

Uitspraken

ZAAKNUMMER 201000705/1/M3
DATUM VAN UITSpraak woensdag 31 augustus 2011
TEGEN de raad van de gemeente Utrecht
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-orderingskamer -
Bestemmingsplannen
Utrecht



201000705/1/M3.

Datum uitspraak: 31 augustus 2011

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats], gemeente Boxtel,
 2. [appellant sub 2], wonend te [woonplaats], gemeente Stichtse Vecht,
 3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kwekerij De Minstroom B.V. en [appellant sub 3], gevestigd onderscheidenlijk wonend te Utrecht,
 4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Hoge Dennen Holding B.V., de stichting Stichting Administratiekantoor De Driesprong en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rova Beheer B.V., respectievelijk gevestigd te Laren, Laren en Maarssen, gemeente Stichtse Vecht,
 5. de stichting Stichting Sul, gevestigd te Utrecht,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Utrecht,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 5 november 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overvecht en omgeving" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 januari 2010, [appellant sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 januari 2010, Kwekerij De Minstroom en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 26 januari 2010, De Hoge Dennen en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 27 januari 2010, en de Stichting Sul bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 28 januari 2010, beroep ingesteld. [appellant sub 2] heeft haar beroep aangevuld bij brief van 22 februari 2010. Kwekerij De Minstroom en anderen hebben hun beroep aangevuld bij brief van 24 februari 2010. De Hoge Dennen en anderen hebben hun beroep aangevuld bij brief van 10 maart 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1], [appellant sub 2] en de Stichting Sul hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 mei 2011, waar [appellant sub 1], vertegenwoordigd door mr. P.J.A. Engeltaart, [appellant sub 2], vertegenwoordigd door [gemachtigde], Kwekerij De Minstroom en anderen, vertegenwoordigd door mr. G.M.C. Marmelstein, advocaat te Amsterdam, De Hoge Dennen en anderen, vertegenwoordigd door mr. F. Spijker, advocaat te Amsterdam, de Stichting Sul, vertegenwoordigd door haar voorzitter [voorzitter], bijgestaan door mr. F. van der Brug, advocaat te Utrecht, en de raad, vertegenwoordigd door J.G.A. Stel en drs. B. van der Padt, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Het plan

2.1. Het bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het bedrijventerrein Overvecht en de directe omgeving daarvan. Het plan is overwegend consoliderend van aard.

Het beroep van [appellant sub 1]

2.2. [appellant sub 1] richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" op zijn percelen [locaties sub 1] te Utrecht. Volgens [appellant sub 1] is ten onrechte niet een bestemming opgenomen die het door hem gewenste gebruik van de percelen als woonappartementen toelaat. Hij voert aan dat de raad geen rekening heeft gehouden met de aan hem op 9 april 2009 verleende bouwvergunning voor de bouw van zes appartementen op deze percelen. Het bestaande gebouw is daardoor onder het bouwovergangsrecht gebracht, aldus [appellant sub 1]. Volgens hem is het zonder meer onder het bouwovergangsrecht brengen van het gebouw niet in overeenstemming met de jurisprudentie van de Afdeling. Daartoe wijst hij op de uitspraak van de Afdeling van 10 november 2004 in zaak nr. 200306936/1. Voorts voert [appellant sub 1] aan dat het gebouw in 1980 al onder het bouwovergangsrecht is gebracht en dat het nogmaals onder het bouwovergangsrecht brengen niet in overeenstemming is met de jurisprudentie van de Afdeling. Hij wijst in dit verband op de uitspraken van de Afdeling van 1 april 2009 in zaak nr. 200708906/1 en 18 juli 2007 in zaak nr. 200603864/1.

2.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het gebouw op de percelen [locaties sub 1] wat betreft bouwvolume stedenbouwkundig aanvaardbaar is en dat het gebouw met een hoogte van ongeveer 10 m op grond van de verbeelding en de planregels als zodanig is bestemd en derhalve niet onder het bouwovergangsrecht is gebracht. Daarnaast voert de raad omtrent het gebruik van de percelen ten behoeve van wonen aan dat in het voorheen geldende plan "Overvecht" en het onderhavige plan aan de percelen de bestemming "Industrie" respectievelijk "Bedrijventerrein" is toegekend en dat wonen daarmee in strijd is. In dit verband voert de raad aan dat het beleid is gericht op het scheiden van woon- en bedrijfsfuncties in verband met het voorkomen van belemmering van de bedrijfsvoering van bedrijven alsmede het aantasten van het woon- en leefklimaat. Voorts is volgens de raad de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht uit het voorheen geldende plan "Overvecht" vervallen, nu bewoning van de appartementen ten minste drie jaar is gestaakt geweest, waardoor het met het plan strijdige gebruik niet mag worden voortgezet. De raad wijst in dit verband op de uitspraak van de rechtbank Utrecht van 18 augustus 2008 in zaak nr. SBR 07/2647 (LJN: BF1283) en de uitspraak van de Afdeling van 10 november 2010 in zaak nr. 201000689/1/H1. De raad stelt zich derhalve op het standpunt dat terecht geen woonbestemming aan de percelen [locaties sub 1] is toegekend.

2.2.2. De Afdeling stelt vast dat het gebouw op de percelen [locaties sub 1] als bedrijf tot en met categorie 3.2 in het plan is bestemd. Het betoog van [appellant sub 1] dat het gebouw onder het bouwovergangsrecht is gebracht, mist in zoverre dan ook feitelijke grondslag.

Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat het gebruik van de percelen [locaties sub 1] ten behoeve van wonen ten onrechte niet als zodanig is bestemd, overweegt de Afdeling dat in de uitspraak van de Afdeling van 10 november 2010 in zaak nr. 201000689/1/H1 ten aanzien van het gebouw op de percelen [locaties sub 1] is overwogen, dat door middel van de bij besluit van 8 april 2009 verleende bouwvergunning niet impliciet vrijstelling is verleend voor bewoning van het gebouw. Voorts overweegt de Afdeling dat in de uitspraak van de rechtbank Utrecht van 18 augustus 2008 in zaak nr. SBR 07/2647 (LJN: BF1283), waarin het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Utrecht van 14 augustus 2007, waarbij is geweigerd aan [appellant sub 1] een bouwvergunning te verlenen voor het wijzigen van de bedrijfsruimten, het omzetten en wijzigen van de kantoorruimten op de eerste en tweede verdieping in zes appartementen en het aanbrengen van een uitbreiding op de tweede verdieping van de panden op het perceel, is vernietigd, is overwogen dat de vraag of het gebouw op de peildatum van het gebruiksovergangsrecht, zijnde het van kracht worden van het bestemmingsplan op 18 december 1987, reeds werd bewoond, geen beantwoording behoeft, nu [appellant sub 1] heeft verklaard dat het gebouw op het moment van aankoop drie jaar leeg stond. Samen met de bouwtijd van ruim één jaar is het gebruik van het gebouw derhalve ten minste drie jaar gestaakt geweest, hetgeen met zich brengt dat de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht ingevolge artikel 64, vijfde lid, van de planvoorschriften is vervallen, aldus de uitspraak. Tegen deze uitspraak is geen hoger beroep ingesteld. Dit betekent dat het er in deze procedure voor moet worden gehouden dat het gebruik niet viel onder de werking van het in het voorheen geldende plan "Overvecht" opgenomen gebruiksovergangsrecht. Een positieve bestemming ligt in een dergelijke situatie niet voor de hand. Mede gezien het beleid dat erop is gericht hoofdfuncties in de ruimte zoals wonen, werken en recreëren duidelijk te scheiden, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling er in redelijkheid van kunnen afzien op de percelen [locaties sub 1] een bestemming te leggen op grond waarvan bewoning bij recht is toegestaan.

2.2.3. Hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2]

2.3. [appellant sub 2] kan zich niet verenigen met het plan voor zover daarbij aan haar perceel Gageldijk (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie [...], de bestemming "Agrarisch" is toegekend. In het voorheen geldende plan was aan dit perceel de bestemming "Bebouwing voor tuinbouwbedrijven" toegekend, waardoor het mogelijk was om één bedrijfswoning op dit perceel te bouwen, aldus [appellant sub 2]. Zij voert aan dat de raad de in het plan gemaakte keuze voor de bestemming "Agrarisch" niet heeft gemotiveerd. Volgens [appellant sub 2] is het perceel niet permanent in gebruik voor kleinvee en heeft de raad niet onderzocht of een andere bestemming mogelijk is. Tevens heeft de raad niet gemotiveerd dat de ligging van het perceel aan de Zuilensering en de Gageldijk een te hoge geluidbelasting voor een woonbestemming meebrengt. In dit verband voert [appellant sub 2] aan dat geen geluidonderzoek met het ontwerpplan alsmede het vastgestelde plan ter inzage heeft gelegen, dat wonen onder het voorgaande plan al mogelijk was en dat de raad mogelijke maatregelen ter beperking van de geluidoverlast niet heeft onderzocht. Daarnaast is de bestemming in strijd met het gelijkheidsbeginsel, nu het naastgelegen perceel [locatie sub 2] wel een woonbestemming met extra bouwmogelijkheid heeft gekregen. Volgens [appellant sub 2] zal bovendien door bebouwing van het perceel de structuur van een oude ontginningsas niet worden geschaad. Voorts voert [appellant sub 2] aan dat niet aannemelijk is dat de bestemming zal kunnen worden gerealiseerd, nu het perceel niet de juiste ligging en niet de juiste omvang heeft voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

2.3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat, gelet op het consoliderende karakter van het plan, voor het toekennen van de bestemmingen de feitelijke situatie bepalend is geweest. In dit verband voert de raad aan dat het perceel van [appellant sub 2] in gebruik is als weide voor (klein)vee en derhalve aan dit perceel de bestemming "Agrarisch" is toegekend. Voorts voert de raad aan dat de Gageldijk een oude ontginningsas vormt waarvan de structuur nog voor een deel zichtbaar is en dat vanwege het behoud van de huidige karakteristiek verdichting van de bebouwing niet gewenst is. In dit verband merkt de raad op dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Gageldijk bijzonder hoog is en dat woningbouw naar verwachting alleen mogelijk is onder specifieke voorwaarden. Ook is de toegekende bestemming niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel, aldus de raad. Daartoe voert de raad aan dat op het perceel [locatie sub 2] in het kader van de 'ruimte voor ruimte-regeling' één woning mag worden gebouwd. Volgens de raad ligt het perceel van [appellant sub 2] bovendien buiten de rode contour, die is vermeld in de provinciale structuurvisie 2005-2015, waarbuiten nieuwe woningbouw ongewenst is.

2.3.2. De Afdeling overweegt 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 planregels voor gronden vaststellen. De raad heeft in dit geval aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een zwaarder gewicht heeft kunnen toekennen aan het belang geen nieuwe woningen ter plaatse toe te staan dan aan het belang van [appellant sub 2] bij een bebouwingsmogelijkheid. Hierbij betreft de Afdeling dat het perceel van [appellant sub 2] buiten de rode contour ligt, die is vermeld in de provinciale structuurvisie 2005-2015, en dat [appellant sub 2] eerdere bebouwingsmogelijkheden op het perceel niet heeft benut dan wel niet is gebleken van concrete bouwplannen van [appellant sub 2] waar de raad rekening mee had behoren te houden.

Ten aanzien van de door [appellant sub 2] gemaakte vergelijking met het perceel [locatie sub 2] overweegt de Afdeling, dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie, nu het hier een perceel betreft met een bouwmogelijkheid op basis van de 'ruimte voor ruimte-regeling'.

2.3.3. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Kwekerij De Minstroom en anderen

2.4. Kwekerij De Minstroom en anderen hebben bezwaar tegen de vaststelling van het plan voor zover het betreft de functieaanduiding "tuincentrum" op het perceel [locatie sub 3b]. Zij wensen tevens bouwmarktartikelen te verkopen. Kwekerij De Minstroom en anderen voeren in dit verband aan dat de raad deze branchebeperking niet heeft gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit dan wel vanuit dwingende redenen van algemeen belang. Daarnaast is de raad hierbij uitgegaan van een onjuist uitgangspunt betreffende de verkeersaantrekkende werking, aldus Kwekerij De Minstroom en anderen. Ook wensen Kwekerij De Minstroom en anderen meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk op te slaan. Zij voeren aan dat deze branchebeperking niet thuis hoort in een bestemmingsplan en dat de raad deze branchebeperking niet heeft onderbouwd.

Voorts hebben Kwekerij De Minstroom en anderen bezwaar tegen de vaststelling van het plan voor zover het betreft de bouwvlakken voor de percelen [locatie sub 3a] en [locatie sub 3b]. Zij voeren aan dat de maximale bebouwingsoppervlakte voor het perceel [locatie sub 3b] is verkleind ten opzichte van het voorheen geldende plan. Volgens hen behelst de verkleining van het bouwvlak 176 m², omdat de maximale bebouwingsoppervlakte in het voorheen geldende plan 4.865 m² was en in het thans aan de orde zijnde plan 4.689 m² is. Daarnaast voeren zij aan dat de locatie van het bouwvlak voor het perceel [locatie sub 3b] is gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende plan, waardoor zij worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Volgens Kwekerij De Minstroom en anderen heeft de raad deze wijziging van het bouwvlak niet gemotiveerd.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de feitelijke situatie bepalend is geweest voor de toegekende bestemming en functieaanduiding. Volgens de raad is de door Kwekerij De Minstroom en anderen gewenste functieaanduiding niet wenselijk. Daartoe voert de raad aan dat het perceel buiten de rode contour ligt die is vermeld in de provinciale structuurvisie 2005-2015. Het perceel ligt volgens de provinciale structuurvisie 2005-2015 in het landelijk gebied en nieuwe functies die niet aan het landelijk gebied zijn verbonden zijn slechts aanvaardbaar indien de ruimtelijke gevolgen vergelijkbaar zijn, aldus de raad. In dit verband voert de raad aan dat het wijzigen van een tuincentrum in een bouwmarkt visuele gevolgen heeft voor de aard en uitstraling van het landelijk gebied. Daarnaast voert de raad aan dat een combinatie van een tuincentrum en bouwmarkt vanwege de assortimentsverbreding tot grotere bezoekersaantallen zal leiden, waardoor structurele aanpassingen zijn vereist die niet mogelijk zijn en de ruimtelijke kwaliteit aantasten. Voorts voert de raad aan dat de gemeentelijke detailhandelsnota perifere detailhandel toestaat op perifere locaties en dat het perceel geen perifere locatie is.

Ten aanzien van de door Kwekerij De Minstroom en anderen gewenste opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk voert de raad aan dat bij het vaststellen van een plan rekening moet worden gehouden met een veiligheidsafstand van 20 tot 48 m tot kwetsbare objecten bij opslag boven 10.000 kg en dat de afstand van het bouwvlak tot de dichtstbijzijnde woning ongeveer 16 m bedraagt. Volgens de raad is het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk dan ook niet gewenst.

Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat de maximale bebouwingsoppervlakte voor het perceel [locatie sub 3b] niet is gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende plan. In dit verband merkt de raad op dat in het voorheen geldende plan de woning op het perceel [locatie sub 3a] werd meegerekend en nu niet is meegerekend. Dit betekent volgens de raad een verschil ten opzichte van het voorheen geldende plan van 120 m². Volgens de raad is de locatie van het bouwvlak voor het perceel [locatie sub 3b] gewijzigd, omdat aan de woning de bestemming "Wonen" is toegekend en enige afstand tussen de woning en het bedrijfsgebouw gewenst is.

2.4.2. De raad heeft wat betreft de toegekende bestemming en functieaanduiding aan het perceel [locatie sub 3b] aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie. In hetgeen Kwekerij De Minstroom en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bestemming en functieaanduiding strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij betreft de Afdeling dat het perceel buiten de rode contour ligt, zoals vermeld in de provinciale structuurvisie 2005-2015, een bouwmarkt visuele gevolgen heeft voor de aard en uitstraling van het landelijk gebied en het perceel geen perifere locatie is. In het betoog van Kwekerij De Minstroom en anderen dat de verkeersaantrekkende werking bij een tuincentrum en bouwmarkt vergelijkbaar zijn, heeft de raad geen aanleiding behoeven te zien voor een ander standpunt.

2.4.3. Wat betreft de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk overweegt de Afdeling dat de raad in redelijkheid heeft kunnen afzien van het opnemen van de mogelijkheid om meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk op te slaan. Bij zijn keuze heeft de raad in aanmerking kunnen nemen dat op grond van het Vuurwerkbesluit rekening moet worden gehouden met een veiligheidsafstand van 20 tot 48 m tot kwetsbare objecten bij opslag boven 10.000 kg. In hetgeen Kwekerij De Minstroom en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze beperking strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

2.4.4. Voor zover de locatie van het bouwvlak voor het perceel [locatie sub 3b] is gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende plan overweegt de Afdeling dat de raad voldoende heeft gemotiveerd dat enige afstand tussen de woning en het bedrijfsgebouw gewenst is. Niet valt in te zien dat Kwekerij De Minstroom en anderen door de gewijzigde locatie van het bouwvlak dusdanig in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt dat de raad de locatie van het bouwvlak niet had mogen wijzigen. Hierbij is van belang dat Kwekerij De Minstroom en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat zij hun uitbreidingsmogelijkheden niet binnen het bouwvlak zullen kunnen realiseren.

2.4.5. Ten aanzien van de maximale bebouwingsoppervlakte voor de percelen [locatie sub 3a] en [locatie sub 3b] heeft de raad ter zitting naar voren gebracht dat het niet de bedoeling was om de bouwvlakken te verkleinen. De Afdeling stelt vast dat het op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting niet duidelijk is geworden in hoeverre in het plan de maximale bebouwingsoppervlakte ten opzichte van het voorheen geldende plan, anders dan de raad kennelijk heeft beoogd, niettemin is verkleind. Zo er al van kan worden uitgegaan dat, zoals de raad heeft betoogd, het in het plan niet meerekenen van de oppervlakte van de woning op het perceel [locatie sub 3a] de oorzaak is van de door Kwekerij De Minstroom en anderen genoemde verkleining van de maximale bebouwingsoppervlakte op het perceel [locatie sub 3b], dan nog is niet duidelijk geworden of dit daarvoor een voldoende verklaring is. Kwekerij De Minstroom en anderen gaan immers uit van een verkleining van 176 m², terwijl de raad in zijn redenering uitgaat van 120 m². De Afdeling komt op grond van het vorenstaande tot de conclusie dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

Het beroep van De Hoge Dennen en anderen

2.5. De Hoge Dennen en anderen richten zich tegen de functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel-1" op het perceel [locatie sub 4a] alsmede "specifieke vorm van detailhandel-3" op het perceel [locatie sub 4b]. Zij voeren aan dat zij door deze functieaanduidingen in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt. In dit verband voeren De Hoge Dennen en anderen aan dat ten tijde van de vaststelling van het onderhavige plan concreet toekomstig beleid, de ruimtelijke economische visie "Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht" (hierna: visie), in een vergevorderd stadium in voorbereiding was. De visie voorziet in ruimere gebruiksmogelijkheden dan het onderhavige plan toelaat, aldus De Hoge Dennen en anderen. Volgens hen had dit beleid als grondslag moeten dienen voor het onderhavige plan. Daartoe wijzen zij op de uitspraak van de Afdeling van 15 juni 2005 in zaak nr. 200405488/1. Voorts voeren De Hoge Dennen en anderen aan dat de wijze van branchering in het plan in strijd is met de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en dat de raad, nog daargelaten de jurisprudentie omtrent een duurzame ontwikkeling van het voorzieningenniveau alsmede het behouden van een voldoende voorzieningenniveau, de in het plan gestelde regels met betrekking tot branches van detailhandel niet heeft gemotiveerd.

2.5.1. De raad betoogt dat het argument van De Hoge Dennen en anderen met betrekking tot de visie buiten beschouwing moet worden gelaten, omdat zij dat argument in hun zienswijze niet naar voren hebben gebracht. Subsidiair betoogt de raad dat onzeker toekomstig beleid onvoldoende is om als grondslag voor het plan te kunnen dienen. Volgens de raad past de supermarkt niet in het detailhandelsbeleid van de gemeente. De bouwmarkt past wel in dit beleid, maar dit beleid is er op gericht om geen nieuwe detailhandelsfuncties op het bedrijventerrein toe te laten, aldus de raad. Het plan is er volgens de raad dan ook op gericht om na beëindiging van de supermarkt alsmede de bouwmarkt niet-detailhandelsfuncties die passen binnen een bedrijventerrein toe te laten.

2.5.2. Wat betreft het betoog van de raad dat het nieuwe argument dat De Hoge Dennen en anderen in hun beroepschrift aanvoeren buiten beschouwing moet blijven nu dit niet eerder in de procedure is aangevoerd, overweegt de Afdeling dat binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden geen rechtsregel eraan in de weg staat dat bij de beoordeling van het beroep argumenten 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. Nu De Hoge Dennen en anderen een zienswijze naar voren hebben gebracht over het desbetreffende plandeel, bestaat derhalve geen aanleiding dit argument buiten beschouwing te laten.

2.5.3. Voor zover De Hoge Dennen en anderen aanvoeren dat de visie als grondslag had moeten dienen voor het onderhavige plan, overweegt de Afdeling dat uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat ten tijde van de vaststelling van het onderhavige plan de visie nog in ontwikkeling was. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de richting van de visie op zichzelf duidelijk was, maar dat nog een vertaalslag alsmede afstemming met ander beleid van de gemeente nodig was. In dit verband heeft de raad opgemerkt dat de visie uiteindelijk als grondslag heeft gediend voor de eerste herziening van het

onderhavige plan. Gezien het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de visie ten tijde van de vaststelling van het plan nog in een zodanig stadium van voorbereiding was en nog zodanige afstemming met ander beleid nodig was, dat niet kon worden gesproken van voldoende concreet beleid waarmee de raad bij het vaststellen van het plan in redelijkheid rekening had behoren te houden.

Met betrekking tot de aan de percelen [locatie sub 4b] toegekende maatbestemmingen overweegt de Afdeling dat in de plantoelichting is vermeld dat in het algemeen geen vestiging van nieuwe detailhandelsbedrijven wordt voorgestaan binnen het plangebied. Voorts is in de plantoelichting met betrekking tot de detailhandel die reeds plaatsvindt, voor zover hier van belang, vermeld, dat de supermarkt niet gewenst is op de huidige locatie en dat de supermarkt onder het voorheen geldende plan onder het overgangsrecht was gebracht. Nu het beleid van de gemeente niet op beëindiging van het bestaande gebruik was gericht en dit ook in de toekomst hier niet op zal zijn gericht, is de supermarkt in het plan als zodanig bestemd door middel van een specifieke functieaanduiding binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Uit de plantoelichting volgt dat bij eventuele bedrijfsbeëindiging door middel van een herziening van het plan vestiging van een niet-detailhandelsbedrijf ter plaatse mogelijk zal worden gemaakt. De bouwmarkt past blijkens de plantoelichting binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente. Vanwege de lokaal verzorgende functie en het feit dat de aanwezigheid van meerdere in elkaars nabijheid aanwezige bouwmarkten nauwelijks leiden tot een versterking van de branche, is één bouwmarkt toegestaan. In hetgeen De Hoge Dennen en anderen aanvoeren ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad deze maatbestemmingen niet heeft kunnen toekennen. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gezien voor het oordeel dat de maatbestemmingen onvoldoende zijn onderbouwd.

2.5.4. De conclusie is dat hetgeen De Hoge Dennen en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van de Stichting Sul

2.6. De Stichting Sul kan zich niet verenigen met het plan voor zover daarbij aan haar perceel [locatie sub 5] de bestemming "Recreatie" met de functieaanduiding "modelvliegtuigbaan" is toegekend. Zij betoogt dat zij door het onderhavige plan in haar voortbestaan wordt bedreigd. Daartoe voert de Stichting Sul aan dat een aantal bestaande activiteiten niet expliciet in de planregels worden genoemd, waardoor het uitoefenen van deze activiteiten onmogelijk zou kunnen worden gemaakt. In dit verband wijst zij op de metaal- en houtwerkplaats, de kantineruimte en de modelbouwwinkel. Daarnaast voert de Stichting Sul aan dat, gelet op artikel 11, lid 11.4, van de planregels, de noodzakelijke bebouwing niet kan worden gerealiseerd. Daartoe wijst zij op de rijderstelling, de werktafels voor de offroadbaan, geluidwerende voorzieningen, een gebouw voor de LB-vliegers, een bedrijfswoning en aanpassingen van het terrein aan nieuwe milieu- en wedstrijdvoorschriften. Volgens haar heeft de raad ten onrechte aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie in het jaar 2002, nu eerst in dit jaar kon worden begonnen met de herbouw van haar vernielde voorzieningen. Voorts voert de Stichting Sul aan dat aan het perceel gelegen naast haar perceel ten onrechte de bestemming "Bedrijventerrein" met de gebiedsaanduiding "Wro-zone - ontheffingsgebied" is toegekend. Volgens haar moet de bestemming "Groen" worden toegekend. In dit verband voert zij aan dat het naastgelegen perceel niet rendabel als bedrijfsterrein is te exploiteren en deel uitmaakt van de voormalige groene buffer. Bovendien maakt de voorgenomen bebouwing op dit perceel het lijnvliegen onmogelijk, aldus de Stichting Sul. Volgens haar is geen rekening gehouden met het feit dat een minimale afstand van 25 m vanaf de rand van de vliegcerkel onbebouwd dient te blijven.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat, gelet op de recreatieve functie van de Stichting Sul op het perceel [locatie sub 5], de bestemming "Recreatie" met de functieaanduiding "modelvliegtuigbaan" is toegekend. Volgens de raad zijn de gronden en gebouwen in gebruik ten behoeve van het vliegen met modelvliegtuigen en het rijden met modelauto's alsmede activiteiten die een rechtstreekse relatie met deze activiteiten hebben. Andere activiteiten zijn toegestaan, mits deze passen binnen de recreatieve bestemming van de gronden en gebouwen, aldus de raad. In dit verband voert de raad aan dat de metaal- en houtwerkplaats positief is bestemd en dat de kantineruimte en de modelbouwwinkel zijn toegestaan, indien deze samenhangen met de volgens het plan toegestane recreatieve activiteiten. De raad voert voorts aan dat het plan consoliderend van aard is, zodat de bestaande bouwwerken positief zijn bestemd. Volgens de raad zijn geen uitbreidingsmogelijkheden met betrekking tot de bouwwerken opgenomen, omdat dit tot verdere intensivering van het gebruik leidt en gelet op de reeds bestaande overlast voor omwonenden. Daarnaast voert de raad met betrekking tot de aan het naast het perceel [locatie sub 5] gelegen perceel toegekende bestemming aan, dat het perceel door het gebruik als woonwagenlocatie geen onderdeel uitmaakt van de groene buffer en dat de mogelijkheid om hier bedrijven te realiseren bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse. Volgens de raad zijn in verband

met de activiteiten van de Stichting Sul beperkingen aan de bouwmogelijkheden op het naastgelegen perceel opgelegd.

2.6.2. Wat betreft de toegestane activiteiten op het perceel [locatie sub 5] volgt uit het plan dat de gronden zijn bestemd voor technische activiteiten met onder meer lijnbestuurde modelvliegtuigen en modelauto's. Het houden van cursussen en ruilbeurzen is tevens mogelijk alsmede de met de bovengenoemde activiteiten samenhangende ondergeschikte horeca en detailhandel. Dit is in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking gebracht. In hetgeen de Stichting Sul heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat onduidelijk is welke activiteiten zijn toegestaan en dat de keuze van de raad om alleen de met de technische activiteiten met onder meer lijnbestuurde modelvliegtuigen en modelauto's ondergeschikte activiteiten toe te staan niet onredelijk is.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden op het perceel volgt uit het plan dat de bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de bebouwing die aanwezig is op het perceel. Daarbij heeft de raad als peildatum gehanteerd het jaar 2002. De op dat moment aanwezige bouwwerken zijn als zodanig bestemd. In hetgeen de Stichting Sul heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid van deze peildatum heeft mogen uitgaan. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad verdere intensivering van het gebruik niet wenselijk acht in verband met overlast voor omwonenden.

Met betrekking tot het naast het perceel van de Stichting Sul gelegen perceel is in de plantoelichting vermeld dat het woonwagencentrum dat op dit perceel aanwezig was inmiddels is opgeheven en dat de mogelijkheden om ter plaatse bedrijfsbebouwing te realiseren bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse. Voorts is in de plantoelichting vermeld dat de activiteiten van de Stichting Sul beperkingen opleggen aan de bouwmogelijkheden op dit perceel. Vanwege de veiligheidsaspecten moet een deel van dit perceel onbebouwd blijven. In dit verband is aan dit perceel de gebiedsaanduiding "Wro-zone - ontheffingsgebied" toegekend. Met de ontheffingsbevoegdheid kan bebouwing worden toegestaan tot een hoogte van 12 m, indien uit akoestisch onderzoek en onderzoek naar turbulentie is gebleken dat geen onevenredig nadelige effecten optreden voor de woningen aan de Gageldijk en de activiteiten van de Stichting Sul met de lijngestuurde modelvliegtuigen. In verband met de veiligheidsaspecten die samenhangen met laatstgenoemde activiteiten moet een afstand van 25 m worden aangehouden tussen op te richten bedrijfsgebouwen aan de Floridadreef en de buitenste grens van de modelvliegtuigbaan. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de belangen van de Stichting Sul in zoverre onvoldoende betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. In hetgeen de Stichting Sul heeft aangevoerd ziet de Afdeling gelet op het voorgaande evenmin aanleiding voor het oordeel dat de raad deze bestemming en gebiedsaanduiding uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet heeft kunnen toekennen.

2.6.3. De conclusie is dat hetgeen de Stichting Sul heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

2.7. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten van Kwekerij De Minstroom en anderen te worden veroordeeld.

Ten aanzien van [appellant sub 1], [appellant sub 2], De Hoge Dennen en anderen en de Stichting Sul bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kwekerij De Minstroom B.V. en [appellant] gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Utrecht van 5 november 2009, kenmerk SO 09.043819, voor zover dit betreft: - het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het perceel [locatie

sub 3a] te Utrecht;

- het plandeel met de bestemming "Detailhandel" voor het perceel [locatie sub 3b] te Utrecht;

III. draagt de raad van de gemeente Utrecht op om binnen vier maanden na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen omtrent de onder II. genoemde plandelen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. bepaalt dat het nieuwe besluit voor zover het betrekking heeft op de onder II. genoemde plandelen niet overeenkomstig de eisen bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht behoeft te worden voorbereid;

V. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kwekerij De Minstroom B.V. en [appellant], voor het overige, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Hoge Dennen Holding B.V., de stichting Stichting Administratiekantoor De Driesprong en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rova Beheer B.V. en de stichting Stichting Sul ongegrond;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Utrecht tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kwekerij De Minstroom B.V. en [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Utrecht aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kwekerij De Minstroom B.V. en [appellant] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. G.N. Roes en mr. Th.C. van Sloten, leden, in tegenwoordigheid van mr. P. Plambeck, ambtenaar van staat.

w.g. Drupsteen w.g. Plambeck
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 31 augustus 2011

159-625.
