

Bestemmingsplan

Partiële herziening Osdorperweg e.o.

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West

Opdrachgever : Stadsdeel Nieuw-West
ID-nummer : NL.IMRO.0363.F1203BPSTD-VG01
Opdrachtnummer : 76.07
Versie : 7
Auteurs : *m*RO b.v. Amersfoort
Datum : mei 2013

Inhoud : Toelichting
: Regels
: Verbeelding

Vastgesteld : 24 april 2013

INHOUDSOPGAVE van de TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	OPZET TOELICHTING.....	6
2	HET BESTEMMINGSPLAN OSDORPERWEG E.O. (2010)	7
2.1	INLEIDING	7
2.2	TUINEN VAN WEST	7
2.3	TEGENGAAN OPRUKKEN BEDRIJFSBEOUWING IN DE POLDERS.....	8
2.4	BOUWVLAKKEN IN PLAATS VAN BEBOUWINGSPERCENTAGES.....	8
2.5	LEGALISEREN BESTAANDE STALLING IN KASSEN	9
2.6	VERGOENEN POLDERS DOOR SLOOPREGELING VOOR KASSEN.....	11
2.7	SCHEIDEN WONEN EN BEDRIJVEN.....	13
3	HERZIENINGSGEBIEDEN	15
3.1	BEBOUWINGSPERCENTAGE ACHTER OSDORPERWEG 487-501 (BREURE)	15
3.2	KETELHUIS EN MACHINEKAMER RAASDORPERWEG 42-46 (GEILSWIJK)	17
3.3	BESCHERMINGSZONE WATERKERING LANGS RINGVAARTDIJK	18
3.4	DRIE BOUWVLAKKEN OSDORPERWEG 580-596 (RUTTE).....	20
3.5	TUIN BIJ OSDORPERWEG 945 (VAN KLOOSTER-TIMMER)	35
3.6	TWEE BIJGEBOUWEN NABIJ OSDORPERWEG 456R (MEEKEL)	37
3.7	STROOK TUSSEN WONING OSDORPERWEG 515 EN BEDRIJFSLOODS (SCHELLING) 38	
3.8	SIERTUIN BIJ OSDORPERWEG 575A (VAN DER TOL).....	38
4	JURIDISCHE ASPECTEN.....	41
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
6.1	VOOROVERLEG	45
6.2	ZIENSWIJZEN.....	48

Bijlagen bij toelichting

1. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 25 april 2012, 201004238/1/R1.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' is op 16 februari 2010 vastgesteld door de stadsdeelraad van Osdorp (thans stadsdeel Nieuw-West). Het plan is in beroep op een groot aantal punten aangevochten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), zie bijlage 1 van deze plantoelichting (ABRS 25 april 2012, 201004283/1/R2). Alle uitgangspunten van het plan zijn overeind gebleven en het merendeel van de beroepsgronden is verworpen. Daarmee is het plan grotendeels in stand gebleven en onherroepelijk in werking getreden. Beroep daartegen bij de Afdeling is niet meer mogelijk.

Op perceelniveau zijn echter de volgende 8 specifieke onderdelen van het plan door de Afdeling vernietigd:

1. Bebouwingspercentage achter Osdorperweg 487-501 (Breure).
2. Ketelhuis en machinekamer bij Raasdorperweg 34-48 (Geilswijk).
3. Beschermingszone waterkering langs Ringvaardijk.
4. 3 aangeduide bouwvlakken Osdorperweg 580-596 (Rutte).
5. Tuin bij Osdorperweg 945 (Klooster-Timmer).
6. 2 bijgebouwen nabij Osdorperweg 456R (Meekel).
7. Strook tussen woning Osdorperweg 515 en bedrijfsloods (Schelling).
8. Siertuin bij Osdorperweg 575A (Van der Tol).

De Afdeling heeft de deelraad van stadsdeel Nieuw-West opgedragen om binnen 34 weken, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen, een nieuw besluit te nemen ten aanzien van bovenstaande vernietigde onderdelen 1 tot en met 8.

Met deze partiële herziening is beoogd om uitvoering te geven aan de uitspraak van de Afdeling door de vernietigde onderdelen te repareren.

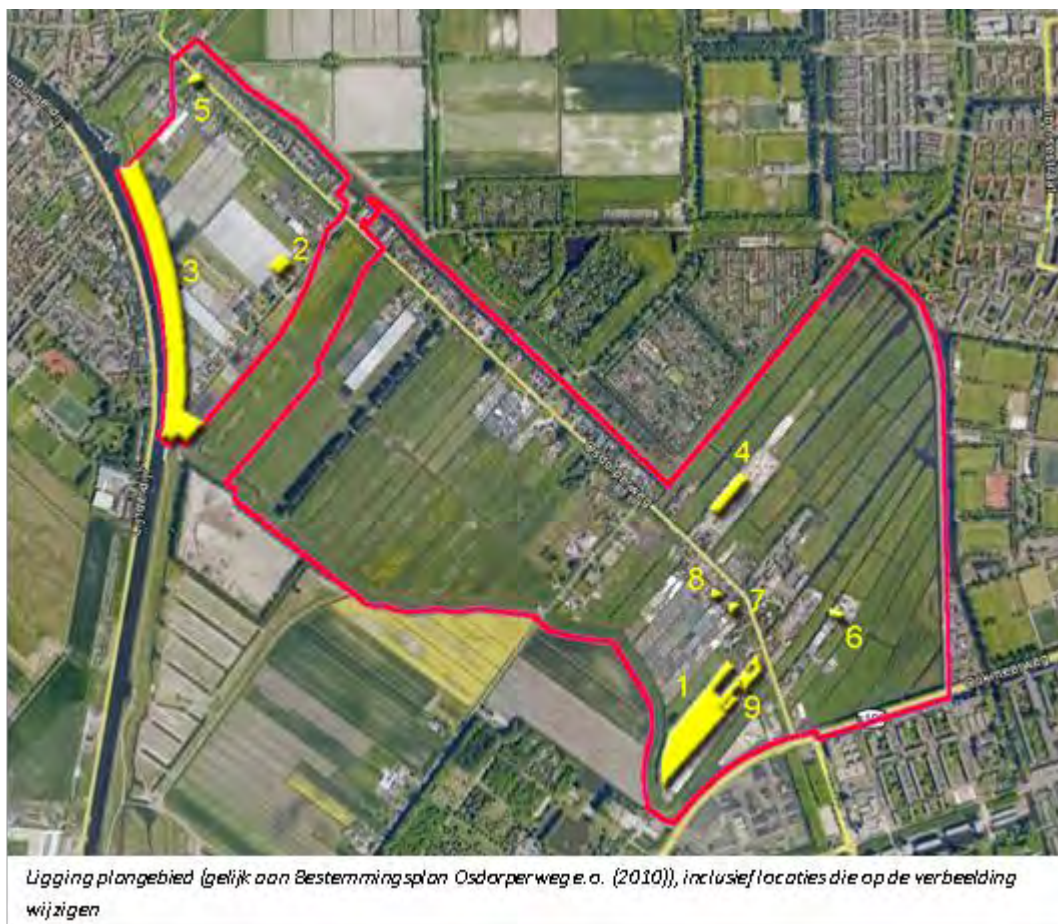
1.2 Ligging plangebied

Omdat de vernietigde onderdelen betrekking hebben op enkele relatief kleine gebieden binnen het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' uit 2010 (hierna: moederplan), is ervoor gekozen om het moederplan gedeeltelijk te herzien.

Op grond van de landelijke afspraken die gelden voor een gedeeltelijke herziening van een bestemmingsplan overeenkomstig de Wro (o.a. de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen, PRBP2008) is de plangrens van een gedeeltelijke herziening gelijk aan de plangrens van het moederplan.

De onderdelen van onderhavige herziening waarmee uitvoering wordt gegeven aan de uitspraak van de Afdeling worden in het vervolg van deze toelichting specifiek beschreven. Deze onderdelen liggen verspreid langs de Osdorperweg en zijn aangeduid als herzieningsgebied. De nummering van de

herzieningsgebieden verwijst naar de nummering in hoofdstuk 3. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt. Hiermee wordt duidelijk welke locaties binnen het plangebied gewijzigd zijn ten opzichte van het moederplan.



1.3 Opzet toelichting

Onderhavige 'Partiële herziening Osdorperweg e.o.' bevat de reparatie van de vernietigde onderdelen van het moederplan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 worden in het kort de hoofdlijnen van het moederplan uiteengezet.

Vervolgens zullen in hoofdstuk 3 de specifieke reparaties aan de orde komen. Daarbij wordt eerst ingegaan op de vernietigde regeling in het moederplan en vervolgens op de uitspraak van de Afdeling. Om de leesbaarheid van het plan te vergroten sluit de volgorde van herzieningsgebieden aan bij de volgorde van de uitspraak van de Afdeling.

In hoofdstuk 4 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod en ten slotte in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 HET BESTEMMINGSPLAN OSDORPERWEG E.O. (2010)

2.1 Inleiding

Deze partiële herziening is nodig omdat 8 specifieke onderdelen van het moederplan in beroep door de Afdeling zijn vernietigd. Voor het overige heeft de Afdeling, zoals reeds aangegeven, alle belangrijke uitgangspunten van het moederplan in stand gelaten.

Voor een goed begrip van deze herziening is het noodzakelijk enig inzicht te geven in de belangrijkste uitgangspunten van het moederplan. Deze worden in onderstaande kort beschreven, aangevuld met de overwegingen uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.

Het moederplan uit 2010 vormde een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Osdorperweg en omgeving' uit 1998. Het moederplan heeft een actualiserend karakter maar is in hoofdzaak consoliderend van aard, waarbij de bestaande functies en bebouwing zijn vastgelegd met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Het consoliderende karakter houdt verband met het 'Programma van Eisen Tuinen van West', op basis waarvan groene en recreatieve functies in het gebied gestimuleerd en behouden moeten worden. Dat is in het moederplan vertaald door enerzijds het behouden – en zo mogelijk uitbreiden – van bestaand groen (polders) en anderzijds het vastleggen van niet-groene/stedelijke functies (wonen en bedrijven), waarbij bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

Verder zijn vanwege het Luchthavenindelingbesluit (LIB) geen nieuwe woonbestemmingen in het plangebied toegestaan.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

1. Mogelijk maken van het groene beleid volgens de 'Tuinen van West'.
2. Tegengaan van oprukkende bedrijfsbebouwing in de polders.
3. Bouwvlakken in plaats van bebouwingspercentages.
4. Legaliseren van bestaande stallingsactiviteiten in kassen.
5. Vergroenen polders door sloopregeling voor bestaande kassen.
6. Het scheiden van woon- en bedrijfsbestemmingen.
7. Geen nieuwe woonbestemmingen vanwege het LIB.

2.2 Tuinen van West

Het plangebied wordt gevormd door de Osdorperbovenpolder en de Osdorperbinnenpolder Zuid. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan functies en maakt deel uit van de 'Hoofdgroenstructuur' zoals vastgelegd in de structuurvisie van de gemeente Amsterdam. De nadere uitwerking daarvan is opgenomen in het Programma van Eisen Tuinen van West (hierna: PvE). Het PvE bevat een aantal inrichtingseisen. Uitgangspunt is dat natuurwaarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden behouden blijven en beschermd worden. Dit heeft tot gevolg dat de polders vooral worden bestemd voor agrarisch gebruik, natuurbeheer en landschapsbeleving. Daarbij is extensieve recreatie (fietsers en wandelaars)

toegestaan. Verder is de ontwikkeling van stadslandbouw mogelijk gemaakt in de bestaande kassen in het gebied en op 7 voormalige agrarische bedrijfspercelen.

In het beroep bij de Afdeling is dit beleid op diverse onderdelen aangevochten. Hierna worden deze onderdelen behandeld aan de hand van de uitspraak van de Afdeling.

2.3 Tegengaan oprukken bedrijfsbebouwing in de polders

De geldende regeling (2010):

In het moederplan is het verder oprukken van bedrijfsbebouwing in de polder tegengegaan door bij een aantal bedrijfspercelen die ver de polder insteken, waaronder het bedrijfsperceel aan de Osdorperweg 478-491, het achterste gedeelte aan te wijzen voor opslag en nieuwe bebouwing daar uit te sluiten.

Het beroep daartegen:

In beroep werd dat aangevochten omdat het een beperking zou zijn ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Osdorperweg 1998.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling overweegt daarover het volgende:

'In paragraaf 3.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Osdorperweg e.o. (2010) is ingegaan op de Tuinen van West. Het gebied van de Tuinen van West is het open gebied tussen de westelijke tuinsteden en de ringvaart Haarlemmermeer. Het omvat vier kleine polders. De Osdorperweg vormt het belangrijkste bebouwingslint door het gebied. De Tuinen van West heeft als doel om het gebied te ontwikkelen tot een natuur- en recreatiegebied. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de Tuinen van West is neergelegd in het Programma van Eisen Tuinen van West.

De deelraad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat bebouwing gelet op het Programma van Eisen Tuinen van West zoveel mogelijk langs het lint van de Osdorperweg geconcentreerd dient te worden. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het perceel van [appellant sub 1] in de Osdorper Bovenpolder ligt en dat de inrichting en het beheer van dit gebied volgens het Programma van Eisen Tuinen van West gericht is op het voorkomen van het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg. Verder volgt uit het Programma van Eisen Tuinen van West dat verdere uitbreiding van bedrijven langs het bebouwingslint van de Osdorperweg ongewenst is. Weliswaar staat in paragraaf 1.1.3 van het Programma van Eisen Tuinen van West dat voor de bebouwingslinten en de gebieden in de Osdorper Bovenpolder, zoals in het deskundigenbericht wordt geconstateerd en waar appellant in de reactie op het deskundigenbericht aan refereert, vooralsnog geen aanleiding bestaat om nieuwe voorstellen voor groen of recreatie te doen, maar dit laat onverlet dat het beleid gericht is op het voorkomen van het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg'.

2.4 Bouwvlakken in plaats van bebouwingspercentages.

De geldende regeling (2010):

In het vorige bestemmingsplan Osdorperweg e.o. (1998) waren bouwmogelijkheden toegekend door bestemmingsvlakken aan te wijzen met daarbij behorende bebouwingspercentages. Het nadeel van deze systematiek was dat in het geval er meer eigenaren van de gronden zijn binnen één bestemmingsvlak (hetgeen in dit plangebied veelvuldig voorkomt), niet kan worden voorkomen dat één van de eigenaren een onevenredig deel van het bebouwingspercentage gebruikt, waardoor er minder over blijft voor de andere eigenaren.

Om dat te voorkomen is in het moederplan een systematiek gehanteerd waarbij de bestaande bebouwing met bouwvlakken op de verbeelding is vastgelegd.

Vervolgens is daar, naar aanleiding van een aantal zienswijzen, enige flexibiliteit in aangebracht:

1. Met ontheffing en onder voorwaarden, is het mogelijk om woningen en bedrijfsgebouwen te vergroten tot buiten de begrenzing van het bouwvlak;
2. Met een wijziging van het bestemmingsplan en onder voorwaarden, kunnen bouwvlakken worden verschoven op het perceel.

Het beroep daartegen:

In beroep werd deze systematiek met bouwvlakken aangevochten omdat de bebouwingsmogelijkheden buiten de bouwvlakken daardoor werden beperkt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft daarover het volgende overwogen: *'Uit de stukken, waaronder de Nota van Zienswijzen, komt naar voren dat de bebouwingspercentages per bouwperceel uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' in dit plan zijn vervangen door bouwvlakken. De reden hiervoor is dat deze bebouwingspercentages niet goed werkbaar zijn gebleken in de situatie dat meerdere eigenaren gronden hebben binnen een bouwperceel. De bouwvlakken zijn tevens ingevoerd om te voorkomen dat een scheve verdeling van de bouwmogelijkheden binnen een bouwperceel ontstaan. Daarnaast is de keuze voor bouwvlakken ingegeven door de omstandigheid dat op diverse percelen in de loop van de jaren een onoverzichtelijke situatie is ontstaan. Het vastleggen van bestaande bebouwing in bouwvlakken schept volgens de deelraad duidelijkheid, hetgeen hij van belang acht vanwege het gemeentelijk beleid dat erop is gericht om uitbreiding van bebouwing in het plangebied tegen te gaan. De door de deelraad gehanteerde plansystematiek waarbij aan bestaande bebouwing bouwvlakken zijn toegekend, is volgens de Afdeling niet onredelijk te achten'.*

De conclusie van de Afdeling luidde dat de deelraad gelet op de overwegingen hiervoor, in redelijkheid bouwvlakken in de verbeelding had kunnen opnemen ter plaatse van de bestaande bebouwing. Overigens bevatten de artikelen 5 (lid 5.4.2) en 15 (lid 15.4.1) van de regels wijzigingsbevoegdheden waarmee onder voorwaarden de situering van een bouwvlak voor een bedrijfsgebouw onderscheidenlijk een bouwvlak voor een woning kan worden gewijzigd.

2.5 Legaliseren bestaande stalling in kassen

Geldende regeling (2010):

In het moederplan is de bestaande stalling van auto's, boten en caravans in kassen ('abc-stalling') positief bestemd. Uitbreiding van deze stallingsactiviteiten is niet toegestaan en ook nieuwe stallingsactiviteiten zijn in het moederplan niet toegestaan.

Bedrijven die doen aan abc-stalling krijgen ook geen toestemming voor nieuwe stallen ten behoeve van agrarische activiteiten. Daarvoor zullen ze eerst de voor abc-stalling gereserveerde ruimte moeten aanwenden.

Het beroep daartegen:

In beroep werd dat aangevochten omdat dit in strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel en de mensen die in het verleden tot stalling waren overgegaan (in strijd met het bestemmingsplan) daarvoor worden beloofd.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling heeft daarover het volgende overwogen:

'In het bestemmingsplan zijn de bestaande stallingsactiviteiten als volgt geregeld. Volgens artikel 3, lid 3.1, van de regels zijn de voor 'Agrarisch (A)' aangewezen gronden onder andere bestemd voor glastuinbouw en kwekerij en/of tuinbouw op de volle grond. Volgens artikel 3, lid 3.1, onder n, van de regels zijn de voor 'Agrarisch (A)' aangewezen gronden mede bestemd voor de bestaande stalling van auto's, boten, caravans en/of andere voertuigen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - stalling (sb-st)". Aan deze percelen is in het plan de bestemming 'Agrarisch (A)' toegekend zonder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stalling (sb-st)'.

Ten aanzien van het gebruik van kassen voor stalling staat in de toelichting dat uit een in mei 2009 gehouden inventarisatie naar voren is gekomen dat van de 16 hectare kassen in het plangebied ongeveer 5 hectare in gebruik is voor de stalling van auto's, boten, caravans en/of andere voertuigen en dat 11 hectare nog in agrarisch gebruik is. In het verleden is gebleken dat het ongedaan maken van de stallingsactiviteiten erg lastig is, omdat het gebruik in de kassen plaatsvindt en er geen gerichte controles hebben plaatsgevonden waardoor de start van het strijdige gebruik nauwelijks te achterhalen is. Daarom is in overleg met de centrale stad besloten uitsluitend de bestaande stallingsactiviteiten toe te staan. Deze bedrijfsactiviteiten zijn als zodanig in de verbeelding aangeduid. Uitbreiding of nieuwvestiging is niet mogelijk gemaakt. Ook uitbreiding van kassen voor glastuinbouw is niet mogelijk voor bedrijven die een deel van de kassen in gebruik hebben voor stallingsactiviteiten. In dat geval dient, zo staat in de plantoelichting, voor de gewenste uitbreiding van de glastuinbouwactiviteiten eerst de bestaande stallingsruimte te worden aangewend.

In de reactie van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam in het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plan voorgelegd dient te worden aan de Technische Adviescommissie Groen (hierna: TAC), omdat het plangebied deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur. Verder staat daarin dat de in het plan toegestane mogelijkheid om bestaande kassen voor opslag en stalling te gebruiken, in strijd is met de uitgangspunten van de Hoofdgroenstructuur. In het TAC-advies is uiteengezet dat kassen zijn ingepast in de Hoofdgroenstructuur, omdat deze ten tijde van het instellen van de Hoofdgroenstructuur reeds in

het gebied aanwezig waren, maar volgens het Aanvullend Toetsingskader Hoofdgroenstructuur is een kas niet inpasbaar binnen het groentype stadsrandpolder. Het TAC-advies beveelt aan om de activiteiten en functies binnen de kassen waar mogelijk een zo groen mogelijk karakter te laten vervullen. Stalling van caravans, auto's en boten is volgens het TAC-advies onwenselijk. Wel wordt in het TAC-advies de waardering uitgesproken over het feit dat de opslag in kassen middels maatbestemmingen tot een aantal percelen is beperkt.

De Afdeling overweegt dat de deelraad er op lange termijn naar streeft om de kassen in het plangebied te slopen, omdat deze niet gewenst zijn in de Hoofdgroenstructuur. Uit de stukken blijkt dat het saneren van het kassengebied thans financieel niet haalbaar is. Ten behoeve van de vaststelling van dit plan is het bestaande gebruik van de kassen geïnventariseerd waaruit naar voren is gekomen dat de kassen in gebruik zijn voor agrarische doeleinden en voor stallingsactiviteiten. Het kassengebied is in het beleid over de Hoofdgroenstructuur ingedeeld in het groentype stadsrandpolders. Volgens het Aanvullende Toetsingskader Hoofdgroenstructuur staan de landschapsbeleving en het agrarisch gebruik centraal in de stadsrandpolders en is de gewenste beleving gericht op de openheid van het historische landschap. Gelet hierop heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het gebruik van de kassen voor stallingsactiviteiten niet strookt met het door hem gevoerde beleid. Wat betreft het beroep op het gelijkheidsbeginsel (wel bestaande stalling, maar geen nieuwe), wordt overwogen dat de deelraad voor de bestaande stallingsactiviteiten in de kassen heeft gezocht naar een maatoplossing die ertoe heeft geleid dat dat gebruik als zodanig is bestemd. In het licht van het hiervoor geschetste beleid heeft de deelraad bij de keuze voor het toegestane gebruik van de kassen op een perceel onderscheid kunnen maken tussen bestaande stallingsactiviteiten en nog niet bestaande stallingactiviteiten en aan dit onderscheid doorslaggevende betekenis kunnen toekennen. De Afdeling acht het standpunt van de deelraad dat de situaties waarin ondernemers reeds zijn overgestapt op stallingsactiviteiten niet gelijk kunnen worden gesteld met de situaties waarin ondernemers nog een agrarisch bedrijf uitoefenen niet onredelijk. Gelet op het voorgaande is naar het oordeel van de Afdeling het gelijkheidsbeginsel niet geschonden. Het gelijkheidsbeginsel strekt niet zo ver dat de deelraad gehouden is om nog niet bestaande stallingsactiviteiten in het plan toe te staan'.

2.6 Vergroenen polders door sloopregeling voor kassen

De geldende regeling (2010):

In het moederplan is een sloopregeling voor kassen opgenomen, waarmee is beoogd de polders te vergroenen door kassen te slopen en daarvoor in de plaats minder vierkante meters aan bebouwing en meer groen terug te krijgen. In ruil voor de sloop van kassen kunnen initiatiefnemers onder voorwaarden niet-agrarische bedrijfsgebouwen terugbouwen.

Het beroep daartegen:

In het beroep werd deze regeling aangevochten omdat de sloopregeling niet goed uitvoerbaar zou zijn. De geboden oppervlakte ter realisering van nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid – ter compensatie van de sloop van de kassen – zou onvoldoende rendabel zijn en bovendien slecht toegankelijk.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling heeft daarover het volgende overwogen.

'Volgens artikel 3.5, lid 3.5.1, van de planregels kan het dagelijks bestuur de bestemming "Agrarisch (A)" wijzigen in die zin dat de aanduiding "kas (ks)" van de verbeelding wordt verwijderd en dat daarvoor in de plaats bedrijfsactiviteiten worden toegestaan op gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1", mits de voorwaarden onder lid 3.5.2 daarbij in acht worden genomen.

Volgens lid 3.5.2 van dat artikel is wijziging alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de kassen binnen de aanduiding "kas (ks)" moeten in hun geheel worden gesloopt en verwijderd, en;*
- b. na sloop en verwijdering van de kassen mag in ruil voor deze gesloopte vierkante meters kassen, maximaal 15% van deze vierkante meters opnieuw worden gebouwd tot een maximum van 5.400 m² bruto vloeroppervlakte in de vorm van bedrijfsgebouwen, en;*
- c. kassen die binnen de planperiode van dit bestemmingsplan worden gesloopt met inachtneming van deze regels geven recht op de hiervoor genoemde bouwmogelijkheden, ook als er na sloop niet gelijk wordt gebouwd, en;*
- d. de nieuwbouwmogelijkheden kunnen echter alleen worden aangewend als alle kassen zijn gesloopt en verwijderd en ook de aanduiding "kas (ks)" van de verbeelding is verwijderd, en;*
- (...)*
- f. de nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluitend op gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" worden gebouwd, en;*
- (...)*
- j. uitsluitend bedrijven worden toegestaan in de categorieën A en B van de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging, en;*
- k. de gronden na sloop van de kassen weer groen worden ingericht, voor zover daarop geen nieuwe bedrijfsgebouwen zijn voorzien;*
- l. op eigen terrein wordt voorzien in parkeergelegenheid.*

Het beleid voor het kassengebied staat in paragraaf 11.3 van de plantoelichting verwoord. Hierin staat dat het bestaande kassengebied volgens het Structuurplan Amsterdam deel uitmaakt van de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. In dit Structuurplan is de ambitie opgenomen om voor de Westrand een groengebied van allure te maken volgens het concept 'Groene plantage'. Deze ambitie brengt een agrarische bestemming zonder kassen met zich die bedoeld is voor agrarisch natuurbeheer (stadsrandpolder). Daarnaast vermeldt de plantoelichting dat de kassen in het plangebied al aanwezig waren voordat dit gebied als Hoofdgroenstructuur werd aangewezen en dat de bestaande bebouwing daarom op grond van het beleid wordt geaccepteerd. De op grond van het Structuurplan gewenste bestemming voor agrarisch natuurbeheer is momenteel niet reëel. Om in de toekomst toch op vrijwillige basis een

geleidelijke overgang naar groen mogelijk te maken is in het bestemmingsplan een sloopregeling opgenomen in ruil voor bouw mogelijkheden dicht aan de weg. Deze regeling is aan strenge voorwaarden verbonden waarbij maximaal 15% van de gesloopte kassen mag worden teruggebouwd in de vorm van bedrijfsgebouwen en deze nieuwe bebouwing vanaf de weg niet verder dan 120 meter de polder mag insteken, zo staat in de plantoelichting.

De deelraad wil met de voornoemde wijzigingsregeling in het plan bewerkstelligen dat het zogenoemde "binnengebied" vrijkomt van bebouwing. Het is de bedoeling van de deelraad dat de kassen in hun geheel worden gesloopt. In ruil daarvoor mag ingevolge de wijzigingsregeling bedrijfsbebouwing worden opgericht. De oppervlakte van de op te richten bedrijfsbebouwing mag ingevolge artikel 3, lid 3.5.2, onder a en b, van de planregels maximaal 15% van de oppervlakte van de (voormalige) kassen bedragen. Zoals hiervoor in 2.18.5. is aangegeven, acht de Afdeling het niet onredelijk dat maximaal 15% van het oppervlakte aan gesloopte kassen mag worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen. Voorts acht de Afdeling gelet op het beleid voor de Hoofdgroenstructuur niet onredelijk dat de terug te bouwen bedrijfsruimte nabij de weg dient te komen en dat hiertoe op de verbeelding bepaalde gebieden zijn aangewezen. Bij het bepalen van de ligging van het wijzigingsgebied is rekening gehouden met een bepaalde afstand tot de weg.

Het in de vorige overweging aangehaalde beleid is gericht op het versterken van de Hoofdgroenstructuur. Gelet op dit beleid acht de Afdeling het niet onredelijk dat maximaal 15% van het oppervlakte aan gesloopte kassen mag worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen'.

2.7 Scheiden Wonen en Bedrijven.

Geldende regeling 2010:

In het vorige bestemmingsplan Osdorperweg e.o. (1998) waren gemengde bestemmingen toegekend voor Wonen en Bedrijven en voor Wonen en Agrarisch. Daarbinnen konden naar keuze woningen of bedrijfsgebouwen worden opgericht.

In het moederplan zijn de woonfuncties en de bedrijfsfuncties uit milieuhygiënische overwegingen in afzonderlijke bestemmingen ondergebracht. Alleen op die wijze kan immers een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en hebben tegelijkertijd de desbetreffende bedrijven de zekerheid dat zij niet door de aangrenzende woningen in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het beroep daartegen:

In beroep werd dit uitgangspunt aangevochten omdat de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan uit 1998 om bedrijfsgebouwen op te richten daardoor worden beperkt.

Uitspraak Afdeling:

De Afdeling heeft daarover het volgende overwogen.

Bij de ruimtelijke afweging heeft de deelraad van belang geacht dat de dichtheid van woningen en bedrijfsbebouwing op het perceel met de jaren is toegenomen, de meeste woningen geen relatie hebben met de bedrijven en de bedrijvigheid is veranderd van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. De situatie op het perceel waarbij woningen en bedrijfsgebouwen door elkaar staan is onoverzichtelijk en deze situatie rechtvaardigt volgens de deelraad een strakke planologische scheiding tussen woningen en bedrijven. Daarom heeft de deelraad ervoor gekozen om de bestaande situatie vast te leggen. De Afdeling acht dit niet onredelijk.

De deelraad heeft in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om voor het bestreden plandeel met de bestemming "Wonen (W)" een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die het mogelijk maakt om de woonbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat geen concrete plannen bestaan voor de sloop van woningen en het realiseren van bedrijfsbebouwing. De omstandigheid dat het plan een wijzigingsbevoegdheid bevat op grond waarvan bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd na de sloop van kassen leidt, anders dan [appellant sub 1] stelt, niet tot rechtsongelijkheid. Daarbij betreft de Afdeling dat met deze sloopregeling invulling is gegeven aan het beleid ten aanzien van de Hoofdgroenstructuur dat is gericht op het ontwikkelen van groene en recreatieve functies. In dat kader wordt van belang geacht dat de deelraad in het verweerschrift heeft toegelicht dat de situatie op het perceel van [appellant sub 1] niet vergelijkbaar is met die op de percelen waar de sloopregeling van toepassing is, omdat de kassen daar een groot oppervlak beslaan waardoor na sloop daarvan veel grond vrijkomt waarvan slechts 15% voor bedrijfsgebouwen is bedoeld en 85% voor de inrichting van groen.

3 HERZIENINGSGEBIEDEN

Zoals reeds eerder is uiteengezet is het moederplan op 16 februari 2010 door de stadsdeelraad vastgesteld en op 25 april 2012 door de Afdeling op 8 specifieke onderdelen vernietigd (ABRS 201004238/1/R1).

Met inachtneming van deze voorgeschiedenis worden de vernietigde onderdelen van het moederplan gerepareerd op basis van artikel 3.1 Wro.

In dit hoofdstuk zal per vernietigd onderdeel zoveel mogelijk worden aangegeven:

- hoe dat onderdeel in het moederplan was geregeld;
- hoe de Afdeling heeft beslist op het beroep;
- hoe het betreffende onderdeel in deze partiële herziening is geregeld.

Om de leesbaarheid van het plan te vergroten sluit de volgorde van de herzieningsgebieden aan bij de volgorde in de uitspraak van de Afdeling.

3.1 Bebouwingspercentage achter Osdorperweg 487-501 (Breure)

Moederplan (2010)

Aan de gronden achter Osdorperweg 487-501 is in het moederplan de bestemming 'Bedrijf' toegekend, waarbinnen de aanduiding 'bebouwingspercentage terrein 19%' is opgenomen.

Volgens artikel 5.2.1, aanhef en onder b, onderdeel 1 van de regels mogen de gronden buiten het bouwvlak ter plaatse van deze aanduiding tot maximaal 19% van het bouwperceel worden bebouwd.

Ter nadere toelichting van de regeling:

Normaal gesproken kan in het moederplan alleen binnen de bouwvlakken gebouwd worden (bebouwingspercentage 100%). Voor onderhavig perceel (en enkele andere percelen) moest vanwege bestaande bouwrechten, die nog voortvloeien uit het plan uit 1998, een restpercentage buiten de bouwvlakken worden toegekend, te weten 19%.

Afdeling 2012

Bij de koppeling van een bebouwingspercentage aan een bouwperceel kan zich volgens de Afdeling de ongewenste situatie voordoen dat bij meerdere gebruikers van het bouwperceel, één van die gebruikers een onevenredig deel van de bouwmogelijkheden, die ook voor de andere gebruikers zijn bedoeld, kan benutten.

Breure en zijn buurman zijn beiden eigenaar van gronden waarvoor zoals aangegeven nog een resterend bebouwingspercentage geldt buiten de bouwvlakken. Volgens de Afdeling blijft door deze regeling in het moederplan de problematiek van de bebouwingspercentages voor Breure en zijn buurman bestaan.

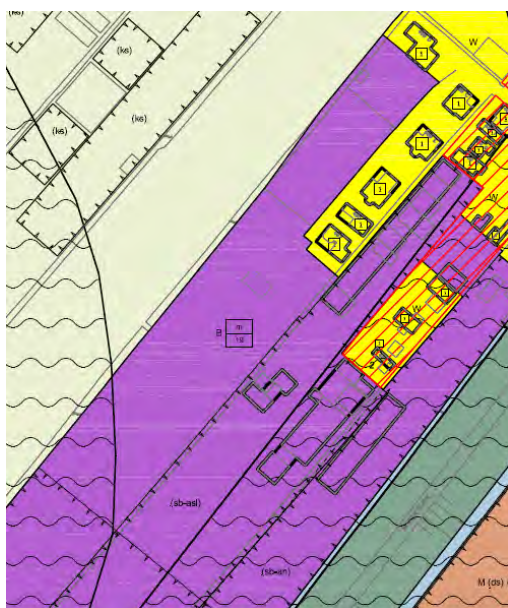
De Afdeling oordeelt derhalve dat het moederplan, voor wat betreft het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de gronden achter de

Osdorperweg 487-491 (met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'opslag'), niet berust op een deugdelijke motivering en gaat over tot vernietiging ervan. Vanwege de onderlinge samenhang met het genoemde plandeel wordt ook het plandeel vernietigd dat ziet op de bestemming 'Bedrijf' voor de gronden achter de Osdorperweg 499-501 (ook hier met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'opslag').

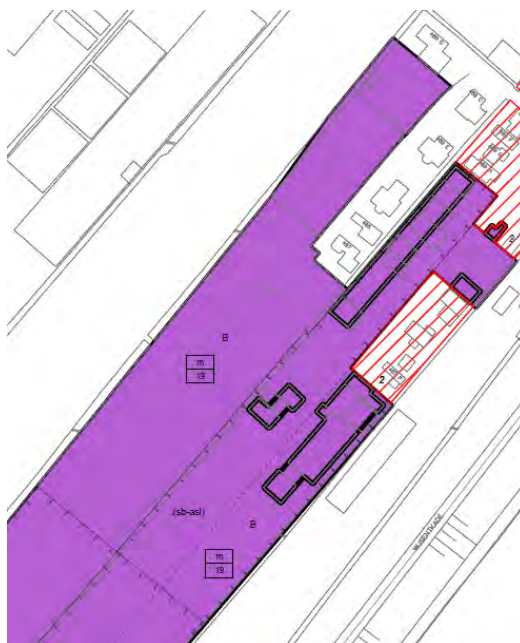
Partiële herziening

In beroep heeft Breure aangegeven dat in het moederplan ten onrechte niet is bepaald dat het bebouwingspercentage van toepassing is per eigenaar of per kadastraal perceel.

In deze partiële herziening wordt het bebouwingspercentage van het terrein daartoe gekoppeld aan het kadastrale perceel van Breure (maximaal 19% voor de gronden achter de Osdorperweg 487-491, met uitzondering van de gronden waaraan de aanduiding 'opslag' is toegekend) en aan het kadastrale perceel van zijn buurman (maximaal 19% voor de gronden achter de Osdorperweg 499-501, met uitzondering van de gronden waaraan de aanduiding 'opslag' is toegekend). Beide kadastrale percelen beschikken nu dus over een afzonderlijk voor dat kadastrale perceel geldend bebouwingspercentage van 19% buiten de bouwvlakken. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010

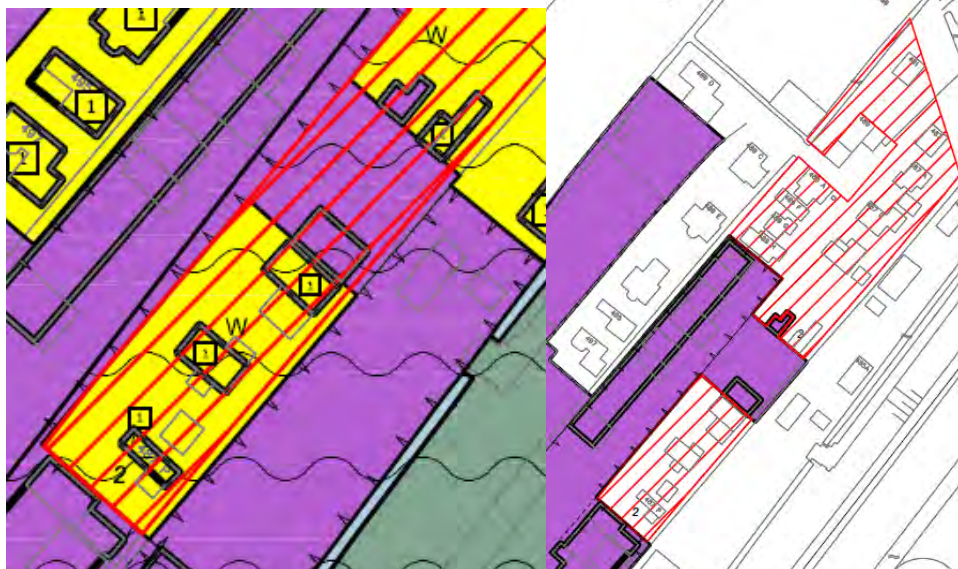


Partiële herziening 2012

Overigens is op de verbeelding van onderhavig perceel nog de volgende tekenfout geconstateerd. Het rood gearceerde wijzigingsgebied ('wro-zone wijzigingsgebied 2') is per abuis deels over de bestemming 'Bedrijf' gelegd (zie onderstaande kaartuitsnede van het moederplan), dit terwijl deze regeling alleen geldt binnen de bestemming 'Wonen' ('W'). De bepalingen omtrent deze regeling zijn ook uitsluitend binnen de woonbestemming opgenomen (art. 15.4.2) en niet binnen de bedrijfsbestemming. Binnen het wijzigingsgebied, voor zover gelegen binnen de woonbestemming,

kunnen nog een aantal woningen worden gebouwd. Dit zijn resterende bouwrechten uit het bestemmingsplan uit 1998.

De arcering van het wijzigingsgebied in het moederplan, voor zover gelegen binnen de bedrijfsbestemming, is derhalve een loze regeling. Daarom is de verbeelding op dit punt aangepast en is het wijzigingsgebied van de bedrijfsbestemming gehaald (ter verduidelijking is ook voor het noordelijke gedeelte van 'wro-zone wijzigingsgebied 2' een 2 op de verbeelding gezet). De aanpassing brengt geen wijziging in rechten of plichten met zich mee en betreft zuiver het herstel van een kleine vergissing (tekenfout).



Moederplan 2010

Partiële herziening 2012

3.2 Ketelhuis en machinekamer Raasdorperweg 42-46 (Geilswijk)

Moederplan (2010)

In het moederplan hebben de gronden met het ketelhuis en de machinekamer achter de Raasdorperweg 42-46 per abuis de bestemming 'Wonen' gekregen.

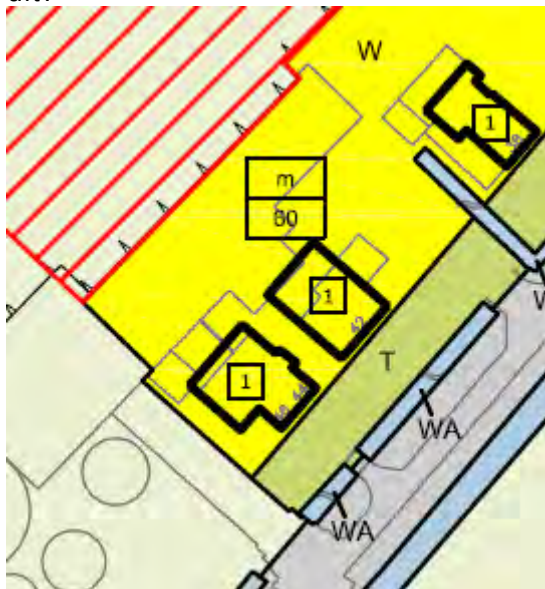
Afdeling 2012

Nu het ketelhuis en de machinekamer ten onrechte in de woonbestemming zijn opgenomen, terwijl het agrarische bedrijfsgebouwen zijn die ook volgens de deelraad in de agrarische bestemming hadden moeten worden opgenomen, is het plan niet vastgesteld zoals de deelraad heeft beoogd. Het moederplan wordt daarom vernietigd voor zover daarbij de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het ketelhuis en de machinekamer achter de Raasdorperweg 34-38¹ is vastgesteld. Voor het overige is het beroep ongegrond (met uitzondering van het beroep tegen de omvang van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zoals hierna beschreven onder 3.3).

¹ In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is per abuis verwezen naar de huisnummers 34-38, dat moet 42-46 zijn.

Partiële herziening

In deze partiële herziening zijn het ketelhuis en de machinekamer in de agrarische bestemming opgenomen. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

3.3 Beschermingszone waterkering langs Ringvaartdijk

Moederplan (2010)

Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Ringvaartdijk. Langs de Ringvaart ligt een secundaire directe waterkering. Deze waterkering ligt in het plangebied. De achterzijde van de percelen Raasdorperweg 80 en Raasdorperweg 72 vallen binnen deze waterkering.

Aan deze percelen is in het moederplan de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De gronden ter plaatse van de Waterkering zijn tevens als 'Waterstaat-Waterkering' bestemd.

Volgens artikel 20.3 van de regels mag op deze gronden alleen met een ontheffing worden gebouwd ten behoeve van de medebestemming 'Agrarisch', mits daartegen uit hoofde van de waterstaatsbelangen geen overwegende bezwaren bestaan en de waterbeheerder daar vooraf over is gehoord.

Afdeling 2012

In beroep hebben Van Geilswijk en Celie aangevoerd dat de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' ten onrechte aan de percelen Raasdorperweg 72 en 80 is toegekend. De Afdeling wijst dat beroep af (ongegrond) en oordeelt dat artikel 20.3 van de regels niet tot een onevenredige beperking van de bouwregels leidt.

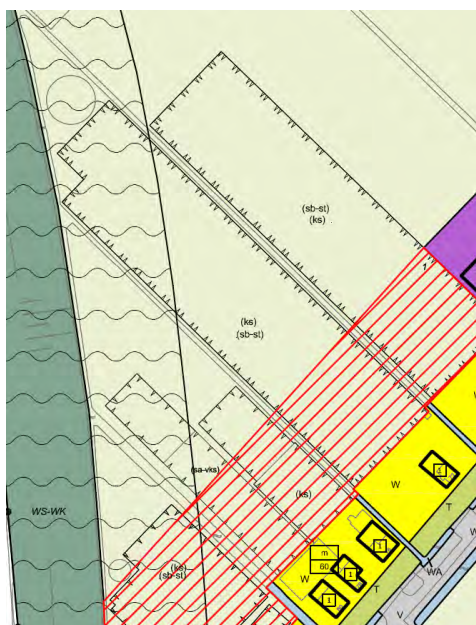
Vervolgens constateert de Afdeling wel dat de omvang van de dubbelbestemming niet goed op de verbeelding is vastgelegd. Tijdens het wettelijk vooroverleg in het kader van het moederplan heeft Waternet voor de waterkering langs de Ringvaartdijk een 'legger' (kaart met zoneringen)

beschikbaar gesteld waarop de locatie en afmetingen van de keurzone precies zijn vastgelegd. Een keurzone is een zone die gehanteerd wordt om de functie van waterkeringen te beschermen. Dit gebeurt onder andere door beperkingen op te leggen aan de bebouwingsmogelijkheden binnen die zone. In het onafhankelijk deskundigenadvies van de StAB aan de Afdeling is vermeld dat de keurzone bestaat uit een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. Deze kernzone wordt begrensd door de sloot die langs de percelen van Celie en Van Geilswijk loopt, zodat alleen de beschermingszone en de buitenbeschermingszone op hun percelen liggen. Dit deel van de keurzone is volgens de legger 23 meter breed. De breedte van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is op de verbeelding echter 45 meter. Ter zitting heeft de deelraad verklaard dat abusievelijk een te brede zonering is aangehouden.

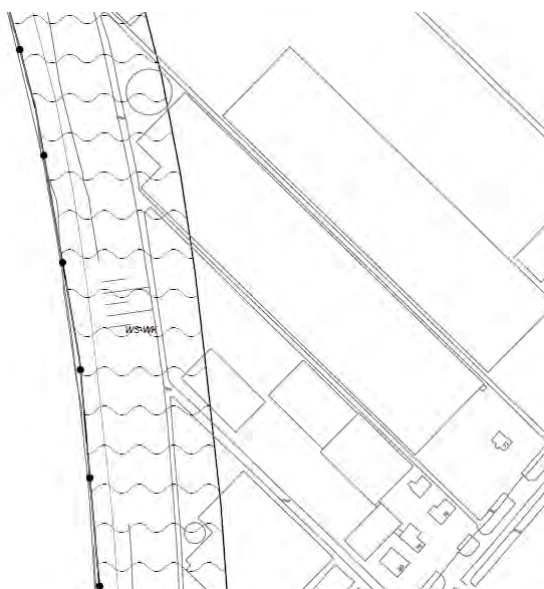
De Afdeling vernietigt derhalve het moederplan voor zover daarbij de plandelen met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zijn vastgesteld voor de percelen Raasdorperweg 72 en 80. . Vanwege de onderlinge samenhang met genoemd plandelen wordt het moederplan ook vernietigd voor zover het de vaststelling betreft van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' voor de overige gronden langs de Ringvaart die als secundaire directe waterkering zijn aangemerkt.

Partiële herziening

In deze partiële herziening wordt de omissie hersteld. De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zal worden toegekend volgens de bij de Ringvaart behorende zonering voor een secundaire directe waterkering, hetgeen resulteert in een breedte van 23 meter. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

3.4 Drie bouwvlakken Osdorperweg 580-596 (Rutte)

Moederplan (2010)

Het moederplan voorziet in de bestemming "Bedrijf (B)" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transport, aannemer en hovenier (sb-tah)" ter plaatse van het zuidelijk deel van de percelen Osdorperweg 580-596.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1 van de planregels zijn de voor "Bedrijf (B)" aangewezen gronden bestemd voor:

a. een bedrijf in de categorieën A of B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging;

(...)

alsmede voor:

e. ter plaats van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transport, aannemer en hovenier (sb-tah)", een goederentransportbedrijf, een aannemingsbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1000 m² en een hoveniersbedrijf;

Artikel 25 van de planregels is hier ook van belang en bevat het zogeheten overgangsrecht:

Ingevolge artikel 25, lid 25.2, sub a, van de planregels, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge artikel 25, lid 25.2, sub d, van de planregels, is sub a niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Afdeling 2012

Rutte Beheer BV en andere (hierna: Rutte) heeft het moederplan op een groot aantal punten aangevochten bij de Afdeling. De Afdeling heeft het merendeel van het beroep van Rutte ongegrond verklaard en het moederplan op nagenoeg alle onderdelen in stand gelaten. Voor deze onderdelen is het moederplan inmiddels onherroepelijk.

De vernietiging van de Afdeling treft enkel het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de 3 aanduidingen voor een bouwvlak op het westelijke deel van het perceel Osdorperweg 580-596, zoals aangegeven op bijgaand kaartje behorende bij de uitspraak van de Afdeling.

Niet in geschil is volgens de Afdeling dat deze bedrijven niet als zodanig zijn bestemd. In een nader stuk is door Rutte aangegeven dat onderhavige bedrijven ten onrechte onder het overgangsrecht zouden zijn gebracht. De deelraad betwist dit. Voor de beantwoording van de vraag of de bedrijvigheid al dan niet onder de werking valt van het gebruiksovergangsrecht van het moederplan, is van belang of dit gebruik reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' uit 1998. Partijen zijn verdeeld over de vraag of de bedrijfsactiviteiten onder het plan uit 1998 reeds waren toegestaan. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat de bedrijven of mogelijke rechtsvoorgangers in ieder geval al enkele jaren op het perceel zijn gevestigd. Bij de beoordeling of de bestaande vormen van gebruik op grond van het plan uit 1998 waren toegestaan is het tijdstip van belang waarop het gebruik is ontstaan. Indien het thans bestaande gebruik reeds bestond op de peildatum van het gebruiksovergangsrecht zoals neergelegd in het plan uit 1998, dan zou het thans bestaande gebruik – gelet op de formulering van het overgangsrecht uit het plan uit 1998 – tevens komen te vallen onder de beschermende werking van het overgangsrecht uit het moederplan. De Afdeling merkt in dit verband echter op dat het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand gebruik slechts aanvaardbaar is indien voldoende aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Het is de deelraad niet bekend wanneer de bedrijvigheid van de huurders is aangevangen. Verder ligt het niet in de verwachting dat de bedrijvigheid binnen de planperiode zal worden beëindigd. Volgens de deelraad is weinig informatie bekend over de specifieke aard van de bedrijvigheid en heeft Rutte verzuimd om dit nader te omschrijven. De Afdeling overweegt dat bij het opstellen van het moederplan de deelraad zich op de hoogte dient te stellen van het bestaande gebruik en tevens of dit gebruik legaal of illegaal is, zodat een keuze gemaakt kan worden of en zo ja welke regeling in het plan kan worden opgenomen met betrekking tot het bestaande gebruik. Gelet op de zienswijze van Rutte waarin is vermeld dat een aantal units op het perceel is verhuurd aan bedrijven en waarbij een overzicht van de huurders is gevoegd, had het volgens de Afdeling op de weg van de deelraad gelegen om Rutte in de gelegenheid te stellen de benodigde informatie over de bedrijvigheid aan te leveren. Dit is niet in voldoende mate gebeurd. Gelet hierop heeft de Afdeling het reeds in voorgaande omschreven plandeel vernietigd.

Partiële herziening

Aangezien de Afdeling het aangeduide gedeelte van de verbeelding heeft vernietigd, dient dit gedeelte van de verbeelding in ieder geval te worden hersteld.



Kaartuitsnede: Herzieningsgebied 4, PH Osdorperweg e.o.

Vervolgens kunnen de regels en Staat van bedrijfsactiviteiten die bij dit gedeelte van de verbeelding horen hier worden besproken.

Voor deze herziening is in eerste instantie alleen de vraag relevant of de bestaande bedrijven passen binnen de beoogde regeling van het moederplan, te weten bedrijven in categorie A en B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging' (hierna: bedrijvenlijst), en met een ontheffing ook daarmee vergelijkbare bedrijven. De bedrijvenlijst is als bijlage bij de planregels gevoegd.

Alleen als het oordeel luidt dat de bestaande bedrijven niet passen in de beoogde regeling, komt de vraag aan de orde of wellicht aanspraak kan worden gemaakt op het overgangsrecht.

Passende bedrijfsactiviteiten?

Hierna zal daarom de vraag worden beantwoord of de genoemde bedrijfsactiviteiten passen in de beoogde regeling. Daarvoor is een korte toelichting op de bedrijvenlijst noodzakelijk:

De gehanteerde bedrijvenlijst is namelijk gebaseerd op de bedrijvenlijst zoals die in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt gehanteerd en die speciaal voor gemengde plangebieden zoals de Osdorperweg is opgesteld.

Voor deze lijst zijn de SBI-codes (standaard bedrijfsindeling) van het Centraal Bureau van de Statistiek gevolgd.

Om de bedrijvenlijst leesbaar en werkbaar te houden zijn de bedrijfstypen geclusterd in hoofdgroepen. De subgroepen zijn alleen vermeld als ze wat betreft richtafstanden en milieu-aspecten onderscheidend zijn ten opzichte van de andere subgroepen in de hoofdgroep.

Dat betekent dat als de hoofdgroep toelaatbaar is, ook de verschillende subgroepen daaronder toelaatbaar zijn. Zo is de hoofdgroep 56.2 Kantines en catering in de uitgesplitste SBI-codering van het CBS, weer onderverdeeld in Eventcatering en Kantines en contractcatering (56.21). Beiden zijn toelaatbaar, maar alleen de hoofdgroep wordt genoemd.

Ter verduidelijking alsmede gelet op de voorgeschiedenis van betreffende locatie aan de Osdorperweg 580-596, is ervoor gekozen om de relevante subgroepen wel expliciet in de bedrijvenlijst op te nemen, dat wil zeggen alleen die subgroepen die betrekking hebben op de in de uitspraak van de Afdeling genoemde bedrijven. Voor toekomstige c.q. nieuwe bedrijven wordt gewoon vastgehouden aan het uitgangspunt van bedrijfsclustering in hoofdgroepen, waarbij ook voor toekomstige bedrijven geldt dat als ze onder de hoofdgroep vallen, ze automatisch toelaatbaar zijn.

Voor alle verhuurde bedrijfsunits in de loodsen die door de vernietiging werden geraakt, is hierna bekeken in hoeverre de bedrijfsactiviteiten binnen de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan passen. De volgende bedrijven hebben een unit gehuurd in één van deze loodsen:

- Melisa BV.
- Olbe producties.
- Gebr. Salentijn BV.
- Coffeeschop Baba.
- Esprit Scholengemeenschap.
- Stadsdeel Nieuw-West.
- KLM.
- Real Tropical Food.

De opslag van goederen:

Voor het gebruik ten behoeve van opslag geldt het volgende. In de bij het moederplan opgenomen bedrijvenlijst is voor opslag geen passende hoofdgroep opgenomen.

Maar in de 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is wel een subgroep voor 'opslaggebouwen' (SBI-code 2008 52109) opgenomen:

63	52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	- containers	5.1
6311.1	52241	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	- erten, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m ²	5.3
6311.1	52241	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.1	52241	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m ²	5.2
6311.1	52241	- olie, LPG, e.d.	5.3
6311.1	52241	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	- containers	4.2
6311.2	52242	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m ²	5.2
6311.2	52242	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.2	52242	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m ²	5.1
6311.2	52242	- olie, LPG, e.d.	5.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1

6323	5223	Luchthavens	6
6323	5223	Helikopterlandplaatsen	5.1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditie, cargadoors (kantoren)	1

Figuur: fragment SBI2008 van Richtafstandenlijst VNG

In de richtafstandenlijst van de VNG is de subgroep 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' als categorie 2 aangemerkt. Volgens de VNG-brochure is de lijst voor gebieden met functiemenging gebaseerd op deze richtafstandenlijst.

Anders dan in de richtafstandenlijst worden voor gemengde gebieden 3 categorieën gebruikt:

Categorie A voor activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen woning en bedrijven zijn daarvoor toereikend.

Categorie B voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C voor activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, is 'Opslaggebouwen' voor een gemengd gebied als de Osdorperweg in deze herziening als categorie B-activiteit aangemerkt.

De bedrijfsactiviteiten die in hoofdzaak uit de opslag van goederen bestaan, kunnen onder deze categorie 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' worden ondergebracht en worden aangemerkt als milieucategorie B. Deze bedrijfsactiviteiten zijn derhalve rechtstreeks toelaatbaar. Voor deze herziening zal de bedrijvenlijst worden uitgebreid met de subgroep 'Opslaggebouwen' (SBI-code 2008 52109) in categorie B:

52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52.1	Opslag	
52.109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	B
52.2	Dienstverlening voor vervoer	
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
791	Reisorganisaties	A
5229	Expeditie, cargadoors (kantoren)	A

De volgende bedrijven gebruiken hun unit in hoofdzaak voor de opslag van goederen:

- Olbe producties.
- Coffeeschop Baba.
- Esprit Scholengemeenschap.

- Stadsdeel Nieuw-West.
- KLM.
- Real Tropical Food.

Hierna is voor elk van deze bedrijven een korte motivering opgenomen.

Olbe Producties:

Algemeen

Olbe producties B.V.	
Datum vestiging	1 september 2009
Nummer loods	Osdorperweg 588B
Aard/soort/type bedrijf	Productiebedrijf theater en evenementen
Omschrijving activiteiten	Opslag van decormateriaal en een enkele keer per jaar in gebruik als repeteerruimte
Omvang bedrijf	240m ²
Milieurelevantie	Geen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Olbe Producties houdt zich bezig met het produceren van theater en evenementen. Het bedrijf heeft in de loods Osdorperweg 588B een unit van 240 m² in gebruik voor de opslag van decormateriaal. Daarnaast wordt de ruimte enkele keren per jaar gebruikt als repetitieruimte. Het gebruik bestaat in hoofdzaak uit de opslag van decorstukken die voor eigen theaterproducties worden gebruikt.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag en het incidentele gebruik voor repetities, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Olbe Producties rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code2008 52109) in categorie B:

Coffeeshop Baba:

Algemeen

Coffeshop Baba	
Datum vestiging	1 juni 2004
Nummer loods	Osdorperweg 580G
Aard/soort/type bedrijf	Stalling en opslag
Omschrijving activiteiten	Stalling autobus en opslag materialen
Omvang bedrijf	180 m ²
Milieurelevantie	Geen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Coffeshop Baba heeft een unit van 180 m² in de loods Osdorperweg 580G in gebruik voor de stalling van de bedrijfsbus en opslag van winkelmaterialen. Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Coffeshop Baba rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code2008 52109) in categorie B.

Esprit Scholengemeenschap:

Algemeen

Esprit Scholengroep	
Datum vestiging	1 mei 2003
Nummer loods	Osdorperweg 588C
Aard/soort/type bedrijf	Scholengroep bestaande uit 11 scholen
Omschrijving activiteiten	Opslag materialen
Omvang bedrijf	240m ²
Milieurelevantie	Geen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



De Esprit Scholengemeenschap heeft in de loods Osdorperweg 588C een unit in gebruik van 240 m² voor de opslag van schoolmaterialen.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Esprit Scholengemeenschap rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code 2008 52109) in categorie B.

Stadsdeel Nieuw-West (voorheen Slotervaart):

Algemeen

Stadsdeel Nieuw-West	
Datum vestiging	15 juni 2009 / 1 oktober 2004 (Stadsdeel Slotervaart)
Nummer loods	Osdorperweg 580H
Aard/soort/type bedrijf	Overheidsinstantie
Omschrijving activiteiten	Stalling 2 stadsbussen, die op verschillende locaties functioneren als ontmoetingsplek voor jongeren
Omvang bedrijf	180m ²
Milieurelevantie	Geen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Stadsdeel Nieuw-West heeft in de loods Osdorperweg 580H een unit van 180 m² in gebruik voor de stalling van 2 stadsbussen, die op verschillende locaties in het stadsdeel functioneren als jongerenontmoetingsplaatsen. Het gebruik bestaat in hoofdzaak uit de stalling van 2 stadsbussen die dagelijks worden ingezet. In de 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is wel een subgroep voor 'Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)' (SBI-code 2008 5221) opgenomen:

63	52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	- containers	5.1
6311.1	52241	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	5.3
6311.1	52241	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.1	52241	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5.2
6311.1	52241	- olie, LPG, e.d.	5.3
6311.1	52241	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	- containers	4.2
6311.2	52242	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m2	4.2
6311.2	52242	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	5.2
6311.2	52242	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
6311.2	52242	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4.2
6311.2	52242	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5.1
6311.2	52242	- olie, LPG, e.d.	5.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
6323	5223	Luchthavens	6
6323	5223	Helikopterlandplaatsen	5.1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1

Figuur: fragment SBI2008 van Richtafstandenlijst VNG

Gelet op de zeer beperkte omvang van de stalling 180 m² en 2 jongeren ontmoetingsbussen, is het gebruik desondanks onder de activiteit 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' gebracht en niet onder de activiteit 'Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)'.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Stadsdeel Nieuw-West rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code 2008 52109) in categorie B.

KLM:

Algemeen

KLM	
Datum vestiging	1 januari 2011 / 1 maart 2001
Nummer loods	Osdorperweg 580K
Aard/soort/type bedrijf	Luchtvaartmaatschappij
Omschrijving activiteiten	Opslag reserve-onderdelen
Omvang bedrijf	432 m ²
Milieurelevantie	Geen, behoudens incidentele transportbewegingen
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



De KLM huurt in loods 580K een bedrijfsunit van 432 m² voor de opslag van reserve onderdelen.

Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van KLM rechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code2008 52109) in categorie B.

Real Tropical Foods:

Algemeen

Real Tropical Food	
Datum vestiging	1 januari 2011
Nummer loods	Osdorperweg 580J
Aard/soort/type bedrijf	Pakken en sorteren e.d. in loon
Omschrijving activiteiten	Opslag
Omvang bedrijf	180 m ²
Milieurelevantie	Geen, behoudens enkele verkeersbewegingen per week/maand
SBI code oud	6312
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	52109
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	Niet opgenomen in de staat van inrichtingen, wel inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Real Tropical Foods heeft in de loods Osdorperweg 580J een bedrijfsunit van 180 m² in gebruik voor de opslag van (tropische voedsel)producten. Gelet op de beperkte omvang van de opslag, de aard van de opgeslagen materialen en de beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn deze bedrijfsactiviteiten van Real Tropical Foodrechtstreeks toelaatbaar onder 'Opslaggebouwen' (SBI-code2008 52109) in categorie B.

Overige bedrijfsactiviteiten:

De volgende bedrijven gebruiken hun units daarnaast nog voor andere bedrijfsactiviteiten dan opslag:

- Melisa BV.
- Gebr. Salentijn BV.

Hierna is voor elk van deze bedrijven een korte motivering opgenomen.

Melisa BV:

Algemeen

Melisa BV	
Datum vestiging	1 november 2009
Nummer loods	Osdorperweg 594 en 596
Aard/soort/type bedrijf	Reconditionering van kleding
Omschrijving activiteiten	Uitpakken, uithangen/persen en inpakken kleding
Omvang bedrijf	350 m ²
Milieurelevantie	Geen, behoudens enkele verkeersbewegingen per week
SBI code oud	9301.1
Milieucategorie oude bestemmingsplan	Niet opgenomen
SBI code nieuw	96011
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	C (niet toegestaan) Vanwege de daadwerkelijke milieurelevantie inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



Het bedrijf Melisa BV houdt zich bezig met het reconditioneren van kleding. De kleding wordt uitgehangen, geperst en ingepakt. De kleding wordt niet gewassen.

In de bedrijvenlijst is een hoofdcategorie 'Overige dienstverlening' opgenomen, met de SBI-code 96. Daaronder zijn de volgende subgroepen opgenomen:

96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96013	Wasverzendinginrichtingen	B
96013	Wasserettes, wassalons	A
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9603	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Figuur: Fragment Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging

Het uithangen, persen en inpakken van kleding, zonder deze te wassen, valt onder de subgroep wasverzendinginrichting met SBI-code 96013. Melisa BV kan derhalve worden aangemerkt als een categorie B-bedrijf binnen de bedrijvenlijst en is volgens de regels van het moederplan dus rechtstreeks toelaatbaar (zie artikel 5.1, onder a). Voor deze herziening kan derhalve worden volstaan met het herstellen van de verbeelding. De bedrijvenlijst behoeft geen aanpassing.

Gebr. Salentijn BV:

Algemeen

Gebr. Salentijn B.V.	
Datum vestiging	1 januari 2010
Nummer loods	Osdorperweg 590B
Aard/soort/type bedrijf	Aannemer wegenbouw
Omschrijving activiteiten	Opslag materialen en kleine werkplaats
Omvang bedrijf	240 m ²
Milieurelevantie	Geen, behoudens enkele verkeersbewegingen per dag.
SBI code oud	6024
Milieucategorie oude bestemmingsplan	3 (72.3) niet toegestaan. Vanwege de daadwerkelijke milieurelevantie inpasbaar via artikel 21 lid 2.
SBI code nieuw	4941
Milieucategorie nieuwe bestemmingsplan	C (niet toegestaan) Vanwege de daadwerkelijke milieurelevantie inpasbaar via artikel 24 lid e.

Foto bedrijf



De gebroeders Salentijn hebben een aannemersbedrijf/wegenbouw. In de loods Osdorperweg 590 B hebben zij een unit van 240 m² die ze gebruiken voor de opslag van materialen en als werkplaats.
In de bedrijvenlijst is daarvoor een passende subgroep opgenomen.

41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1

Een kleine aannemerij is daarin als milieucategorie B aangemerkt en derhalve rechtstreeks toelaatbaar. De regels en bedrijvenlijst behoeven daarvoor geen reparatie. Er kan voor dit gedeelte worden volstaan met reparatie van de verbeelding.

3.5 Tuin bij Osdorperweg 945 (van Klooster-Timmer)

Moederplan (2010)

Op de verbeelding is aan de gronden ten noordoosten van de woning aan de Osdorperweg 945 de bestemming 'Tuin (T)' toegekend. Volgens artikel 12.1 van de regels zijn deze gronden bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, oeververbindingen en ontsluitingen.

Afdeling 2012

Volgens de Afdeling blijkt uit de stukken dat het dagelijks bestuur van het voormalige stadsdeel Osdorp (thans stadsdeel Nieuw-West) bij besluit van 14 april 1992 aan de echtgenoot van appellante, een persoonsgebonden garagevergunning heeft verleend op basis van de destijds geldende Garageverordening. In deze vergunning staat dat deze tevens geldt voor "het in de voortuin van het perceel tentoonstellen van tien occasions".

De Afdeling overweegt dat niet in geschil is dat het gebruik van de desbetreffende tuinstrook ten behoeve van de verkoop van occasions is ontstaan vóór het van kracht worden van het vorige bestemmingsplan uit 1998. Gelet op de ruime omschrijving van het overgangsrecht in het vorige plan valt het tentoonstellen van 10 occasions in de tuin volgens de Afdeling ook onder het overgangsrecht van het moederplan.

Door voor bestaand gebruik dat in het vorige plan uit 1998 reeds onder het overgangsrecht viel thans geen regeling in het moederplan op te nemen, heeft de deelraad gehandeld in strijd met de rechtszekerheid. Indien immers - zoals in de deze situatie - niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, had in het moederplan een regeling ten behoeve van het langdurig bestaand gebruik moeten worden opgenomen, bijvoorbeeld door een persoonsgebonden overgangsrecht of een uitsterfregeling voor dat afwijkende gebruik op te nemen. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het afwijkende gebruik, in overeenstemming met het karakter van overgangsrecht, eindig is.

De Afdeling heeft het beroep in zoverre gegrond verklaard en heeft de tuinbestemming ter plaatse van de occasions c.q het voorerf vernietigd

Partiële herziening

In deze partiële herziening is aan de gronden ten noordoosten van de woning Osdorperweg 945 met de bestemming 'Tuin (T)', conform de uitspraak van de Afdeling, een nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tentoonstelling occasions' toegekend ('(sb-toc)'). In de regels is vervolgens bepaald dat ter plaatse van die aanduiding persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is, op grond waarvan het bestaande gebruik in de vorm van de tentoonstelling van maximaal 10 occasions (auto's) uitsluitend door mevrouw E.M. Klooster-Timmer en de heer H.G.A. van Klooster mag worden voortgezet. Deze overgangsregeling is persoonsgebonden en derhalve niet overdraagbaar aan een rechtsopvolger.

Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Kaartuitsnede: Herzieningsgebied 5, PH Osdorperweg e.o.

In de regels is daartoe artikel 25.4 toegevoegd:

25.4 Persoonsgebonden overgangsrecht:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tentoonstelling occasions' mag het bestaande strijdige gebruik in de vorm van de tentoonstelling van maximaal 10 auto-occasions in de tuin, worden voortgezet door de volgende personen: mevrouw E.M. van Klooster-Timmer en de heer PM van Klooster-Timmer.
- b. De gebruiksrechten onder a zijn persoonsgebonden en derhalve niet in rechte overdraagbaar aan een rechtsopvolger.
- c. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- d. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar

wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

3.6 Twee bijgebouwen nabij Osdorperweg 456R (Meekel)

Moederplan (2010)

Op de verbeelding van het moederplan heeft een tweetal bijgebouwen bij de woning Osdorperweg 465R de bestemming 'Wonen' gekregen.

Afdeling 2012

In zijn uitspraak constateert de Afdeling dat in deze bijgebouwen een timmerbedrijf is gevestigd en dat daarom een bedrijfsbestemming nodig is. De Afdeling acht het beroep op dit punt gegrond en vernietigt het moederplan op dit onderdeel.

Tegen deze uitspraak heeft appellant verzet aangetekend. Het verzet is op dit moment in behandeling bij de Afdeling. Indien de uitkomst van deze procedure aanleiding geeft om de partiële herziening op dit onderdeel aan te passen, dan zal dit in het vervolg van de procedure worden opgepakt. Het uitgangspunt van deze partiële herziening is immers te herstellen met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling.

Partiële herziening

In deze partiële herziening hebben de gebouwen bij de woning Osdorperweg 465R, conform de uitspraak van de Afdeling een bedrijfsbestemming gekregen. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

3.7 Strook tussen woning Osdorperweg 515 en bedrijfsloods (Schelling)

Moederplan (2010)

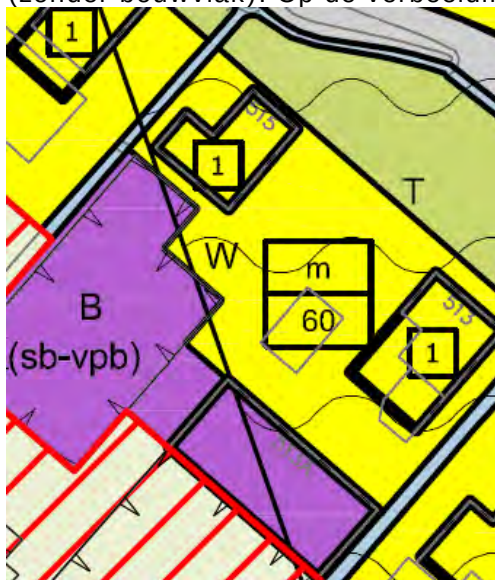
In het moederplan hebben de gronden tussen de woning Osdorperweg 515 en de achtergelegen bedrijfsloods de bestemming 'Bedrijf (B)' gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-verpakkingsbedrijf (sb-vpb)'.

Afdeling 2012

In zijn uitspraak constateert de Afdeling dat in de Nota van Zienswijzen aan appellant is toegezegd dat de gronden tussen de woning en de bedrijfsloods op zijn verzoek een woonbestemming krijgen. Nu dat niet is gebeurd wordt het moederplan op dit ondedeel vernietigd.

Partiële herziening

In deze partiële herziening hebben de gronden tussen de woning Osdorperweg 515 en de achtergelegen bedrijfsloods, conform het verzoek van appellant en de uitspraak van de Afdeling de bestemming 'Wonen' gekregen (zonder bouwvlak). Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

3.8 Siertuin bij Osdorperweg 575A (Van der Tol)

Moederplan (2010)

In het moederplan hebben de gronden ten zuidwesten van de woning Osdorperweg 575A de bestemming 'Agrarisch (A)' gekregen, en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)'.

Volgens artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a en b, van de regels, zijn de voor 'Agrarisch (A)' aangewezen gronden onder meer bestemd voor glastuinbouw en kwekerij en/of tuinbouw op de volle grond.

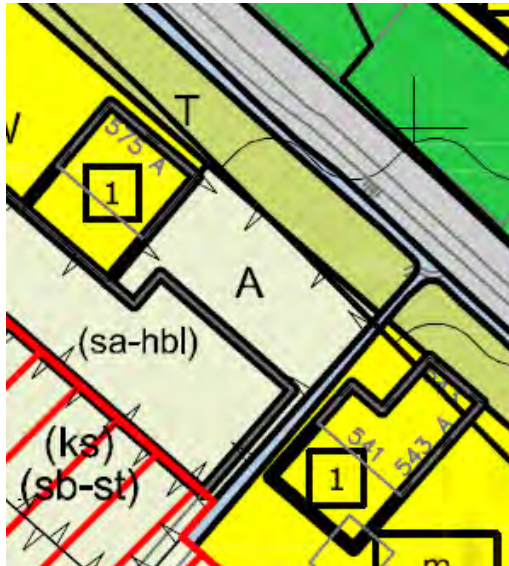
Volgens artikel 3, lid 3.1, onder k, zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)' mede bestemd voor een hoveniersbedrijf en een bloemenhandel.

Afdeling 2012

In zijn uitspraak constateert de Afdeling dat deze gronden ten zuidwesten van de woning Osdorperweg 575A in gebruik zijn als siertuin en dat dit niet past binnen de agrarische bestemming met de aanduiding voor een hoveniersbedrijf en een bloemenhandel. De Afdeling vernietigt dan ook het moederplan op dit onderdeel.

Partiële herziening

In deze partiële herziening is, conform de uitspraak van de Afdeling aan de siertuin ten zuidwesten van de woning Osdorperweg 575A de bestemming 'Wonen' toegekend. Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit:



Moederplan 2010



Partiële herziening 2012

4 JURIDISCHE ASPECTEN

Met de onderhavige 'Partiële herziening Osdorperweg e.o.' is uitsluitend de aanpassing en reparatie beoogd van een deel van de verbeelding en regels van het moederplan, te weten het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' uit 2010.

Zoals ook in hoofdstuk 1 is aangegeven is de plangrens van de gedeeltelijke herziening gelijk aan de plangrens van het moederplan. Daarmee is het plan afgestemd op de landelijke afspraken die gelden voor een gedeeltelijke herziening van een bestemmingsplan overeenkomstig de Wro (o.a. de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen, PRBP2008).

Verbeelding

Om een goed en duidelijk beeld te krijgen van de locaties die binnen het moederplan worden herzien, zijn uitsluitend de gewijzigde locaties op de verbeelding weergegeven. In de legenda van de verbeelding wordt aangegeven waar deze locaties in het plangebied zijn gesitueerd. Op deze wijze wordt voldaan aan de digitale verplichting conform de RO Standaarden 2008.

Voor de delen van het moederplan die niet op de verbeelding van deze partiële herziening staan, blijft de verbeelding ongewijzigd van kracht.

Regels

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling zijn een aantal wijzigingen in de regels doorgevoerd.

Om een goed en duidelijk beeld te krijgen van de wijzigingen in de onderhavige partiële herziening zijn de regels uit het moederplan integraal overgenomen, waarbij de aanpassingen 'geel' gemarkeerd zijn.

Met andere woorden, de in het 'geel' gemarkeerde regels betreffen feitelijk de onderhavige herziening, de overige regels blijven ongewijzigd van kracht.

Geel gemarkeerd zijn de begrippen plan en bestemmingsplan, met de naam van deze partiële herziening.

In artikel 25.4 is een nieuwe overgangsbepaling toegevoegd met daarin het persoonsgebonden overgangsrecht voor de heer en mevrouw Timmer in die zin dat zijn maximaal 10 auto-occasions kunnen stallen in hun voortuin (ter plaatse aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tentoonstelling occasions'.

Aangezien onderhavige herziening plaatsvindt naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling heeft het plan geen gevolgen voor de motivering van de verschillende bestemmingen en de aspecten flora en fauna, archeologie, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer.

De motivering van deze aspecten is reeds in het moederplan opgenomen en kunnen hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan heeft in de eerste plaats tot doel de “gaten” te repareren die in het moederplan zijn ontstaan door de uitspraak van de Afdeling De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente.

Nieuwe ontwikkelingen

In dit plan zijn geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor de economische haalbaarheid moet worden aangetoond. Eventuele ontwikkelingen, c.q. nieuwbouwplannen vinden plaats op particulier initiatief, waaruit in beginsel geen kosten voor de gemeente voortvloeien. Eventuele ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde ontheffingsaanvragen kunnen via de leges worden verhaald. Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wro dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de ontheffing of wijziging nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

Planschadeovereenkomst

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Gelet op het strikt consoliderende karakter van deze herziening (uitsluitend bestaande bebouwing en bestaand gebruik) is planschade zeer onwaarschijnlijk.

Geen exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan in de zin van de Wro voor het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Osdorperweg e.o.' niet nodig.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

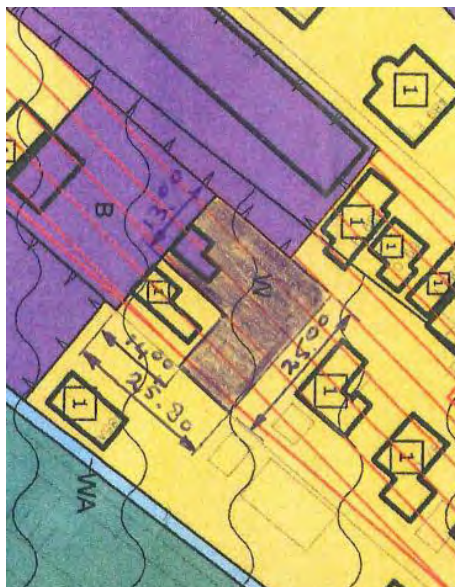
6.1 Vooroverleg

In zijn uitspraak draagt de Afdeling de deelraad op om voor de vernietigde planonderdelen een nieuw besluit te nemen binnen een termijn van 34 weken, met inachtneming van de uitspraak en op de wettelijk voorgeschreven wijze. Conform deze verplichting is het bestemmingsplan eerst in ontwerp ter visie gelegd. Tijdens de periode van tervisielegging zijn 3 zienswijzen ingediend. De beantwoording is opgenomen in onderstaande paragraaf (6.2).

Alvorens het plan echter in ontwerp ter visie te leggen is het eerst in concept aan alle 8 betrokkenen voorgelegd, met het verzoek om een reactie. In onderstaande zijn de reacties weergegeven en is voor de volledigheid ook de beantwoording opgenomen: Hierbij dient te worden opgemerkt dat het ambtelijk vooroverleg betreft en derhalve geen inspraak conform de Inspraakverordening.

1. Bebouwingspercentage achter Osdorperweg 487-501 (Breure).

De heer Breure verzoekt om een nieuwe aanpassing van de verbeelding gelijktijdig met de voorgestelde aanpassing. Het verzoek betreft een deel van het terrein achter Osdorperweg 487. Gewenst is de bestemming Wonen & Bedrijven voor dit gedeelte zoals dat ook in het vorige bestemmingsplan was geregeld.



Antwoord: Aan het nieuwe verzoek kan niet worden tegemoet gekomen. Deze herziening betreft alleen de onderdelen van het bestemmingsplan die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd. Het gedeelte achter Osdorperweg 487 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak, ondanks het verzoek om een dubbelbestemming Wonen&Bedrijven, in stand gelaten, en is daarmee onherroepelijk. Gelet

op de gewenste scheiding van wonen en bedrijvigheid is een gemengde bestemming hier niet wenselijk.

2. Ketelhuis en machinekamer bij Raasdorperweg 42-46 (Geilswijk).
De advocaat van de heer Van Geilswijk heeft aangegeven dat zijn cliënt bezwaren heeft tegen het wijzigen van de bestemming 'Wonen' voor het ketelhuis en de machinekamer achter Raasdorperweg 42-46 omdat deze niet meer als zodanig in gebruik zijn en niet meer dienend zijn aan de direct achtergelegen tuinbouwkassen. Verzocht wordt om de woonbestemming te handhaven en niet te wijzigen in een agrarische bestemming.

Antwoord: Aan dit verzoek kan niet worden tegemoet gekomen omdat het niet valt te rijmen met hetgeen door appellanten is betoogd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daar is precies het tegenovergestelde gevraagd. Het ketelhuis en de machinekamer zijn agrarisch en daarom is een agrarische bestemming verzocht. De Afdeling heeft dat verzoek gehonoreerd en de woonbestemming voor het ketelhuis en de machinekamer vernietigd.

In deze partiële herziening wordt enkel uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.

3. Beschermingszone waterkering langs Ringvaartdijk (Van Geilswijk en Celie).
Geen reactie ontvangen.

4. 3 aangeduide bouwvlakken Osdorperweg 580-596 (Rutte).
De vertegenwoordiger van Rutte B.V. heeft aangegeven te kunnen instemmen met het voorstel. Voorts wordt verzocht om de aangepaste Staat van bedrijfsactiviteiten te koppelen aan het moederplan.

Antwoord: Aan dat verzoek is reeds tegemoet gekomen. De aangepaste Staat van bedrijfsactiviteiten vervangt de geldende Staat van bedrijfsactiviteiten bij het moederplan.

5. Tuin bij Osdorperweg 945 (Klooster-Timmer).
Geen reactie ontvangen.

6. 2 bijgebouwen nabij Osdorperweg 456R / bebouwde oppervlakte perceel 456 e.v. (Meekel).

De heer Meekel heeft bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gevraagd om herziening van de uitspraak van 25 april 2012 inzake het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o.' uit 2010. De heer Meekel stelt in zijn verzoek dat de Afdeling in zijn uitspraak is uitgegaan van een onjuiste oppervlakte van de totale aanwezige bebouwing op zijn perceel. Daarnaast zou in de uitspraak een bijgebouw foutief zijn gesitueerd dan wel over het hoofd zijn gezien.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft het verzoek van de heer Meekel afgehandeld bij uitspraak van 2 november 2012. Het feit dat de heer Meekel presenteerde was ook voor de uitspraak van 25 april 2012 bekend en kan niet opnieuw met een verzoek om herziening ter discussie worden gesteld. Een herziening dient er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak

niet toe om een geschil waarin is beslist, naar aanleiding van de uitspraak opnieuw aan de rechter voor te leggen.

Antwoord: Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 2 november 2012 op het herzieningsverzoek zal het verzoek van de heer Meekel niet opnieuw in behandeling worden genomen. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel onherroepelijk. Overigens is in nader overleg met de heer Meekel gebleken dat de kwestie inzake de bijgebouwen berustte op een misverstand en dat de bijgebouwen toch correct zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

7. Strook tussen woning Osdorperweg 515 en bedrijfsloods (Schelling).

Op 5 november 2012 is namens de heer Schelling een reactie ingediend. Daarin wordt gesteld dat de bestaande bebouwing onjuist is ingetekend en dat daaraan ten onrechte geen bouwvlak is toegekend.

Antwoord:

Wat betreft het verzoek tot toekenning van een bouwvlak ter plaatse van de schuur:

Het door appellant genoemde 'gangetje' op de verbeelding, tussen de schuur en de woning, is feitelijk weliswaar bebouwd met een schuur maar deze bebouwing maakt geen onderdeel uit van de aangrenzende woning c.q. de hoofdbebouwing. Binnen de plansystematiek van de woonbestemming wordt alleen aan de hoofdbebouwing een bouwvlak toegekend waarmee ook het aantal toegestane woningen wordt vastgelegd. Voor bijgebouwen c.q. gronden buiten het bouwvlak, zoals in dit geval, geldt een afzonderlijke bouwregeling in de voorschriften van het bestemmingsplan. Van het toekennen van een bouwvlak ter plaatse van de schuur kan dan ook geen sprake zijn.

Wat betreft het foutief intekenen:

Appellant geeft zelf aan dat de aan de woning grenzende bebouwing een schuur betreft, waardoor inderdaad van een 'gangetje' tussen woning en schuur geen sprake kan zijn. Van foutief intekenen op de verbeelding is echter geen sprake omdat bebouwing daarop niet wordt ingetekend (dit geldt strikt genomen ook ter plaatse van het bouwvlak van de woning omdat een bouwvlak immers slechts bebouwingsmogelijkheden weergeeft, hetgeen zowel feitelijk als juridisch iets anders is dan het intekenen van bebouwing). De dunne belijning van de schuur c.q. 'het gangetje' tussen schuur en woning waar appellant op doelt maakt geen onderdeel uit van de plankaart. De dunne belijning is slechts de weergave van de door de gemeente gebruikte ondergrond en dient binnen het bestemmingsplan slechts het gebruiksgemak (d.w.z. ter oriëntatie op het perceel). Dit is tijdens de vorige planprocedure uit 2009/2010 uitvoerig toegelicht, ook tijdens de beroepsprocedure. Op **www.ruimtelijkeplannen.nl** is een functie aanwezig waarmee de ondergrond kan worden uitgeschakeld zodat alleen de eigenlijke plankaart/verbeelding overblijft. Deze bestaat uit een geel bestemmingsvlak voor Wonen met daarin een bouwvlak voor de woning.

De dunne lijnen van de ondergrond, of deze nu kloppen of niet, kunnen dus genegeerd worden. Sowieso kan het stadsdeel daaraan niks wijzigen omdat deze ondergrond niet in het kader van bestemmingsplanprocedures worden vastgelegd.

8. Siertuin bij Osdorperweg 575A (Van der Tol).
Geen reactie ontvangen.

De reacties op het voorgelegde concept vormden geen aanleiding tot aanpassing.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Osdorperweg e.o. heeft van 22 november 2012 t/m 2 januari 2013 ter inzage gelegen. In die periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. Hierna zijn die zienswijzen samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1: Breure en P.A.J. Breure en J.C. Breure

Volgens appellanten was onderdeel van de bezwaarprocedure bij de Raad van State dat aan een deel van het terrein achter Osdorperweg 487 de bestemming Wonen was toegekend terwijl in het vorige bestemmingsplan de gemengde bestemming Wonen&Bedrijven was toegestaan. Appellanten wensen ook voor dit gedeelte dat de bestemming Wonen&Bedrijven herleeft en verzoeken de plankaart hierop aan te passen.

De thans op de verbeelding aangegeven bestemming Wonen komt niet overeen met de langdurig bestaande feitelijke situatie.

Antwoord:

Zoals appellanten zelf aangeven hebben zij dit punt al bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan de orde gesteld. De Afdeling heeft daarop ook beslist en de bestemming Wonen voor onderhavig perceel in stand gelaten. Voor dit gedeelte is het plan onherroepelijk. Daartegen is geen zienswijze meer mogelijk en staat ook geen beroep meer open.

In deze partiële herziening zijn alleen die gedeelten van het bestemmingsplan hersteld, die door de gedeeltelijke vernietiging van de Afdeling bestuursrechtspraak zijn geraakt. Het door appellanten aangehaalde deel van het perceel hoort daar niet bij.

De gewenste omzetting van de bestemming wordt dan ook niet meegenomen. Het betreft hier een woonbestemming. Zoals in paragraaf 2.7 van de toelichting is aangegeven is de scheiding van wonen en bedrijvigheid één van de uitgangspunten voor het geldende bestemmingsplan. De zienswijze van appellanten geeft geen redenen om daarvan af te wijken.

Zienswijze 2: Fibbe advocaten namens J.M. van Geilswijk

De advocaat van de heer Van Geilswijk geeft aan dat de heer Van Geilswijk op de zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak vanwege nervositeit niet de juiste antwoorden heeft gegeven op de vragen van de staatsraad. Appellant kan zich niet voorstellen dat hij ter zitting heeft geopteerd voor een agrarische bedrijfsbestemming daar dit de slechtste optie zou zijn.

De feitelijke situatie is thans ook niet meer in overeenstemming met de gekozen bestemming. Appellant acht het wenselijk dat de bestemming overeenkomt met het gebruik althans daarmee niet in strijd is.

Appellant verzoekt om één en ander opnieuw te bezien conform de op 31 oktober 2012 verzonden reactie.

Antwoord:

Aan het verzoek kan niet worden tegemoet gekomen.

Appellant heeft ter zitting aangegeven dat het ketelhuis en de machinekamer nodig zijn om de kwekerij te exploiteren. Het zijn bedrijfsgebouwen die deel uitmaken van het agrarische bedrijf. Om die reden hebben ze nu ook, conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, een agrarische bedrijfsbestemming gekregen in plaats van een woonbestemming.

In de redenen die appellant aanvoert wordt geen aanleiding gezien daar van af te wijken.

Zienswijze 3: Flynth adviseurs & accountants namens W. Schelling

De juridisch adviseur beklaagt zich erover dat de correspondentie over deze partiële herziening niet rechtstreeks naar de juridisch adviseur is gegaan.

Appellant heeft geen reactie gehad op zijn e-mail van 5 november 2012 en heeft ondanks het verzoek om een afspraak op het perceel aan de Osdorperweg niemand van de gemeente ter plaatse mogen begroeten.

Appellant meent dat de bestaande bebouwing in het bouwvlak moet worden opgenomen en niet juist is ingetekend. Op de verbeelding is als het ware een 'gangetje' te zien tussen de woning en de schuur (die o.a. in gebruik is als wasruimte), terwijl de feitelijke situatie zodanig is dat de schuur aan de woning gesitueerd is. Graag ziet appellant dit dus ook zo ingetekend met bijbehorend bouwvlak. Kortom, het bouwvlak dient volgens appellant de bestaande bebouwing te omvatten en behelst dus de gehele ruimte tussen woning en bedrijfspand.

Antwoord:

De heer W. Schelling heeft zich inderdaad in beroep laten vertegenwoordigen door Flynth adviseurs&accountants. Per abuis is gedurende het vooroverleg alleen de heer Schelling om een reactie gevraagd. Deze correspondentie heeft Flynth Adviseurs en accountants bereikt gelet op de ingediende reactie van 5 november 2012 die eveneens per abuis over het hoofd is gezien maar waarvoor tevens geldt dat deze buiten de termijn is ingediend. Gelet echter op de gang van zaken is toch besloten om bij e-mail van 2 januari jl. de reactie alsnog te beantwoorden. De zienswijze van 28 december 2012 is verder in goede orde ontvangen.

Aan deze zienswijze kan niet tegemoet worden gekomen omdat deze buiten het bestek van de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak valt en daarmee ook buiten het bestek van onderhavige herziening.

Los daarvan klopt de zienswijze niet.

Wat betreft het verzoek tot toekenning van een bouwvlak ter plaatse van de schuur:

Het door appellant genoemde 'gangetje' op de verbeelding, tussen de schuur en de woning, is feitelijk weliswaar bebouwd met een schuur maar deze bebouwing maakt geen onderdeel uit van de aangrenzende woning c.q. de hoofdbebouwing. Binnen de plansystematiek van de woonbestemming wordt alleen aan de hoofdbebouwing een bouwvlak toegekend waarmee ook het aantal toegestane woningen wordt vastgelegd. Voor bijgebouwen c.q. gronden buiten het bouwvlak, zoals in dit geval, geldt een afzonderlijke bouwregeling in de voorschriften van het bestemmingsplan. Van het toekennen van een bouwvlak ter plaatse van de schuur kan dan ook geen sprake zijn.

Wat betreft het foutief intekenen:

Appellant geeft zelf aan dat de aan de woning grenzende bebouwing een

schuur betreft, waardoor inderdaad van een 'gangetje' tussen woning en schuur geen sprake kan zijn. Van foutief intekenen op de verbeelding is echter geen sprake omdat bebouwing daarop niet wordt ingetekend (dit geldt strikt genomen ook ter plaatse van het bouwvlak van de woning omdat een bouwvlak immers slechts bebouwingsmogelijkheden weergeeft, hetgeen zowel feitelijk als juridisch iets anders is dan het intekenen van bebouwing). De dunne belijning van de schuur c.q. 'het gangetje' tussen schuur en woning waar appellant op doelt maakt geen onderdeel uit van de plankaart. De dunne belijning is slechts de weergave van de door de gemeente gebruikte ondergrond en dient binnen het bestemmingsplan slechts het gebruiksgemak (d.w.z. ter oriëntatie op het perceel). Dit is tijdens de vorige planprocedure uit 2009/2010 uitvoerig toegelicht, ook tijdens de beroepsprocedure. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is een functie aanwezig waarmee de ondergrond kan worden uitgeschakeld zodat alleen de eigenlijke plankaart/verbeelding overblijft. Deze bestaat uit een geel bestemmingsvlak voor Wonen met daarin een bouwvlak voor de woning. De dunne lijnen van de ondergrond, of deze nu kloppen of niet, kunnen dus genegeerd worden. Sowieso kan het stadsdeel daaraan niks wijzigen omdat deze ondergrond niet in het kader van bestemmingsplanprocedures worden vastgelegd.

Raad
vanState

Afdeling bestuursrechtspraak

Stadsdeelraad Nieuw-West
Postbus 2003
1000 CA AMSTERDAM

Datum
25 april 2012

Ons nummer
201004283/1/R2

Uw kenmerk

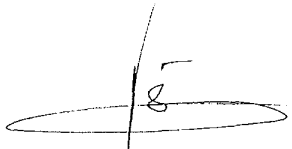
Onderwerp
Amsterdam, stadsdeel Osdorp
bp. Osdorperweg e.o.

Behandelend ambtenaar
J.P. van het Hul
070-4264277

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De Raad van State is op 30 april en 18 mei gesloten.

Raad
van State

201004283/1/R2.

Datum uitspraak: 25 april 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. P.A.J. Breure en J.C. Breure, beiden wonend te Amsterdam (hierna tezamen in enkelvoud: Breure),
2. H. Celie, wonend te Amsterdam,
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebroeders Van Geilswijk B.V., gevestigd te Amsterdam, en andere (hierna: Van Geilswijk B.V. en andere)
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ABC Stalling Amsterdam B.V., gevestigd te Amsterdam (hierna: ABC Stalling),
5. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J. Rutte Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam en andere,
6. E.M. van Klooster-Timmer, wonend te Amsterdam,
7. N.J.A. Kramer, wonend te Amsterdam,
8. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid L.G. Kuijper Vastgoed B.V, gevestigd te Amsterdam,
9. F. van der Laan, wonend te Amsterdam,
10. P.C. Meekel-Fraikin en A.W.M. Meekel, beiden wonend te Amsterdam (hierna tezamen in enkelvoud: Meekel),

201004283/1/R2

2

25 april 2012

11. H.M. Schelling, wonend te Amsterdam,
 12. J.N.J. van der Tol, wonend te Amsterdam,
 13. E.G.P. Vork, wonend te Amsterdam,
 14. C.J. Worm, wonend te Amsterdam,
- appellanten,

en

de deelraad van het stadsdeel Osdorp, thans de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West, van de gemeente Amsterdam, verweerder.

201004283/1/R2

3

25 april 2012

1. Procesverloop

Bij besluit van 16 februari 2010, kenmerk 104 SDO 10, heeft de deelraad het bestemmingsplan "Osdorperweg e.o." vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Breure, Celie, Van Geilswijk B.V. en andere, ABC Stalling, Rutte Beheer B.V. en andere, Van Klooster-Timmer, Kramer, Kuijper Vastgoed B.V., Van der Laan, Meekel, Schelling, Van der Tol, Vork en Worm tijdig beroep ingesteld. Sommigen hebben de gronden van hun beroep schriftelijk aangevuld.

De deelraad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht. Breure, Celie, Van Geilswijk B.V. en andere, Rutte Beheer B.V. en andere, Van Klooster-Timmer, Kramer, Van der Laan, Meekel, Schelling, Van der Tol, Worm en de deelraad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

Rutte Beheer B.V. en andere hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 januari 2012, waar een aantal partijen ter zitting is verschenen of zich heeft doen vertegenwoordigen. Ook de deelraad heeft zich doen vertegenwoordigen.

2. Overwegingen

Intrekking

2.1. Ter zitting hebben Van Geilswijk B.V. en andere de beroepsgrond met betrekking tot de stallingsactiviteiten op het perceel Raasdorperweg 72 ingetrokken. Rutte Beheer B.V. en andere hebben hun beroepsgronden over het onder het overgangsrecht brengen van het transportbedrijf, inclusief machineverhuur en de bedrijfsactiviteiten die verband houden met het vervaardigen van ondergrondse afvalinzamelingssystemen ter zitting ingetrokken.

Ontvankelijkheid

2.2. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de deelraad.

Het ontwerpplan is blijkens de kennisgeving met ingang van 5 november 2009 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarbinnen zienswijzen naar voren konden worden gebracht eindigde derhalve op 16 december 2009.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en artikel 6:13 van de Awb, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze naar voren

201004283/1/R2

4

25 april 2012

heeft gebracht. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

2.2.1. Worm richt zich tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen (W)" voor zover dit haar perceel Lutkemeerweg 76 betreft. Volgens haar is de feitelijke situatie ter plaatse van de bestaande bebouwing op het perceel niet juist in de verbeelding weergegeven. Worm heeft geen zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren gebracht. Zij heeft geen omstandigheden aangedragen waarom haar dit redelijkerwijs niet kan worden verweten.

Geen rechtvaardiging is gelegen in de door Worm gestelde omstandigheid dat zij er tot aan het moment van de ontvangst van de wrakingsbrief van 3 maart 2010, waarin de deelraad stelt dat op haar perceel sprake is van een illegale situatie, vanuit mocht gaan dat de situatie op haar perceel niet was gewijzigd. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het tot de eigen verantwoordelijkheid van Worm behoort om zich van de inhoud van een ter inzage gelegd ontwerpplan op de hoogte te stellen. Het had dan ook op de weg van Worm gelegen om de planologische situatie voor haar perceel in het ontwerpplan na te gaan. Het nalaten daarvan dient voor haar rekening en risico te komen.

Weliswaar heeft de deelraad bij de vaststelling van het plan ter plaatse van het perceel Lutkemeerweg 76 in de verbeelding een wijziging aangebracht ten opzichte van het ontwerp, maar door de wijziging van een strook met de bestemming "Tuin (T)" naar de bestemming "Wonen (W)" is Worm niet in een nadeliger positie komen te verkeren. De gronden met de bestemming "Wonen (W)" zijn mede bestemd voor tuinen en erven. Daarbij komt dat door deze wijziging, indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15.4, lid 15.4.1, van de planregels, aan de voorzijde van het perceel ruimere mogelijkheden ontstaan om de situering van het bouwvlak te wijzigen. Ook is artikel 15.2, lid 15.2.2, van de planregels gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Dit artikel heeft betrekking op de bestemming "Wonen (W)" en bevat een ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak. Nu deze planregel in het vastgestelde plan een extra ontheffingsmogelijkheid bevat, is Worm als gevolg van de gewijzigde planvaststelling op dit onderdeel evenmin in een nadeliger positie is geraakt.

Het beroep van Worm is niet-ontvankelijk.

2.3. Van Geilswijk B.V. en andere richten zich tegen de planregeling voor het perceel Raasdorperweg 34-48. Het beroep is ingesteld door Gebroeders Van Geilswijk B.V., Gebr. Van Geilswijk Holding B.V. en de Stichting Administratiekantoor Vastgoed Gebr. Van Geilswijk. Gebr. Van Geilswijk Holding B.V. en de Stichting Administratiekantoor Vastgoed Gebr. Van Geilswijk hebben geen zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren gebracht. De omstandigheid dat Gebr. Van Geilswijk Holding B.V. en de Stichting Administratiekantoor Vastgoed Gebr. Van Geilswijk redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht doet zich naar het oordeel van de Afdeling niet voor.

Bij het bestreden besluit is, voor zover hier van belang, de omvang

201004283/1/R2

5

25 april 2012

en de ligging van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" op het perceel Raasdorperweg 34-48 naar aanleiding van de zienswijze van Gebroeders Van Geilswijk B.V. gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Het beroep is weliswaar gericht tegen deze aanduiding die Gebroeders Van Geilswijk B.V., Gebr. Van Geilswijk Holding B.V. en de Stichting Administratiekantoor Vastgoed Gebr. Van Geilswijk te beperkt achten, maar de omvang van de aanduiding is in het vastgestelde plan enigszins verruimd zodat in zoverre van een nadeliger positie geen sprake is. Ook anderszins is niet gebleken dat zij door de gewijzigde planvaststelling op dit punt in een nadeliger positie zijn komen te verkeren.

Het beroep van Van Geilswijk B.V. en andere voor zover dat is ingediend door Gebr. Van Geilswijk Holding B.V. en de Stichting Administratiekantoor Vastgoed Gebr. Van Geilswijk is niet-ontvankelijk. Hierna zal Van Geilswijk B.V. en andere worden aangeduid als Van Geilswijk B.V.

Het plan

2.4. Het plangebied ligt aan de westzijde van Amsterdam tussen de Amsterdamse stadsdelen Osdorp en Geuzenveld-Slotermeer en de bebouwing van Zwanenburg en Halfweg. Het plan heeft een actualiserend karakter en is in hoofdzaak consoliderend van aard waarbij de bestaande functies en bebouwing zijn vastgelegd met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Stallingsmogelijkheden

2.5. Celie, Van Geilswijk B.V., Kramer, Kuijper Vastgoed B.V. en Vork brengen naar voren dat de stallingsmogelijkheden in kassen ten onrechte zijn beperkt tot de reeds bestaande situatie. Zij betogen dat het plan voor hun percelen ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid een stalling te exploiteren. Zij achten dit onder meer in strijd met het gelijkheidsbeginsel, omdat illegale stallingsactiviteiten wel als zodanig zijn bestemd, terwijl kassen die soms of nog niet als stalling worden gebruikt deze mogelijkheid niet hebben.

Van Geilswijk B.V. voert aan dat zij vanwege dalende inkomsten ook de mogelijkheid wil krijgen om een stalling te exploiteren. Kramer, Kuijper Vastgoed B.V. en Vork vrezen dat hun percelen, in vergelijking met percelen waaraan de desbetreffende aanduiding wel is toegekend, in waarde zullen dalen.

2.5.1. De deelraad heeft uiteengezet dat voor de reeds lang bestaande illegale niet-agrarische activiteiten in het plangebied gezocht is naar een maatoplossing. Dat heeft ertoe geleid dat de bestaande stallingsactiviteiten mogen worden voortgezet, omdat het ongedaan maken daarvan volgens de deelraad geen reële optie is. Volgens de deelraad zijn stallingsactiviteiten een van de economische dragers binnen het kassengebied. De deelraad vreest dat handhavend optreden ten aanzien van bestaande illegale stallingsactiviteiten zal leiden tot faillissement en leegstand, hetgeen uiteindelijk tot verpaupering zou kunnen leiden. Nieuwe stallingsactiviteiten

201004283/1/R2

6

25 april 2012

zijn niet toegestaan, omdat dit in strijd is met het gemeentelijk beleid voor de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam, zo stelt de deelraad.

2.5.2. Celie exploiteert een glastuinbouwbedrijf op het perceel Raasdorperweg 80, Van Geilswijk B.V. exploiteert een glastuinbouwbedrijf op het perceel Raasdorperweg 34-48, Kramer exploiteert een glastuinbouwbedrijf op het perceel Osdorperweg 787, Kuijper Vastgoed B.V. is eigenaresse van het perceel Osdorperweg 575a, en Vork exploiteert een glastuinbouwbedrijf op het perceel Osdorperweg 515b.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Agrarisch (A)" aangewezen gronden onder andere bestemd voor glastuinbouw en kwekerij en/of tuinbouw op de volle grond.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder n, van de planregels zijn de voor "Agrarisch (A)" aangewezen gronden mede bestemd voor de bestaande stalling van auto's, boten, caravans en/of andere voertuigen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)".

Aan de voormelde percelen is in het plan de bestemming "Agrarisch (A)" toegekend zonder de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)".

2.5.3. Ten aanzien van het gebruik van kassen voor stalling staat in de plantoelichting dat uit een in mei 2009 gehouden inventarisatie naar voren is gekomen dat van de 16 hectare kassen in het plangebied ongeveer 5 hectare in gebruik is voor de stalling van auto's, boten, caravans en/of andere voertuigen en dat 11 hectare nog in agrarisch gebruik is. In het verleden is gebleken dat het ongedaan maken van de stallingsactiviteiten erg lastig is, omdat het gebruik in de kassen plaatsvindt en er geen gerichte controles hebben plaatsgevonden waardoor de start van het strijdige gebruik nauwelijks te achterhalen is. Daarom is in overleg met de centrale stad besloten uitsluitend de bestaande stallingsactiviteiten toe te staan. Deze bedrijfsactiviteiten zijn als zodanig in de verbeelding aangeduid. Uitbreiding of nieuwvestiging is niet mogelijk gemaakt. Ook uitbreiding van kassen voor glastuinbouw is niet mogelijk voor bedrijven die een deel van de kassen in gebruik hebben voor stallingsactiviteiten. In dat geval dient, zo staat in de plantoelichting, voor de gewenste uitbreiding van de glastuinbouwactiviteiten eerst de bestaande stallingsruimte te worden aangewend.

2.5.4. In de reactie van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam in het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het plan voorgelegd dient te worden aan de Technische Adviescommissie Groen (hierna: TAC), omdat het plangebied deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur. Verder staat daarin dat de in het plan toegestane mogelijkheid om bestaande kassen voor opslag en stalling te gebruiken, in strijd is met de uitgangspunten van de Hoofdgroenstructuur. In het TAC-advies is uiteengezet dat kassen zijn ingepast in de Hoofdgroenstructuur, omdat deze ten tijde van het instellen van de Hoofdgroenstructuur reeds in het gebied aanwezig waren, maar volgens het Aanvullend Toetsingskader Hoofdgroenstructuur is een kas niet inpasbaar binnen het groentype stadsrandpolder. Het TAC-advies beveelt aan om de activiteiten en functies

201004283/1/R2

7

25 april 2012

binnen de kassen waar mogelijk een zo groen mogelijk karakter te laten vervullen. Stalling van caravans, auto's en boten is volgens het TAC-advies onwenselijk. Wel wordt in het TAC-advies de waardering uitgesproken over het feit dat de opslag in kassen middels maatbestemmingen tot een aantal percelen is beperkt.

2.5.5. De Afdeling overweegt dat de deelraad er op lange termijn naar streeft om de kassen in het plangebied te slopen, omdat deze niet gewenst zijn in de Hoofdgroenstructuur. Uit de stukken blijkt dat het saneren van het kassengebied thans financieel niet haalbaar is. Ten behoeve van de vaststelling van dit plan is het bestaande gebruik van de kassen geïnventariseerd waaruit naar voren is gekomen dat de kassen in gebruik zijn voor agrarische doeleinden en voor stallingsactiviteiten. Het kassengebied is in het beleid over de Hoofdgroenstructuur ingedeeld in het groentype stadsrandpolders. Volgens het Aanvullende Toetsingskader Hoofdgroenstructuur staan de landschapsbeleving en het agrarisch gebruik centraal in de stadsrandpolders en is de gewenste beleving gericht op de openheid van het historische landschap. Gelet hierop heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het gebruik van de kassen voor stallingsactiviteiten niet strookt met het door hem gevoerde beleid.

2.5.6. Wat betreft het beroep op het gelijkheidsbeginsel, wordt overwogen dat de deelraad voor de bestaande stallingsactiviteiten in de kassen heeft gezocht naar een maatoplossing die ertoe heeft geleid dat dat gebruik als zodanig is bestemd. In het licht van het hiervoor geschetste beleid heeft de deelraad bij de keuze voor het toegestane gebruik van de kassen op een perceel onderscheid kunnen maken tussen bestaande stallingsactiviteiten en nog niet bestaande stallingactiviteiten en aan dit onderscheid doorslaggevende betekenis kunnen toekennen. De Afdeling acht het standpunt van de deelraad dat de situaties waarin ondernemers reeds zijn overgestapt op stallingsactiviteiten niet gelijk kunnen worden gesteld met de situaties waarin ondernemers nog een agrarisch bedrijf uitoefenen niet onredelijk.

Ter onderbouwing van het beroep op het gelijkheidsbeginsel heeft Celie gewezen op het perceel Raasdorperweg 72 en de naast zijn perceel gelegen kassen aan de Raasdorperweg 82 waar volgens hem geen sprake is van bestaande stalling maar welke percelen in dit plan desondanks wel een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)" hebben gekregen. Met betrekking tot dit betoog overweegt de Afdeling dat bij de inventarisatie van het bestaande gebruik van de kassen is geconstateerd dat de kassen op het perceel Raasdorperweg 72 en het naast het perceel van Celie gelegen perceel, dat in de plantoelichting staat vermeld als Raasdorperweg 84, worden gebruikt als stalling. Celie heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat deze inventarisatie niet deugdelijk is geweest. Evenmin is aannemelijk gemaakt dat de door hem genoemde gevallen voor de toepassing van het gelijkheidsbeginsel als aan zijn geval gelijke gevallen kunnen worden aangemerkt.

Gelet op het voorgaande is naar het oordeel van de Afdeling het gelijkheidsbeginsel niet geschonden. Het gelijkheidsbeginsel strekt niet zo ver

201004283/1/R2

8

25 april 2012

dat de deelraad gehouden is om nog niet bestaande stallingsactiviteiten in het plan toe te staan.

2.5.7. Ten aanzien van het beroep van Celie overweegt de Afdeling voorts het volgende. Onder verwijzing naar het deskundigenbericht waarin staat dat de gevolgen voor de zittende kwekers aanzienlijk te noemen zijn, betoogt Celie dat het niet toestaan van stalling in zijn kassen tot gevolg heeft dat hij wordt beperkt in de exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden en dat dit bovendien van invloed is op de verkoopbaarheid van de kassen. Het gebruik van de kassen voor stallingsactiviteiten was op grond van het vorige bestemmingsplan niet toegestaan en is in dit plan op zijn gronden evenmin toegestaan, zodat in zoverre geen sprake is van een beperking. In de belangenafweging heeft de deelraad rekening gehouden met de belangen van Celie. Niet gebleken is dat de bedrijfsvoering als gevolg van het ontbreken van de mogelijkheid een stalling te exploiteren in gevaar komt. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de kassen van Celie betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de deelraad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. De deelraad heeft na afweging van de betrokken belangen in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om in afwijking van het beleid op het perceel van Celie het gebruik van de kassen als stalling toe te staan.

2.5.8. Van Geilswijk B.V. heeft gesteld dat de kassen op het perceel Raasdorperweg 34-48 in gebruik zijn als caravanstalling. Ter onderbouwing daarvan heeft Van Geilswijk B.V. een verklaring van zijn accountant overgelegd waaruit blijkt dat over de jaren 2008, 2009 en 2010 bedragen zijn ontvangen voor de caravanstalling. Volgens de plantoelichting is uit de inventarisatie van het bestaande gebruik van de kassen naar voren gekomen dat 37.300 m² van de op het perceel aanwezige kassen in agrarisch gebruik zijn en 200 m² van de kassen als stalling. In het deskundigenbericht is vermeld dat een deel van de kassen af en toe in gebruik is als overloopstalling voor caravans voor ABC Stalling die is gevestigd aan de Osdorperweg 781a. Ter zitting heeft de deelraad toegelicht dat de kassen vrijwel volledig in agrarisch gebruik zijn en dat daarom alsmede om de reden dat stallingsactiviteiten niet gewenst zijn, gekozen is om uitsluitend dit bestaande agrarische gebruik vast te leggen. De enkele stelling van Van Geilswijk B.V. dat het vanwege de verwachte luchtvervuiling door de aanleg van de Westrandweg onmogelijk zal zijn om haar agrarische bedrijf voort te zetten, geeft de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de agrarische bedrijfsvoering daardoor niet kan worden gecontinueerd. Gelet op de omvang van het gedeelte van de kassen dat in gebruik is als stalling in verhouding tot de omvang van het agrarische gebruik, is sprake van een relatief zeer gering oppervlak dat als stalling wordt gebruikt dat dit gebruik als marginaal dient te worden aangemerkt. Daarbij komt dat Van Geilswijk B.V. ter zitting heeft verklaard dat zijn bedrijf op de percelen Raasdorperweg 34-48 en 72 wordt geëxploiteerd. Het kassencomplex op het perceel Raasdorperweg 72 mag gelet op de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)" en het bepaalde in artikel 3, lid 3.1, onder n,

van de planregels gebruikt worden als stalling. De deelraad heeft gelet op het voorgaande in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan de belangen die zijn gediend met het vasthouden aan het beleid dan aan het belang van Van Geilswijk B.V. bij de mogelijkheid om het gebruik van stallingsactiviteiten in de kassen op het perceel Raasdorperweg 34-48 toe te staan.

2.5.9. Kramer stelt dat op het perceel Osdorperweg 787 sinds 2008 in de winterperiode caravans en aanhangers worden gestald. Omdat ter plaatse stallingsactiviteiten plaatsvinden, had de deelraad volgens hem in overeenstemming met het beleid ten aanzien van stallingsmogelijkheden de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)" voor zijn perceel moeten opnemen. Zoals in de plantoelichting staat heeft de deelraad in mei 2009 het bestaande gebruik van de kassen in het plangebied laten inventariseren. Gelet op de tabel op pagina 111 van de plantoelichting is bij deze inventarisatie niet gebleken dat de kassen op het perceel Osdorperweg 787 werden aangewend voor stallingsdoeleinden. Evenmin is door de deskundige bij zijn onderzoek ter plaatse, dat volgens het deskundigenbericht plaatsvond op 20 januari 2011, geconstateerd dat op het perceel stallingsruimte werd aangeboden. Kramer heeft geen begin van bewijs overgelegd, bijvoorbeeld door het overleggen van fotomateriaal of betalingsbewijzen, waaruit blijkt dat op het perceel wel degelijk stallingsactiviteiten plaatsvinden dan wel hebben plaatsgevonden. Gelet hierop moet worden geoordeeld dat Kramer niet aannemelijk heeft gemaakt dat in overeenstemming met het beleid ten behoeve van de kassen de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)" had moeten worden opgenomen. Voor zover Kramer voorts heeft aangevoerd dat zijn perceel in vergelijking met percelen waaraan de desbetreffende aanduiding wel is toegekend in waarde zal dalen, overweegt de Afdeling geen grond bestaat voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat deelraad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

2.5.10. Met betrekking tot de betogen van Kuijper Vastgoed B.V. en Vork in dit verband overweegt de Afdeling als volgt. Kuijper Vastgoed B.V. en Vork hebben zich ter zitting onder verwijzing naar het deskundigenbericht op het standpunt gesteld dat het niet toestaan van stallingsmogelijkheden in hun kassen van invloed zal zijn op de waarde van de kassen ten opzichte van de kassen die deze mogelijkheden wel hebben. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de kassen van Kuijper Vastgoed B.V. en Vork betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de deelraad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. De deelraad heeft na afweging van de betrokken belangen in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om in afwijking van het beleid op de percelen van Kuijper Vastgoed B.V. en Vork het gebruik van de kassen als stalling toe te staan.

201004283/1/R2

10

25 april 2012

2.5.11. In hetgeen Celie, Van Geilswijk B.V., Kramer, Kuijper Vastgoed B.V. en Vork hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover dat niet voorziet in de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)" met betrekking tot hun percelen, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. De beroepen van Celie, Van Geilswijk B.V. en Kramer zijn in zoverre, en de beroepen van Kuijper Vastgoed B.V. en Vork zijn in het geheel, ongegrond.

De bestemming "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)"

2.6. Celie kan zich niet verenigen met de omvang van het plandeel met de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)" ter plaatse van zijn perceel Raasdorperweg 80. De deelraad heeft volgens hem niet duidelijk gemaakt waarom het plandeel deze omvang dient te hebben.

Van Geilswijk B.V. betoogt dat ten onrechte de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)" aan haar perceel Raasdorperweg 72 is toegekend. Zij voert aan dat de bouw mogelijkheden hierdoor worden beperkt, omdat voor het toestaan van bebouwing goedkeuring van de waterbeheerder is vereist.

2.6.1. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Ringvaart. Langs de Ringvaart ligt een secundaire directe waterkering. Deze waterkering ligt in het plangebied. De achterzijde van de percelen van Celie en Van Geilswijk B.V. vallen binnen deze waterkering. Aan deze percelen is in het plan de bestemming "Agrarisch (A)" toegekend. De gronden ter plaatse van de waterkering zijn tevens bestemd als "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)".

2.6.2. Ingevolge artikel 20, lid 20.1, van de planregels zijn de voor "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering en de waterstaat.

Ingevolge lid 20.2 van dat artikel mogen op en onder de in lid 20.1 genoemde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

Ingevolge lid 20.3 van dat artikel is het dagelijks bestuur bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 20.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de medebestemming, mits daartegen uit hoofde van de waterstaatsbelangen geen overwegende bezwaren bestaan en de waterbeheerder daar vooraf over is gehoord.

2.6.3. Ten aanzien van het betoog van Van Geilswijk B.V. dat ten onrechte de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)" aan haar perceel Raasdorperweg 72 is toegekend, overweegt de Afdeling dat in het plan ter bescherming van de waterkerende functie ter plaatse van de secundaire directe waterkering de dubbelbescherming "Waterstaat-

201004283/1/R2

11

25 april 2012

Waterkering (WS-WK)" is toegekend. Als gevolg van de dubbelbestemming mogen op die gronden gelet op artikel 20, lid 20.2, van de planregels uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Artikel 20, lid 20.3 van de planregels biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 20.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de medebestemming. Indien gebruik zal worden gemaakt van deze ontheffingsbevoegdheid, dan dient de waterbeheerder daarover gehoord te worden. De deelraad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit niet tot een onevenredige beperking van de bouw mogelijkheden leidt. Gelet op het voorgaande bestaat geen grond om te oordelen dat de dubbelbestemming voor het perceel Raasdorperweg 72 als zodanig onredelijk is.

2.6.4. Wat betreft de omvang van de dubbelbestemming, overweegt de Afdeling het volgende. Naar aanleiding van het vooroverleg heeft Waternet in een brief van 14 mei 2009 kenbaar gemaakt dat de afmetingen van de secundaire directe waterkering langs de Ringvaart niet juist in de verbeelding zijn weergegeven. In die brief staat dat voor deze waterkering een legger beschikbaar is waarop de locatie en de afmetingen van de keurzone precies zijn vastgelegd. Aan de hand van deze legger heeft de deelraad de bestemming "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)" toegekend aan onder meer delen van de percelen van Celie en Van Geilswijk B.V. In het deskundigenbericht is vermeld dat de keurzone bestaat uit een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. Deze kernzone wordt begrensd door de sloot die langs de percelen van Celie en Van Geilswijk B.V. loopt en dit betekent volgens het deskundigenbericht dat alleen de beschermingszone en de buitenbeschermingszone op hun percelen liggen. Dit deel van de keurzone is volgens de legger 23 meter breed. In het deskundigenbericht is geconstateerd dat een verschil bestaat tussen deze breedte en de breedte van de bestemming "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)", welke op grond van de verbeelding ongeveer 45 meter bedraagt. In reactie op het deskundigenbericht en ter zitting heeft de deelraad bevestigd dat de zonering breder is dan op grond van de legger noodzakelijk is. De deelraad heeft toegelicht dat abusievelijk ter plaatse de bredere zonering van een secundaire indirecte waterkering is aangehouden in plaats van de bij de Ringvaart behorende zonering voor een secundaire directe waterkering. Gelet hierop is het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

2.6.5. In hetgeen Celie en Van Geilswijk B.V. hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij de plandelen met de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)" aan de percelen Raasdorperweg 72 en 80 zijn vastgesteld, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. De beroepen zijn in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd. De Afdeling ziet vanwege de onderlinge samenhang met bovengenoemde plandelen tevens aanleiding om het bestreden besluit te vernietigen voor zover het de vaststelling betreft van de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)" voor de overige gronden langs de Ringvaart die als secundaire directe waterkering zijn aangemerkt.

201004283/1/R2

12

25 april 2012

Het beroep van Breure

2.7. Breure betoogt dat ter plaatse van de bestaande loods op het perceel Osdorperweg 487 (hierna: het perceel) ten onrechte geen bouwvlak in de verbeelding is opgenomen. Breure stelt dat hij er vanwege een bewonersbrief van 4 juni 1997 en de op 16 april 2009 gehouden inspraakavond, waar de gehanteerde uitgangspunten zoals verwoord in de Nota van Antwoord voorontwerpbestemmingsplan "Osdorperweg e.o." kenbaar zijn gemaakt, vanuit mocht gaan dat bouwwerken die in het vorige bestemmingsplan reeds waren ingetekend op de plankaart zouden worden overgenomen in dit plan. Volgens hem was de loods ingetekend op de plankaart van het vorige bestemmingsplan. De deelraad heeft niet eerder meegedeeld dat de loods alleen kan worden bestemd als een bouwvergunning kan worden overgelegd. Breure betoogt dat sprake is van willekeur, omdat aan diverse bouwwerken langs de Osdorperweg die ook zonder vergunning zijn opgericht wel een bouwvlak is toegekend.

2.7.1. De deelraad brengt naar voren dat bestaande bebouwing met een stedelijke functie slechts voor een bouwvlak in aanmerking kan komen indien sprake is van legale bebouwing. De deelraad stelt dat de loods zonder bouwvergunning is opgericht.

2.7.2. Ter plaatse van de loods is in de verbeelding de bestemming "Bedrijf (B)" opgenomen zonder bouwvlak. Niet in geschil is dat voor de loods nimmer een bouwvergunning is verleend. De loods is niet als zodanig bestemd in dit plan. De deelraad behoeft dit in beginsel ook niet te doen voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn opgericht. Wat betreft de verwijzing van Breure naar de bewonersbrief 4 juni 1997, de inspraakavond voor bewoners en de Nota van Antwoord voorontwerpbestemmingsplan "Osdorperweg e.o." waaruit volgt dat de uitgangspunten uit het vorige bestemmingsplan worden overgenomen, overweegt de Afdeling dat Breure daaraan geen rechten kan ontleen die in dit plan gerespecteerd dienen te worden. De brief, waarin onder meer staat dat bouwwerken die in de periode van 1989 tot april 1996 zijn gerealiseerd en waar geen aanschrijving op rust op de bestemmingsplankaart zullen worden opgenomen, had betrekking op een bouwblokonderzoek ten behoeve van het vorige bestemmingsplan. Op de plankaart behorende bij het vorige bestemmingsplan is de loods zichtbaar op de kadastrale ondergrond. De deelraad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat de kadastrale ondergrond niet kan worden aangemerkt als een bestaand recht. De loods is als gevolg van de kadastrale ondergrond immers niet legaal geworden. Handhavend optreden tegen de aanwezigheid van de loods is derhalve niet uitgesloten. Ter zitting heeft de deelraad aangegeven dat tegen het illegale bouwwerk handhavend kan worden opgetreden. Het vorenstaande leidt tot het oordeel dat de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat geen aanleiding bestond om voor de loods in het plan een bouwvlak op te nemen.

2.7.3. Voor zover Breure zich beroept op het gelijkheidsbeginsel, overweegt de Afdeling als volgt. Uit het deskundigenbericht volgt dat de deelraad kenbaar heeft gemaakt dat, hoewel het ten behoeve van dit bestemmingsplan uitgevoerde bouwblokonderzoek zorgvuldig is uitgevoerd,

201004283/1/R2

13

25 april 2012

niet kan worden uitgesloten dat in bepaalde gevallen illegale bebouwing toch binnen een bouwvlak is opgenomen. In de zienswijze op het deskundigenbericht worden door Breure als voorbeelden van illegale bouwwerken waaraan in dit plan bouwvlakken zijn toegekend de bouwwerken aan de Osdorperweg 454, 485a, 489 en 513 genoemd. Ten aanzien van de door Breure gemaakte vergelijking met deze bouwwerken, wordt overwogen dat de deelraad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat het onderhavige perceel een hoge dichtheid van bedrijfsbebouwing kent in de nabijheid van woningen. Breure heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de door hem genoemde gevallen voor de toepassing van het gelijkheidsbeginsel als gelijke gevallen kunnen worden aangemerkt.

2.8. Breure voert aan dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om de bestemming "Wonen (W)", voor zover dit de gronden op zijn perceel betreft die volledig worden omsloten door de bedrijfsbestemming, te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Hij wenst op termijn de bestaande woningen te vervangen door bedrijfsgebouwen. In het vorige bestemmingsplan had het perceel de bestemming "Wonen en bedrijven (WB)" en met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in dit plan zou daaraan recht worden gedaan, zo stelt hij. Breure wijst erop dat het plan een vergelijkbare mogelijkheid biedt na de sloop van bestaande kassen.

2.8.1. De bestaande mengvorm van wonen en bedrijven op het perceel acht de deelraad vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt niet wenselijk. De deelraad wil niet meewerken aan uitbreiding van bedrijvigheid op het perceel, omdat hij stedelijke functies zoals wonen en bedrijven in het plangebied tot een minimum wil beperken. In het verweerschrift heeft de deelraad daaraan toegevoegd dat het door de invoering van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (hierna: SVBP 2008) niet mogelijk is om de bestemming "Wonen en bedrijven (WB)" te handhaven.

2.8.2. Het SVBP 2008 biedt mogelijkheden om (hoofd)functies te combineren. In reactie op het deskundigenbericht, waarin dit staat vermeld, stelt Breure dat de deelraad op onjuiste gronden de dubbele bestemming uit het vorige bestemmingsplan niet heeft gehandhaafd in dit plan. De deelraad merkt in zijn zienswijze op het deskundigenbericht op dat het combineren van functies op grond van het SVBP 2008 weliswaar mogelijk is, maar dat dat in dit geval ruimtelijk niet verantwoord is. Bij de ruimtelijke afweging heeft de deelraad van belang geacht dat de dichtheid van woningen en bedrijfsbebouwing op het perceel met de jaren is toegenomen, de meeste woningen geen relatie hebben met de bedrijven en de bedrijvigheid is veranderd van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid. De situatie op het perceel waarbij woningen en bedrijfsgebouwen door elkaar staan is onoverzichtelijk en deze situatie rechtvaardigt volgens de deelraad een strakke planologische scheiding tussen woningen en bedrijven. Daarom heeft de deelraad ervoor gekozen om de bestaande situatie vast te leggen. De Afdeling acht dit niet onredelijk.

De deelraad heeft in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om voor het bestreden plandeel met de bestemming "Wonen (W)" een

201004283/1/R2

14

25 april 2012

wijzigingsbevoegdheid op te nemen die het mogelijk maakt om de woonbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat geen concrete plannen bestaan voor de sloop van woningen en het realiseren van bedrijfsbebouwing. De omstandigheid dat het plan een wijzigingsbevoegdheid bevat op grond waarvan bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd na de sloop van kassen leidt, anders dan Breure stelt, niet tot rechtsongelijkheid. Daarbij betreft de Afdeling dat met deze sloopregeling invulling is gegeven aan het beleid ten aanzien van de Hoofdgroenstructuur dat is gericht op het ontwikkelen van groene en recreatieve functies. In dat kader wordt van belang geacht dat de deelraad in het verweerschrift heeft toegelicht dat de situatie op het perceel van Breure niet vergelijkbaar is met die op de percelen waar de sloopregeling van toepassing is, omdat de kassen daar een groot oppervlak beslaan waardoor na sloop daarvan veel grond vrijkomt waarvan slechts 15% voor bedrijfsgebouwen is bedoeld en 85% voor de inrichting van groen.

2.9. Breure kan zich niet verenigen met de aanduiding "opslag (op)" zoals die op het meest zuidwestelijke deel van het perceel rust, omdat dit tot gevolg heeft dat aldaar niet mag worden gebouwd. Door deze aanduiding worden de bouw mogelijkheden van het perceel beperkt ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan, zo stelt hij. Breure betwist het standpunt van de deelraad dat deze beperking voortvloeit uit het beleid zoals neergelegd in het Programma van Eisen Tuinen van West.

2.9.1. De deelraad stelt dat de aanduiding "opslag (op)" bedoeld is om de bouw mogelijkheden op het perceel meer in de richting van de Osdorperweg te concentreren. Deze aanduiding is volgens de deelraad terug te voeren op het Programma van Eisen Tuinen van West.

2.9.2. In paragraaf 3.5.3 van de plantoelichting is ingegaan op de Tuinen van West. Het gebied van de Tuinen van West is het open gebied tussen de westelijke tuinsteden en de ringvaart Haarlemmermeer. Het omvat vier kleine polders. De Osdorperweg vormt het belangrijkste bebouwingslint door het gebied. De Tuinen van West heeft als doel om het gebied te ontwikkelen tot een natuur- en recreatiegebied. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de Tuinen van West is neergelegd in het Programma van Eisen Tuinen van West.

2.9.3. Aan het meest zuidwestelijk gelegen deel van het perceel is in dit plan de aanduiding "opslag (op)" toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder b, onderdeel 3, van de planregels zijn ter plaatse van de aanduiding "opslag (op)" geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

2.9.4. Vastgesteld wordt dat de aanduiding "opslag (op)" een beperking in de bouw mogelijkheden met zich brengt ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan, nu op de desbetreffende gronden op grond van het vorige bestemmingsplan bedrijfsbebouwing kon worden opgericht. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De deelraad kan op grond van gewijzigde planologische

201004283/1/R2

15

25 april 2012

inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. De deelraad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat bebouwing gelet op het Programma van Eisen Tuinen van West zoveel mogelijk langs het lint van de Osdorperweg geconcentreerd dient te worden. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het perceel van Breure in de Osdorper Bovenpolder ligt en dat de inrichting en het beheer van dit gebied volgens het Programma van Eisen Tuinen van West gericht is op het voorkomen van het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg. Verder volgt uit het Programma van Eisen Tuinen van West dat verdere uitbreiding van bedrijven langs het bebouwingslint van de Osdorperweg ongewenst is. Weliswaar staat in paragraaf 1.1.3 van het Programma van Eisen Tuinen van West dat voor de bebouwingslinten en de gebieden in de Osdorper Bovenpolder, zoals in het deskundigenbericht wordt geconstateerd en waar Breure in de reactie op het deskundigenbericht aan refereert, vooralsnog geen aanleiding bestaat om nieuwe voorstellen voor groen of recreatie te doen, maar dit laat onverlet dat het beleid gericht is op het voorkomen van het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg. De Afdeling betreft voorts bij haar oordeel dat volgens de deelraad op het overige gedeelte van het perceel nog voldoende ruimte beschikbaar is om de resterende bouw mogelijkheden te benutten. Breure heeft dit niet betwist.

Gelet op het voorgaande heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de belangen om geen bebouwing toe te staan op de gronden met de aanduiding "opslag (op)" zwaarder dienen te wegen dan het belang van Breure bij behoud van de bouw mogelijkheden ter plaatse.

2.10. Verder voert Breure aan dat voor zijn perceel ten onrechte bouwvlakken in de verbeelding zijn opgenomen in plaats van bebouwingspercentages. Dit brengt volgens hem beperkingen met zich mee voor het realiseren van bebouwing buiten het bouwvlak. Hij wijst erop dat in het plan aan het bedrijventerrein Osdorperweg 703-721 wel bebouwingspercentages zijn toegekend. Daarnaast brengt Breure naar voren dat, indien de bouwvlakken gehandhaafd blijven, het bouwvlak binnen de bestemming "Bedrijf (B)" niet overeenkomt met de contouren van de feitelijke bebouwing op zijn perceel.

2.10.1. Uit de stukken, waaronder de Nota van Zienswijzen, komt naar voren dat de bebouwingspercentages per bouwperceel uit het voorheen geldende bestemmingsplan "Osdorperweg e.o." in dit plan zijn vervangen door bouwvlakken. De reden hiervoor is dat deze bebouwingspercentages niet goed werkbaar zijn gebleken in de situatie dat meerdere eigenaren gronden hebben binnen een bouwperceel. De bouwvlakken zijn tevens ingevoerd om te voorkomen dat een scheve verdeling van de bouw mogelijkheden binnen een bouwperceel ontstaan. Daarnaast is de keuze voor bouwvlakken ingegeven door de omstandigheid dat op diverse percelen in de loop van de jaren een onoverzichtelijke situatie is ontstaan. Het vastleggen van bestaande bebouwing in bouwvlakken schept volgens de deelraad duidelijkheid, hetgeen hij van belang acht vanwege het gemeentelijk beleid dat erop is gericht om uitbreiding van bebouwing in het plangebied

201004283/1/R2

16

25 april 2012

tegen te gaan. De door de deelraad gehanteerde plansystematiek waarbij aan bestaande bebouwing bouwvlakken zijn toegekend is niet onredelijk te achten.

2.10.2. Aan het perceel van Breure zijn diverse bouwvlakken toegekend. Wat betreft het door Breure aangevoerde dat voor het perceel Osdorperweg 703-721 ten onrechte bebouwingspercentages gelden in plaats van bouwvlakken, overweegt de Afdeling dat de deelraad heeft toegelicht dat dit het enige perceel is waar de situatie van de bestaande bebouwing dusdanig onoverzichtelijk is dat in afwijking van de plansystematiek besloten is om de bebouwingspercentages uit het voorheen geldende bestemmingsplan te handhaven. Breure heeft niet aannemelijk gemaakt dat op zijn perceel sprake is van een vergelijkbare onoverzichtelijke situatie. Gelet op het voorgaande en hetgeen in 2.10.1 is overwogen heeft de deelraad in redelijkheid bouwvlakken in de verbeelding kunnen opnemen ter plaatse van de bestaande bebouwing op het perceel van Breure. Overigens bevatten de artikelen 5, lid 5.4.2, en 15, lid 15.4.1, van de planregels wijzigingsbevoegdheden waarmee onder voorwaarden de situering van een bouwvlak voor een bedrijfsgebouw onderscheidenlijk een bouwvlak voor een woning kan worden gewijzigd.

2.10.3. Ten aanzien van het betoog van Breure dat de contouren van de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing niet overeenkomen met het bouwvlak, wordt overwogen dat ter plaatse van het bouwvlak op het perceel meerdere afzonderlijke gebouwen op korte afstand van elkaar staan. Tussen partijen is niet in geschil dat het bouwvlak groter is dan de feitelijk aanwezige bebouwing. In het verweerschrift schrijft de deelraad dat de ruimtes tussen de bebouwing minimaal zijn en dat het daarom niet doelmatig is per bouwwerk een afzonderlijk bouwvlak toe te kennen. De Afdeling acht het niet onredelijk dat voor de verschillende bouwwerken in de verbeelding één bouwvlak is opgenomen. Het betoog faalt.

2.11. Breure kan zich niet verenigen met de wijze waarop het resterende bebouwingspercentage uit het vorige bestemmingsplan in dit plan is vastgelegd. Hiertoe voert hij aan dat het bebouwingspercentage voor zijn perceel in de verbeelding ontbreekt, terwijl in de Nota van Zienswijzen is aangegeven dat 19% van het bedrijventerrein achter de Osdorperweg 487 mag worden bebouwd. Dit percentage is wel toegekend aan het naastgelegen terrein Osdorperweg 491, maar volgens Breure heeft dit terrein geen bedrijfsbestemming vanwege de aanduiding "m". Daarnaast betoogt hij dat in het plan ten onrechte niet is bepaald dat het bebouwingspercentage van toepassing is per eigenaar of per kadastraal perceel. De deelraad heeft de bebouwingspercentages uit het vorige bestemmingsplan grotendeels vervangen door bouwvlakken, omdat dit lastig was indien meerdere eigenaren gronden hebben die tot een bouwperceel behoren. De problematiek met het bebouwingspercentage blijft zich op zijn perceel voordoen, zo stelt hij.

2.11.1. Aan de gronden achter de Osdorperweg 487 tot en met 501 is in het plan de bestemming "Bedrijf (B)" toegekend waarbinnen, voor zover hier van belang, de aanduiding "bebouwingspercentage terrein 19%" is

201004283/1/R2

17

25 april 2012

opgenomen.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder b, onderdeel 1, van de planregels gelden voor gebouwen buiten het bouwvlak de volgende maxima: ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage terrein" mogen de gronden buiten het bouwvlak, per bouwperceel, maximaal worden bebouwd tot het aangeduide percentage.

Ingevolge artikel 1, lid 1.18, van de planregels wordt in dit plan onder bouwperceel verstaan: een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

2.11.2. De Afdeling overweegt dat de nog niet benutte bouwmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan zijn overgenomen door het resterende bebouwingspercentage in de verbeelding aan te duiden. Daarmee heeft de deelraad de rechten uit het vorige bestemmingsplan willen respecteren. In de verbeelding is de door Breure bedoelde letter "m" weergegeven boven het cijfer 19. Volgens de legenda staat dit voor de aanduiding "bebouwingspercentage terrein". Voor zover Breure betoogt dat de bedrijfsbestemming van het perceel Osdorperweg 491 is komen te vervallen door deze aanduiding, mist dit betoog feitelijke grondslag. Het bebouwingspercentage is gelet op artikel 5.2, lid 5.2.1, aanhef en onder b, onderdeel 1, van de planregels gekoppeld aan een bouwperceel. Een koppeling van het resterende bebouwingspercentage aan een eigenaar of een kadastraal perceel vindt de deelraad niet wenselijk. Daarbij stelt hij zich op het standpunt dat in die situaties sprake kan zijn van meerdere grondgebruikers waardoor één van deze gebruikers een onevenredig groot deel van de bouwmogelijkheden die ook voor andere gebruikers zijn bedoeld, kan benutten, hetgeen ongewenst is. Hieromtrent overweegt de Afdeling dat dit onwenselijke resultaat zich eveneens kan voordoen bij de koppeling van het bebouwingspercentage aan een bouwperceel. Omdat dit in de praktijk niet goed werkbaar is gebleken zijn de bebouwingspercentages per bouwperceel uit het voorheen geldende bestemmingsplan afgeschaft. Met de huidige regeling blijft de problematiek van de bebouwingspercentages bij Breure en zijn buurman bestaan, omdat zij beiden eigenaar zijn van gronden waarop het bebouwingspercentage betrekking heeft. De deelraad heeft in de stukken noch ter zitting duidelijk gemaakt waarom het koppelen van het bebouwingspercentage aan een bouwperceel in dit geval wel aanvaardbaar is. Evenmin heeft de deelraad ter zitting afdoende kunnen toelichten welke gronden in de onderhavige situatie als bouwperceel dan wel bouwpercelen dienen te worden aangemerkt. Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit op dit punt onvoldoende gemotiveerd.

2.12. Gelet op het overwogene in 2.11.2. ziet de Afdeling in hetgeen Breure heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het de vaststelling betreft van het plandeel met de bestemming "Bedrijf (B)" voor de gronden achter de Osdorperweg 487-491, met uitzondering van de gronden waaraan de aanduiding "opslag" is toegekend, niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep van Breure is op dit punt gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

201004283/1/R2

18

25 april 2012

De Afdeling ziet vanwege de onderlinge samenhang met bovengenoemd plandeel tevens aanleiding om het bestreden besluit te vernietigen voor zover het de vaststelling betreft van het plandeel met de bestemming "Bedrijf (B)" voor de gronden achter de Osdorperweg 499-501, met uitzondering van de gronden waaraan de aanduiding "opslag" is toegekend.

In hetgeen Breure voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad 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 in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van Breure is voor het overige ongegrond.

Het beroep van Celie voor het overige

2.13. Celie richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Agrarisch (A)" voor zover betrekking hebbend op de gronden langs de Westrandweg. Hij voert aan dat deze gronden nodig zijn voor het realiseren van de zogenoemde Groene As. In dit verband wijst Celie erop dat deze gronden in het beleid over de Tuinen van West zijn aangeduid als Natuur (N2). Celie bestrijdt de stelling van de deelraad dat de desbetreffende gronden in particulier eigendom zijn. Als gevolg van de aanleg van de Westrandweg mag het gebied niet meer bejaagd worden en dit heeft volgens hem nadelige gevolgen voor het agrarische gebruik.

2.13.1. In het verweerschrift bevestigt de deelraad dat, anders dan in de Nota van Zienswijzen is vermeld, de desbetreffende gronden in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam. De deelraad zet uiteen dat deze gronden nog niet in beheer zijn gegeven aan een beheerder, omdat niet is voldaan aan financiële voorwaarden. Zolang de beheerscontracten van dit toekomstige natuurgebied niet zijn afgesloten is de aanleg van het natuurgebied volgens de deelraad een toekomstig onzekere gebeurtenis. Daarom acht de deelraad het toekennen van een natuurbestemming te prematuur.

2.13.2. Uit de plantoelichting volgt dat het de bedoeling is het gebied Tuinen van West te ontwikkelen tot een groengebied met recreatieve functies, agrarische natuur en (natte) natuur langs de Westrandweg.

De in het Programma van Eisen Tuinen van West opgenomen kaart bevat het ruimtelijk kader voor de verschillende deelgebieden. Twee stroken langs de Westrandweg hebben een aanduiding N2 en zijn daarmee blijkens de legenda bedoeld voor natuur. Uit het Programma van Eisen Tuinen van West volgt dat de westelijke strook bedoeld is voor de aanleg van een moeraszone van gemiddeld 15 meter en dat een verbrede bermsloot met natuurfunctie is voorzien aan de oostelijke zijde van de Westrandweg. De intentie is om beide stroken als (natte) natuur te ontwikkelen.

2.13.3. Aan de stroken langs de Westrandweg is in dit plan de bestemming "Agrarisch (A)" toegekend. In het Programma van Eisen Tuinen van West is weliswaar de intentie uitgesproken om de twee stroken langs de Westrandweg tot natuur te gaan ontwikkelen, maar dit brengt niet met zich

201004283/1/R2

19

25 april 2012

dat de deelraad daarom in dit plan een natuurbestemming aan de twee stroken had moeten toekennen. Van belang is in dit verband dat, zo blijkt uit het Programma van Eisen Tuinen van West, voor het beheer van het gebied van de Tuinen van West een beheerder zal worden aangewezen. De deelraad heeft in zijn verweerschrift gesteld dat de gronden nog niet in beheer zijn ondergebracht bij een beheerder, omdat de beheerscontracten voor het toekomstige natuurgebied nog niet zijn afgesloten. Voorts is uit de stukken en het verhandelde ter zitting gebleken dat geen zekerheid bestaat over de aanleg van de natte natuur zolang geen beheerscontracten zijn afgesloten. Gelet hierop heeft de deelraad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat onzeker is of een natuurbestemming op de desbetreffende gronden binnen de planperiode kan worden verwezenlijkt.

2.13.4. Wat betreft het aangevoerde dat het bejagen van het gebied als gevolg van de aanleg van de Westrandweg niet meer mogelijk is, overweegt de Afdeling het volgende. De locatie van de Westrandweg ligt buiten het plangebied. Voor de aanleg van de Westrandweg is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld. De gevolgen van het bejagen van het gebied vloeien derhalve niet voort uit het onderhavige bestemmingsplan. Celie heeft niet aannemelijk gemaakt dat het niet meer kunnen jagen op houtduiven zodanige nadelige gevolgen heeft voor het agrarische gebruik van de gronden dat de deelraad niet in redelijkheid de bestemming "Agrarisch (A)" aan de bestreden plandelen heeft kunnen toekennen. Bij dit oordeel acht de Afdeling van belang dat deze bestemming overeenkomt met het bestaande gebruik.

2.14. Celie betoogt dat ten onrechte niet alle op zijn perceel aanwezige rolvakken van de kas in de verbeelding zijn weergegeven.

2.14.1. Volgens de deelraad is het volledige gebied waar de rolkassen verplaatst kunnen worden in de verbeelding aangeduid als "specifieke vorm van agrarisch – verrijdbare kas (sa-vks)".

2.14.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Agrarisch (A)" aangewezen gronden bestemd voor:

a. glastuinbouw;

(...)

alsmede voor:

j. ter plaatse van aanduiding "kas (ks)", stadslandbouw in de kassen met uitzondering van een op ruitpaden gerichte paardenhouderij, pensionstal, privéstal, paardenmelkerij en/of een stalhouderij;

(...)

m. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – verrijdbare kas (sa-vks)", een verrijdbare kas met een maximale oppervlakte van 830 m²;

(...)

2.14.3. Op het perceel van Celie zijn een vaste kas aanwezig en drie rolkassen. Aan twee rolkassen is in het plan de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – verrijdbare kas (sa-vks)" toegekend. De derde rolkas, welke

201004283/1/R2

20

25 april 2012

op het noordoostelijk deel van het perceel is gelegen, bestaat uit drie rolkasvakken en volgens het deskundigenbericht valt één rolkasvak binnen de aanduiding "kas (ks)" en is ter plaatse van de overige twee rolkasvakken geen aanduiding opgenomen. De Afdeling stelt vast dat een specifieke aanduiding voor deze rolkas en de daarbij behorende vakken in de verbeelding ontbreekt. De deelraad heeft gesteld dat een rolkas ook zonder aanduiding is toegestaan binnen de bestemming "Agrarisch (A)", maar dat vanwege maatwerk gekozen is om alle rolkas(vakken) in de verbeelding op te nemen. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor glastuinbouw. Gelet hierop heeft de deelraad terecht gesteld dat voor de toelaatbaarheid van rolkas(vakken) binnen de agrarische bestemming geen aanduiding is vereist. Hoewel de deelraad in afwijking van hetgeen hij heeft beoogd ter plaatse van de noordoostelijk gelegen rolkas(vakken) op het perceel van Celie geen aanduiding in verbeelding heeft opgenomen, ziet de Afdeling gelet op het voorgaande in het aangevoerde geen grond voor vernietiging van het bestreden besluit in zoverre.

2.15. Verder voert Celie aan dat ten onrechte geen wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen die het mogelijk maakt om op zijn perceel een manege op te richten. Hij betwist het standpunt van de deelraad dat een manege een bedreiging voor het landschap vormt.

2.15.1. De deelraad zet uiteen dat in het gebied rondom de Osdorperweg al twee maneges zijn gevestigd. Een nieuwe manege vindt de deelraad niet wenselijk, omdat een manege een bedreiging vormt voor het waardevolle veenweidelandschap van de Osdorperpolders.

2.15.2. In de plantoelichting staat dat de Osdorperpolder een gedeeltelijk uitgeveende polder is die wordt gekenmerkt door een open weidelandschap met een strokenverkaveling. Verder wordt in de plantoelichting het behoud van het landelijk karakter van een deel van de Osdorper Bovenpolder en de Osdorper Binnenpolder Zuid als dominante ontwikkeling in het plangebied genoemd alsmede het consolideren van de bestaande situatie langs de bebouwingslinten.

2.15.3. De Afdeling overweegt dat het handhaven van de bestaande situatie langs de bebouwingslinten centraal heeft gestaan bij het vaststellen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied. Op het perceel van Celie, dat onderdeel is van een bebouwingslint, is geen manege gevestigd. Uit het deskundigenbericht volgt dat Celie geen concrete plannen heeft om een manege te vestigen, maar dat hij deze optie wil openhouden voor het geval hij zijn tuindersactiviteiten moet beëindigen. De deelraad acht een manege ter plaatse onwenselijk vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking en de omstandigheid dat bij een manege buitenbakken met verlichting aanwezig zijn. Deze ruimtelijke relevante argumenten heeft Celie niet, dan wel onvoldoende weersproken. De deelraad heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een manege een nadelige invloed heeft op het waardevolle veenweidelandschap van de Osdorperpolders. Gelet op het voorgaande heeft de deelraad in

201004283/1/R2

21

25 april 2012

redelijkheid kunnen afzien van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het plan ten hoeve van de vestiging van een manege.

2.16. Voor zover Celie in het beroepschrift verder heeft verwezen naar de inhoud van zijn zienswijze, wordt overwogen dat in de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Celie heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.17. In hetgeen Celie heeft aangevoerd, met uitzondering van het aangevoerde met betrekking tot het plandeel met de bestemming "Waterstaat-Waterkering" voor het perceel Raasdorperweg 80 waarvan de conclusie in overweging 2.6.5. is opgenomen, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bestreden planonderdelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van Celie is voor het overige ongegrond.

Het beroep van Van Geilswijk B.V. voor het overige

2.18. Van Geilswijk B.V. voert aan dat de omvang van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" dat op een deel van haar perceel Raasdorperweg 34-48 rust te beperkt is. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt het onder voorwaarden mogelijk om na de sloop van kassen bedrijfsgebouwen op te richten. Van Geilswijk B.V. stelt zich op het standpunt dat in vergelijking met de aanduiding op het perceel Osdorperweg 937 geen recht is gedaan aan haar belangen. Hiertoe voert zij aan dat zij de grootste kas van het gebied heeft en daarom ook de grootste terugbouwmogelijkheid dient te hebben.

2.18.1. De deelraad heeft naar aanleiding van de zienswijze van Van Geilswijk B.V. de ligging en de omvang van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" aangepast teneinde het doorzicht naar het achterland open te houden en voldoende ruimte te bieden aan de herbouw van bedrijfsgebouwen. De deelraad stelt dat de aanduiding niet bepalend is voor de hoeveelheid terug te bouwen bedrijfsgebouwen, maar voor de locatie waar gebouwd mag worden.

2.18.2. In de verbeelding is aan de gronden achter de Raasdorperweg 34-48 de bestemming "Agrarisch (A)" met de aanduiding "kas (ks)" toegekend. Een deel van de daarbinnen gelegen gronden zijn aangeduid als "wro-zone – wijzigingsgebied 1".

2.18.3. Ingevolge artikel 3.5, lid 3.5.1, van de planregels kan het dagelijks bestuur de bestemming "Agrarisch (A)" wijzigen in die zin dat de aanduiding "kas (ks)" van de verbeelding wordt verwijderd en dat daarvoor in de plaats bedrijfsactiviteiten worden toegestaan op gronden met de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1", mits de voorwaarden onder lid 3.5.2 daarbij in acht worden genomen.

201004283/1/R2

22

25 april 2012

Ingevolge lid 3.5.2 van dat artikel is wijziging alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de kassen binnen de aanduiding "kas (ks)" moeten in hun geheel worden gesloopt en verwijderd, en;
- b. na sloop en verwijdering van de kassen mag in ruil voor deze gesloopte vierkante meters kassen, maximaal 15% van deze vierkante meters opnieuw worden gebouwd tot een maximum van 5.400 m² bruto vloeroppervlakte in de vorm van bedrijfsgebouwen, en;
- c. kassen die binnen de planperiode van dit bestemmingsplan worden gesloopt met inachtneming van deze regels geven recht op de hiervoor genoemde bouwmogelijkheden, ook als er na sloop niet gelijk wordt gebouwd, en;
- d. de nieuwbouwmogelijkheden kunnen echter alleen worden aangewend als alle kassen zijn gesloopt en verwijderd en ook de aanduiding "kas (ks)" van de verbeelding is verwijderd, en;
- (...)
- f. de nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluitend op gronden met de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" worden gebouwd, en;
- (...)
- j. uitsluitend bedrijven worden toegestaan in de categorieën A en B van de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging, en;
- k. de gronden na sloop van de kassen weer groen worden ingericht, voor zover daarop geen nieuwe bedrijfsgebouwen zijn voorzien;
- l. op eigen terrein wordt voorzien in parkeergelegenheid.

2.18.4. Het beleid voor het kassengebied staat in paragraaf 11.3 van de plantoelichting verwoord. Hierin staat dat het bestaande kassengebied volgens het Structuurplan Amsterdam deel uitmaakt van de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. In dit Structuurplan is de ambitie opgenomen om voor de Westrand een groengebied van allure te maken volgens het concept 'Groene plantage'. Deze ambitie brengt een agrarische bestemming zonder kassen met zich die bedoeld is voor agrarisch natuurbeheer (stadsrandpolder). Daarnaast vermeldt de plantoelichting dat de kassen in het plangebied al aanwezig waren voordat dit gebied als Hoofdgroenstructuur werd aangewezen en dat de bestaande bebouwing daarom op grond van het beleid wordt geaccepteerd. De op grond van het Structuurplan gewenste bestemming voor agrarisch natuurbeheer is momenteel niet reëel. Om in de toekomst toch op vrijwillige basis een geleidelijke overgang naar groen mogelijk te maken is in het bestemmingsplan een sloopregeling opgenomen in ruil voor bouwmogelijkheden dicht aan de weg. Deze regeling is aan strenge voorwaarden verbonden waarbij maximaal 15% van de gesloopte kassen mag worden teruggebouwd in de vorm van bedrijfsgebouwen en deze nieuwe bebouwing vanaf de weg niet verder dan 120 meter de polder mag insteken, zo staat in de plantoelichting.

2.18.5. Het in de vorige overweging aangehaalde beleid is gericht op het versterken van de Hoofdgroenstructuur. Gelet op dit beleid acht de Afdeling het niet onredelijk dat maximaal 15% van het oppervlakte aan gesloopte

kassen mag worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen. Het perceel van Van Geilswijk B.V. heeft een omvang van 4,5 hectare en is voor 3,6 hectare bebouwd met kassen. Gelet hierop mag op het perceel op grond van artikel 3.5, lid 3.5.2, aanhef en onder b, van de planregels na sloop van alle kassen een oppervlakte van 5.400 m² (15% van 3,6 hectare) worden aangewend om bedrijfsgebouwen te realiseren. Voor het perceel Osdorperweg 937 geldt eveneens dat maximaal 15% van de te slopen kassen aan bedrijfsgebouwen mag worden teruggebouwd. Dit komt volgens het deskundigenbericht ook neer op 5.400 m². Uit het deskundigenbericht komt naar voren dat de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" op de percelen Osdorperweg 937 en Raasdorperweg 34-48 een omvang heeft van ongeveer 1,25 hectare onderscheidenlijk 1 hectare. Weliswaar is op het perceel Osdorperweg 937 meer ruimte aanwezig waarbinnen de bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht, maar dat heeft geen gevolgen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. De deelraad heeft terecht gesteld dat de aanduiding alleen van betekenis is voor de locatie waar gebouwd mag worden. Wat betreft het betoog dat ten onrechte geen rekening is gehouden met parkeermogelijkheden en een toegangsweg, wordt overwogen dat de ontsluiting van het perceel, zoals Van Geilswijk B.V. ter zitting heeft bevestigd, kan plaatsvinden door middel van de bestaande toegangsweg. Naar aanleiding van de zienswijze van Van Geilswijk B.V. is de situering van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" enigszins aangepast en verruimd. De deelraad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de omvang van de aanduiding van ongeveer 1 hectare ruim voldoende is om daarbinnen het toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen alsmede voldoende parkeergelegenheid te kunnen realiseren.

2.19. Van Geilswijk B.V. betoogt dat aan de gronden ter plaatse van het ketelhuis en de machinekamer achter de Raasdorperweg 34-48 ten onrechte geen bedrijfsbestemming is toegekend. Zij stelt dat het niet mogelijk is om de kwekerij zonder deze bedrijfsbebouwing te exploiteren.

2.19.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat aan de bedrijfsbebouwing in overeenstemming met het huidige gebruik een agrarische bestemming is toegekend.

2.19.2. Niet in geschil is dat de bedrijfsbebouwing nodig is voor het exploiteren van de kwekerij. Bij de besluitvorming is de deelraad ervan uitgegaan dat de bedrijfsbebouwing is gesitueerd op gronden met een agrarische bestemming. Ter zitting is echter vast komen te staan dat het ketelhuis en de machinekamer binnen de bestemming "Wonen (W)" vallen. In reactie hierop heeft de deelraad ter zitting verklaard dat het niet de bedoeling is geweest een woonbestemming toe te kennen aan de bedrijfsbebouwing. Volgens de deelraad is per abuis geen agrarische bestemming toegekend aan de bedrijfsbebouwing. Nu het plan in zoverre niet is vastgesteld zoals de deelraad heeft beoogd, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

201004283/1/R2

24

25 april 2012

2.20. Gelet op het overwogene onder 2.19.2. geeft hetgeen Van Geilswijk B.V. heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij de bestemming "Wonen (W)" ter plaatse van het ketelhuis en de machinekamer achter de Raasdorperweg 34-48 is vastgesteld, genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd. Het beroep is op dit punt alsmede op het onderdeel zoals vermeld in overweging 2.6.5. gegrond. Het beroep is voor het overige ongegrond.

Het beroep van ABC Stalling

2.21. ABC Stalling betoogt dat in de tabel op pagina 111 van de plantoelichting ten onrechte geen differentiatie is aangebracht in het soort gebruik van de kassen op het perceel Osdorperweg 781a. Volgens hen wordt de in de tabel genoemde 13.800 m² niet geheel voor stalling aangewend, maar wordt daarvan 4.700 m² gebruikt voor opslag.

2.21.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat de desbetreffende tabel de resultaten weergeeft van hetgeen in mei 2009 is geconstateerd door de bouwinspectie. De tabel is bedoeld om het feitelijk gebruik van de kassen in het plangebied inzichtelijk te maken en heeft geen rechtsgevolgen voor de planologische regeling voor het perceel, aldus de deelraad.

2.21.2. De Afdeling overweegt dat aan de plantoelichting geen bindende betekenis toekomt, aangezien de toelichting, gelet op artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Gelet hierop komt dit onderdeel van de plantoelichting niet voor vernietiging in aanmerking.

2.22. In hetgeen ABC Stalling heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad 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 in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Rutte Beheer B.V. en andere

2.23. Rutte Beheer B.V. en andere vinden het onzorgvuldig dat de bestemmingsregeling voor het perceel Osdorperweg 580-596 (hierna: het perceel) tot stand is gekomen zonder enige vorm van overleg.

2.23.1. Op grond van Wro noch anderszins bestaat een verplichting om in overleg te treden met belanghebbenden. In de omstandigheid dat voorafgaande aan de vaststelling van het plan geen overleg heeft plaatsgevonden met Rutte Beheer B.V. en anderen, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de bestemmingsregeling voor het perceel onzorgvuldig tot stand is gekomen.

201004283/1/R2

25

25 april 2012

2.24. Rutte Beheer B.V. en andere betwisten de economische uitvoerbaarheid van het plan. Zij voeren aan dat de ambities van de Tuinen van West voor het plangebied hoog zijn en een beperking vormen voor bedrijven. Als die ambities worden nagestreefd, dan is uitplaatsing van bedrijven onafwendbaar. Zij stellen dat de financiële zekerheid daarvoor ontbreekt. Daarnaast is volgens hen niet of onvoldoende rekening gehouden met planschade. In dit verband stellen zij dat het plan op diverse onderdelen tot een planologische verslechtering leidt waardoor planschade zal ontstaan.

2.24.1. In de plantoelichting is aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hierin staat dat het plan grotendeels consoliderend is en dat geen grootschalige ontwikkelingen zijn voorzien die van invloed zijn op de economische uitvoerbaarheid. Wel voorziet het Programma van Eisen Tuinen van West in een aantal kleinschalige ontwikkelingen. Uit de plantoelichting volgt dat een raming is gemaakt van de inrichtingskosten voor de delen van de Tuinen van West in Osdorp en dat in de begroting van de centrale stad een bedrag is gereserveerd voor de realisering van de Tuinen van West.

2.24.2. Wat betreft het aangevoerde dat financiële middelen ontbreken om de beleidsuitgangspunten uit het Programma van Eisen Tuinen van West te realiseren, overweegt de Afdeling dat voor de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het plan gekeken dient te worden naar de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. Nu het plan hoofdzakelijk consoliderend van aard is waarbij de bestaande bedrijven als zodanig zijn bestemd, is verplaatsing van bedrijven binnen de planperiode, anders dan Rutte Beheer B.V. en andere menen, thans niet aan de orde. Uit de stukken volgt dat de uitvoering van het voornoemde beleid voor het plangebied ziet op de aanleg van bruggen, voet- en fietspaden en het plaatsen van straatmeubilair. De werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkelingen zijn volgens de deelraad in uitvoering of reeds uitgevoerd met de daarvoor gereserveerde inrichtingskosten. Rutte Beheer B.V. en andere hebben niet aannemelijk gemaakt dat zodanige planschade zal ontstaan dat de economische uitvoerbaarheid niet meer verzekerd is.

De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

2.25. Rutte Beheer B.V. en andere voeren aan dat het niet duidelijk is of het plan de bedrijfsactiviteiten van de huurders van units op het perceel toestaat. Het merendeel van de bedrijven komt niet voor op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Volgens Rutte Beheer B.V. en andere is het gebruik ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht, terwijl het gebruik nimmer is gewraakt en geen zicht bestaat dat deze bedrijven binnen de planperiode zullen vertrekken. Zij stellen dat de bestaande rechten met betrekking tot de bedrijvigheid van de huurders met de ontheffingsbevoegdheid uit artikel 24 van de planregels niet worden gerespecteerd.

2.25.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat binnen de bestemming "Bedrijf (B)" bedrijven toelaatbaar zijn die passen binnen de

201004283/1/R2

26

25 april 2012

bestemmingsomschrijving. Deze bedrijvigheid is ook op basis van verhuur toelaatbaar.

2.25.2. Het plan voorziet in de bestemming "Bedrijf (B)" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – transport, aannemer en hovenier (sb-tah)" ter plaatse van het zuidelijk deel van de percelen Osdorperweg 580-596.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1 van de planregels zijn de voor "Bedrijf (B)" aangewezen gronden bestemd voor:

a. een bedrijf in de categorieën A of B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging;

(...)

alsmede voor:

e. ter plaats van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – transport, aannemer en hovenier (sb-tah)", een goederentransportbedrijf, een aannemingsbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1000 m² en een hoveniersbedrijf;

Ingevolge artikel 25, lid 25.2, sub a, van de planregels, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge artikel 25, lid 25.2, sub d, van de planregels, is sub a niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

2.25.3. Uit de stukken komt naar voren dat Rutte Beheer B.V. en andere diverse bedrijfsloodsen verhuren aan derden. De deelraad stelt terecht dat het cateringbedrijf Mijderman en Gelita Medical als zijnde een handelsbemiddelingsbedrijf op grond van dit plan zijn toegestaan. Cateringbedrijven en bedrijven in handelsbemiddeling komen immers voor op de lijst met Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging. Niet in geschil is dat de overige bedrijven niet als zodanig zijn bestemd. In een nader stuk is door Rutte Beheer B.V. en andere aangegeven dat de volgende bedrijven volgens hen ten onrechte onder het overgangsrecht zijn gebracht: Melisa BV, Olbe Producties BV, Gebr. Salentijn BV, Coffeeshop Baba, Esprit Scholengroep en Stadsdeel Nieuw West. De deelraad betwist dit. Voor de beantwoording van de vraag of de bedrijvigheid al dan niet onder de werking van het gebruiksovergangsrecht zoals neergelegd in artikel 25, lid 25.2, sub a, van de planregels valt, is van belang of het gebruik in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan "Osdorperweg e.o.". Partijen zijn verdeeld over de vraag of de bedrijfsactiviteiten onder het voorheen geldende bestemmingsplan waren toegestaan. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat de bedrijven of mogelijke rechtsvoorgangers in ieder geval al enkele jaren op het perceel zijn gevestigd. Bij de beoordeling of de bestaande vormen van gebruik op grond van het voorgaande bestemmingsplan waren toegestaan, is naast de bestemmingsregeling, het tijdstip waarop het gebruik is ontstaan van belang. Indien het gebruik bestond op de peildatum uit de overgangsrechtbepaling ten aanzien van gebruik zoals neergelegd in artikel 26, tweede lid, van de planvoorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan, dan viel dit gebruik gelet op

201004283/1/R2

27

25 april 2012

de formulering van dat artikel onder de beschermende werking van het overgangsrecht. De Afdeling merkt in dit verband op dat het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand gebruik slechts aanvaardbaar is indien voldoende aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Het is de deelraad niet bekend wanneer de bedrijvigheid van de huurders is aangevangen. Daarnaast is volgens de deelraad weinig informatie bekend over de aard van de bedrijvigheid en hebben Rutte Beheer B.V. en andere verzuimd om dit nader te omschrijven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient de deelraad zich op de hoogte te stellen van het bestaande gebruik en tevens of dit gebruik legaal of illegaal is, zodat een keuze gemaakt kan of en zo ja welke regeling in het plan wordt opgenomen met betrekking tot het gebruik. Gelet op de zienswijze van Rutte Beheer B.V. en andere waarin is vermeld dat een aantal units op het perceel is verhuurd aan bedrijven en waarbij een overzicht van de huurders is gevoegd, had het op de weg van de deelraad gelegen om Rutte Beheer B.V. en andere in de gelegenheid te stellen de benodigde informatie over de bedrijvigheid aan te leveren. Dit is niet gebeurd. Gelet hierop is het plan in zoverre niet voldoende zorgvuldig voorbereid. De beroepsgrond met betrekking tot de ontheffingsbevoegdheid behoeft derhalve geen bespreking meer.

2.26. Rutte Beheer B.V. en andere betogen dat het plan ten onrechte niet voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor hun bedrijfsactiviteiten. Zij voeren aan dat, nu een bedrijfsbestemming is toegekend, vanuit bedrijfseconomisch oogpunt enige uitbreidingsmogelijkheden geboden dienen te worden.

2.26.1. De deelraad heeft de bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen. Verdere groei van bedrijfsbebouwing op het perceel Osdorperweg 580-596 acht de deelraad niet gewenst vanwege het waardevolle polderlandschap en het Programma van Eisen Tuinen van West.

2.26.2. In dit plan zijn de bouwmogelijkheden uit het voorgaande plan overgenomen. Tussen partijen is niet in geschil dat de toegestane bebouwing met een oppervlakte van 3.770 m² uit het voorgaande plan past binnen de in dit plan opgenomen bouwvlakken die een gezamenlijke oppervlakte hebben van 3.780 m². Volgens de deelraad zijn de bouwmogelijkheden uit het voorgaande plan volledig benut, maar Rutte Beheer B.V. en andere stellen dat nog 203 m² mag worden gebouwd. Deze resterende oppervlakte kan volgens hen economisch niet worden benut. Uit het deskundigenbericht en de daarbij gevoegde berekening volgt dat het bebouwde oppervlak op het perceel 3.577 m² bedraagt. Deze berekening ziet op de bebouwing die in het voorgaande plan binnen de bestemming "Wonen en bedrijven (WB)" was gesitueerd. In het voorgaande plan was aan een oostelijke strook de bestemming "Agrarisch gebied met tuinbouw (Ak)" toegekend waarbinnen twee bedrijfsloodsen zijn opgericht. Deze twee bedrijfsloodsen met een gezamenlijke oppervlakte van 3.697 m² zijn in dit plan opgenomen binnen een bouwvlak. De deelraad heeft dan ook terecht gesteld dat de bouwmogelijkheden uit het voorgaande plan zijn benut. Er zijn in dit plan geen uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd. Dat Rutte Beheer B.V. en andere zich daarmee niet kunnen verenigen, betekent niet dat het bestreden plandeel daarom onzorgvuldig tot stand is gekomen. Het niet voorzien in

201004283/1/R2

28

25 april 2012

uitbreidingsmogelijkheden is in overeenstemming met het beleid zoals neergelegd in Programma van Eisen Tuinen van West waarin staat dat de inrichting en beheer van de Osdorper Bovenpolder moet zijn gericht op het voorkomen van het verder oprukken van bebouwing vanaf de Osdorperweg en de Lutkemeerweg. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat groei van bedrijfsbebouwing en bedrijfsactiviteiten op het besteden plandeel niet gewenst is. De deelraad heeft daarbij in aanmerking kunnen nemen dat het gebied een waardevol veenweidelandschap is. Ook wordt van belang geacht dat nieuwe bedrijfsbebouwing tot een verkeerstoename zal leiden en in dit verband heeft de deelraad onweersproken gesteld dat de Osdorperweg onvoldoende capaciteit heeft voor zwaar vrachtverkeer. Rutte Beheer B.V. en andere hebben hun stelling dat enige uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en de continuïteit van hun bedrijven niet aannemelijk gemaakt.

Gezien het vorenstaande behoefde de deelraad niet tegemoet te komen aan de wens om in het plan te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden.

2.27. Volgens Rutte Beheer B.V. en andere had aan het bestreden plandeel de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend moeten worden. Zij menen dat gelet op de tekst van artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a, van de planregels slechts één bedrijf is toegestaan op de gronden met een bedrijfsbestemming.

2.27.1. De deelraad stelt dat de bestemming "Bedrijf (B)" passend is, omdat het om een gemengd gebied gaat en niet om een homogeen bedrijventerrein.

2.28. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van het toekennen van de bestemming "Bedrijventerrein" aan het perceel Osdorperweg 580-596. Bij dit oordeel betreft de Afdeling dat, zoals de deelraad ook heeft gesteld, binnen de bestemming "Bedrijf (B)" op grond van artikel 5, lid 5.1, van de planregels meerdere bedrijven zijn toegestaan. Bovendien hebben Rutte Beheer B.V. en andere niet gemotiveerd waarom een bestemming "Bedrijventerrein" vanuit planologisch oogpunt wenselijker is.

2.29. Voorts richten Rutte Beheer B.V. en andere zich tegen artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder d, van de planregels. Zij vinden dit artikel rechtsonzeker, omdat niet duidelijk is wat onder een aannemingsbedrijf wordt verstaan en of zowel het door haar geëxploiteerde grond-, weg- en waterbedrijf als utiliteitsbouwbedrijf zijn toegestaan.

2.29.1. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder d, van de planregels, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf", een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1000 m² toegestaan.

2.29.2. De Afdeling is van oordeel dat artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder d, van de planregels niet tot rechtsonzekerheid leidt. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat het begrip 'aannemingsbedrijf' voldoende duidelijk is. Onder een aannemingsbedrijf vallen volgens de Staat van

201004283/1/R2

29

25 april 2012

bedrijfsactiviteiten-functiemenging de SBI-codes 41,42 en 43. De Afdeling deelt het standpunt van de deelraad dat gelet op deze SBI-codes bedrijven in algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling en grond-, water- en wegenbouw gerekend worden tot aannemingsbedrijven. Verder staat het plan er niet aan in de weg dat meerdere bedrijven tegelijkertijd gevestigd kunnen zijn op gronden waarop de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – transport, aannemer en hovenier (sb-tah)" betrekking heeft. Derhalve zijn het op het perceel gevestigde grond-, weg- en waterbedrijf en utiliteitsbouwbedrijf in het plan als zodanig bestemd.

2.30. Rutte Beheer B.V. en andere voeren aan dat op het perceel een oppervlakte van meer dan 200 m² gebruikt wordt voor de opslag van zand en grind. Deze bedrijfsactiviteit valt onder categorie C, waardoor de opslag ten onrechte onder het overgangsrecht is gebracht, aldus Rutte Beheer B.V. en andere.

2.30.1. De Afdeling overweegt dat de opslag van zand en grind volgens partijen verbonden is met de bedrijfsvoering van het aannemingsbedrijf. Het aannemingsbedrijf is gelet op de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – transport, aannemer en hovenier (sb-tah)" in samenhang met artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder e, van de planregels ter plaatse toegestaan. Dat de opslag van zand en grind een oppervlakte beslaat van meer dan 200 m², betekent niet dat de opslag daarom planologisch niet is toegestaan. Weliswaar blijkt uit de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging dat een groothandel in zand en grind met een oppervlakte van meer dan 200 m² in categorie C valt, maar daarvan is op het onderhavige perceel geen sprake, omdat aldaar geen groothandel in zand en grind wordt geëxploiteerd. Door de deelraad is uitgelegd dat de huidige opslag van zand en grind op grond van het plan is toegestaan voor zover dat onderdeel is van het aannemersbedrijf. De Afdeling acht deze uitleg niet onredelijk. Gelet op het voorgaande mist het betoog dat de opslag van zand en grind ten onrechte onder het overgangsrecht is gebracht feitelijke grondslag.

2.31. Rutte Beheer B.V. en andere voeren aan dat niet duidelijk is wat het begrip 'opslag' zoals opgenomen in artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder p, van de planregels inhoudt. Zij vrezen dat het gebruik van de gronden met de aanduiding "opslag (op)" voor stallingsdoeleinden is uitgesloten.

2.31.1. Ter plaatse van de aanduiding "opslag (op)" is uitsluitend opslag toegestaan. In het plan is het begrip 'opslag' niet gedefinieerd. Voor zover Rutte Beheer B.V. en andere betogen dat dit begrip ten onrechte niet is gedefinieerd in de planregels, overweegt de Afdeling dat die omstandigheid er niet toe leidt dat het plan in zoverre in strijd met de rechtszekerheid is vastgesteld. Voor de uitleg van het begrip 'opslag' kan worden aangesloten bij de betekenis die daaraan in het algemeen spraakgebruik wordt gegeven. De deelraad heeft aangegeven dat opslag/stalling van de door Rutte Beheer B.V. en andere genoemde zaken op gronden met de aanduiding "opslag (op)" is toegestaan, mits wordt voldaan aan de in artikel 5, lid 5.3.1, aanhef en onder b, van de planregels genoemde voorwaarden. In reactie op het door Rutte Beheer B.V. en andere gestelde dat in het plan op andere onderdelen onderscheid is gemaakt tussen opslag en stalling, heeft

201004283/1/R2

30

25 april 2012

de deelraad toegelicht dat dit verschil te verklaren is omdat het stallen van voertuigen als zelfstandige bedrijfsvoering een andere activiteit is dan het opslaan of tijdelijk stallen van voertuigen in het kader van bedrijfsvoering die niet primair is gericht op bedrijfsmatige stalling. Met deze aanduiding op het achterste gedeelte van het perceel wil de deelraad dit perceelsgedeelte vanwege de gewenste openheid van het gebied vrijhouden van bebouwing. In dit verband heeft de deelraad gesteld dat de door Rutte Beheer B.V. genoemde stalling die plaatsvindt in het kader van de aanwezige bedrijvigheid in ruimtelijk opzicht niet verschilt van opslag. De Afdeling acht de uitleg van de deelraad over het toegestane gebruik van de gronden met de aanduiding "opslag (op)" niet onredelijk. De vrees van Rutte Beheer B.V. en andere is ongegrond.

2.32. Verder betogen Rutte Beheer B.V. en andere dat de deelraad ten onrechte artikel 5, lid 5.3.1, aanhef en onder b, van de planregels heeft vastgesteld. De daarin opgenomen maximale toegestane oppervlakte voor opslag achten zij te beperkend voor de bedrijfsvoering. Bovendien is het percentage van 5% van de opslag welke een hoogte van maximaal 4 meter mag hebben volgens hen naar willekeur vastgesteld. Voor een dergelijke beperking bestaat geen noodzaak. Ter onderbouwing van deze beroepsgrond hebben zij een advies van Croonen Adviseurs West van 16 juni 2010 overgelegd waarin is ingegaan op de opslagmogelijkheden op het perceel. Daarnaast voeren zij aan dat de planregel moeilijk handhaafbaar is.

2.32.1. De deelraad stelt dat de omvang van de toegestane opslag en de hoogte van 3 meter voortvloeit uit de wens om het aangrenzende vogelweidegebied te beschermen. Omdat incidenteel een hoogte van 4 meter is toegestaan, is in het plan vastgelegd dat maximaal 5% van het aangeduide gebied mag worden gebruikt voor opslag met die hoogte. In aanvulling daarop heeft de deelraad in het verweerschrift toegelicht dat de bestreden planregel mede voortkomt uit een met Rutte Beheer B.V. gesloten uitruilovereenkomst.

2.32.2. Ingevolge artikel 5.3, lid 5.3.1, aanhef en onder b, van de planregels geldt voor de in lid 5.1 genoemde gronden de gebruiksbepaling dat op de voor bedrijf aangewezen gronden achter het perceel Osdorperweg 580-592 ter plaatse van de aanduiding "opslag (op)" maximaal 10.000 m³ opslag is toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 meter, waarbij op maximaal 5% van de voor opslag aangeduide gronden een hoogte van maximaal 4 meter is toegestaan.

2.32.3. Uit de plantoelichting volgt dat naar aanleiding van een handhavingprocedure intensief overleg heeft plaatsgevonden tussen de deelraad en Rutte Beheer B.V. Dit overleg heeft geleid tot overeenstemming over uitruil van strijdig gebruik tegen overgangsrechtelijk gebruik. In dat kader is afgesproken dat de grens van het bedrijfsperceel komt te liggen op 132 meter uit de achtergevel van de achterste loods op het terrein en dat het gehele terrein daarachter weer zou worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Volgens de plantoelichting zijn verder afspraken gemaakt over de uitvoering van de uitruil en de opslag op het bedrijfsperceel. Het door de deelraad bij brief van 11 mei 2004 gedane voorstel voor de

201004283/1/R2

31

25 april 2012

uitruil waaraan voorwaarden zijn verbonden is door Rutte Beheer B.V. schriftelijk geaccepteerd.

In de uitruilovereenkomst is onder andere bepaald dat de hoogte van de opgeslagen materialen maximaal 3 meter mag bedragen waarbij incidenteel een afwijking naar een hoogte van maximaal 4 meter is toegestaan.

2.32.4. Volgens de plantoelichting zijn de Osdorperpolders van grote betekenis als weidevogelgebied. Het bedrijfsperceel Osdorperweg 580-596 steekt ver het weidevogelgebied in en daarom is het achterste deel van dit perceel uitsluitend bestemd voor opslag. Ter plaatse mag het perceel alleen gebruikt worden voor opslag/stalling en is geen bebouwing toegestaan. Op die wijze wordt volgens de plantoelichting de verstoring van de weidevogels binnen de perken gehouden. Gelet hierop alsmede in aanmerking genomen dat de openheid van dit gebied op grond van het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in het Programma van Eisen Tuinen van West behouden dient te blijven, acht de Afdeling de maximale hoogte van 3 meter voor opslag niet onredelijk. Anders dan Rutte Beheer B.V. en andere stellen, volgt uit het voorgaande dat deze hoogte is ingegeven door planologische motieven.

Op maximaal 5% van de voor opslag aangeduide gronden is opslag met een hoogte van maximaal 4 meter toegestaan. Dit percentage is bedoeld om incidenteel van de maximaal toegestane hoogte van 3 meter af te kunnen wijken. Het standpunt van de deelraad dat de door Rutte Beheer B.V. en andere voorgestelde percentages van 10% of 25% niet meer als incidenteel kunnen worden beschouwd, komt de Afdeling niet onredelijk voor. In het door Rutte Beheer B.V. en andere overgelegde advies van Croonen Adviseurs West staat dat de belevingsaspecten geen verschil laten zien bij een opslaghoogte van 3 of 4 meter of hoger. Verder is in het advies in het kader van de landschappelijke inpassing voorgesteld om de opslag door middel van het aanleggen van een haag van het zicht te onttrekken. De Afdeling overweegt dienaangaande dat deze aspecten niet met zich brengen dat de deelraad niet in redelijkheid de keuze heeft kunnen maken om een maximale hoogte van 3 meter voor opslag toe te staan met een beperkte mogelijkheid om incidenteel van dat maximum af te wijken, omdat deze keuze verband houdt met de betekenis van het gebied als weidevogelgebied. Voorts heeft de deelraad belang mogen hechten aan de uitruilovereenkomst waaraan in dit bestemmingsplan uitvoering is gegeven. Niet gebleken is dat de beperking van de hoogte van 4 meter voor een deel van de opslag zodanige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering dat de deelraad hieraan in redelijkheid niet heeft kunnen voorbijgaan. Gelet op het voorgaande heeft de deelraad geen aanleiding hoeven zien om ten behoeve van het incidenteel toestaan van opslag met een hoogte van 4 meter een hoger percentage vast te stellen dan 5%.

2.32.5. Wat betreft het betoog dat de planregel moeilijk handhaafbaar is, overweegt de Afdeling dat de omvang van de aanwezige opslag op het perceel kan worden geconstateerd. Dat van de maximaal toegestane opslag van 10.000 m³ stalling niet is uitgezonderd, zoals Rutte Beheer B.V. en andere wensen, maakt dit niet anders. De Afdeling ziet dan ook geen grond voor het oordeel dat de planregel niet handhaafbaar is.

201004283/1/R2

32

25 april 2012

2.33. Rutte Beheer B.V. en andere zijn van mening dat de verhouding tussen de toegestane opslag en artikel 23 van de planregels niet helder is.

2.33.1. Artikel 23 van de planregels bevat algemene gebruiksregels. Ingevolge het tweede lid van dit artikel wordt, als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wro, in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en bebouwing voor de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud en beheer dat ingevolge de bestemming is toegestaan. Hieruit volgt dat gebruik van gronden voor opslag en/of stalling ter realisering van de bestemming is uitgezonderd van het in artikel 23, tweede lid, van de planregels genoemde strijdige gebruik. Het betoog slaagt niet.

2.34. Rutte Beheer B.V. en andere betogen dat de bouwhoogte voor bouwwerken binnen de bedrijfsbestemming ten onrechte is vastgesteld op 8 meter. Zij voeren aan dat de vergunde bebouwing 8,80 meter bedraagt. Deze gerealiseerde bebouwing is op grond van artikel 22 van de planregels wel toegestaan, maar bij complete sloop en nieuwbouw geldt weer de maximale bouwhoogte van 8 meter. Dit vinden Rutte Beheer B.V. en andere een beperking van de bestaande rechten.

2.34.1. De deelraad stelt dat de vergunde en bestaande bebouwing met een hoogte van meer dan 8 meter op grond van artikel 22, lid 22.1, van de planregels als zodanig is bestemd.

2.34.2. Ingevolge artikel 5.2, lid 5.2.1, van de planregels bedraagt de maximale bouwhoogte voor gebouwen 8 meter.

Ingevolge artikel 22, lid 22.1, van de planregels, voor zover hier van belang, mag op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepaling:

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemming zijn voorgescreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

2.34.3. Onbestreden is dat voor een aantal opgerichte bedrijfsgebouwen een bouwhoogte van 8,80 meter is vergund. Gelet op het bepaalde in artikel 22, lid 22.1, van de planregels is de overschrijding van 0,80 meter planologisch toegestaan. Uit dit artikel valt, anders dan Rutte Beheer B.V. en andere veronderstellen, niet af te leiden dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor de geheel of gedeeltelijke vervanging van bestaande bebouwing met een hoogte van 8,80 meter de voor de bedrijfsbestemming opgenomen maximale bouwhoogte van 8 meter geldt. De deelraad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat met bestaande rechten rekening is gehouden.

2.35. Tevens betogen Rutte Beheer B.V. en andere dat in het plan ten onrechte geen rekening is gehouden met de onherroepelijke bouwvergunning voor het oprichten van drie stal- en berguimten en een paddock ten behoeve van een stoeterij op het perceel Osdorperweg 588. Ter zitting hebben Rutte Beheer B.V. en andere hun beroep toegespitst in die zin dat het plan ten onrechte de vergunde paddock niet toestaat. Zij voeren verder aan dat de in het plan voorziene scheidingssloot onvoldoende rekening houdt met de vergunde bebouwing en paddock.

2.35.1. In het plan is aan de gronden van de vergunde bouwwerken ten behoeve van de stoeterij de bestemming "Agrarisch (A)" toegekend met daarbinnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – stoeterij (sa-st)".

2.35.2. Voor het oprichten van drie stal- en berguimten op het perceel Osdorperweg 588 is bij besluit van 4 juni 2008 bouwvergunning verleend. Op de bij dit besluit behorende tekening is naast de situering van de stal- en berguimten het woord 'paddock' weergegeven. Anders dan Rutte Beheer B.V. en andere veronderstellen, kan daaruit niet worden afgeleid dat een paddock – hetgeen een uitloopruimte voor paarden in de buitenlucht is – is vergund. Gelet op de bewoordingen van het besluit heeft de vergunning uitsluitend betrekking op drie stal- en berguimten.

Op de gronden naast de vergunde bebouwing is een zandlaag aangebracht voor de uitloop van paarden. Dit gedeelte wensen Rutte Beheer B.V. en andere te kunnen afscheiden door middel van een hekwerk. Uit het verhandelde ter zitting is vast komen te staan dat deze zandlaag is aangebracht op gronden waaraan de bestemming "Agrarisch met waarden (AW)" is toegekend. Ingevolge artikel 4, lid 4.3, van de planregels is, voor zover hier van belang, het aanleggen van paardenbakken en het aanbrengen van omheiningen aangemerkt als strijdig gebruik. De aard van het gebied kenmerkt zich door een karakteristieke openheid. Om die reden en omdat de functie van de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden (AW)" is beperkt tot agrarisch natuurbeheer, acht de deelraad verhardingen of hoge hekwerken op de desbetreffende gronden niet gewenst. Het aangevoerde geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad niet in redelijkheid de keuze heeft kunnen maken om op deze gronden geen paddock of paardenbak toe te staan.

2.35.3. Aan de gronden ten noorden van het plandeel waarop de stoeterij is voorzien is in het plan de bestemming "Agrarisch met waarden (AW)" en de aanduiding "specifieke vorm van water – waterscheiding (swa-wat)" toegekend. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder h, van de planregels bestemd voor een waterscheiding met schouwpad. In het verweerschrift schrijft de deelraad dat met deze waterscheiding het waterpeil in de polder kan worden gereguleerd, hetgeen noodzakelijk is voor het waterhuishoudkundige beheer van het plangebied. Uit het plan vloeien verder geen beperkingen voort ten aanzien van het gebruik van de aan de waterscheiding grenzende gronden, zodat de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene waterscheiding met schouwpad geen nadelige gevolgen

201004283/1/R2

34

25 april 2012

heeft voor het gebruik van de aangrenzende gronden voor een stoeterij. Het betoog faalt.

2.36. Het is Rutte Beheer B.V. en andere onduidelijk of de landerijen beweiden mogen worden door paarden. Het plan staat het beweiden van vee toe, maar een definitie van het begrip vee ontbreekt. Dit achten zij in strijd met de rechtszekerheid.

2.36.1. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder b, van de planregels zijn de voor "Agrarisch met waarden (AW)" aangewezen gronden bestemd voor het beweiden van vee.

Nu in het plan de betekenis van het begrip 'vee' niet is gedefinieerd of anderszins is uitgelegd, kan voor de uitleg daarvan worden aangesloten bij de betekenis die hieraan in het algemeen spraakgebruik wordt gegeven. De deelraad heeft in redelijkheid kunnen stellen dat het grazen van paarden gelet op artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder b, van de planregels is toegestaan. Het aangevoerde geeft geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is vastgesteld.

2.37. Gelet op hetgeen is overwogen onder 2.25.3. ziet de Afdeling in hetgeen Rutte Beheer B.V. en andere hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij is vastgesteld het plandeel met de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van de drie aanduidingen "bouwvlak" op het westelijke deel van het perceel Osdorperweg 580-596, is genomen in strijd met de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient op dit punt wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

In hetgeen Rutte Beheer B.V. en andere voor het overige hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad 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 in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van Rutte Beheer B.V. en andere is voor het overige ongegrond.

Het beroep van Van Klooster-Timmer

2.38. Van Klooster-Timmer betoogt dat de stacaravan en een tiental containers op het perceel Osdorperweg 945 ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd. Van Klooster-Timmer stelt dat de stacaravan als tweede bedrijfswoning moet worden bestemd, omdat deze reeds sinds 1988 wordt gebruikt als permanente woning. De tien containers die aan de noordwestzijde van het perceel zijn geplaatst zijn volgens haar in overeenstemming met het voorheen geldende plan, waardoor de indruk is gewekt dat tegen deze containers niet meer handhavend zou worden opgetreden. Een en ander acht zij in strijd met het gelijkheidsbeginsel, omdat in het plan ook containers een bouwvlak hebben gekregen waarvoor geen bouwvergunning is overgelegd.

201004283/1/R2

35

25 april 2012

2.38.1. De deelraad voert aan dat voor de stacaravan, noch voor de containers op het perceel, een bouwvergunning is verleend. De deelraad acht het bovendien omwille van de Hoofdgroenstructuur en het Programma van Eisen Tuinen van West onwenselijk om de stacaravan en de containers als zodanig te bestemmen. Er zijn derhalve geen redenen om deze gebouwen als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen, zo stelt de deelraad.

2.38.2. Het perceel Osdorperweg 945 is in de verbeelding aangewezen voor "Bedrijf". De woning die op het perceel aanwezig is, is aangeduid als "bedrijfswoning (bw)". Ter plaatse van de stacaravan en de desbetreffende containers zijn in de verbeelding geen bouwvlakken aangeduid. Voorts is in de verbeelding buiten het bouwvlak geen aanduiding "bebouwingspercentage terrein" opgenomen.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden onder meer bestemd voor een bedrijf in de categorieën A of B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning (bw)" uitsluitend één bedrijfswoning toegestaan.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, onder b, sub 2, van de planregels geldt voor gebouwen buiten het bouwvlak dat indien buiten het bouwvlak geen "bebouwingspercentage terrein" is aangeduid, op deze gronden geen bedrijfsgebouwen of uitbreidingen van bedrijfsgebouwen zijn toegestaan.

2.38.3. In het voorheen geldende plan "Osdorperweg e.o." van 1998 was het voorste gedeelte van het perceel, vanaf de woning Osdorperweg 945, bestemd voor "Wonen en bedrijven (WB)". Die bestemming bood onder meer de mogelijkheid op dit perceel één woning op te richten en niet-agrarische bedrijvigheid uit te oefenen. De stacaravan was – hoewel opgenomen op de kadastrale ondergrond – op de plankaart niet nader aangeduid.

Het achterste gedeelte van het perceel, waarop thans de containers staan, was in het vorige plan bestemd voor "Agrarisch gebied met tuinbouw (Ak)". Ingevolge deze bestemming waren de desbetreffende gronden bestemd voor tuinbouwbedrijven, alsmede voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

2.38.4. Zoals in het deskundigenbericht staat, heeft Van Klooster-Timmer – na verwerving van haar perceel aan Louwesweg 85 door de gemeente – in 1988 een tuindersbedrijf en garagebedrijf gevestigd op het perceel Osdorperweg 945. De stacaravan was reeds aanwezig op het perceel Louwesweg en is, zo volgt uit het deskundigenbericht, toentertijd met medeweten van het (deel)gemeentebestuur meeverhuisd naar het perceel Osdorperweg 945. Vast staat dat de tien zeecontainers, waarvan ter zitting is gebleken dat hiervan acht zeecontainers in de rijopstelling noordwest-zuidoost en ongeveer twee zeecontainers in de rijopstelling zuidwest-noordoost staan, in 1994 zonder bouwvergunning op het perceel zijn geplaatst.

2.38.5. Nu voor de tien zeecontainers nimmer bouwvergunningen zijn verleend, was de deelraad in beginsel niet gehouden deze als zodanig in het voorliggende plan op te nemen. Bij zijn afweging of de zeecontainers thans in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening heeft de

201004283/1/R2

36

25 april 2012

deelraad van belang mogen achten dat de Osdorper Bovenpolder, alwaar het onderhavige perceel is gelegen, deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Gelet hierop heeft de deelraad in redelijkheid een toename van bebouwing, welke niet groenondersteunend is, ter plaatse onwenselijk kunnen achten. De deelraad heeft verder waarde mogen hechten aan het beleid zoals neergelegd in het Programma van Eisen Tuinen van West. Hierin staat immers dat de inrichting en het beheer van de Osdorper Bovenpolder erop moet zijn gericht te voorkomen dat de bebouwing vanaf de Osdorperweg verder zal oprukken en dat verdere uitbreiding van bedrijven in het bebouwingslint van de Osdorperweg onmogelijk moet worden gemaakt. Verder heeft de deelraad in zijn afweging mogen betrekken dat ook onder het vorige plan geen bouwvergunningen voor de zeecontainers konden worden verkregen. De zeecontainers waren onder het vorige plan reeds niet legaliseerbaar, omdat zij niet voldeden aan artikel 6, tweede lid, onder j, van de voorschriften van het vorige plan, dat bedrijfsgebouwen met een kap dienen te worden uitgevoerd. Gelet op al het vorenstaande heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt mogen stellen dat groei van bedrijfsbebouwing op het perceel niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor zover Van Klooster-Timmer zich in dit verband beroept op het gelijkheidsbeginsel, overweegt de Afdeling dat de omstandigheid dat de desbetreffende illegale containers een bouwvlak hebben gekregen in verband met het bebouwingspercentage van 60% van het vorige plan niet met zich brengt een gehoudenheid om ook voor de tien bedoelde zeecontainers een bouwvlak in het plan op te nemen.

2.38.6. Ten aanzien van het bestemmen van de stacaravan als tweede bedrijfswoning overweegt de Afdeling als volgt.

Zoals hiervoor in 2.38.5. is overwogen, is het onderhavige perceel gelegen in de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. De deelraad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een zogenoemde "rode functie", waaronder het opnemen van een tweede bedrijfswoning in het plan dient te worden geschaard, niet in overeenstemming is met het beleid voor de Hoofdgroenstructuur. In dit verband is van belang dat een tweede bedrijfswoning niet als groenondersteunend kan worden beschouwd, hetgeen in het voornoemde beleid verlangd wordt. Gelet hierop heeft de deelraad in redelijkheid een bestemming ten behoeve van een tweede bedrijfswoning op het perceel onwenselijk kunnen achten. Voorts heeft de deelraad in zijn afweging mogen betrekken dat ook onder het vorige plan geen positieve bestemming voor een tweede bedrijfswoning was opgenomen. In dit verband is immers van belang dat ingevolge artikel 6, tweede lid, onder b, van de voorschriften van het vorige plan, het op de plankaart aangegeven maximaal aantal woningen – in dit geval één – reeds aanwezig was in de vorm van de woning Osdorperweg 945. Gelet op al het vorenstaande heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een bestemming ten behoeve van een tweede bedrijfswoning op het perceel niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

2.38.7. Gelet op 2.38.5. en 2.38.6. behoefde de deelraad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen aanleiding te zien om de stacaravan als

201004283/1/R2

37

25 april 2012

tweede bedrijfswoning en de tien zeecontainers als zodanig in het plan op te nemen.

Overigens waren de genoemde bouwwerken, anders dan Van Klooster-Timmer kennelijk meent, niet met een bestemmingsvlak in het bestemmingsplan van 1998 opgenomen. Weliswaar werden zij op de plankaart van het vorige bestemmingsplan middels belijningen als "topografische gegevens" verklaard, maar aan de kadastrale ondergrond komt in zoverre geen betekenis toe. De deelraad behoefde voorts aan de omstandigheid dat bij Van Klooster-Timmer verwachtingen zijn ontstaan omdat de stacaravan in 1988 met medeweten van het (deel)gemeentebestuur is geplaatst, wat daarvan verder ook zij, geen doorslaggevend gewicht toe te kennen, reeds omdat hij het opnemen van een tweede bedrijfswoning in het plan als aanzienlijk verder strekkend dan het plaatsen van een stacaravan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten. Gelet hierop behoefde de deelraad evenmin een doorslaggevend gewicht toe te kennen aan de omstandigheid dat het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol zich niet langer tegen het toevoegen van een woning op dit perceel zou verzetten.

2.39. Van Klooster-Timmer voert voorts aan dat aan haar gronden in de verbeelding ten onrechte geen bebouwingspercentage voor het bouwen buiten de bouwvlakken is opgenomen. Zij vreest dat hierdoor nauwelijks mogelijkheden resteren voor het uitbreiden of vernieuwen van de bedrijvigheid op het perceel. Van Klooster-Timmer stelt dat het perceel onvoldoende praktisch kan worden ingericht, hetgeen tot schade zal leiden en verslechtering van het woon- en leefklimaat tot gevolg zal hebben.

2.39.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat in het ontwerpplan weliswaar nog een restpercentage voor bouw mogelijkheden buiten de bestemmingsvlakken was opgenomen, echter omdat een extra bouwvlak diende te worden toegekend voor een bedrijfsgebouw heeft de deelraad dit restpercentage bij de vaststelling van het plan laten vervallen. Volgens de deelraad is geen sprake van een afname van de bebouwingsmogelijkheden.

2.39.2. Ingevolge artikel 5, tweede lid, van de planvoorschriften van het vorige bestemmingsplan, in samenhang bezien met de bij dit plan behorende plankaart, gold als bebouwingspercentage per bouwperceel voor dit perceel een maximum van 60%.

2.39.3. In het voorliggende plan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte. Onder verwijzing naar het hiervoor in 2.38.5. overwogene, heeft de deelraad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een verdere groei van bedrijfsbebouwing op het perceel niet gewenst is. Voorts heeft de deelraad in zijn belangenafweging mogen betrekken dat de uitbreidingsmogelijkheden uit het vorige plan reeds waren overschreden. Gelet op het vorenstaande behoefde de deelraad niet tegemoet te komen aan de wens van Van Klooster-Timmer om in het plan te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden.

2.40. Van Klooster-Timmer betoogt voorts dat aan de strook grond gelegen ten noordoosten van haar woning ten onrechte de bestemming "Tuin (T)" is toegekend. Deze gronden zijn in gebruik voor de verkoop van gebruikte auto's en hadden daarom moeten worden bestemd voor bedrijfsdoeleinden, zo voert zij aan.

2.40.1. De deelraad acht de bestemming "Tuin (T)" passend voor de desbetreffende strook grond. De deelraad stelt zich op het standpunt dat de verkoop van gebruikte auto's kan worden voortgezet in overeenstemming met de persoonsgebonden garagevergunning van 14 april 1992.

2.40.2. In de verbeelding is aan de gronden gelegen ten noordoosten van de woning Osdorperweg 945 de bestemming "Tuin (T)" toegekend. Ingevolge artikel 12.1 van de planregels zijn de voor "Tuin (T)" aangewezen gronden bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, oeververbindingen en ontsluitingen.

In het vorige plan was aan de desbetreffende strook grond de bestemming "Tuinen en erven" toegekend. Ingevolge artikel 16, eerste lid, van de planvoorschriften van het vorige plan was de strook grond bestemd voor tuinen en erven, ongebouwde parkeervoorzieningen en waterlopen.

2.40.3. Uit de stukken blijkt dat het dagelijks bestuur van het toenmalige stadsdeel Osdorp bij besluit van 14 april 1992 aan de heer H.G.A. van Klooster, de echtgenoot van Van Klooster-Timmer, een persoonsgebonden garagevergunning heeft verleend op basis van de destijds geldende Garageverordening. In deze vergunning staat dat deze tevens geldt voor "het in de voortuin van het perceel tentoonstellen van tien occasions".

Tussen partijen is niet in geschil dat het gebruik van de desbetreffende strook ten behoeve van de verkoop van occasions is ontstaan van vóór het van kracht worden van het vorige plan. De Afdeling overweegt dat dit gebruik niet in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Tuinen en erven" van het vorige plan viel. De Afdeling stelt gelet op de ruime formulering van artikel 26, tweede lid, van de voorschriften van het vorige plan vast dat het desbetreffende gebruik onder het gebruiksovergangsrecht van het vorige plan is komen te vallen. Vast staat dat het in de voortuin van het perceel tentoonstellen van 10 occasions in het voorliggende plan niet als zodanig is bestemd. Dit gebruik is wel onder het overgangsrecht van dit plan komen te vallen.

Daargelaten het antwoord op de vraag of een bedrijfsbestemming ter plaatse van de onderhavige gronden wenselijk moet worden geacht, heeft de deelraad er naar het oordeel van de Afdeling in dit geval ten onrechte voor gekozen om in het geheel geen regeling voor het bestaande gebruik ten behoeve van het in de voortuin perceel tentoonstellen van tien occasions in het plan op te nemen. Door voor bestaand gebruik dat in het vorige plan reeds onder het overgangsrecht viel thans geen regeling in het plan op te nemen, heeft de deelraad gehandeld in strijd met de rechtszekerheid. Indien immers – zoals in de deze situatie – niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, zal in het plan een regeling ten behoeve van het langdurig bestaand gebruik dienen te worden opgenomen, bijvoorbeeld door tenminste een persoonsgebonden

201004283/1/R2

39

25 april 2012

overgangsrecht of een uitsterfregeling voor dat afwijkende gebruik op te nemen. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het afwijkende gebruik, in overeenstemming met het karakter van overgangsrecht, eindig is.

Het betoog slaagt.

2.41. Voorts stelt Van Klooster-Timmer dat Autobedrijf G. Rais, dat is gevestigd op het perceel Osdorperweg 945, ontbreekt op de lijst van geregistreerde bedrijven die als bijlage 1 bij de plantoelichting is gevoegd.

2.41.1. De deelraad stelt dat de desbetreffende lijst is bedoeld om een overzicht te geven van de aanwezige bedrijvigheid in het plangebied.

2.41.2. De Afdeling overweegt dat aan de plantoelichting geen bindende betekenis toekomt, aangezien de toelichting, gelet op artikel 3.1.6 van het Bro, geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Overigens is daarnaast eveneens in de toelichting op de desbetreffende lijst vermeld dat de lijst niet pretendeert volledig te zijn.

2.42. Van Klooster-Timmer 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. Van Klooster-Timmer heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.43. Gelet op hetgeen is overwogen onder 2.40.3. ziet de Afdeling in hetgeen Van Klooster-Timmer heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het plandeel met de bestemming "Tuin (T)" met betrekking tot het perceel Osdorperweg 945 is vastgesteld in strijd met rechtszekerheid. Het beroep is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

In hetgeen Van Klooster-Timmer voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de desbetreffende plandelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is in zoverre ongegrond.

Het beroep van Kramer voor het overige

2.44. Verder betoogt Kramer dat de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" aan een te klein gedeelte van zijn perceel is toegekend. Indien hij van de in het plan neergelegde mogelijkheid om na sloop van zijn kassen achter Osdorperweg 787 bedrijfsgebouwen terug te bouwen gebruik wenst te maken, wordt hij gedwongen deze direct achter de woning Osdorperweg 785a, niet zijnde zijn eigen woning, te realiseren. Kramer vreest dat indien hij gebruik maakt van de terugbouwmogelijkheid de bewoner van deze woning in zijn woongenot zal worden aangetast. Voorts is de deelraad volgens hem ten onrechte uitgegaan dat de desbetreffende kassen een oppervlakte hebben van ongeveer 7.650 m², in plaats van

201004283/1/R2

40

25 april 2012

8.800 m². Ten slotte wijst Kramer er ter vergelijking op dat de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" in verhouding aan een groter gedeelte van het perceel Osdorperweg 783 is toegekend.

2.44.1. Volgens de deelraad doet in dit geval niet ter zake dat hij bij de vaststelling van een onjuiste oppervlakte van de kassen uitgegaan. Indien uitgegaan wordt van een oppervlakte van 8.800 m², mag ongeveer 1.320 m² aan bedrijfsgebouwen worden teruggebouwd. Aangezien het gedeelte van het perceel dat is aangeduid als "Wro-zone – wijzigingsgebied 1" een oppervlakte heeft van ongeveer 2.300 m², bestaat volgens de deelraad voldoende ruimte om de bedrijfsbebouwing op een goede wijze te realiseren.

2.44.2. Aan de achterzijde van het desbetreffende perceel is de bestemming "Agrarisch (A)" toegekend. Op het grootste deel van de desbetreffende gronden rust de aanduiding "kas (ks)". Voorts rust op het voorste gedeelte van de voor "Agrarisch" bestemde gronden de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1". De relevante artikelen voor deze bestemming zijn in 2.18.3. weergegeven.

2.44.3. De deelraad wil met de voornoemde wijzigingsregeling in het plan bewerkstelligen dat het zogenoemde "binnengebied" vrijkomt van bebouwing. Het is de bedoeling van de deelraad dat de kassen in hun geheel worden gesloopt. In ruil daarvoor mag ingevolge de wijzigingsregeling bedrijfsbebouwing worden opgericht. De oppervlakte van de op te richten bedrijfsbebouwing mag ingevolge artikel 3, lid 3.5.2, onder a en b, van de planregels maximaal 15% van de oppervlakte van de (voormalige) kassen bedragen. Zoals hiervoor in 2.18.5. is aangegeven, acht de Afdeling het niet onredelijk dat maximaal 15% van het oppervlakte aan gesloopte kassen mag worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen. Voorts acht de Afdeling gelet op het beleid voor de Hoofdgroenstructuur niet onredelijk dat de terug te bouwen bedrijfsruimte nabij de weg dient te komen en dat hiertoe op de verbeelding bepaalde gebieden zijn aangewezen. Bij het bepalen van de ligging van het wijzigingsgebied is rekening gehouden met een bepaalde afstand tot de weg.

De Afdeling overweegt dat Kramer niet aannemelijk gemaakt dat het wijzigingsgebied onvoldoende groot is om een vanuit milieutechnisch opzicht acceptabele afstand tussen de woning Osdorperweg 785a en eventuele toekomstige bedrijvigheid te behouden. Weliswaar is tussen partijen niet in geschil dat ten aanzien van het buurperceel Osdorperweg 783 meer keuzevrijheid bestaat voor de plaatsing van de terug te bouwen bedrijfsruimte aangezien de aldaar te bebouwen oppervlakte groter is, maar zoals de deskundige heeft gesteld is uit ruimtelijk oogpunt verdedigbaar dat een verhoudingsgewijs minder diep wijzigingsgebied is aangeduid op het perceel van Kramer, omdat zijn bedrijfsgronden verder van de weg liggen dan het geval is op het perceel Osdorperweg 783. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de deelraad, in tegenstelling tot hetgeen Kramer betoogt, in redelijkheid de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" aan het desbetreffende perceelsgedeelte heeft toegekend.

Overigens volgt uit het deskundigenbericht dat indien Kramer

201004283/1/R2

41

25 april 2012

gebruik zou maken van de sloopregeling, na sloop van de kassen op het perceel ongeveer 57% van het wijzigingsgebied mag worden bebouwd met bedrijfsbebouwing. Volgens de deskundige kunnen de gronden die na gebruikmaking van de sloopregeling onbebouwd blijven, voldoende ruimte bieden voor een efficiënte ontsluitingsstructuur. Dit komt de Afdeling niet onredelijk voor.

2.45. In hetgeen Kramer heeft aangevoerd ten aanzien van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1" voor zijn perceel Osdorperweg 787 ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad 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 in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Mede gelet op het oordeel in 2.5.11. is het beroep van Kramer geheel ongegrond.

Het beroep van Van der Laan

2.46. Het beroep van Van der Laan is gericht tegen de planregeling voor het perceel ten zuiden van Lutkemeerweg 21-23. Van der Laan pacht dit perceel en heeft ter plaatse zijn loonwerk- en grondverzetbedrijf gevestigd. Volgens Van der Laan heeft de deelraad met zijn keuze voor de bestemming "Agrarisch (A)" en de aanduiding "agrarisch loonbedrijf (al)" ten onrechte geen maatbestemming aan het perceel toegekend ten behoeve van de grondverzetwerkzaamheden op het perceel. Hij stelt dat de deelraad hiermee in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld. In dit verband voert hij aan dat het grondverzetbedrijf zich weliswaar in strijd met het vorige bestemmingsplan heeft ontwikkeld, maar dat illegale ontwikkelingen op andere percelen wel als zodanig in het plan zijn opgenomen.

2.46.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat een grondverzetbedrijf in strijd is met het vorige en het huidige bestemmingsplan, alsmede met het Programma van Eisen Tuinen van West. Volgens de deelraad is de bestemming "Agrarisch (A)" en de aanduiding "agrarisch loonbedrijf (al)" passend voor het perceel, omdat het bedrijf een rol speelt in het agrarische beheer van de Osdorper Bovenpolder ten oosten van de Lutkemeerweg.

2.46.2. Aan het desbetreffende perceel is de bestemming "Agrarisch (A)" met de aanduiding "agrarisch loonbedrijf (al)" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder p, van de planregels is op de gronden ter plaatse van de aanduiding "agrarisch loonbedrijf (al)" uitsluitend een agrarisch loonbedrijf toegestaan.

2.46.3. Ingevolge de plankaart van het voorheen geldende plan "Osdorperweg e.o." van 1998 was het perceel aangewezen voor de bestemming "Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden (anl)".

Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de voorschriften van het vorige bestemmingsplan, voor zover hier van belang, waren de desbetreffende gronden derhalve bestemd voor het behoud van de aanwezige natuur- en

201004283/1/R2

42

25 april 2012

landschappelijke waarden en voor natuurontwikkeling, alsmede voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

Ingevolge artikel 9, tweede lid, onder a, mochten per agrarisch bedrijf ten hoogste drie agrarische bedrijfsgebouwtjes, zoals een melkstal of veldschuur, worden gebouwd.

2.46.4. Tussen partijen is niet in geschil dat onder de omschrijving van een agrarisch loonbedrijf een grondverzetbedrijf niet valt te begrijpen.

In het deskundigenbericht staat dat Van der Laan sinds 2002 in opvolging van zijn vader, P.G. van der Laan, voornoemd perceel pacht. Sinds ongeveer 2000 verricht hij met zijn loonbedrijf werkzaamheden voor omliggende agrariërs in de Osdorper Bovenpolder en elders gelegen agrarische bedrijven. Vanwege de teruggang van het agrarische gebruik in de polders zijn de werkzaamheden in de loop van de tijd verschoven in de richting van grondverzetwerkzaamheden voor anderen dan agrariërs, zo staat in het deskundigenbericht. Ongeveer 40% van de werkzaamheden van het bedrijf van Van der Laan bestaat uit agrarisch loonwerk en dit levert ongeveer 15% van de inkomsten van het bedrijf. De overige werkzaamheden en inkomsten bestaan en zijn afkomstig uit grondverzet, aldus het deskundigenbericht.

De Afdeling stelt met de deelraad vast dat het gebruik ten behoeve van het grondverzetbedrijf in strijd was met het vorige plan. Naar het oordeel van de Afdeling kan Van der Laan hier dan ook geen rechten aan ontleen. Het vorenstaande brengt met zich dat in planologisch opzicht sprake is van nieuwvestiging en dat de deelraad dit gebruik uitsluitend als zodanig mocht bestemmen als dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling acht het standpunt van de deelraad dat grondverzetwerkzaamheden – in tegenstelling tot de werkzaamheden ten behoeve van het thans als zodanig bestemde loonwerkbedrijf – niet passen in de uitgangspunten van het Programma van Eisen Tuinen van West, zoals het behoud en de versterking van de Osdorper Bovenpolder voor weidevogels, niet onredelijk. Voorts heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het als zodanig bestemmen van de grondverzetwerkzaamheden ertoe kan leiden dat het perceel intensiever zal worden gebruikt. Ten aanzien van het betoog van Van der Laan met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel, heeft de deelraad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het toekennen van een nieuwe functie ten behoeve van grondverzetwerkzaamheden niet kan worden vergeleken met de problematiek ten aanzien van de stallingsmogelijkheden in kassen.

Gelet op het vorenstaande overweegt de Afdeling dat de deelraad er in redelijkheid toe heeft kunnen besluiten het gebruik ter plaatse ten behoeve van grondverzetwerkzaamheden niet mogelijk te maken.

2.47. In hetgeen Van der Laan heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het desbetreffende plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het

201004283/1/R2

43

25 april 2012

beroep is ongegrond.

Het beroep van Meekel

2.48. Meekel kan zich niet verenigen met de systematiek die in het plan is gekozen met betrekking tot de percelen Osdorperweg 456a tot en met 456z, 458, 460 en 462. Ten onrechte is volgens haar aan de desbetreffende gronden geen maximaal bebouwingspercentage toegekend. Zij stelt dat de percelen hierdoor niet langer praktisch kunnen worden ingericht, waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse zal verslechteren. Meekel meent dat aan de bedrijvigheid op het perceel ten onrechte geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.

2.48.1. De deelraad betoogt dat voor bedrijven in het plangebied de bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan zijn overgenomen. Indien de bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan reeds volledig zijn benut, bestaan er in het voorliggende plan buiten het bouwvlak geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Omdat door de globale regeling in het vorige plan een onoverzichtelijke situatie is ontstaan die uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt ongewenst is, heeft de deelraad een verdere verdichting op het perceel niet wenselijk geacht.

2.48.2. De percelen Osdorperweg 456a tot en met 456z, 458, 460 en 462 zijn in de verbeelding aangewezen voor "Wonen (W)" en "Bedrijf (B)". Hiervan zijn de aan de weg gelegen gronden – enkele bedrijfsgebouwen uitgezonderd – aangewezen voor "Wonen (W)". Voor deze gronden is een bebouwingspercentage van 60% in de verbeelding aangeduid. De aan de achterzijde van het perceel gelegen gronden zijn grotendeels aangewezen voor "Bedrijf (B)". Voor de bedrijfsgronden is buiten de bouwvlakken geen aanduiding "bebouwingspercentage terrein" opgenomen.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, onder b, sub 2, van de planregels geldt voor gebouwen buiten het bouwvlak binnen voor "Bedrijf (B)" bestemde gronden dat indien buiten het bouwvlak geen "bebouwingspercentage terrein" is aangeduid, op deze gronden geen bedrijfsgebouwen of uitbreidingen van bedrijfsgebouwen zijn toegestaan.

Ingevolge artikel 15, lid 15.2.1, onder b en e, sub 2, van de planregels geldt voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen binnen de voor "Wonen (W)" bestemde gronden dat deze buiten het bouwvlak zijn toegestaan en dat van de gronden die deel uitmaken van het bij de woning behorende bouwperceel, niet meer dan het aangeduide percentage mag worden bebouwd.

2.48.3. In het voorheen geldende plan "Osdorperweg e.o." van 1998 waren desbetreffende gronden bestemd voor "Wonen en bedrijven (WB)". Enkele percelen van Meekel, kadastraal bekend gemeente STN02, sectie I, nummers 02287 en 02332, waren daarentegen geheel aangewezen voor de bestemming "Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden (anl)", tezamen met het achterste gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente STN02, sectie I, nummer 03229.

Ingevolge artikel 6, tweede lid, onder a, van de voorschriften van het vorige bestemmingsplan, in samenhang gezien met de plankaart, gold

201004283/1/R2

44

25 april 2012

voor de percelen die waren bestemd voor "Wonen en bedrijven (WB)" tezamen een maximaal bebouwingspercentage van 35%.

Voorts mochten ingevolge artikel 6, tweede lid, onder b, van de planvoorschriften, in samenhang gezien met de plankaart, op dit perceel dertien woningen worden opgericht.

Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de voorschriften, voor zover hier van belang, waren de gronden die waren aangewezen voor de bestemming "Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden (anl)" bestemd voor het behoud van de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden en voor natuurontwikkeling, alsmede voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.

2.48.4. In het voorliggende plan zijn de bestaande gebouwen op het perceel met bouwvlakken vastgelegd en zijn binnen de bedrijfsbestemming geen mogelijkheden opgenomen voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte. Gelet op het deskundigenbericht zijn op het perceel thans twaalf wooneenheden aanwezig. Vast staat dat de bedrijfsgebouwen en woningen op het perceel door elkaar staan.

De deelraad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat groei van bedrijfsbebouwing en bedrijfsactiviteiten op het perceel niet gewenst is. De deelraad heeft in dit verband van belang mogen achten dat de Osdorper Binnenveld Zuid, alwaar het onderhavige perceel is gelegen, deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Met het oog op dit beleid heeft de deelraad de bedoelde bebouwing niet inpasbaar hoeven achten omdat deze niet groenondersteunend is. De deelraad heeft verder waarde mogen hechten aan het beleid zoals neergelegd in het Programma van Eisen Tuinen van West. Hierin staat immers dat de inrichting en beheer van de Osdorper Bovenpolder erop moet zijn gericht te voorkomen dat de bebouwing vanaf de Osdorperweg verder zal oprukken en dat verdere uitbreiding van bedrijven in het bebouwingslint van de Osdorperweg onmogelijk moet worden gemaakt. Zoals de deelraad heeft gesteld, is de ontsluiting op het perceel thans reeds ongunstig en staan privacy en uitzicht onder druk omdat de woningen tot in de zevende linie achter elkaar staan. De Afdeling acht de keuze om te bestemmen wat legaal is en dit in bestemmingsvlakken neer te leggen, derhalve niet onredelijk.

Voorts heeft de deelraad in zijn belangenafweging mogen betrekken dat de uitbreidingsmogelijkheden uit het vorige plan reeds waren overschreden. Tussen partijen is niet in geschil dat – gelet op het maximaal bebouwingspercentage van 35% – de gronden die in het vorige plan waren bestemd voor "Wonen en bedrijven (WB)" met maximaal 3.920 m² mochten worden bebouwd. De deskundige heeft berekend dat van de gronden die in het vorige plan waren bestemd voor "Wonen en bedrijven (WB)" thans ongeveer 2.600 m² aan bouwvlakken binnen de bestemming "Bedrijf (B)" is toegekend. Daarnaast is thans ongeveer 1.300 m² aan bouwvlakken binnen de bestemming "Wonen (W)" toegekend. De Afdeling kan de deskundige volgen in zijn standpunt dat, voor zover het het perceelsdeel betreft dat in het vorige plan voor "Wonen en bedrijven (WB)" was aangewezen, thans ongeveer 3.900 m² aan bouwvlakken in het huidige plan is teruggekomen. Daarbij komt dat de bedrijfsbestemming in het voorliggende plan is vergroot

201004283/1/R2

45

25 april 2012

ten koste van gronden die waren aangewezen voor de bestemming "Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden (anl)". De bebouwing van Meekel die zich op die gronden bevindt, te weten de gebouwen Osdorperweg 456S en 456T met een gezamenlijke oppervlakte van 411 m², is thans ook in bouwvlakken neergelegd. Verder zijn ingevolge artikel 15, lid 15.2.1, onder b en e, sub 2, van de planregels binnen de voor "Wonen (W)" bestemde gronden nog bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan tot een maximum bebouwingspercentage van 60%, zodat moet worden geoordeeld dat de maximaal te bebouwen oppervlakte van 3.920 m² is overschreden. In tegenstelling tot hetgeen Meekel in haar reactie op het deskundigenbericht en ter zitting heeft gesteld, heeft de deskundige niet de percelen aan de achterzijde, die niet in haar eigendom zijn, in de berekening meegenomen. Ook overigens ziet de Afdeling geen aanleiding dat niet van de berekening in het deskundigenbericht kan worden uitgegaan.

Gelet op het vorenstaande behoefde de deelraad niet tegemoet te komen aan de wens van Meekel om in het plan te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden.

2.49. Meekel voert voorts aan dat een aantal bedrijfsgebouwen niet als zodanig in de verbeelding is opgenomen. Zo zijn volgens Meekel tussen Osdorperweg 456K en 456M een tiental zeecontainers ten onrechte niet positief bestemd. Meekel stelt dat deze zeecontainers legaal zijn omdat deze onder het overgangsrecht van het vorige plan vielen en derhalve als zodanig in het voorliggende plan dienen te worden opgenomen. Nu dit niet is gebeurd, acht hij het plan in zoverre in strijd met het vertrouwensbeginsel. Aan enkele andere bedrijfsgebouwen is volgens Meekel in de verbeelding ten onrechte geen bedrijfsbestemming toegekend.

2.49.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat de desbetreffende tien containers zonder bouwvergunning zijn opgericht. De deelraad acht het daarom niet wenselijk om ter plaatse van deze containers een bouwvlak in de verbeelding op te nemen.

2.49.2. Vast staat dat voor de tien containers, die in ieder geval naar uit de stukken blijkt op 19 december 1991 op het perceel waren geplaatst, nimmer een bouwvergunning is verleend. Dit brengt met zich dat in planologisch opzicht sprake is van een nieuwe situatie en dat de deelraad deze containers uitsluitend als zodanig mocht bestemmen als dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de beleidsmatige uitgangspunten van het plan, heeft de deelraad een toename van bebouwing op het perceel, dat reeds intensief is bebouwd, niet wenselijk kunnen achten. Daarbij heeft de deelraad kunnen betrekken dat een verdere uitbreiding van de bebouwing niet gewenst is, vanwege de situering in het waardevolle open veenweidenlandschap met weidevogels.

Gelet hierop heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is om ten behoeve van de tien containers een bouwvlak in de verbeelding op te nemen. De deelraad behoefde derhalve aan eventuele gerechtvaardigde verwachtingen van Meekel – vanwege de brief van 27 augustus 2002 van het dagelijks bestuur van stadsdeel Osdorp

201004283/1/R2

46

25 april 2012

waarin een vooraankondiging tot handhaving werd ingetrokken en werd medegedeeld dat geen sprake is van een illegale situatie – geen doorslaggevend gewicht toe te kennen. Overigens waren de bedrijfsgebouwen op de plankaart van het vorige bestemmingsplan weliswaar middels belijningen als "topografische gegevens" verklaard, maar aan de kadastrale ondergrond komt geen betekenis toe.

2.49.3. Ten aanzien van het betoog van Meekel dat aan enkele andere bedrijfsgebouwen ten onrechte geen bedrijfsbestemming toegekend, overweegt de Afdeling dat ter zitting door Meekel is toegelicht dat het om een tweetal bijgebouwen nabij de woning Osdorperweg 456R gaat. In de verbeelding rust thans op deze bebouwing de bestemming "Wonen (W)". Ter zitting heeft Meekel onweersproken gesteld dat de bijgebouwen worden verhuurd aan een timmerbedrijf. De deelraad heeft ter zitting vervolgens te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen een bedrijfsbestemming voor deze bijgebouwen. Nu de deelraad 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 deze onderdelen betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

2.50. Meekel 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. Meekel heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.51. Gelet op het overwogene onder 2.49.3. is het beroep van Meekel gegrond voor zover het betreft de twee bijgebouwen nabij de woning Osdorperweg 456R, zodat het bestreden besluit op dit onderdeel dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb.

In hetgeen Meekel overigens heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad 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 in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is in zoverre ongegrond.

Het beroep van Schelling

2.52. Schelling kan zich er niet mee verenigen dat de deelraad slechts één woning op het voorste gedeelte van zijn perceel Osdorperweg 515 als zodanig heeft bestemd. Hij betoogt dat voor dit gedeelte van het perceel de aanduiding "3 (maximum aantal wooneenheden)" had moeten worden toegekend. In dit verband voert hij aan dat de op het perceel aanwezige wooneenheid in drie appartementen is opgesplitst, waartegen door het gemeentebestuur nimmer is opgetreden. Schelling beroept zich voorts nog op het gelijkheidsbeginsel.

Verder betoogt Schelling dat een deel van de bestaande bedrijfsloods op het perceel Osdorperweg 515 ten onrechte niet als bedrijfswoning is

201004283/1/R2

47

25 april 2012

aangemerkt. In dit verband stelt Schelling dat hijzelf al enige jaren op de bovenste etage van de loods woont. Het Luchthavenindelingsbesluit mag volgens Schelling niet als motivatie dienen om nieuwe woningen te weigeren, omdat daarvoor vrijstellingsmogelijkheden bestaan. Verder stelt Schelling dat het voorste gedeelte van de bedrijfsloods eveneens voor wonen wordt gebruikt en derhalve als zodanig dient te worden bestemd.

2.52.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat de splitsing in drie appartementen in strijd was met het vorige bestemmingsplan. Volgens de deelraad is hierover nimmer een gedoogbesluit genomen. De drie appartementen komen niet in aanmerking voor legalisering, omdat het Luchthavenindelingsbesluit zich hiertegen verzet, zo stelt de deelraad.

Voorts stelt de deelraad dat Schelling de bedrijfsloods illegaal bewoont. Om milieutechnische redenen acht de deelraad het niet wenselijk om een woning en het ter plaatse gevestigde verpakkingsbedrijf in één en hetzelfde gebouw te situeren. Het door Schelling gewenste gebruik voor woondoeleinden in de bedrijfsloods is planologisch en stedenbouwkundig gezien zeer onwenselijk, aldus de deelraad. Gelet daarop ziet de deelraad geen aanleiding om ontheffing van het Luchthavenindelingsbesluit te vragen.

2.52.2. In de verbeelding zijn aan het perceel Osdorperweg 515, voor zover hier van belang, de bestemmingen "Bedrijf (B)" en "Wonen (W)" toegekend. De woning Osdorperweg 515 en de omliggende gronden zijn aangewezen voor de bestemming "Wonen (W)". Ter plaatse van de woning is een bouwvlak toegekend en deze is aangeduid met "1 (maximum aantal wooneenheden)". De bestemming "Bedrijf (B)" rust op de gronden ten zuidwesten van de woning, dat wil zeggen de achterzijde van het perceel. De deelraad heeft binnen de voor "Bedrijf (B)" bestemde gronden aan het op het perceel aanwezige bedrijfspand achter de woning de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – verpakkingsbedrijf (sb-vpb)" toegekend.

2.52.3. Ingevolge de plankaart van het vorige plan was het perceel aangewezen voor de bestemming "Wonen en agrarische bedrijven (WA)".

Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de voorschriften van het vorige bestemmingsplan, voor zover hier van belang, waren de desbetreffende gronden derhalve bestemd voor woningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Ingevolge artikel 5, tweede lid, onder b, in samenhang gezien met de plankaart waren binnen dit plandeel maximaal twee woningen toegestaan.

2.52.4. In het deskundigenbericht staat dat in het vrijstaande woonhuis Osdorperweg 515 drie wooneenheden voor één of twee personen zijn gerealiseerd. Ter zitting heeft Schelling onweersproken gesteld – en dit heeft hij tevens onderbouwd door middel van een factuur en een bankafschrift – dat het gebruik van het woonhuis voor drie appartementen in 1999 een aanvang heeft genomen. De Afdeling stelt vast dat dit gebruik in strijd was met het vorige plan. Weliswaar waren ter plaatse binnen het plandeel met de bestemming "Wonen en agrarische bedrijven (WA)" twee woningen toegestaan, maar deze waren reeds aanwezig met de woningen Osdorperweg 513 en Osdorperweg 515. Naar het oordeel van de Afdeling kan Schelling hieraan dan ook geen rechten ontleenen. Ten aanzien van de vraag of de deelraad de drie appartementen als zodanig in de verbeelding

201004283/1/R2

48

25 april 2012

had moeten opnemen, heeft de deelraad betekenis kunnen toekennen aan de omstandigheid dat de werking van het Luchthavenindelingsbesluit zich daartegen verzet. Gelet hierop heeft de deelraad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een dergelijk gebruik ter plaatse niet wenselijk is.

Ten aanzien van het betoog van Schelling met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel heeft de deelraad zich naar het oordeel van de Afdeling met recht op het standpunt gesteld dat het toekennen van een nieuwe woonfunctie niet kan worden vergeleken met de problematiek ten aanzien van de stallingsmogelijkheden in kassen. Voorts kan de vergelijking met het perceel Osdorperweg 579 niet opgaan aangezien op dat perceel evenmin de aanduiding "3 (maximum aantal wooneenheden)" is opgenomen.

2.52.5. Met betrekking tot het wonen boven de bedrijfsloods overweegt de Afdeling dat Schelling ter zitting onweersproken heeft gesteld dat hij de woonruimte, die in 2004 op de verdieping in de bedrijfsloods is gecreëerd, sinds 2005 bewoont. Niet in geschil is dat het realiseren van de woonruimte op de verdieping van de bedrijfsloods in strijd was met het vorige plan. Weliswaar waren ter plaatse binnen het plandeel met de bestemming "Wonen en agrarische bedrijven (WA)" twee woningen toegestaan, maar deze waren reeds aanwezig met de woningen Osdorperweg 513 en Osdorperweg 515. Naar het oordeel van de Afdeling kan Schelling hier dan ook geen rechten aan ontleen. Ten aanzien van de vraag of de deelraad een aanduiding voor een bedrijfswoning ter plaatse van de loods als een nieuwe functie in de verbeelding had moeten opnemen, heeft de deelraad allereerst betekenis kunnen toekennen aan de in 2.52.4. genoemde omstandigheden. De Afdeling betreft hierbij voorts dat in het deskundigenbericht staat dat bewoning van de bedrijfsloods uit planologisch oogpunt onwenselijk is en dat de situatie op het perceel volgens de deskundige afwijkt van de structuur aan de Osdorperweg, waarbij woningen overwegend aan de straatzijde zijn gelegen. De Afdeling acht dit niet onaannemelijk. In dit verband acht de Afdeling voorts niet onredelijk dat de deelraad zich op het standpunt heeft gesteld dat het om milieutechnische redenen niet wenselijk is om het voorste gedeelte van de bedrijfsloods, alwaar zich thans zoals ter zitting is gebleken een kantoor bevindt, voor wonen te bestemmen.

2.53. Schelling betoogt voorts dat de gronden tussen de bedrijfsloods en de woning Osdorperweg 515 ten onrechte zijn aangewezen voor de bestemming "Bedrijf (B)" met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – verpakingsbedrijf (sb-vpb)". Volgens Schelling dient aan deze gronden een woonbestemming te worden toegekend.

2.53.1. Gelet op de verbeelding zijn de gronden tussen de bedrijfsloods en de woning Osdorperweg 515 aangewezen voor de bestemming "Bedrijf (B)" met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – verpakingsbedrijf (sb-vpb)".

Op pagina 64 van de zienswijzennota staat dat de bestemming van het perceelsgedeelte tussen de loods en het woonhuis in de verbeelding is aangepast en dat dit overeenkomstig de zienswijze van Schelling weer de bestemming "Wonen (W)" heeft gekregen. Gelet op het vaststellingsbesluit

201004283/1/R2

49

25 april 2012

heeft de deelraad met de beantwoording van de zienswijzen ingestemd. In tegenstelling tot hetgeen de deelraad stelt is de verbeelding niet overeenkomstig de zienswijze van Schelling aangepast. Nu de deelraad het plan in zoverre anders heeft vastgesteld dan hij kennelijk heeft beoogd, moet worden geoordeeld dat het plandeel met de bestemming "Bedrijf (B)" met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – verpakingsbedrijf (sb-vpb)" met betrekking tot de gronden tussen de bedrijfsloods en de woning Osdorperweg 515, niet met de vereiste zorgvuldigheid is vastgesteld.

Dit betoog slaagt.

2.54. Schelling betoogt voorts dat de betekenis van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – verpakingsbedrijf (sb-vpb)" onduidelijk is. Uit de plantoelichting maakt hij op dat deze aanduiding een verruiming van de bedrijfsbestemming inhoudt, hetgeen hij voor het perceel ook wenst, terwijl de deelraad stelt dat het een maatbestemming betreft.

2.54.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat het gebruik van de bedrijfsloods onder het overgangsrecht van het vorige plan viel. De deelraad heeft gekozen voor een maatbestemming omdat in de toekomst geen agrarische activiteiten (meer) zullen worden ontplooid. Voorts is volgens de deelraad op het perceel geen andere bedrijvigheid toelaatbaar.

2.54.2. In de verbeelding rust op de gronden aan de achterzijde van het perceel de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – verpakingsbedrijf (sb-vpb)".

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a en b, zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor een bedrijf in de categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging en kantoorruimte, ondergeschikt aan en ten dienste van deze bestemming.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, onder q, van de planregels, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – verpakingsbedrijf (sb-vpb)" uitsluitend een verpakingsbedrijf toegestaan.

2.54.3. Naar het oordeel van de Afdeling dient uit het woord "uitsluitend" in artikel 5, lid 5.1, onder q, van de planregels te worden opgemaakt dat ter plaatse slechts een verpakingsbedrijf is toegestaan en dat het perceel niet is bestemd ten behoeve van de overige in lid 5.1 genoemde doeleinden. De stelling van Schelling dat uit de plantoelichting in dit geval een verruiming van de bestemmingsdoeleinden kan worden afgeleid kan niet slagen. In het voorbeeld in paragraaf 11.4.1 van de plantoelichting kan met betrekking tot het voorbeeld over de aanduiding "opslag (op)" worden afgeleid dat indien het woord "uitsluitend" in de regels wordt gebruikt, daarmee de gebruiksmogelijkheden worden beperkt.

Het perceel was in het vorige plan bestemd voor "Wonen en agrarische bedrijven (WA)". Niet in geschil is dat het gebruik ten behoeve van een verpakingsbedrijf onder het overgangsrecht van dit plan is komen te vallen. Het standpunt van de deelraad dat het perceel gelet hierop niet als een regulier niet-agrarisch bedrijfsp perceel kan worden beoordeeld, acht de Afdeling niet onredelijk. Voorts is niets gebleken van concrete plannen om andersoortige bedrijvigheid op het perceel te vestigen. Naar het oordeel van de Afdeling was de deelraad gelet op het vorenstaande niet gehouden een

201004283/1/R2

50

25 april 2012

ruimere bedrijfsbestemming aan het perceel toe te kennen.
Het betoog faalt.

2.55. Gelet op het overwogene onder 2.53.1. geeft hetgeen Schelling heeft aangevoerd ten aanzien van het plandeel met de bestemming "Bedrijf (B)" met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – verpakkingsbedrijf (sb-vpb)" ter plaatse van de gronden tussen de bedrijfsloods en de woning Osdorperweg 515, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met 3:2 van de Awb. Het beroep is in zoverre gegrond, zodat het bestreden plandeel dient te worden vernietigd.

In hetgeen Schelling overigens heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de desbetreffende plandelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is in zoverre ongegrond.

Het beroep van Van der Tol

2.56. Van der Tol betoogt dat de bestemming "Agrarisch (A)", die onder meer op zijn perceel aan Osdorperweg 575A rust, niet overeenstemt met het werkelijke gebruik van het perceel. Volgens hem vinden op dit perceel geen agrarische activiteiten plaats. Van der Tol voert aan dat de bestaande rechten in dit plan dienen te worden gewaarborgd. Enerzijds was jarenlang een timmerbedrijf op het perceel gevestigd, zodat het grootste deel van het perceel dient te worden aangewezen voor lichte bedrijvigheid, zo stelt Van der Tol. Anderzijds is aan de gronden aan de zuidoostkant van zijn woning, ter plaatse van de siertuin, volgens Van der Tol in de verbeelding ten onrechte de bestemming "Agrarisch (A)" gelegd.

2.56.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Agrarisch (A)" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)" passend is voor het perceel en verruimde mogelijkheden biedt. Volgens de deelraad zijn de door Van der Tol gewenste bedrijfsactiviteiten, zoals een timmerbedrijf, niet inpasbaar binnen een agrarische bestemming. Een hoveniersbedrijf acht de deelraad wel passend binnen agrarisch bestemde percelen, vanwege het groene dan wel semi-agrarische karakter ervan. De deelraad stelt voorts dat het gebruik als siertuin geen significante inbreuk maakt op de agrarische bestemming.

2.56.2. In de verbeelding zijn aan het perceel Osdorperweg 575A, voor zover hier van belang, de bestemmingen "Agrarisch (A)", "Wonen (W)" en "Tuin (T)" toegekend.

In de verbeelding zijn de woning Osdorperweg 575A en de gronden ten noordoosten van de woning aangewezen voor de bestemming "Wonen". Ter plaatse van de woning is een bouwvlak toegekend. De bestemming "Tuin" rust op een strook grond aan de voorzijde van de woning, over de gehele breedte van het perceel.

De bestemming "Agrarisch (A)" rust gelet op de verbeelding op de

201004283/1/R2

51

25 april 2012

gronden ten zuidwesten van de woning, dat wil zeggen de achterzijde van het perceel, en ten zuidoosten van de woning. De deelraad heeft binnen de voor "Agrarisch (A)" bestemde gronden aan de op het perceel aanwezige bedrijfshal achter de woning en de onbebouwde gronden ten zuidoosten van de woning de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)" toegekend. Een naast de bedrijfshal gelegen kas is in de verbeelding voorzien van de aanduidingen "kas (ks)" en "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a en b, van de planregels, zijn de voor "Agrarisch (A)" aangewezen gronden onder meer bestemd voor glastuinbouw en kwekerij en/of tuinbouw op de volle grond.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder j, voor zover hier van belang, zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding "kas (ks)" mede bestemd voor stadslandbouw in de kassen.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder k, zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)" mede bestemd voor een hoveniersbedrijf en een bloemenhandel.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder k, zijn deze gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)" mede bestemd voor de bestaande stalling van auto's, boten, caravans en/of andere voertuigen.

2.56.3. In het vorige plan was aan het perceel de bestemming "Wonen en agrarische bedrijven (WA)" toegekend.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de voorschriften van het vorige bestemmingsplan, voor zover hier van belang, waren de desbetreffende gronden bestemd voor woningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Ingevolge artikel 5, tweede lid, onder b, in samenhang bezien met de plankaart was op het perceel maximaal één woning toegestaan.

Ingevolge artikel 1, onder c, van de voorschriften van het vorige bestemmingsplan dient onder een agrarisch bedrijf te worden verstaan: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, uitgezonderd de intensieve teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren.

2.56.4. In het deskundigenbericht staat dat een deel van de bedrijfshal wordt gebruikt ten behoeve van de bloemenhandel die Van der Tol ter plaatse exploiteert. De werkzaamheden ten behoeve van de bloemenhandel bestaan uit de inkoop en verkoop van bloemen en tevens verzorgt Van der Tol de bloemstukken voor diverse kantoren. In de zomerperiode heeft Van der Tol een bloemenstal. Voorts is op het perceel een kas met een oppervlakte van 312 m² aanwezig, welke wordt gebruikt voor de teelt van groente voor eigen gebruik en voor opslag. Gelet op deze activiteiten op het perceel ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de deelraad ten onrechte de bestemming "Agrarisch (A)" aan het perceel heeft toegekend. Immers, het bestaande gebruik in de bedrijfshal en de kas is met de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch – hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)" respectievelijk "kas (ks)" en "specifieke vorm van bedrijf – stalling (sb-st)" als zodanig bestemd. Weliswaar vinden thans geen hoveniersactiviteiten plaats in de bedrijfshal, maar de aanduiding die hiervoor

201004283/1/R2

52

25 april 2012

is opgenomen geeft Van der Tol wel de extra mogelijkheid om dergelijke activiteiten in de toekomst te ontplooiën.

2.56.5. Ten aanzien van de vraag of de deelraad een bedrijfsbestemming ten behoeve van lichte bedrijvigheid had moeten opnemen, overweegt de Afdeling dat uit het deskundigenbericht volgt dat het andere deel van de bedrijfshal tot ongeveer 2008 in gebruik is geweest bij een timmerbedrijf. Sinds het gebruik voor een timmerbedrijf is gestaakt, is dit deel van de bedrijfshal niet meer bedrijfsmatig in gebruik geweest, zo staat in het deskundigenbericht. De Afdeling stelt vast dat het gebruik van de bedrijfshal ten behoeve van een timmerbedrijf, gelet op de in 2.56.3. genoemde omschrijving van het begrip agrarisch bedrijf, in strijd was met het vorige bestemmingsplan. Naar het oordeel van de Afdeling kan Van der Tol hier dan ook geen rechten aan ontlenen. Voorts behoefde de deelraad gelet op de geldende beleidskaders geen aanleiding te zien een bedrijfsbestemming ten behoeve van lichte bedrijvigheid als nieuwe functie in het plan op te nemen. Daarbij acht de Afdeling het standpunt van de deelraad dat lichte bedrijvigheid – anders dan een bloemenhandel of hoveniersbedrijf – geen groen of semi-agrarisch of daarmee verwant karakter heeft en derhalve niet inpasbaar is binnen een agrarische bestemming, niet onredelijk. Van der Tol heeft verder niet aannemelijk gemaakt dat de gevallen in de omgeving van zijn perceel waarbij niet-agrarische bedrijvigheid wel als zodanig in het plan is opgenomen, wat hiervan verder ook zij, vergelijkbaar zijn met zijn geval.

2.56.6. Ten aanzien van de voor "Agrarisch (A)" bestemde siertuin overweegt de Afdeling als volgt.

Tussen partijen is niet in geschil dat de siertuin bij de ter plaatse aanwezige woning hoort. Anders dan de deelraad stelt, valt naar het oordeel van de Afdeling niet in te zien onder welke van de doeleinden van de bestemming "Agrarisch (A)" deze siertuin kan worden geschaard, dan wel op welke wijze de siertuin binnen deze bestemming past. Gelet hierop moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het beroep van Van der Tol is in zoverre gegrond, zodat het plandeel met de bestemming "Agrarisch (A)" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)" ter plaatse van de siertuin die is gelegen ten zuidoosten van de woning Osdorperweg 575A dient te worden vernietigd wegens strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

2.57. Van der Tol stelt ten slotte dat aan het gedeelte van het perceel ten noordwesten van de woning ten onrechte de bestemming "Wonen (W)" is toegekend. Volgens Van der Tol behoeft dit deel van het perceel niet voor wonen te worden bestemd, omdat hij geen bouwvergunning voor een tweede woning zal kunnen verkrijgen.

2.57.1. De deelraad stelt zich op het standpunt dat de desbetreffende gronden aan de noordwestzijde van de woning overeenkomstig het bestaande gebruik zijn bestemd. De deelraad acht de bestemming "Wonen (W)" ter plaatse passend, omdat deze gronden in de toekomst kunnen worden benut ten behoeve van eventuele bijgebouwen en aan- en

201004283/1/R2

53

25 april 2012

uitbouwen. Ook kan onder voorwaarden ontheffing worden verleend om een woning te vergroten tot in totaal 150 m². De deelraad heeft daarom de bestemming "Wonen (W)" voor dit gedeelte van het perceel zinvol geacht.

2.57.2. In het deskundigenbericht staat dat aan de noordwestelijke zijde van de woning zich de oprit en het (half)verharde erf bevinden. Van der Tol heeft het deskundigenbericht op dit punt niet weersproken. Dat geen bouwvergunning kan worden verkregen voor een tweede woning op het perceel – wat daarvan verder ook zij – maakt nog niet dat de gekozen woonbestemming in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Naar het oordeel van de Afdeling heeft Van der Tol niet aannemelijk gemaakt dat het huidige gebruik ten behoeve van een oprit en een (half)verhard erf in strijd zijn met de bestemming "Wonen". Gelet op het vorenstaande heeft de deelraad in redelijkheid een woonbestemming voor de gronden ten noordoosten van de woning passend kunnen achten.

2.58. Gelet op het overwogene onder 2.56.6. geeft hetgeen Van der Tol heeft aangevoerd ten aanzien van het plandeel met de bestemming "Agrarisch (A)" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)" ter plaatse van de siertuin die is gelegen ten zuidoosten van de woning Osdorperweg 575A, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met 3:2 van de Awb. Het beroep is in zoverre gegrond, zodat het bestreden plandeel dient te worden vernietigd.

In hetgeen Van der Tol overigens heeft aangevoerd met betrekking tot de bestemming "Agrarisch (A)" en de bestemming "Wonen (W)" voor het Osdorperweg 575A, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de deelraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de desbetreffende plandelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is in zoverre ongegrond.

Nieuw te nemen besluit

2.59. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onder a, en vijfde lid, van de Awb de deelraad op te dragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van deze uitspraak een herziening van het plan vast te stellen. De Afdeling zal een termijn stellen van 34 weken.

Proceskostenveroordeling

2.60. De deelraad dient op na te melden wijze in de proceskosten van Celie, Van Geilswijk B.V., Rutte Beheer B.V. en andere, Meekel, Schelling en Van der Tol te worden veroordeeld. Ten aanzien van Breure en Van Klooster-Timmer is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen. Ten aanzien van Worm, ABC Stalling, Kramer, Van der Laan, Kuijper Vastgoed B.V. en Vork bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

201004283/1/R2

54

25 april 2012

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van C.J. Worm geheel en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebroeders Van Geilswijk B.V. en andere voor zover dat is ingediend door Gebr. Van Geilswijk Holding B.V. en de Stichting Administratiekantoor Vastgoed Gebr. Van Geilswijk niet-ontvankelijk;
- II. verklaart de beroepen van P.A.J. Breure en J.C. Breure, H. Celie, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebroeders Van Geilswijk B.V., de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J. Rutte Beheer B.V. en andere, E.M. van Klooster-Timmer, P.C. Meekel-Fraikin en A.W.M. Meekel, H.M. Schelling, en J.N.J. van der Tol gedeeltelijk gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de deelraad van het stadsdeel Osdorp, thans de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West, van de gemeente Amsterdam van 16 februari 2010, kenmerk 104 SDO 10, voor zover daarbij is vastgesteld:
 - a. het plandeel met de bestemming "Bedrijf (B)" voor de gronden achter de Osdorperweg 487-501, met uitzondering van de gronden waaraan de aanduiding "opslag" is toegekend;
 - b. het plandeel met de bestemming "Wonen (W)" ter plaatse van het ketelhuis en de machinekamer op het perceel Raadsdorperweg 34-48;
 - c. de plandelen met de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering (WS-WK)" ter plaatse van de percelen Raadsdorperweg 72 en 80 alsmede ter plaatse van de overige als secundaire directe waterkering aangemerkte gronden langs de Ringvaart;
 - d. het plandeel met de bestemming "Bedrijf (B)" ter plaatse van de drie aangeduide bouwvlakken op het westelijke deel van het perceel Osdorperweg 580-596, zoals aangegeven op het aangehechte kaartje;
 - e. het plandeel met de bestemming "Tuin (T)" met betrekking het perceel Osdorperweg 945;
 - f. het plandeel met de bestemming "Wonen (W)", voor zover het betreft de twee bijgebouwen nabij de woning Osdorperweg 456R;
 - g. het plandeel met de bestemming "Bedrijf (B)" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – verpakkingsbedrijf (sb-vpb)" ter plaatse van de gronden tussen de bedrijfsloods en de woning Osdorperweg 515;
 - h. het plandeel met de bestemming "Agrarisch (A)" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – hovenier en bloemenhandel (sa-hbl)" ter plaatse van de siertuin die is gelegen ten zuidoosten van de woning Osdorperweg 575A;
- IV. draagt de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West van de gemeente Amsterdam op om binnen 34 weken na de verzending van deze

201004283/1/R2

55

25 april 2012

uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de onder III. van dit dictum genoemde onderdelen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

- V. verklaart de beroepen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ABC Stalling Amsterdam B.V., N.J.A. Kramer, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid L.G. Kuijper Vastgoed B.V., F. van der Laan en E.G.P. Vork geheel, en de beroepen van P.A.J. Breure en J.C. Breure, H. Celie, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebroeders Van Geilswijk B.V., de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J. Rutte Beheer B.V. en andere, E.M. van Klooster-Timmer, P.C. Meekel-Fraikin en A.W.M. Meekel, H.M. Schelling en J.N.J. van der Tol voor het overige ongegrond;
- VI. veroordeelt de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West van de gemeente Amsterdam tot vergoeding van bij de hierna vermelde appellanten in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten, welk bedrag door de deelraad onder vermelding van het zaaknummer als volgt dient te worden betaald:
- a. aan H. Celie een bedrag van € 1117,82 (zegge: elfhonderdzeventien euro en tweeëntachtig cent), waarvan € 1092,50 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
 - b. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebroeders Van Geilswijk B.V. een bedrag van € 655,50 (zegge: zeshonderdvijfenvijftig euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
 - c. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J. Rutte Beheer B.V. en andere een bedrag van € 1492,50 (zegge: veertienhonderdtweënnegentig euro en vijftig cent), waarvan € 1092,50 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
 - d. aan P.C. Meekel-Fraikin en A.W.M. Meekel een bedrag van € 1092,50 (zegge: duizendtweënnegentig euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
 - e. aan H.M. Schelling een bedrag van € 1131,62 (zegge: elfhonderdeenendertig euro en tweeënzestig cent), waarvan € 1092,50 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
 - f. aan J.N.J. van der Tol een bedrag van € 1122,90 euro (zegge: elfhonderdtweëntwintig euro en negentig cent), waarvan € 1092,50 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West van de gemeente Amsterdam aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht

201004283/1/R2

56

25 april 2012

vergoedt ten bedrage van:

- a. € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor P.A.J. Breure en J.C. Breure, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- b. € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor H. Celie;
- c. € 298,00 (zegge: tweehonderdachtennegentig euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebroeders Van Geilswijk B.V.;
- d. € 298,00 (zegge: tweehonderdachtennegentig euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J. Rutte Beheer B.V. en andere, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
- e. € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor E.M. van Klooster-Timmer;
- f. € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor P.C. Meekel-Fraikin en A.W.M. Meekel, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- g. € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor H.M. Schelling;
- h. € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor J.N.J. van der Tol.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillesen en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. S.C.J. van der Hoorn, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren
voorzitter

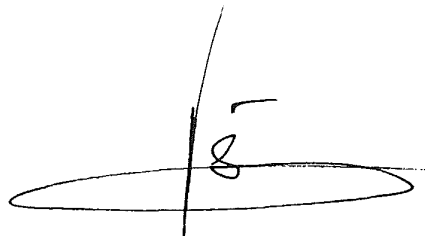
w.g. Van der Hoorn
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 april 2012

586-612.

Verzonden: 25 april 2012

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 extending to the right.

mr. H.H.C. Visser

201004283/1/R2

57

25 april 2012

