

Afd. OMG	Afd. MA	Gemeente Oirschot				Afd. Ben C	STAF
VERG	MO	INGEKOMEN				AZ	
RO	PUBL	- 4 NOV 2010				PIN	
RB	BRAND WEER	BURG	RAAD GRIFFIE	BIAZOB	WB	A en IZ	
BU	HH	SECR	B&W	PROJECT			

Raad van de gemeente Oirschot
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

Datum
3 november 2010

Ons nummer
200904312/1/R3

Uw kenmerk

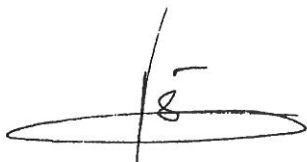
Onderwerp
Oirschot
Bp. Centrum Oirschot

Behandelend ambtenaar
I.H.M. van de Sande
070-4264760

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

1. Procesverloop

Bij besluit van 19 mei 2009 heeft het college besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Oirschot bij besluit van 30 september 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Centrum Oirschot".

Tegen dit besluit hebben Van de Lest-Mezenberg en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 16 juni 2009, Clabbers bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 1 juli 2009, Spanjers bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 juli 2009, Priem en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 juli 2009, en Lebro bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 juli 2009, beroep ingesteld. Priem en anderen hebben hun beroep aangevuld bij brief van 3 september 2009.

Lebro en Priem en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 september 2010, waar Van de Lest-Mezenberg en anderen, Clabbers, bijgestaan door mr. H.U. van der Zee, Spanjers, bijgestaan door mr. C.R. Jansen en Priem en anderen, vertegenwoordigd door mr. K.W.H. Albert, advocaat te Boxtel, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting de raad, vertegenwoordigd door M. Groenestein, werkzaam bij de gemeente, verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan omvat het historische centrum van de kern Oirschot en de directe omgeving en is overwegend conserverend van aard.

2.2. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, rust op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

Beroep Van de Lest-Mezenberg en anderen

2.3. Van de Lest-Mezenberg en anderen stellen zich op het standpunt dat in het plan ten onrechte een bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaande woningen' op het perceel Nieuwstraat 47 ontbreekt. Hiertoe voeren zij aan dat het koetshuis op dit perceel sinds de bouw in 1991 wordt bewoond. Voorts is door het gemeentebestuur meermalen toegezegd dat een zelfstandige woonbestemming voor het koetshuis zou worden bevorderd, aldus Van de Lest-Mezenberg en anderen. Ten slotte is het gemeentebestuur bij de bepaling van de WOZ-waarde uitgegaan van een vrijstaande woning.

zoals Van de Lest-Mezenberg en anderen betogen, vanwege het bestaan van een gedoogsituatie, mocht aan deze gegrondverklaring ook niet de conclusie verbonden worden dat de bewoning van het bijgebouw door de gemeente gedoogd zou worden. Bovendien is aan Van de Lest-Mezenberg en anderen in juni 1999 opnieuw een dwangsom opgelegd vanwege illegale bewoning, waarna de bewoning is gestaakt.

Met betrekking tot de WOZ-aanslag overweegt de Afdeling dat bij de verplichte WOZ-taxatie en de aanslag van onroerende zaken, grond en bebouwing niet wordt gelet op de planologisch-juridische situatie en dat het opleggen van een WOZ-aanslag voor een object dat daarin als woning wordt aangeduid het met het bestemmingsplan strijdige gebruik niet legaliseert. De waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ is immers niet relevant bij het toekennen van een bestemming.

Inzake het betoog van Van de Lest-Mezenberg en anderen dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het koetshuis in dit bestemmingsplan een bestemming als hoofdgebouw zou krijgen. Weliswaar zijn diverse gesprekken gevoerd namens het gemeentebestuur met Van de Lest-Mezenberg en anderen, doch gelet op het informele karakter van deze gesprekken en het feit dat deze door leden van het college van burgemeester en wethouders zijn gevoerd, kan niet met vrucht worden staande gehouden dat met deze gesprekken door de raad gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt. De raad heeft bij het ontbreken van een aan hem toe te rekenen toezegging, dan ook niet in strijd met het vertrouwensbeginsel besloten. Het college heeft zich derhalve terecht op het standpunt gesteld dat het plan op dit punt niet in strijd met het vertrouwensbeginsel is vastgesteld.

2.3.3. De conclusie is dat hetgeen Van de Lest-Mezenberg en anderen hebben aangevoerd, geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit onderdeel van het plan niet in strijd is met 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.

Beroep Clabbers

2.4. Clabbers betoogt dat aan het perceel Standaardplein 2 ten onrechte de aanduiding 'supermarkt-2' is toegekend en hiervoor artikel 7.1, onder a, sub 2, is opgenomen in de planvoorschriften. Hiertoe voert hij aan dat de supermarkt die door deze aanduiding en dit artikellid mogelijk wordt gemaakt, geluidsoverlast en parkeeroverlast oplevert. Voorts is het als zodanig bestemmen van de supermarkt volgens Clabbers in strijd met het vertrouwensbeginsel, nu deze van tijdelijke aard was en hem door de gemeente is toegezegd dat deze in het nieuwe plan niet als zodanig bestemd zou worden. Nu de raad geen motivering heeft gegeven om de supermarkt als zodanig te bestemmen, is er volgens Clabbers eveneens strijd met het motiveringsbeginsel.

2.5. Spanjers betoogt dat de adressen Rijksluisstraat 28 en Rijksluisstraat 28a in het plan ten onrechte als één woning zijn aangemerkt. Hij voert hiervoor aan dat hij heeft besloten de woningen gescheiden te houden en beide woningen ook over de benodigde voorzieningen beschikken om als zelfstandige woning te dienen. Voorts heeft het gemeentebestuur nooit bij besluit vastgesteld dat de twee woningen voortaan als één woning beschouwd moeten worden, aldus Spanjers.

2.5.1. Aan het perceel is op de plankaart de bestemming "Centrum" toegekend.

Ingevolge artikel 5.1, aanhef en onder a, voor zover hier van belang, zijn de voor centrum aangewezen gronden bestemd voor (bedrijfs)woningen, met dien verstande dat het aantal ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige woningen niet mag toenemen.

2.5.2. In het plan is niet het aantal woningen per hoofdgebouw vastgelegd. Wel is daarin bepaald dat het aantal woningen binnen de bestemming niet meer mag bedragen dan het aantal, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, aanwezige woningen. De raad heeft toegelicht dat hij bij de voorbereiding van het plan een inventarisatie "op zicht" heeft gemaakt en voor dit perceel mede afgaat op de voor het perceel verleende bouwvergunning. Uit beide volgt dat ter plaatse sprake was van één woning. In 1998, dus vóór de tervisielegging van het ontwerpplan, is voor het perceel Rijksluisstraat 28 en 28a een bouwvergunning verleend voor één woning. Dat het bouwplan niet is uitgevoerd en er voorzieningen zijn aangebracht om het gebouw als twee zelfstandige woningen te gebruiken, doet hier niet aan af. De raad is bij het aanmerken van het perceel Rijksluisstraat 28 en 28a als één woning terecht uitgegaan van de inventarisatie en de bouwvergunning.

Overigens brengt een bestemmingsplan, in tegenstelling tot wat Spanjers kennelijk meent, geen wijziging aan in de nummering van gebouwen. Voor zover de huisnummers 28 en 28a op de plankaart zijn opgenomen, wat hier verder ook van zij, behoren deze tot de kadastrale ondergrond van de kaart en komt hieraan geen bindende betekenis toe.

2.5.3. De conclusie is dat hetgeen Spanjers heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit onderdeel van het plan niet in strijd is met 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.

Beroep Lebro

2.6. Lebro betoogt dat aan haar perceel aan de Koestraat 2, De Moriaan 9 en De Moriaan 9a ten onrechte geen aanduiding 'kantoor' en geen aanduiding 'horeca' is toegekend. Volgens Lebro is met het gemeentebestuur reeds in een eerder stadium overeengekomen dat de gemeente verplicht is te bevorderen dat het perceel van Lebro een

in lid 5.1, sub b, onder 2.

Ingevolge lid 5.7.1, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.6.2, onder a, ten behoeve van het toestaan van een horecabedrijf op een bouwperceel zonder aanduiding 'horeca categorie <nummer(s)> toegestaan' op de kaart, mits wordt voldaan aan de in dat lid genoemde voorwaarden.

2.6.2. Op de plankaart is aan het perceel van Lebro de bestemming "Centrum" met de aanduiding 'kantoor' toegekend, waardoor de vestiging van een kantoor zonder baliefunctie op de begane grond is toegestaan. Voor zover het beroep van Lebro is gericht tegen het ontbreken van de aanduiding 'kantoor' mist het feitelijke grondslag.

2.6.3. Een horeca-aanduiding ontbreekt op het perceel van Lebro, wat met zich brengt dat daar geen bedrijf gevestigd kan worden met horecadoeleinden als hoofddoel.

In het voorheen geldende plan rustte op het perceel van Lebro de bestemming "Centrumdoeleinden". Op grond van artikel 5 van de voorschriften bij dat plan waren de als "Centrumdoeleinden" bestemde gronden onder andere bestemd voor horecadoeleinden. Van deze mogelijkheid heeft Lebro tot op heden geen gebruik gemaakt door hier een horecagelegenheid te exploiteren. Omdat de gebouwen niet worden gebruikt ten behoeve van horeca-doeleinden, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat nieuwe horeca in principe mogelijk is, maar dat plannen daarvoor eerst aan het beleid voor nieuwe horecavestigingen getoetst moeten worden. Ingevolge dit beleid zijn er in het gebied rond de markt, waarin het perceel van Lebro ligt, via vrijstelling maximaal 20 horecabedrijven toegestaan. Thans zijn er 17 horecabedrijven gevestigd. In verband daarmee is nieuwe horeca slechts mogelijk na vrijstelling, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal aanwezige en het aantal toegestane horecabedrijven. Door deze regeling in het plan op te nemen, heeft de raad niet gehandeld in strijd met de eerdere afspraken of het vertrouwensbeginsel, omdat het bevorderen van een horecabestemming als zodanig niet voortvloeit uit de tussen Lebro en de gemeente in 1987 gesloten overeenkomst.

Overigens stelt de Afdeling vast dat het plan de door Lebro beoogde ondersteunende horeca op het perceel van Lebro mogelijk maakt. Het betoog faalt.

2.6.4. De conclusie is dat hetgeen Lebro heeft aangevoerd, geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit onderdeel van het plan niet in strijd is met 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.

Beroep Priem en anderen

2.7. Volgens Priem en anderen zijn aan de percelen aan de Gasthuisstraat 29 en de Sint Jorisstraat 2 ten onrechte de bestemmingen

worden dat het opnemen van dit perceel in het historisch stedenbouwkundig gebied willekeurig is. Dat het perceel aan de Sint Jorisstraat 2 niet deze hoge historisch stedenbouwkundige waardering heeft, leidt niet tot de conclusie dat het niet in dit gebied opgenomen mocht worden. De aanduiding is toegekend aan het gebied rondom het beschermd dorpsgezicht. De individuele waarde van de afzonderlijke percelen en gebouwen is daarbij niet doorslaggevend. Het college heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat er geen sprake is van strijd met het verbod van détournement de pouvoir of willekeur. Het betoog faalt.

2.7.3. Priem en anderen stellen zich op het standpunt dat aan het perceel aan de Gasthuisstraat 29 ten onrechte geen woonbestemming voor meer woningen is toegekend, althans een wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen om het gebruik van het gebouw voor meer woningen mogelijk te maken. Hiertoe voeren zij aan dat het pand bouwkundig geschikt is om twee gezinnen te huisvesten. Dit blijkt volgens hen eveneens uit het bestaan van twee voordeuren en bijbehorende hallen in het pand.

2.7.4. Ingevolge artikel 13.1, onder b, voor zover hier van belang, mag het aantal woningen binnen de bestemming "Wonen" niet meer bedragen dan het aantal, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, aanwezige woningen.

Aan het perceel Gasthuisstraat 29 is de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'vrijstaande woningen' toegekend. Het gebouw aan de Gasthuisstraat is als eengezinswoning gebouwd. Voorts is het gebouw altijd als eengezinswoning gebruikt. Gelet hierop is het bestaande gebruik als zodanig in het plan bestemd. Gezien het conserverende karakter van het plan bestond geen aanleiding om meer woningen toe te staan of hiervoor thans reeds een vrijstellingsmogelijkheid in het plan op te nemen. Het betoog faalt.

2.8. Volgens Priem en anderen zijn de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming "Maatschappelijk", die is toegekend aan het perceel op de zuidelijke hoek van de Sint Jorisstraat en de Agnes van Kleefstraat (hierna: het project Leefdael) in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe voeren zij aan dat de toegestane bouwmassa niet past bij de aard, schaal en functie van de kleinschalige kern van Oirschot. In de adviezen van de Monumentencommissie en het gemeentelijk woningbedrijf wordt dit erkend, aldus Priem en anderen.

Voorts hebben Priem en anderen argumenten aangevoerd met betrekking tot verminderde daglichttoetreding, windoverlast, luchtkwaliteit en het aantal aanwezige parkeerplaatsen. Door op genoemde punten niet in te gaan, heeft zowel de raad als het college het besluit genomen in strijd met het motiveringsbeginsel, aldus Priem en anderen.

2.8.1. Ter zitting heeft de raad te kennen gegeven zich naar aanleiding van het negatief advies van de commissie Bezwaar- en Beroepschriften met betrekking tot de aangevraagde bouwvergunning voor het project Leefdael niet meer te kunnen verenigen met dit project. Daarbij verwijst de raad naar de door Woningbedrijf Oirschot als aanvrager van de bouwvergunning geuite inhoudelijke bezwaren tegen het project. Deze bezwaren zien onder andere op de bouwvoorschriften en de parkeervoorzieningen. Op verzoek van

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van E.J.W. Priem en anderen gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 19 mei 2009, kenmerk 1461080/1538920, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" op de hoek van de Sint Jorisstraat en de Agnes van Kleefstraat;
- III. onthoudt goedkeuring aan het onder II genoemde plandeel;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- V. verklaart de beroepen van C.H.L. van de Lest-Mezenberg en anderen, M.G.M. Clabbers, F.A.C.J. Spanjers, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Lebros Beheer B.V. geheel en het beroep van E.J.W. Priem en anderen voor het overige ongegrond;
- VI. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant tot vergoeding van bij E.J.W. Priem en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 644 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), 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 anderen;
- VII. gelast dat het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant aan E.J.W. Priem en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en mr. G.N. Roes, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.F.N. Pikart-van den Berg, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten
voorzitter

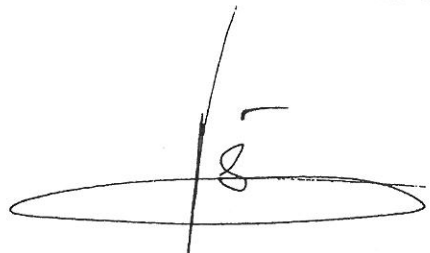
w.g. Pikart-van den Berg
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 3 november 2010

350-653.

Verzonden: 3 november 2010

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 crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser