

Uitspraak 201211518/1/R4

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 24 juli 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Gouda
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201211518/1/R4.

Datum uitspraak: 24 juli 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bremu Vastgoed B.V., gevestigd te Amsterdam (hierna: Bremu),
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Amsterdamse Maatschappij voor Exploitatie van Onroerende Goederen "De Tulp" B.V., gevestigd te Amsterdam (hierna: De Tulp),
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Green Real Estate B.V. en andere, alle gevestigd te Alphen aan den Rijn (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: Green),
4. de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NSI N.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NSI Kantoren B.V., beide gevestigd te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: NSI), appellanten,

en

de raad van de gemeente Gouda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 september 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Goudse Poort" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Bremu, De Tulp, Green en NSI beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Green heeft nadere stukken ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 mei 2013, waar Bremu, vertegenwoordigd door mr. E.M. van Bommel, advocaat te Amsterdam, vergezeld door ir. M.M. Brentjens, De Tulp, vertegenwoordigd door mr. E.M. van Bommel, voornoemd, Green, vertegenwoordigd door mr. M. Klijnsstra en mr. C.F. Geerdes, beiden advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. B.T. Goerdat en W.P. Hensema, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het bedrijventerrein Goudse Poort te Gouda. Het plan betreft een actualisatie en is conserverend van aard.

Het beroep van Breму

3. Breму is eigenaar van het perceel Doesburgweg 7. Zij kan zich niet met het plan verenigen voor zover de aan dit perceel toegekende bestemming slechts kantoren mogelijk maakt en niet tevens bij recht of via een afwijkingsbevoegdheid bedrijven, (perifere) detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, (ondergeschikte) horeca en wonen. Daarnaast richt Breму zich tegen de omvang van het toegekende bouwvlak en de toegestane bouwhoogten.

Hiertoe betoogt Breму dat de raad onvoldoende betekenis heeft toegekend aan haar belang bij een ruimere bestemming. Breму wijst op de omvang van het gebouw en de gewijzigde economische omstandigheden en als gevolg daarvan de leegstand van het gebouw. Deze omstandigheden nopen volgens haar tot een ruimere bestemming. Breму wijst verder op andere gronden in het plangebied waaraan de raad wel ruimere bestemmingen heeft toegekend.

Wat betreft de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor maatschappelijke voorzieningen, betoogt Breму dat een afwijkingsbevoegdheid te veel vertraging en onzekerheid meebrengt ten opzichte van een bestemming bij recht, hetgeen potentiële huurders afschrikt.

Verder betoogt Breму dat het toegekende bouwvlak en de toegekende bouwhoogten haar onnodig beperken bij de herontwikkeling van het pand. Zij wijst in dit verband op een onderzoek dat zij heeft laten uitvoeren naar de transformatiemogelijkheden voor het perceel.

Bremu betoogt daarnaast dat het plan niet uitvoerbaar is, nu 98,5% van het gebouw leegstaat en het niet waarschijnlijk is dat binnen de planperiode het gebouw nog als kantoor gebruikt zal worden.

3.1. De raad stelt dat in het plan zoveel mogelijk is uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden op grond van het vorige plan "Den Uiter - II". Aangezien dit plan globaal van opzet was, is in het nieuwe plan de inmiddels gerealiseerde situatie gedetailleerd opgenomen. Gelet op de leegstand van gebouwen op het bedrijventerrein, zijn op een aantal locaties de gebruiksmogelijkheden van gebouwen verruimd ten opzichte van de gerealiseerde situatie, aldus de raad. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden heeft de raad gebaseerd op het Structuurplan Goudse Poort, vastgesteld door de raad in maart 2007 (hierna: het Structuurplan), en het Vlekkenplan Goudse Poort van 12 september 2011 (hierna: het Vlekkenplan). Doelstelling van het Structuurplan is de transformatie van de Goudse Poort van gemengd bedrijventerrein tot een hoogwaardige bedrijven- en kantorenlocatie. In verband met de economische realiteit is in samenwerking met de belangenvereniging Goudse Poort onderzocht waar verruiming van de gebruiksmogelijkheden in het gebied mogelijk is, rekening houdend met de uitgangspunten van het Structuurplan. De in het Vlekkenplan voorgestelde verruiming van de gebruiksmogelijkheden is grotendeels in het bestemmingsplan verwerkt, aldus de raad. Het perceel Doesburgweg 7 ligt op een locatie die in het Structuurplan is aangemerkt als 'hoogwaardige kantorenlocatie met voorzieningencluster' en in het Vlekkenplan als 'overloopgebied kantoren/bedrijven/maatschappelijke functies'. De raad heeft het gerealiseerde kantoorgebouw als zodanig bestemd en overeenkomstig het Vlekkenplan voorzien in een verruiming van de bestemming met dienstverlenende bedrijven en een afwijkingsbevoegdheid voor de vestiging van maatschappelijk voorzieningen. De raad stelt te hebben voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor maatschappelijke voorzieningen, aangezien deze een breed scala aan activiteiten mogelijk maken. Zodra de vestiging van een maatschappelijke voorziening op het perceel aan de orde is, zal moeten worden aangetoond dat de gewenste functie vanuit milieuhygiënisch oogpunt en overige eisen past in de directe omgeving, aldus de raad. Voor een verdere verruiming bestaat volgens de raad geen aanleiding, te meer nu het gebouw ten behoeve van kantoorfuncties is gebouwd en het in ruimtelijk opzicht ook deze uitstraling heeft.

De raad stelt verder dat een afgenomen vraag naar kantoorruimte in de huidige markt niet betekent dat binnen de planperiode geen behoefte meer zal ontstaan aan kantoorruimte op deze locatie.

Ten slotte stelt de raad dat Breму geen concreet bouwvoornemen kenbaar heeft gemaakt dat niet binnen de in het plan opgenomen maten gerealiseerd kan worden.

3.2. Blijkens de verbeelding is aan het perceel Doesburgweg 7 de bestemming "Kantoor" alsmede de aanduiding "wro-zone - afwijkingsgebied 1" toegekend.

Ingevolge artikel 9, lid 9.1, van de planregels zijn de voor "Kantoor" aangewezen gronden bestemd voor onder meer:

- a. kantoren;
- b. aan de functies onder a. gebonden parkeervoorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
- d. dienstverlenende bedrijven.

Ingevolge artikel 18, lid 18.2, kan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - afwijkingsgebied 1" op de verbeelding, het bevoegd gezag onder voorwaarden omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het plan ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

3.3. In het voorheen geldende plan "Den Uitert - II" was aan het perceel de bestemming "Kantoren" toegekend.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de planvoorschriften van dit plan waren deze gronden bestemd voor kantoren met de daarbij behorende magazijn- en dienstruimten.

3.4. Niet in geschil is dat het gebouw op het perceel Doesburgweg 7 is opgericht als kantoor en laatstelijk ook als zodanig in gebruik was. De Afdeling acht het niet onredelijk dat de raad als uitgangspunt bij de vaststelling van de bestemmingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden heeft aangesloten bij de gerealiseerde bebouwing en het bestaande gebruik.

Bij de beoordeling van de door Bremu gewenste verruiming van de bestemming heeft de raad aansluiting gezocht bij het Structuurplan en het Vlekkenplan. Bremu heeft geen omstandigheden gesteld op grond waarvan de raad in redelijkheid geen aansluiting heeft kunnen zoeken bij het Structuurplan en het Vlekkenplan. Overeenkomstig het Structuurplan en het Vlekkenplan is de bestemming van het perceel Doesburgweg 7 verruimd ten behoeve van dienstverlenende bedrijven. Daarnaast voorziet het plan in een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

In hetgeen Bremu heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad voor de gewenste maatschappelijke functie niet in redelijkheid heeft kunnen volstaan met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid, nu uit de stukken niet volgt dat Bremu reeds een concreet voornemen voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen heeft.

Voorts volgt uit de stukken dat het gebouw is opgericht en gedeeltelijk in gebruik is en overigens laatstelijk in gebruik was als kantoorgebouw, zodat de Afdeling Bremu niet volgt in haar betoog dat het plan in zoverre niet uitvoerbaar is.

Gelet op het voorgaande alsmede gelet op de omstandigheid dat het perceel in het voorheen geldende plan eveneens een kantoorbestemming had, heeft de raad, hoewel het pand momenteel leegstaat, in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang bij het behoud van het desbetreffende gebied als hoogwaardige kantorenlocatie en de uitvoering van het in het Structuurplan neergelegde beleid dan aan het belang van Bremu bij de door haar gewenste ruimere bestemming.

3.5. Ten aanzien van de door Bremu gemaakte vergelijking met andere gronden in het plangebied heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat het pand van Bremu is opgericht als kantoorgebouw en ook deze uitstraling en vormgeving heeft en daarnaast, anders dan de andere gronden, in het Structuurplan is aangemerkt als 'hoogwaardige kantorenlocatie met voorzieningencluster' en in het Vlekkenplan als 'overloopgebied kantoren/bedrijven/maatschappelijke functies'. In hetgeen Bremu heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Bremu genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

3.6. Niet gebleken is dat Bremu ten tijde van de vaststelling van het plan een concreet bouwvoornemen had voor de aanpassing van het gebouw. Het in dit verband door Bremu overgelegde onderzoek bevat niet een dergelijk concreet bouwvoornemen, maar betreft een

onderzoek naar de transformatiemogelijkheden. Reeds hierom heeft de raad in dit geval meer gewicht kunnen toekennen aan het uitgangspunt van de raad om de bestaande situatie als zodanig te bestemmen dan aan de wens van Breму voor ruimere bouw mogelijkheden. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het plan diverse afwijkingsbevoegdheden bevat op grond waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in het plan opgenomen maatvoering.

3.7. Het beroep is ongegrond

Het beroep van De Tulp

4. De Tulp is eigenaar van het perceel Tielweg 5. Zij kan zich niet met het plan verenigen voor zover de aan dit perceel toegekende bestemming slechts kantoren en dienstverlenende bedrijven mogelijk maakt en niet tevens bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en wonen. In het bijzonder beoogt De Tulp een bestemming die de vestiging van een school in het gebouw mogelijk maakt.

Hiertoe betoogt De Tulp dat de raad onvoldoende betekenis heeft toegekend aan het belang van De Tulp bij een ruimere bestemming. De Tulp wijst op de gewijzigde economische omstandigheden en de leegstand van het pand die hier het gevolg van is. Voorts zijn ten onrechte de gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van het voorheen geldende plan, aldus De Tulp. De Tulp betoogt dat zij reeds in 2011 een concreet voornemen voor de huisvesting van twee scholen en een kinderdagcentrum aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt. De locatie is in ruimtelijke opzicht geschikt voor de huisvesting van de scholen en niet valt in te zien dat een school ter plaatse ten koste zou gaan van de uitstraling en zichtbaarheid van het plangebied als kantorenlocatie, zodat de raad de gronden ten minste daartoe had moeten bestemmen, aldus De Tulp.

Voorts maakt De Tulp een vergelijking met nabijgelegen percelen waaraan wel ruimere bestemmingen zijn toegekend.

De Tulp betoogt ten slotte dat het plan niet uitvoerbaar is, nu het gebouw leegstaat en het niet waarschijnlijk is dat binnen de planperiode het gebouw nog ten behoeve van kantoorfuncties gebruikt zal worden.

4.1. De raad stelt dat het gebouw op het perceel Tielweg 5 is opgericht als kantoor en ligt op een locatie die in het Structuurplan is aangeduid als zichtlocatie in een gebied voor 'kantoren in stedelijk milieu'. Naast het perceel zijn in de afgelopen jaren een aantal hoogwaardige kantoren gebouwd. In het Vlekkenplan is de locatie aangewezen voor 'hoogwaardige kantoren'. De raad acht de bebouwing op deze zichtlocatie van belang voor de uitstraling van het gebied als geheel, zodat dit perceel ook ten behoeve van kantoorfuncties en daaraan gerelateerde functies is bestemd. Om deze reden is de ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning voor de vestiging van twee scholen en een kinderdagcentrum op het perceel op 5 september 2012 afgewezen, aldus de raad. Teneinde aan de belangen van De Tulp bij een ruimere bestemming tegemoet te komen, staat het plan wel dienstverlenende bedrijven toe binnen de bestemming "Kantoor", aangezien dit gebruik wat ruimtelijke uitstraling betreft met kantoren vergelijkbaar is, aldus de raad.

De raad stelt verder dat een afgenomen vraag naar kantoorruimte in de huidige markt niet betekent dat binnen de planperiode geen behoefte meer zal ontstaan aan kantoorruimte op deze locatie.

4.2. Blijkens de verbeelding is aan het perceel Tielweg 5 de bestemming "Kantoor" toegekend.

Ingevolge artikel 9, lid 9.1, van de planregels zijn de voor "Kantoor" aangewezen gronden bestemd voor onder meer:

- a. kantoren;
- b. aan de functies onder a. gebonden parkeervoorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
- d. dienstverlenende bedrijven.

4.3. In het voorheen geldende plan was aan het perceel de bestemming "Bedrijven, klasse B" toegekend.

Ingevolge artikel 8, eerste lid, van de planvoorschriften van dit plan waren deze gronden bestemd voor dienstverlenende bedrijven, bedrijven ten dienste van handel en nijverheid en kantoren met de daarbij behorende magazijn- en dienstruimten.

4.4. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Bij de vaststelling van het plan heeft de raad een ander uitgangspunt gehanteerd dan in het voorgaande plan, in die zin dat in het plan geen globale bestemmingen meer zijn opgenomen en de gronden in beginsel overeenkomstig de inmiddels gerealiseerde situatie zijn bestemd. Niet in geschil is dat het perceel Tielweg 5 laatstelijk als kantoor werd gebruikt. Overeenkomstig bedoeld uitgangspunt heeft de raad aan het perceel dan ook de bestemming "Kantoor" toegekend. De Afdeling acht het niet onredelijk dat de raad als uitgangspunt bij de vaststelling van de bestemmingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden heeft aangesloten bij de gerealiseerde bebouwing en het gebruik dat hiervan laatstelijk werd gemaakt. Reeds gelet hierop volgt de Afdeling De Tulp niet in haar betoog dat een kantoorbestemming niet uitvoerbaar is.

4.5. Wat betreft de verdere verruiming van het toegelaten gebruik heeft de raad aansluiting gezocht bij het Structuurplan en het Vlekkenplan. De Tulp heeft geen omstandigheden gesteld op grond waarvan de raad in redelijkheid geen aansluiting heeft kunnen zoeken bij het Structuurplan en het Vlekkenplan.

In het Structuurplan is het perceel Tielweg 5 omschreven als een zichtlocatie, gelegen in de zone 'kantoren in stedelijk milieu'. In het Vlekkenplan ligt het perceel in de zone 'hoogwaardige kantoren'. De raad heeft, om aan het belang van De Tulp bij een ruimere bestemming tegemoet te komen, binnen de bestemming "Kantoor" tevens dienstverlenende bedrijven toegelaten. In het voorheen geldende plan was het perceel evenmin bestemd ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Nabij het perceel zijn recent enkele hoogwaardige kantoren opgericht. Gelet op het voorgaande heeft de raad ten aanzien van de door De Tulp gewenste verruiming van de gebruiksmogelijkheden, hoewel het pand momenteel leegstaat en in weerwil van het concrete voornemen dat De Tulp voor het gebruik van het perceel ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen heeft aangedragen, in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang bij het behoud van de uitstraling van het desbetreffende gebied als hoogwaardige kantorenlocatie en de uitvoering van het Structuurplan dan aan het belang van De Tulp bij de door haar gewenste ruimere bestemming.

4.6. Ten aanzien van de door De Tulp gemaakte vergelijking met andere percelen op zichtlocaties waaraan de bestemming "Gemengd" of "Bedrijf" is toegekend, heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat deze percelen niet zijn gelegen binnen de zone die in het Structuurplan is aangeduid als kantoren in stedelijk milieu. In hetgeen De Tulp heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door De Tulp genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

4.7. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Green

Artikel 1.43 van de planregels

5. Green richt zich in de eerste plaats tegen de vaststelling van een gedeelte van artikel 1, lid 1.43, van de planregels. Bij besluit van 23 oktober 2012 heeft het college van gedeputeerde staten ingevolge artikel 3.8, zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een reactieve aanwijzing gegeven. Het aanwijzingsbesluit strekt er onder meer toe dat een gedeelte van artikel 1, lid 1.43, van de planregels geen deel blijft uitmaken van het vastgestelde plan. Het beroep van Green is gericht tegen een ander gedeelte van de desbetreffende planregel.

5.1. Op 31 oktober 2012 is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt en ter inzage gelegd. In de kennisgeving staat: "Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij besluit van 23 oktober 2012 besloten voor het bestemmingsplan 'Goudse

Poort' een reactieve aanwijzing te geven [...] ten aanzien van de definitie van perifere detailhandel in artikel 1.43 van de planregels. De reactieve aanwijzing heeft tot gevolg dat deze onderdelen geen deel meer uitmaken van het door de raad vastgestelde bestemmingsplan." Gelet op de bewoordingen van de kennisgeving is artikel 1, lid 1.43, van de planregels niet bekendgemaakt en heeft de in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn voor het indienen van beroep tegen deze planregel derhalve geen aanvang genomen.

5.2. In artikel 6:10, eerste lid, onder a, van de Awb is bepaald dat ten aanzien van een voor het begin van de termijn ingediend bezwaar- of beroepschrift niet-ontvankelijkverklaring op grond daarvan achterwege blijft indien het besluit ten tijde van de indiening wel reeds tot stand was gekomen. Ingevolge het tweede lid van dat artikel kan de behandeling van het bezwaar of beroep in dat geval worden aangehouden tot het begin van die termijn. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op de situatie dat de bekendmaking van het besluit nog niet heeft plaatsgevonden, maar zeker is dat de bekendmaking op afzienbare termijn zal plaatsvinden, waarmee de termijn voor het instellen van het beroep een aanvang zal nemen. De bepaling kan in dit geval geen toepassing vinden nu onzeker is of, en zo ja wanneer de desbetreffende planregel bekend zal worden gemaakt en diensgevolge tevens of, en zo ja op welk moment de termijn voor het instellen van beroep een aanvang zal nemen.

5.3. Het beroep van Green is in zoverre niet-ontvankelijk.

Ondergeschikte verkoop van nevenproducten

6. Ter zitting heeft Green haar beroep voor het overige ingetrokken voor zover het is ingesteld door de stichting Stichting Bewaarder Go Stores Gouda en de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Green Real Estate B.V. en Green Development B.V. en gehandhaafd voor zover het is ingesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Green Properties B.V.

7. Green Properties is eigenaar van het perceel Kampenringweg 19 waaraan de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "detailhandel perifeer" is toegekend. Zij stelt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid van ondergeschikte verkoop van nevenproducten, passend bij het hoofdassortiment, op de percelen waaraan de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "detailhandel perifeer" of de bestemming "Gemengd" is toegekend. Zij betoogt dat ondergeschikte verkoop van nevenproducten wel wordt toegestaan binnen de bestemming "Detailhandel - Perifeer" en dat niet valt in te zien waarom het planbreed toestaan van de verkoop van dergelijke producten op percelen waarop perifere detailhandel is toegestaan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

7.1. De raad stelt dat ondergeschikte verkoop van nevenproducten niet gewenst is voor perifere detailhandel die via een multifunctionele bestemming mogelijk wordt gemaakt. Op deze locaties, die niet behoren tot het concentratiegebied voor perifere detailhandel, wil de raad geen ruimer gebruik toestaan dan het bestaande gebruik, aangezien dit tot handhavingsproblemen zal leiden.

7.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.4, van de planregels geldt ter plaatse van de gronden met de bestemming "Detailhandel - Perifeer" dat:

- a. ondergeschikte verkoop van nevenproducten, passend bij het hoofdassortiment, toegestaan is tot een oppervlakte van maximaal 20% van het verkoopvloeroppervlak (VVO);
- b. het niet is toegestaan deze gronden te gebruiken voor andere vormen van detailhandel dan perifere detailhandel.

Binnen de bestemmingen "Bedrijf" en "Gemengd" is een dergelijke specifieke gebruiksregel niet opgenomen.

7.3. De Afdeling acht het argument van de raad dat ondergeschikte verkoop van nevenassortiment op percelen waaraan de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "detailhandel perifeer" of de bestemming "Gemengd" is toegekend tot handhavingsproblemen zal leiden, niet overtuigend. Immers valt niet in te zien dat deze handhavingsproblemen zich niet tevens zullen voordoen op locaties met de bestemming "Detailhandel - Perifeer", waarbinnen ondergeschikte verkoop van nevenassortiment wel is toegestaan. Gelet hierop bestaat voor het door de raad gemaakt onderscheid zonder nadere toelichting geen

rechtvaardiging. In hetgeen Green Properties heeft aangevoerd, ziet de Afdeling dan ook aanleiding voor het oordeel dat het plan onvoldoende is gemotiveerd, voor zover het niet voorziet in ondergeschikte verkoop van nevenproducten op percelen waaraan de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "detailhandel perifeer" of de bestemming "Gemengd" is toegekend. Het bestreden besluit is op dit punt genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Het beroep van Green Properties is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd voor zover het plan niet voorziet in de ondergeschikte verkoop van nevenproducten op de gronden met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "detailhandel perifeer" en op de gronden met de bestemming "Gemengd."

Het beroep van NSI

8. NSI is eigenaar van de percelen Hanzeweg 5, Hanzeweg 15-19, Hanzeweg 10-12 / Stavorenweg 8 en Groningenweg 6. NSI kan zich niet met het plan verenigen voor zover hierin de bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden op deze percelen zijn beperkt ten opzichte van het vorige plan.

Samengevat weergegeven betoogt NSI hiertoe dat het plan in strijd met provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is vastgesteld, doordat in weerwil van dit beleid in het plan de ruimere planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige plan niet zijn gehandhaafd.

Voorts betoogt NSI dat flexibiliteit in de bouw- en gebruiksmogelijkheden noodzakelijk is om leegstand te voorkomen. Aan dit belang heeft de raad onvoldoende betekenis toegekend, zodat ten onrechte de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn beperkt ten opzichte van het voorheen geldende plan, aldus NSI. De in artikel 9, lid 9.3, van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid acht NSI in dit verband onvoldoende, mede omdat daarin ten onrechte de voorwaarde wordt gesteld dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeerplaatsen.

Ten aanzien van de aan het perceel Hanzeweg 10-12 / Stavorenweg 8 toegekende bestemming "Gemengd", betoogt NSI dat niet duidelijk is op welke wijze het begrip 'bestaande bedrijven' in de bestemmingsomschrijving moet worden uitgelegd. Voorts is aan de zuidwestzijde van dit perceel ten onrechte de bestemming "Groen" toegekend, aldus NSI.

8.1. De raad stelt dat in het voorheen geldende plan voor het gehele toenmalige plangebied globale bestemmingen waren opgenomen. Inmiddels is het gehele gebied gerealiseerd. De gerealiseerde gebouwen en het huidige gebruik zijn in het plan als uitgangspunt genomen bij de vaststelling van het plan. Teneinde aan de belangen van NSI tegemoet te komen, heeft hij de bestemmingen ten opzichte van het huidige gebruik wel deels verruimd, aldus de raad. Een verdere verruiming past echter niet binnen het Structuurplan en het Vlekkenplan, nu dit Structuurplan en Vlekkenplan gericht zijn op de transformatie van een bedrijventerrein met gemengd karakter tot een hoogwaardige bedrijven- en kantorenlocatie, aldus de raad.

De raad stelt voorts dat het plan voorziet in diverse afwijkingsbevoegdheden op grond waarvan van de toegestane bouwhoogten en vastgestelde bouwvlakken kan worden afgeweken. In zoverre is hij tegemoet gekomen aan het belang van de eigenaren bij enige flexibiliteit in de bouw mogelijkheden, aldus de raad.

Ten slotte stelt de raad dat met het begrip 'bestaande bedrijven' in de planregels de ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige bedrijven worden bedoeld.

8.2. Blijkens de verbeelding is aan de percelen Hanzeweg 5, Hanzeweg 15-19 en Groningerweg 6 de bestemming "Kantoor" toegekend. Aan de percelen Hanzeweg 5 en Hanzeweg 15-19 is voorts de aanduiding "wro-zone - afwijkingsgebied 1" toegekend. Aan het perceel Groningerweg 6 is voorts de aanduiding "maatschappelijk" toegekend.

Ingevolge artikel 9, lid 9.1, van de planregels zijn deze gronden bestemd voor onder meer:

- a. kantoren;
- b. aan de functies onder a. gebonden parkeervoorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
- d. dienstverlenende bedrijven.

Ingevolge lid 9.3, aanhef en onder b, kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 9.2 onder b ten behoeve van het verhogen van hoofdgebouwen met 1 bouwlaag van ten hoogste 4 m, mits door de aanvrager wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeerplaatsen.

Ingevolge artikel 18, lid 18.2, kan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - afwijkingsgebied 1" op de verbeelding, het bevoegd gezag onder voorwaarden omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het plan ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

8.3. Blijkens de verbeelding is aan het perceel Hanzeweg 10-12 / Stavorenweg 8 de bestemming "Gemengd" toegekend.

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn deze gronden bestemd voor onder meer:

a. perifere detailhandel en dienstverlening;

b. kantoren;

c. bestaande bedrijven.

Blijkens de verbeelding is aan de groenstrook ten zuidwesten van het perceel de bestemming "Groen" toegekend.

8.4. In het voorheen geldende plan was aan voornoemde percelen de bestemming "Bedrijven, klasse B" toegekend.

Ingevolge artikel 8, eerste lid, van de voorschriften van dit plan waren deze gronden bestemd voor dienstverlenende bedrijven, bedrijven ten dienste van handel en nijverheid en kantoren met de daarbij behorende magazijn- en dienstruimten.

8.5. De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan provinciaal of regionaal beleid, zoals dit is neergelegd in bijvoorbeeld de Structuurvisie Zuid-Holland, gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting is een beschouwing van het provinciaal en regionaal beleid gegeven in het licht van de in het plan voorziene ontwikkelingen. NSI heeft niet aannemelijk dat de raad het desbetreffende provinciaal en regionaal beleid niet in de belangenafweging heeft betrokken noch dat hij in strijd daarmee het plan heeft vastgesteld.

8.6. Zoals de Afdeling hiervoor reeds heeft overwogen, kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Bij de vaststelling van het plan heeft de raad een ander uitgangspunt gehanteerd dan in het voorgaande plan, in die zin dat in het plan geen globale bestemmingen meer zijn opgenomen en de gronden in beginsel overeenkomstig de inmiddels gerealiseerde situatie zijn bestemd. De Afdeling acht het niet onredelijk dat de raad bij de vaststelling van de bestemmingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden als uitgangspunt heeft aangesloten bij de gerealiseerde bebouwing en het bestaande gebruik.

8.7. Blijkens hetgeen is vermeld in hoofdstuk 3 van de plantoelichting en zoals nader is toegelicht door de raad, is in het plan aangesloten bij het Structuurplan en het Vlekkenplan. De percelen Hanzeweg 5 en Hanzeweg 15-19 liggen op een locatie die in het Structuurplan is aangeduid als 'vervanging van bestaande bedrijfsruimte door meer milieuvriendelijke kleinschalige bedrijfsruimten en kantoren in een groene zone' en in het Vlekkenplan als 'bedrijven/kantoren/maatschappelijke functies'. De percelen Hanzeweg 10-12 / Stavorenweg 8 en Groningerweg 6 liggen op locaties die in het Structuurplan zijn aangeduid als 'kantoren in stedelijk milieu' en in het Vlekkenplan als 'kantoren'. De Afdeling stelt vast dat deze percelen ten minste dienovereenkomstig zijn bestemd, zodat de Afdeling geen aanleiding ziet voor het oordeel dat het plan in strijd met gemeentelijk beleid is vastgesteld.

8.8. Voorts is niet gebleken dat NSI ten tijde van de vaststelling van het plan een concreet bouwvoornemen had voor de aanpassing van haar gebouwen. NSI heeft verder niet aannemelijk gemaakt dat de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden onvoldoende mogelijkheden bieden voor de eventuele herontwikkeling van haar percelen in de toekomst. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de in artikel 9, lid 9.3, aanhef en onder b, van de planregels gestelde voorwaarde dat door de aanvrager wordt

voorzien in voldoende parkeerplaatsen strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de afwijkingsmogelijkheden die het plan biedt, heeft de raad dan ook meer gewicht kunnen toekennen aan zijn uitgangspunt om de bestaande situatie als zodanig te bestemmen dan aan de wens van NSI voor ruimere bouw mogelijkheden.

8.9. Wat betreft het begrip 'bestaande bedrijven' in artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder c, van de planregels heeft de raad toegelicht dat hiermee de ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezige bedrijven en daarmee soortgelijke bedrijven worden bedoeld. In artikel 1, lid 1.14, van de planregels is 'bestaand (in relatie tot gebruik)' gedefinieerd als: 'gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan'. Gelet op deze definitie acht de Afdeling de door de raad aan de bestemmingsomschrijving gegeven uitleg juist en is van de door NSI gestelde rechtsonzekerheid geen sprake.

8.10. De raad heeft de gronden langs de Stavorenweg ter hoogte van het perceel Stavorenweg 8 met de bestemming "Groen" bestemd overeenkomstig de bestaande situatie. De enkele omstandigheid dat aan deze gronden in het voorheen geldende plan een bedrijfsbestemming was toegekend, brengt niet mee dat de raad niet in redelijkheid de desbetreffende gronden overeenkomstig de bestaande situatie heeft kunnen bestemmen.

8.11. Het beroep is ongegrond.

Opdracht

9. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder a, en vijfde lid, van de Awb, zoals dit luidde ten tijde van belang, de raad op te dragen om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak het hiervoor onder 7.3 geconstateerde gebrek te herstellen door een nieuw besluit te nemen voor zover het is vernietigd en daarbij hetzij alsnog toereikend te motiveren waarom het plan niet voorziet in de ondergeschikte verkoop van nevenproducten bij het hoofdassortiment op de gronden met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "detailhandel perifeer" en de gronden met de bestemming "Gemengd", dan wel een gewijzigde planregeling vast te stellen. De raad hoeft daarbij geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Awb.

Proceskosten

10. Ten aanzien van Green Properties zal de raad op na te melden wijze in de proceskosten worden veroordeeld. Ten aanzien van Bremu, De Tulp en NSI bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Green Real Estate B.V. en Green Development B.V. en de stichting Stichting Bewaarder Go Stores Gouda geheel, en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Green Properties B.V. voor zover het is gericht tegen artikel 1.43 van de planregels, niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Green Properties B.V. voor het overige gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gouda van 19 september 2012, waarbij het bestemmingsplan "Goudse Poort" is vastgesteld, voor zover het plan niet voorziet in de ondergeschikte verkoop van nevenproducten op de gronden met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "detailhandel perifeer" en op de gronden met de bestemming "Gemengd";

IV. draagt de raad van de gemeente Gouda op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen voor zover het is vernietigd en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Bremu Vastgoed B.V. en Amsterdamse Maatschappij voor Exploitatie van Onroerende Goederen "De Tulp" B.V. en het beroep van de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NSI N.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NSI Kantoren B.V. ongegrond;

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

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

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.G. Timmerman, ambtenaar van staat.

w.g. Kranenburg w.g. Timmerman
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 24 juli 2013

431-745.