestaande functies die niet binnen dit uitgangspunt passen, te voorzien van een maatbestemming. Het opnemen van een uitsterfregeling en een wijzigingsbevoegdheid sluit volgens de raad daarbij aan. Met het amendement is beoogd dat bij eventuele beëindiging van de huidige detailhandel van Verbrugh Vastgoed B.V. een vergelijkbare specifieke vorm van detailhandel mogelijk moet blijven. Dat is met de opgenomen regeling het geval, zodat het plan in overeenstemming moet worden geacht met het amendement, zo stelt de raad.

12.2. In de verbeelding is het perceel bestemd voor "Bedrijf". Het perceel is daarnaast aangeduid als "specifieke vorm van detailhandel – 5".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven behorend tot categorie 1 tot en met 5.3 welke zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Ingevolge lid 3.1, onder d, aanhef en sub 1, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 5" tevens de detailhandelsvorm meubels en artikelen voor woninginrichting, zowel op de begane grond, als op de eerste verdieping, toegestaan.

Ingevolge lid 3.1, onder d, sub 3 (lees: 4), geldt voorts dat indien het gebruik zoals bedoeld onder 1 t/m 3 gedurende minimaal één jaar is gestaakt, de gronden niet meer in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van detailhandel zoals is weergegeven onder 1, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor het gebruik ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 2".

Ingevolge lid 3.1, onder d, sub 4 (lees: 5), is het bepaalde onder 4 niet van toepassing op het perceel Lorentzstraat 1a/Marie Curiestraat 2b.

Ingevolge lid 3.6, aanhef en onder a, zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de detailhandelsfunctie ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1", dan wel het achtergevoegde cijfer dat ter plaatse van toepassing is, mits de detailhandelfunctie duurzaam beëindigd is.

12.3. In het vorige plan "Lorentzstraat (Den Herder B.V.)" uit 1977 had het perceel Lorentzstraat 1a de bestemming "Bijzondere bedrijven en diensten". Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de voorschriften van dat plan, voor zover hier van belang, waren de desbetreffende gronden bestemd voor bedrijven en diensten van verzorgende aard, alsmede voor toonzalen, postorderbedrijven en een bedrijfsgeneeskundige dienst en dergelijke. Ingevolge artikel 5, tweede lid, zoals dit voorschrift is komen te luiden na de wijziging van de voorschriften in 1986, is detailhandel op het industrieterrein verboden, met dien verstande dat dit verbod niet van toepassing is op:
- de verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit vanuit een bedrijf van in dat

bedrijf vervaardigde goederen, met uitzondering van detailhandel in de sectoren textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;

- goederen, die ter plaatse worden geconsumeerd in een café-restaurant;
- goederen, die worden gekocht door middel van een schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld (postorder-bedrijven).

Het perceel Marie Curiestraat 2b was ingevolge het vorige plan "Lorentzstraat (partiële wijziging bestemmingsplan Flevoweg)" uit 1983 bestemd voor "Showroom, met bijbehorende erven". Ingevolge artikel 7, eerste lid, van de voorschriften van dat plan, waren de desbetreffende gronden bestemd voor een showroom (eventueel met magazijn) met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken en andere werken. Ingevolge het tweede lid was detailhandel ter plaatse verboden, met dien verstande dat de aflevering van goederen op bestelling, wel was toegestaan.

12.4. Ten aanzien van de gestelde beperking van de gebruiksmogelijkheden van Verbrugh Vastgoed B.V. wordt overwogen dat het huidige gebruik van de percelen voor (volumineuze) detailhandel in meubelen en woningtextiel, behoudens enkele niet aan de orde zijnde uitzonderingen, niet was toegestaan op grond van de vorige planologische regimes. Wel is dit gebruik voor het perceel Marie Curiestraat 2b in 2010 toegestaan door middel van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wro, zoals dit luidde ten tijde van belang, ten behoeve van een volumineuze detailhandelzaak voor meubelen en woningtextiel. Voor het perceel Lorentzstraat 1a is een dergelijke ontheffing nooit verleend. Verbrugh Vastgoed B.V. kan – anders dan zij kennelijk meent – aan de ontheffing uit 2010 geen rechten ontlenen om op haar percelen andere vormen van, al dan niet volumineuze, detailhandel uit te oefenen. Met de maatbestemming in het huidige plan heeft de raad het huidige gebruik als zodanig wensen te bestemmen. De Afdeling acht dit in beginsel, mede gelet op het hiervoor in 9.3 weergegeven beleid, niet onredelijk. Overigens heeft de raad ter zitting gesteld dat hij in de bijzondere ligging van het perceel, omdat het grenst aan gemengd gebied, aanleiding heeft gezien om aan Verbrugh Vastgoed B.V. tegemoet te komen en in de raadsvergadering van 4 juli 2013 een amendement aan te nemen ten aanzien van de uitsterfregeling.

Voor zover Verbrugh Vastgoed B.V. meent dat zij aan het aangenomen amendement ruimere gebruiksmogelijkheden kan ontlenen, overweegt de Afdeling als volgt. In het bewuste amendement staat dat de raad van mening is dat, bij eventuele beëindiging van de huidige detailhandel op het perceel hoek Lorentzstraat-Marie Curiestraat, een vergelijkbare specifieke vorm van detailhandel mogelijk moet blijven. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat gelet op deze overweging aanleiding bestond om een ruimere gebruiksmogelijkheid voor het perceel op te nemen. Zoals de raad ter zitting heeft toegelicht is dat niet de bedoeling geweest. Daarbij komt dat in het amendement vervolgens staat dat de in de planregels opgenomen uitsterfregeling niet wenselijk is voor het perceel en is in het dictum opgenomen dat de raad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan artikel 3.1, sub d, een vijfde punt toe te voegen, zijnde: "Het bepaalde onder 4 is niet van toepassing op het perceel

Lorentzstraat 1a/Marie Curiestraat 2b". Dit dictumonderdeel is letterlijk in de planregels overgenomen.

Het betoog faalt.

12.5. Ter zitting heeft de raad zich niettemin op het standpunt gesteld dat het op zijn weg had gelegen om ook wat betreft de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels een uitzondering voor het perceel op te nemen. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

13. Gelet op het voorgaande is het beroep van Verbrugh Vastgoed B.V. gegrond. De conclusie is dat het besluit, voor zover de raad niet heeft voorzien in een uitzondering voor de percelen Lorentzstraat 1a en Marie Curiestraat 2b in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het plan dient in zoverre te worden vernietigd.

14. Nu niet aannemelijk is dat derde-belanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling voorts aanleiding om ten aanzien van het in 13 genoemde zelf in de zaak te voorzien. Vast staat dat de raad heeft beoogd om in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels een uitzondering op te nemen voor de percelen Lorentzstraat 1a en Marie Curiestraat 2b. Met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb zal de Afdeling zelf in de zaak voorzien door de planregels aan te vullen, een en ander zoals weergegeven in de hiernavolgende beslissing.

De Afdeling zal bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover het het hiervoor genoemde onderdeel betreft en aan de raad opdragen er zorg voor te dragen dat deze wijziging wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

15. De raad dient ten aanzien van Raoudi Holding B.V. en Verbrugh Vastgoed B.V. op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van Babyhuys v.o.f. bestaat voor een proceskostenvergoeding geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jamal Raoudi Holding B.V. en J. Raoudi en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Verbrugh Vastgoed B.V. gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Harderwijk van 4 juli 2013, kenmerk 13.00314, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Lorentz I en II 2013", voor zover het betreft:
 - a. het niet voorzien in de mogelijkheid een dienstwoning te realiseren ter plaatse van het perceel Snelliusstraat 9-11,
 - b. het niet voorzien in een uitzondering voor de percelen Lorentzstraat 1a en Marie Curiestraat 2b in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels;
- III. bepaalt dat
 - a. de rechtsgevolgen van het besluit, wat betreft het onder II., onder a., genoemde in stand blijven;
 - b. aan artikel 3, lid 3.6, onder a, van de planregels wordt toegevoegd: "Het vorenstaande is niet van toepassing op het perceel Lorentzstraat 1a/Marie Curiestraat 2b.";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover het betreft onderdeel III, onder b;
- V. draagt de raad van de gemeente Harderwijk op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat onderdeel III, onder b, verwerkt wordt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. verklaart het beroep van de vennootschap onder firma Babyhuys v.o.f. en anderen, ongegrond;
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Harderwijk tot vergoeding van bij partijen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten:
 - a. ten aanzien van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jamal Raoudi Holding B.V. en J. Raoudi tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan de een bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
 - b. ten aanzien van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Verbrugh Vastgoed B.V. tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VIII. gelast dat de raad van de gemeente Harderwijk aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van:
 - a. € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jamal Raoudi

Holding B.V. en J. Raoudi, met dien verstande dat betaling aan de een bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
b. € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Verbrugh Vastgoed B.V..

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. R. Uylenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.E.E. Konings, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen
voorzitter

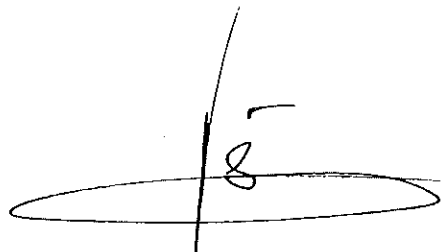
w.g. Konings
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 23 april 2014

612.

Verzonden: 23 april 2014

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser