



Uitspraak 201605311/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 21 juni 2017

Tegen: de raad van de gemeente Haaren

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:1662**

201605311/1/R2.

Datum uitspraak: 21 juni 2017

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. stichting Cello, gevestigd te Vught,
 2. A.B.S. Haaren Montage B.V. en [appellant sub 2A], gevestigd onderscheidenlijk wonend te Haaren,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Haaren,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 mei 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Haaren, Haarendael 2016" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben stichting Cello, A.B.S. Haaren Montage B.V. en [appellant sub 2A] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Stichting Cello heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 mei 2017, waar stichting Cello, vertegenwoordigd [gemachtigde], bijgestaan door mr. K.W.H. Albert, advocaat te Boxtel, A.B.S. Haaren Montage B.V. en [appellant sub 2A], bijgestaan door [gemachtigde] en mr. Th.J.H.M.

Linssen, advocaat te Tilburg, en de raad, vertegenwoordigd door drs. L. Timmermans, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in de ontwikkeling van het landgoed Haarendael op het perceel Raamse Akkers 15 in Haaren tot een terrein voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een onderwijscampus. De initiatiefnemer voor deze ontwikkeling is het Platform Haarendael.

Stichting Cello, een zorginstelling, is eigenaar van het landgoed. Het landgoed was tot 2012 in gebruik als een woon-/werklocatie voor mensen met een verstandelijke beperking. Volgens de stichting worden door het plan de gebruiksmogelijkheden voor en de bouwmogelijkheden op het landgoed ten onrechte beperkt.

A.B.S. Haaren Montage B.V. is huurder van het landgoed.

Ontvankelijkheid

2. Artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) luidt:

"Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken."

2.1. Het beroep is mede ingesteld door [appellant sub 2A]. In zijn hoedanigheid van enig aandeelhouder van A.B.S. Haaren Montage B.V. heeft [appellant sub 2A] niet een rechtstreeks, maar een afgeleid belang bij het plan. Daarom is [appellant sub 2A] geen belanghebbende bij het bestreden besluit, als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, en kan hij daartegen, ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, geen beroep instellen. Het beroep, voor zover ingesteld door [appellant sub 2A], is niet-ontvankelijk.

Beroepen van stichting Cello en A.B.S. Haaren Montage B.V.

3. Stichting Cello en A.B.S. Haaren Montage B.V. betogen allereerst dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is onderbouwd.

Stichting Cello en A.B.S. Haaren Montage B.V. stellen dat niet is gewaarborgd dat de financiering voor de onderwijscampus zal worden verkregen. Ter zitting hebben stichting Cello en A.B.S. Haaren Montage B.V. naar voren gebracht dat bij de initiatiefnemer reeds sinds april 2016 twijfels bestonden over de ontwikkeling, dat de initiatiefnemer zich inmiddels heeft teruggetrokken en dat er ook geen andere initiatiefnemers zijn voor de ontwikkeling van een onderwijscampus.

3.1. De raad heeft verklaard dat het plan is opgesteld naar aanleiding van het initiatief van het Platform Haarendael voor de ontwikkeling van het landgoed tot een onderwijsterrein. Hiertoe wenst de gemeente het landgoed aan te kopen van stichting Cello en door te verkopen aan de initiatiefnemer. De raad stelt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd, nu de kosten voor de beoogde ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer en worden meeberekend in de door de initiatiefnemer te betalen koopsom. De raad stelt zich op het standpunt dat naast de financiële uitvoerbaarheid ook de economische uitvoerbaarheid ten tijde van de vaststelling van het plan voldoende was verzekerd, aangezien het Platform Haarendael een bieding

had gedaan in het kader van de door de gemeente georganiseerde biedprocedure verkoop landgoed Haarendael. De raad heeft ter zitting bevestigd dat de initiatiefnemer voor de ontwikkeling zich in april 2017 heeft teruggetrokken.

3.2. Artikel 3.1.6, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) luidt:

"Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

[...];

f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan."

3.3. In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financiële uitvoerbaarheid is begrepen, slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit, indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan of plandeel niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.

3.4. De Afdeling overweegt dat het landgoed eigendom is van stichting Cello. De plantoelichting vermeldt dat de gemeente voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling voornemens is het landgoed aan te kopen van stichting Cello. Op de gronden in het plangebied heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd. De gemeente is echter steeds uitgegaan van een minnelijke verwerving van het landgoed van stichting Cello. Niet is gebleken dat de gemeente voornemens is over te gaan tot onteigening. Bij de voorbereiding van het plan is de raad ervan uitgegaan dat stichting Cello daadwerkelijk zal overgaan tot overdracht van de eigendom van het landgoed aan de gemeente. Stichting Cello heeft echter verklaard dat zij de raad reeds voor de planvaststelling ervan op de hoogte heeft gesteld dat zij het landgoed niet meer wenst te verkopen, maar althans tijdelijk in eigendom wil behouden ten behoeve van de verhuuropbrengsten. In dit verband heeft stichting Cello in april 2016 de raad een afschrift van de huurovereenkomst met A.B.S. Haaren Montage B.V. gezonden. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van vijftien jaar. Gelet hierop kon de raad naar het oordeel van de Afdeling, wat betreft de uitvoerbaarheid, niet volstaan met de opmerking in de plantoelichting dat de gemeente voornemens is het landgoed aan te kopen en vervolgens door te verkopen aan de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van een onderwijscampus.

Wat betreft de financiële uitvoerbaarheid van het plan overweegt de Afdeling als volgt. Uit de plantoelichting volgt dat de kosten voor de aankoop van het landgoed en ontwikkeling van het landgoed tot een onderwijscampus worden verhaald op de initiatiefnemer, het Platform Haarendael. De omstandigheid dat voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden aan de aankoop en de ontwikkeling van het landgoed, ontslaat de raad niet van de verplichting de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan in de plantoelichting op te nemen. Ter zitting heeft de raad verklaard dat het Platform Haarendael overleg heeft gehad met enkele onderwijsinstellingen, tuinders en bedrijven over het realiseren van een onderwijscampus op het landgoed. De raad heeft in de plantoelichting noch ter zitting geconcretiseerd wie het Platform Haarendael is of hoe dit platform is samengesteld. De raad heeft overigens ter zitting verklaard dat hij bij de vaststelling van het plan niet over een bedrijfsplan of een haalbaarheidsstudie van de initiatiefnemer beschikte. Gelet op de omstandigheid dat onduidelijk is wie de initiatiefnemer is en of deze, mede gelet op de hoogte van de kosten voor de aankoop van het landgoed, kan beschikken over middelen voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling, kon de raad in de plantoelichting, wat betreft de uitvoerbaarheid, niet volstaan met de enkele opmerking dat de door de gemeente te maken kosten worden meegenomen in de verkoopprijs en dat daarmee verzekerd is dat alle projectgebonden kosten

worden verhaald op de initiatiefnemer.

Gelet op het vorenstaande is in de plantoelichting de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende inzichtelijk gemaakt. In hetgeen stichting Cello en A.B.S. Haaren Montage B.V. hebben aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan op dit punt in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro is vastgesteld.

Het betoog slaagt.

4. Gelet op het voorgaande behoeven de overige beroepsgronden van stichting Cello en A.B.S. Haaren Montage B.V. geen bespreking meer.

Conclusie

5. In hetgeen stichting Cello en A.B.S. Haaren Montage B.V. hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro. De beroepen zijn gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

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

7. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep, voor zover ingesteld door [appellant sub 2A], niet-ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van stichting Cello en A.B.S. Haaren Montage B.V. gegrond;

III. vernietigt het besluit van 26 mei 2016 van de raad van de gemeente Haaren tot vaststelling van het bestemmingsplan "Haaren, Haarendael 2016";

IV. draagt de raad van de gemeente Haaren op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat onderdeel III wordt verwerkt op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Haaren tot vergoeding van bij stichting Cello in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 990,00 (zegge: negenhonderdnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

veroordeelt de raad van de gemeente Haaren tot vergoeding van bij A.B.S. Haaren Montage B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 495,00 (zegge: vierhonderdvijfennegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Haaren aan stichting Cello en A.B.S. Haaren Montage B.V. het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

-voor stichting Cello € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro), en -voor A.B.S. Haaren Montage B.V. € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro).

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en mr. E. Helder en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.S.D. Ramrattansing, griffier.

w.g. Kranenburg w.g. Ramrattansing
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 juni 2017

408.