



Uitspraak 201404873/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 28 januari 2015

Tegen: de raad van de gemeente Zevenaar

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201404873/1/R2.

Datum uitspraak: 28 januari 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1A] en [appellante sub 1B], beiden wonend te Zevenaar (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]),

2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend te Zevenaar, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2])

appellanten,

en

de raad van de gemeente Zevenaar,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 maart 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Tatelaar" 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 2 december 2014, waar [appellant sub 1] en [appellant sub 2], bijgestaan door mr. P.H.M. Kemperman, en J. van der Leij, 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 een actualisering van het juridisch-planologische kader voor het bedrijventerrein Tatelaar in Zevenaar. Het plan is conserverend van aard.

3. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben gelijkluidende beroepschriften ingediend, die zijn gericht tegen de in het plan aan de gronden op de percelen [locatie 1], onderscheidenlijk [locatie 2] te Zevenaar toegekende bestemming "Bedrijventerrein", waarbij de aanwezige woningen zijn bestemd als bedrijfswoning. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de woningen als burgerwoning hadden moeten worden bestemd. Hiertoe voeren zij aan dat de bebouwing op deze percelen nooit is gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. De woningen zijn volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 2] na de bouw in 1969 direct in gebruik genomen als zogeheten burgerwoningen en zijn sindsdien altijd zo gebruikt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Tatelaar in 1969 en na de actualisatie hiervan in 1983 is het gebruik van de woningen als burgerwoning volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 2] gebracht onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan. Het is niet toegestaan het gebruik van de woningen als burgerwoning thans nogmaals onder het overgangsrecht te brengen, aldus [appellant sub 1] en [appellant sub 2].

Voorts voeren zij aan dat vergelijkbare woningen op de percelen Didamseweg 89, 93 en 95 in het plan wel als burgerwoning zijn aangemerkt.

3.1. Aan de gronden van de percelen [locatie 1] en [locatie 2] is in het plan de bestemming "Bedrijventerrein", toegekend. De woningen op de percelen [locatie 1] en [locatie 2] hebben de functieaanduiding "bedrijfswoning".

3.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.13, van de planregels wordt onder bedrijfswoning verstaan: één woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder p, zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", bestemd voor een bedrijfswoning.

3.3. De raad stelt zich op het standpunt dat de woningen op de percelen [locatie 1] en [locatie 2] bedrijfswoningen zijn die als zodanig dienen te worden bestemd. De woningen zijn als bedrijfswoningen vergund en ook in de voorheen geldende bestemmingsplannen hadden deze woningen een bedrijfsbestemming. Verder zijn de woningen in elk geval tot in de jaren 90 van de vorige eeuw bewoond geweest door degenen aan wie de bouw van de woningen is vergund en als bedrijfswoningen in gebruik geweest. De raad heeft verder het uitgangspunt dat in het plan het primaat op het bedrijventerrein ligt bij bedrijvigheid, waardoor het uit planologisch oogpunt niet wenselijk is om meer burgerwoningen in het plangebied toe te staan. Wat de woningen op de percelen Didamseweg 89, 93 en 95 betreft stelt de raad zich op het standpunt dat deze niet vergelijkbaar zijn met de woningen op de percelen [locatie 1] en [locatie 2], aangezien de woningen aan de Didamseweg nooit zijn opgericht als bedrijfswoningen, nooit als zodanig zijn gebruikt en er geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven door deze woningen als burgerwoning te bestemmen.

3.4. Bij besluit van 9 januari 1967 is door het college van burgemeester en wethouders van Zevenaar een vergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis met fruitopslag op het perceel [locatie 3], thans bekend als [locatie 1].

Bij besluit van 29 maart 1967 is door het college van burgemeester en wethouders van Zevenaar een vergunning verleend voor het bouwen van een woning met bedrijfsruimte op het perceel [locatie 4], thans bekend als [locatie 2].

De gronden op de percelen [locatie 1] en [locatie 2] hadden in het bestemmingsplan "Tatelaar", door de raad vastgesteld op 25 juni 1969, de bestemming "Verzorgende bedrijven".

Ingevolge artikel 7 van de planvoorschriften van dit plan, voor zover hier van belang, zijn de voor verzorgende bedrijven aangewezen gronden bestemd voor de oprichting en instandhouding van bedrijfsgebouwen ten behoeve van handel en nijverheid van overwegend plaatselijk verzorgende aard, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, alsmede een of twee dienstwoningen.

Ingevolge artikel 7, lid 5, mogen de gronden en opstallen alleen overeenkomstig hun bestemming worden gebruikt.

In het bestemmingsplan "Tatelaar", door de raad vastgesteld op 16 maart 1983, hadden de gronden op de percelen [locatie 1] en [locatie 2] de bestemming "Handel en industrie".

Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften van dit plan, voor zover hier van belang, zijn de als "Handel en industrie" aangewezen gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van handel en nijverheid - waarbij onder handel geen detailhandel wordt verstaan - alsmede één bedrijfswoning met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

Ingevolge artikel 6, lid 2, onder c, mag op de gronden bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd.

3.5. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan niet heeft kunnen uitgaan van de functie van de woningen aan de [locatie 1] en [locatie 2] als bedrijfswoning. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de woningen blijkens de verleende bouwvergunningen uit 1967 bij de oprichting zijn vergund als bedrijfswoning. Dit is door [appellant sub 1] en [appellant sub 2] overigens niet betwist. De percelen [locatie 1] en [locatie 2] hadden in de bestemmingsplannen "Tatelaar" uit 1969 en 1983 een bedrijfsbestemming. De op de percelen aanwezige woningen zijn hierbij als bedrijfswoningen bestemd. Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan "Tatelaar" uit 1983 heeft bij de totstandkoming een inventarisatie plaatsgevonden van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. Naar aanleiding van deze inventarisatie is door de raad destijds geen aanleiding gezien de gronden aan de [locatie 1] en [locatie 2] anders te bestemmen dan als "Handel en industrie" waarbinnen één bedrijfswoning is toegestaan. Voorts heeft de raad onweersproken gesteld dat de bewoning van de woningen ten tijde van voormelde inventarisatie nog hetzelfde was als in 1969, dat naar aanleiding van deze bestemmingsplanprocedure geen zienswijze, dan wel bezwaar is ingediend of beroep is aangetekend door de toenmalige eigenaren of bewoners tegen de bedrijfsbestemming en dat deze bewoners de woningen tot in de jaren negentig van de vorige eeuw hebben bewoond. Volgens de raad hebben deze bewoners de woningen daadwerkelijk gebruikt als bedrijfswoning. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben hun stelling dat de woningen nooit als bedrijfswoning zijn gebruikt onvoldoende gestaafd. In de door [appellant sub 1] overgelegde verklaring van de vorige eigenaar en bewoner van de woning op het perceel [locatie 1] is weliswaar vermeld dat bij de woning nooit een fruitopslag of een ander bedrijf of verzorgend beroep is uitgeoefend, maar nu daarnaast geen andere verifieerbare gegevens zijn overgelegd die dit standpunt op een voldoende geloofwaardige wijze kunnen staven, kan naar het oordeel van de Afdeling daaraan geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Voorts is ter zitting door [appellant sub 2] verklaard dat de bedrijfsruimte op [locatie 5], behorend bij het perceel [locatie 2], thans door hem is verhuurd aan derden en door deze derden daadwerkelijk wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Ten aanzien van de bedrijfsruimte op het perceel [locatie 1] heeft [appellant sub 1] ter zitting verklaard dat, hoewel deze ruimte op dit moment niet voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt, deze bedrijfsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid wel geschikt is.

Uit het voorgaande volgt dat voldoende aannemelijk is dat de woningen tot in de jaren 90 van de vorige eeuw als bedrijfswoning in gebruik zijn geweest. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben dan ook niet aannemelijk gemaakt dat de woningen wat het gebruik als burgerwoning betreft op enig moment onder het overgangsrecht vielen.

Voorts heeft de raad desgevraagd ter zitting verklaard dat handhavend optreden tegen het gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoning niet wordt uitgesloten.

Onder voormelde omstandigheden heeft de raad een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang dat het uit planologisch oogpunt niet wenselijk is op het bedrijventerrein meer burgerwoningen toe te staan, teneinde de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven niet verder te belemmeren, dan aan het belang van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] bij het in het plan aan de woningen op de percelen [locatie 1] en [locatie 2] toekennen van de bestemming burgerwoning. Het betoog faalt.

3.6. Over de door [appellant sub 1] en [appellant sub 2] gemaakte vergelijking met andere bedrijfswoningen in de omgeving wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat de situatie in die gevallen verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat in het geval van de percelen Didamseweg 89, 93 en 95 de woningen, anders dan de onderhavige woningen, nooit zijn opgericht als bedrijfswoningen, maar al aanwezig waren voordat het bedrijventerrein werd gevestigd, de woningen nooit als bedrijfswoning zijn gebruikt, dit ook

niet langer mogelijk is en er geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven door deze woningen als burgerwoning te bestemmen. In hetgeen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben 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 1] en [appellant sub 2] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

4. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben 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. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

5. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen ongegrond.

6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Plambeck, griffier.

w.g. Van der Wiel w.g. Plambeck
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 28 januari 2015

159-532.