

Uitspraak 201207064/1/R2

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 13 maart 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Tiel
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201207064/1/R2.

Datum uitspraak: 13 maart 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Plein Beheer B.V. (hierna: Plein Beheer), gevestigd te Berghem, gemeente Oss, appellante,

en

de raad van de gemeente Tiel, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 maart 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Tiel Noord en Kleine kernen" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Plein Beheer beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Plein Beheer heeft een nader stuk ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 januari 2013, waar Plein Beheer, vertegenwoordigd door H. Bimbergen bijgestaan door mr. F.K. van den Akker, advocaat te Eindhoven, en de raad vertegenwoordigd door ing. D. Kramer zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor Tiel-Noord en omliggende kernen.

2. Het beroep van Plein Beheer is gericht tegen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 32, lid 32.6, van de planregels. In de verbeelding is weergegeven dat deze wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" is toegekend aan het perceel gelegen tussen de Lingeweg 4 en de Culemborgse Grintweg 2 te Tiel (hierna: het perceel).

Plein Beheer stelt dat de wijzigingsbevoegdheid ten onrechte is beperkt tot het oprichten van één woning. Daartoe betoogt Plein Beheer onder meer dat is erkend dat de wijzigingsbevoegdheid niet financieel-economisch uitvoerbaar is omdat de kosten van het slopen van het bestaande bedrijf, sanering van de grond van het perceel en de bouw van een woning hogere kosten met zich zouden brengen dan de na wijziging toegestane woning op zal brengen.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bouw van één woning niet rendabel is. De raad heeft de wijzigingsbevoegdheid niettemin opgenomen om tegemoet te komen aan de zienswijze van Plein Beheer en sluit voorts niet uit dat een initiatiefnemer in de toekomst besluit om verlieslatend te investeren.

2.2. Ingevolge artikel 32, lid 32.6, van de planregels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen door de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" te wijzigen in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" met in achtneming van de volgende voorwaarden: a. het

aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 [...].

2.3. De Afdeling stelt voorop dat het ontbreken van nauwkeurig inzicht in de financieel-economische uitvoerbaarheid van mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan ten tijde van het vaststellen van dat plan niet aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de weg hoeft te staan.

In dit geval wordt inzicht in de financieel-economische uitvoerbaarheid geboden in een, in het kader van de beantwoording van de zienswijzen opgesteld, plan-economisch advies. De juistheid en volledigheid van het advies is voor zover dit de mogelijke wijziging naar één woning betreft, niet bestreden. In dit advies is vermeld dat de bestemming na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid enkel met een verlies van meer dan € 870.000,00 kan worden verwezenlijkt. De raad onderschrijft de uitkomsten van dit advies. Gelet op de hoogte van dit bedrag, mede gezien in verhouding tot de beoogde ontwikkeling, is niet gebleken dat bedoelde wijzigingsbevoegdheid financieel-economisch uitvoerbaar is en dat daarmee is voorzien in een reële bestemming na wijziging. De stelling van de raad dat niet is uit te sluiten dat een initiatiefnemer in de toekomst bereid is verlieslatend te investeren, maakt dit niet anders nu de raad niet heeft onderbouwd dat die stelling mede gelet op de omvang van het te lijden verlies als realistisch en aannemelijk kan worden beschouwd. Het betoog slaagt.

3. De Afdeling ziet in vorenstaande aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voor zover het betreft de in artikel 32, lid 32.6, van de planregels neergelegde wijzigingsbevoegdheid strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vernietigd. Hetgeen Plein Beheer overigens heeft aangevoerd hoeft geen bespreking. Het beroep is gegrond.

4. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Tiel van 21 maart 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Tiel Noord en Kleine kernen" voor zover betreffende artikel 32, lid 32.6, van de planregels;

III. veroordeelt de raad van de gemeente Tiel tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Plein Beheer B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenvertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Tiel aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Plein Beheer B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M. Vogel-Carprieaux, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Vogel-Carprieaux
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 13 maart 2013

458-779.