

Uitspraak 201904109/1/R4

ECLI	ECLI:NL:RVS:2021:1620
Datum uitspraak	21 juli 2021
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 11 april 2019 heeft de raad van de gemeente Oisterwijk het bestemmingsplan "KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)" vastgesteld. Het plan wijzigt de planologische regeling voor de noordwestzijde van het zogeheten KVL-terrein, aan de Nijverheidsweg. Voor deze gronden was voorheen het bestemmingsplan "KVL-terrein" van kracht. Aan de gronden was een bedrijfsbestemming toegekend. Het plan is vastgesteld vanwege een beoogde transformatie van dit deel van het KVL-terrein naar een woonbestemming. Het plan voorziet in de bouw van een appartementengebouw met 27 woningen in het westelijke deel van het plangebied. Daarnaast is de planregeling van de omliggende percelen aan de Nijverheidsweg gewijzigd. Deze percelen hebben hun bedrijfsbestemming behouden, met dien verstande dat de raad heeft beoogd de bestaande feitelijke situatie als zodanig te bestemmen.

Volledige tekst

201904109/1/R4.

Datum uitspraak: 21 juli 2021

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

1. Profi-Parts Holding B.V. en andere, alle gevestigd te Oisterwijk,

2. [appellant sub 2], wonend te Oisterwijk,
3. [appellant sub 3], wonend te Oisterwijk,
4. [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B], beiden wonend te Oisterwijk (hierna tezamen in enkelvoud: [appellant sub 4]),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Oisterwijk,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 11 april 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Profi-Parts en andere, [appellant sub 2], [appellant sub 3], en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Profi-Parts en andere, [appellant sub 2] en [appellant sub 3] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 februari 2021, waar Profi-Parts en andere, vertegenwoordigd door [appellant sub 1A] en mr. drs. B.F.J. Bollen, advocaat te Tilburg, [appellant sub 2], bijgestaan door [gemachtigde A], [appellant sub 3], vertegenwoordigd door [gemachtigde A], [appellant sub 4], bijgestaan door [gemachtigde A], en de raad, vertegenwoordigd door drs. J. Rama-Alberto LLB en B. Langendoen, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Stichting Leystromen, vertegenwoordigd door [gemachtigde B] en [gemachtigde C], als partij gehoord.

Overwegingen

Het plan

1. Het plan wijzigt de planologische regeling voor de noordwestzijde van het zogeheten KVL-terrein, aan de Nijverheidsweg. Voor deze gronden was voorheen het bestemmingsplan "KVL-terrein" van kracht. Aan de gronden was een bedrijfsbestemming toegekend. Het plan is vastgesteld vanwege een beoogde transformatie van dit deel van het KVL-terrein naar een woonbestemming. Het plan voorziet in de bouw van een appartementengebouw met 27 woningen in het westelijke deel van het plangebied. Daarnaast is de planregeling van de omliggende percelen Nijverheidsweg 10, [locatie 1], 12a, [locatie 2] en 14 gewijzigd. Deze percelen hebben hun bedrijfsbestemming behouden, met dien verstande dat de raad heeft beoogd de bestaande feitelijke situatie als zodanig te bestemmen. Als gevolg hiervan zijn volgens de raad de niet-benutte planologische mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan weggenomen. Voor het noordelijke deel van het plangebied, dit gaat om het perceel Nijverheidsweg 10, is naast de bedrijvenbestemming ook voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van 18 woningen.

De planregeling

2. Aan de gronden ter plaatse van het beoogde appartementengebouw is de bestemming

"Wonen" toegekend, met de aanduidingen "bouwvlak" en "maatvoering: maximum bouwhoogte (m): 10,5". In artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a, van de planregels is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor wonen. In lid 5.2.1 is vastgelegd dat ter plaatse gestapelde woningen zijn toegestaan en dat het aantal woningen maximaal 27 bedraagt. De gronden direct ten zuiden van de woonbestemming zijn bestemd voor "Verkeer". Aan de gronden ten westen van de woonbestemming is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Ook de gronden ten noorden van het plandeel met de woonbestemming zijn bestemd voor "Bedrijventerrein", met dien verstande dat op deze gronden ook de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1" is toegekend. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de hiervoor genoemde wijziging naar een woonbestemming mogelijk.

Wijze van toetsen

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep van Profi-Parts en andere

4. Het beroep van Profi-Parts en andere is ingesteld door de besloten vennootschappen Profi-Parts, Reci Prof International, [appellante sub 1B], [appellante sub 1C] en [appellant sub 1A]. Dit zijn eigenaren en/of gebruikers van de percelen Nijverheidsweg [locatie 1], 12a, [locatie 2] en 14. Deze percelen liggen direct ten westen van de gronden met de woonbestemming, waarop het appartementengebouw wordt gerealiseerd.

Profi-Parts is eigenaresse van de percelen Nijverheidsweg 12a en 14. Reci Prof is huurder van deze percelen. Ter plaatse produceert en handelt Reci Prof in melkmachineonderdelen. Op het perceel Nijverheidsweg 14 is een opslag- en distributiemagazijn van Reci Prof gevestigd.

[appellante sub 1B] is eigenaresse van het perceel [locatie 2]. Dit perceel wordt gehuurd door [appellante sub 1C]. Zij exploiteert ter plaatse een onderneming die metaalbewerkingsmachines reviseert en verhandelt.

[appellant sub 1A] is eigenaar van het perceel [locatie 1]. Ter plaatse exploiteert hij een handel in machines voor horecabedrijven en slagerijen. Ook vinden op het perceel volgens [appellant sub 1A] reparatiewerkzaamheden plaats.

Profi-Parts en andere hebben beroep ingesteld tegen het plan vanwege de gevolgen daarvan voor de gebruiksmogelijkheden van hun percelen.

Directe beperking gebruiksmogelijkheden

5. Profi-Parts en andere betogen dat de raad het bestaande legale gebruik van hun percelen niet als zodanig heeft bestemd, zodat dit onder de werking van het gebruiksovergangsrecht is gebracht. Dat komt doordat de categorie-aanduidingen voor de percelen op de verbeelding zijn gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk", aldus Profi-Parts en andere.

5.1. Volgens de raad zijn de categoriëeaanduidingen op de verbeelding weliswaar aangepast ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan, maar dat heeft geen gevolgen gehad voor het bestaande (legale) gebruik. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de bestaande en de beoogde bedrijfsactiviteiten. De feitelijk bestaande of de in de nabije toekomst beoogde bedrijfssituatie is vervolgens als zodanig bestemd, aldus de raad.

5.2. Voor de percelen Nijverheidsweg [locatie 1], 12a, en [locatie 2] was voorheen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" van kracht, vastgesteld door de raad bij besluit van 27 juni 2013, zoals herzien bij besluit van 17 december 2015. De genoemde percelen waren bestemd voor een bedrijventerrein, met een categoriëeaanduiding die bedrijven tot en met categorie 3.2 toeliet.

5.3. Het vorige bestemmingsplan voor het perceel Nijverheidsweg 14 was het bestemmingsplan "KVL-terrein", vastgesteld door de raad bij besluit van 23 april 2015. De gronden waren bestemd voor "Bedrijventerrein". Uit artikel 3, lid 3.1.1, aanhef en onder a, van de planregels van dat bestemmingsplan volgt dat ter plaatse bedrijven in categorie 2 waren toegelaten als bedoeld in de bij de planregels behorende "Staat van bedrijfsactiviteiten".

5.4. In het plan is aan de percelen [locatie 1] en 12a de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" toegekend. Aan het perceel 12a is tevens de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking" toegekend.

Op het perceel [locatie 2] rust de bestemming "Bedrijventerrein", met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2".

Het perceel Nijverheidsweg 14 is bestemd voor "Bedrijventerrein", met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

[locatie 2] en 14

5.5. Uit de voorgaande overwegingen volgt dat de toegelaten bedrijfscategorieën voor de percelen [locatie 2] ([appellante sub 1B]/[appellante sub 1C]) en 14 (Profi-Parts/Reci Prof) niet zijn gewijzigd ten opzichte van de voorheen geldende planologische regimes voor deze gronden. Profi-Parts en andere hebben niet onderbouwd dat de planregeling voor hun percelen anderszins leidt tot beperkingen voor de gebruiksmogelijkheden van deze gronden. Het betoog slaagt niet.

5.6. Profi-Parts en andere hebben op zitting nader toegelicht dat de gebruiksmogelijkheden van het kadastrale perceel Oisterwijk, sectie A, nr. 6940, zijn beperkt. Niet in geschil is dat dit perceel in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" uit 2013 bestemd was voor bedrijven tot en met categorie 3.2. In het plan is de categoriëeaanduiding van dit kadastrale perceel verlaagd naar 2. Het is dus juist dat de planologische mogelijkheden voor dit kadastrale perceel zijn beperkt. Blijkens de luchtfoto gaat het hier om een onbebouwde strook grond direct ten zuiden van het perceel Nijverheidsweg 12a. Deze strook, die gelet op de overgelegde kadastrale uittreksels, eigendom is van [appellante sub 1B], ontsluit het perceel [locatie 2] naar de openbare weg. De strook is verhard of geasfalteerd en feitelijk ingericht als een (toegangs)weg. De raad heeft in reactie op het betoog van Profi-Parts en andere toegelicht dat, gelet op het feitelijke gebruik van deze strook, geen sprake is van beperkingen van de bestaande bedrijfsvoering. De gronden kunnen nog steeds worden gebruikt als toegangsweg en voor het laden en lossen. Profi-Parts en andere hebben niet nader gemotiveerd welke bedrijfsactiviteiten op deze gronden plaatsvinden die niet passend zijn in zwaartecategorie 2. Daarom mocht de raad zich op het standpunt stellen dat het plan

niet leidt tot beperkingen van het bestaande gebruik van het kadastrale perceel A 6940. Het betoog slaagt niet.

[locatie 1] en 12a

5.7. De gebruiksmogelijkheden voor de percelen [locatie 1] en 12a zijn beperkt ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor het perceel [locatie 1] ([appellant sub 1A]) geldt dat de bedrijfscategorie is teruggebracht van 3.2 naar 2. Hetzelfde geldt voor het perceel nr. 12a

(Profi-Parts/Reci Prof), met dien verstande dat voor 12a voorzien is in een aanduiding voor een metaalbewerkingsbedrijf. Uit artikel 3, lid 3.1.1, onder c, van de planregels volgt dat ter plaatse een bedrijf in categorie 3.1 is toegestaan.

5.8. De raad heeft toegelicht dat voor het vaststellen van het plan een inventarisatie is verricht van de activiteiten op de percelen [locatie 1] en 12a. Hij verwijst hiervoor naar een aantal verslagen van de gesprekken die zijn gevoerd met Profi-Parts en andere in 2017, 2018 en 2019 en naar een overzicht uit 2019 van de omgevingsdienst.

[locatie 1]

5.9. Uit de hiervoor genoemde documenten volgt volgens de raad dat op het perceel [locatie 1] in de periode voorafgaande aan de vaststelling van het plan, sprake was van opslag- en handelsactiviteiten. Deze activiteiten zijn passend binnen een bedrijvenbestemming in categorie 2. Profi-Parts en andere bestrijden dit standpunt van de raad en zij stellen dat [appellant sub 1A] ter plaatse ook reparaties en onderhoud verricht aan slagerij- en horecamachines. Volgens hen is hierop al in de zienswijze gewezen. Een categorie 2 aanduiding leidt tot beperkingen, omdat de activiteit reparatie van machines een hogere categorie vereist, aldus Profi-Parts en andere.

5.10. Uit de door de raad overleggende stukken kan niet worden afgeleid welke concrete activiteiten plaatsvonden op het perceel [locatie 1] ten tijde van de vaststelling van het plan. De overgelegde gespreksverslagen bevatten geen informatie over de feitelijke werkzaamheden op dat perceel. Het document "Overzicht onderzoek bedrijven Nijverheidsweg" van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant van 3 oktober 2019 bevat slechts een beknopt overzicht van de pogingen die de omgevingsdienst heeft ondernomen om een controle uit te voeren op het perceel van [appellant sub 1A]. Een controlebezoek heeft volgens dit overzicht niet plaatsgevonden. Volgens de raad kan uit het overzicht van de omgevingsdienst worden afgeleid dat [appellant sub 1A] niet heeft willen meewerken aan een controle van zijn bedrijf. [appellant sub 1A] bestrijdt dit. De Afdeling ziet geen aanleiding om nader in te gaan op het punt van de bereidheid van [appellant sub 1A] een controle door de omgevingsdienst te faciliteren. De Afdeling motiveert dit als volgt. De raad heeft de gebruiksmogelijkheden van het perceel [locatie 1] beperkt ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Het daarbij gehanteerde uitgangspunt dat de niet-benutte gebruiksmogelijkheden worden weggenomen, is in beginsel toelaatbaar. In het algemeen kunnen namelijk aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Het geschil tussen partijen spitst zich toe op de vraag of de raad verder is gegaan door ook het bestaande toegelaten gebruik te beperken. Bij het vaststellen van een planregeling die leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden, moet de raad de aard en omvang van de beperkingen onderzoeken, de daarbij betrokken belangen afwegen en ten slotte de aanvaardbaarheid van deze beperking deugdelijk motiveren. Hiervoor is noodzakelijk

dat de raad inzichtelijk maakt wat het bestaande gebruik was van het perceel voorafgaande aan de vaststelling van het plan. De Afdeling is van oordeel dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt wat het bestaande gebruik is geweest van het perceel [locatie 1] ten tijde van de vaststelling van het plan. Aan het bestreden besluit ligt daarom geen deugdelijke motivering ten grondslag. Het betoog slaagt.

Nijverheidsweg 12a

5.11. Volgens de raad vonden op het perceel Nijverheidsweg 12a ten tijde van de voorbereiding van dit plan geen bedrijfsactiviteiten plaats. Omdat Profi-Parts, die recent eigenaar is geworden van het perceel, het voornemen heeft geuit het perceel in gebruik te nemen voor onder meer metaalbewerking, is voorzien in een specifieke aanduiding voor de gronden, aldus de raad.

5.12. Niet in geschil is dat het (beoogde) bedrijf van Profi-Parts/Reci Prof aan de Nijverheidsweg 12a naar dagelijks spraakgebruik moet worden aangemerkt als een metaalbewerkingsbedrijf. In geschil is echter hoe dit bedrijf moet worden geduid in het kader van de bedrijvenlijst in bijlage I van de planregels. Deze bedrijvenlijst is afgeleid van de generieke bedrijvenlijst van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De duiding in het licht van de bedrijvenlijst is namelijk bepalend voor de zwaartecategorie. Volgens

Profi-Parts en andere valt de beoogde bedrijvigheid onder de omschrijving "machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie met een productieoppervlakte van minder dan 2.000 m²". Dat is een bedrijf in zwaartecategorie 3.2. De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad zo dat hij het (beoogde) bedrijf aan de Nijverheidsweg 12a aanmerkt als een bedrijf dat valt onder de omschrijving "overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; in pandig, productieoppervlakte minder dan 200 m²". De raad heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat sprake is van een metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.1. In dit verband is van belang dat de bij de planregels behorende bedrijvenlijst ook de omschrijving "overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd" kent waarvoor geen maximale productieoppervlakte geldt. Zo'n metaalbewerkingsbedrijf wordt gerekend tot zwaartecategorie 3.2. Dit wordt ook gesteld in de zienswijze tegen het ontwerpplan. Niet in geschil is dat het bedrijfspand van Profi-Parts/Reci Prof een oppervlakte heeft van ongeveer 480 m². Ook indien wordt aangenomen dat de (beoogde) bedrijvigheid op het perceel 12a valt onder de omschrijving "overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd", blijft onduidelijk waarom de raad is uitgegaan van een maximale (productie)oppervlakte van 200 m².

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de planregeling voor het perceel Nijverheidsweg 12a niet deugdelijk is gemotiveerd. Het betoog slaagt.

Gevolgen appartementengebouw voor bedrijfsvoering

6. Profi-Parts en andere betogen dat het voorziene appartementengebouw leidt tot beperkingen van de bedrijfsvoering op hun percelen. Dit onderdeel van het beroep komt - zo nodig - aan de orde in de einduitspraak. Gelet op wat hiervoor is overwogen over de planregeling voor de percelen [locatie 1] en 12a en de hierna te geven opdracht aan de raad de geconstateerde gebreken te herstellen, staat niet vast of de huidige planregeling voor de percelen [locatie 1] en 12a zal worden gehandhaafd. Indien de raad besluit om naar aanleiding van deze tussenuitspraak de planregeling voor deze percelen te wijzigen, dan moet hij bij het nemen van een nieuw besluit verantwoorden dat de gewijzigde planregeling verenigbaar is met de woonfunctie.

Verkeer

7. Profi-Parts en andere betogen dat de verkeersaantrekkende werking van het voorziene appartementengebouw leidt tot een verminderde bereikbaarheid van hun bedrijfspercelen voor het vrachtverkeer en tot een verkeersonveilige situatie ter plaatse van de inrit tot hun percelen. Zij wijzen op de omstandigheid dat aan het einde van de Nijverheidsweg, bij de aansluiting met de Laan van KVL, sprake is van een doodlopende steeg met een keervoorziening. Dit deel van de Nijverheidsweg geeft toegang tot de percelen van Profi-Parts en andere, ten westen daarvan. Ook wordt dit gedeelte van de weg gebruikt voor het laden en lossen en als keerplaats voor het vrachtverkeer, gelet op de beschikbare ruimte ter plaatse. In de nabijheid van de bedrijfspercelen is er geen andere locatie waar het vrachtverkeer op een efficiënte en veilige wijze kan keren. Profi-Parts en andere hebben in het bijzonder bezwaar tegen een uitweg naar het terrein van het appartementengebouw bij het hiervoor genoemde doodlopende deel van de Nijverheidsweg, dat toegang geeft tot hun bedrijfspercelen. Zij wijzen op een door de raad aangenomen motie, die ertoe strekt dat het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) in nader overleg treedt met de indieners van de zienswijzen over de noodzakelijke maatregelen voor een veilige afwikkeling van het (vracht)verkeer. Een onderzoek naar de gevolgen van de uitweg voor de bruikbaarheid van de weg, de verkeerveiligheid en de noodzakelijke inrichtingsmaatregelen had volgens Profi-Parts en andere verricht moeten worden voor de vaststelling van het plan.

7.1. De raad stelt dat het plan niets wijzigt aan de infrastructuur in de omgeving van het appartementengebouw. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor het deel van de Nijverheidsweg dat toegang geeft tot de bedrijfspercelen van Profi-Parts en andere. De ontsluiting van het appartementengebouw met de Nijverheidsweg wordt gerealiseerd op het oostelijke deel van de gronden met de woonbestemming. Het staat volgens de raad nog niet vast dat op het zuidelijke deel van de gronden met de woonbestemming een (tweede) uitweg zal komen. Bij de uitvoering van het plan zullen zo nodig aanvullende inrichtingsmaatregelen worden genomen voor het borgen van de doorstroming en de verkeerveiligheid in de omgeving.

7.2. Het raadsbesluit van 11 april 2019 tot vaststelling van het plan bevat ook een aantal "opdrachten" aan het college. Onder punt XI. van het raadsbesluit heeft de raad:

"[h]et college opdracht [gegeven] in overleg met belanghebbenden een plan te maken om de verkeerveiligheid in de planomgeving te waarborgen, waarbij een verkeerveilige ontsluiting voor de aanwezige bedrijven in en nabij het plangebied gewaarborgd is en dit plan ter besluitvorming aan de raad aan te bieden, zodanig dat de raad uiterlijk op 4 juli 2019 daarover een besluit kan nemen."

7.3. De Afdeling overweegt dat niet is gebleken dat de raad onderzoek heeft verricht naar de gevolgen van het appartementengebouw voor de verkeersafwikkeling in de omgeving. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd in een gemengde omgeving waarin sprake is van een woonwijk en bedrijfspercelen. De plaatselijke wegensituatie is bijzonder in de zin dat de Nijverheidsweg ter plaatse van de toegang tot de bedrijfspercelen van Profi-Parts en andere doodloopt. Gelet hierop kan naar het oordeel van de Afdeling niet zonder dat dit is onderzocht, worden aangenomen dat het verkeer van en naar het appartementengebouw in combinatie met het bedrijfsverkeer ter plaatse veilig en soepel zal verlopen. In dit verband is vooral van belang dat het plan een (tweede) uitweg mogelijk maakt in het zuidelijke deel van de woonbestemming, ter plaatse van de doodlopende steeg en de toegang tot de bedrijfspercelen. De intentie van het college en/of initiatiefnemer om al dan niet een tweede

uitweg te realiseren is daarom niet doorslaggevend. Al bij de voorbereiding van het plan moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zullen zijn van het plan voor de verkeerssituatie in de omgeving. Dat in het algemeen geldt dat maatregelen ter borging van de verkeersafwikkeling en -veiligheid ook na de vaststelling van een bestemmingsplan nader mogen worden uitgewerkt, staat daar los van. Dat gaat zoals gezegd over nadere uitwerking. De hiervoor weergegeven opdracht aan het college over de verkeersveiligheid is meer dan alleen een verzoek aan de raad om in overleg te treden met belanghebbenden over (nadere) uitvoeringsmaatregelen voor een bruikbare en verkeersveilige inrichting van de omgeving van het plangebied. Het college wordt opgedragen om een plan of voorstel voor te leggen aan de raad, zodat de raad kan beslissen over de deugdelijkheid van de voorgestane inrichting. De raad heeft bij het vaststellen van het plan onvoldoende onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan voor de verkeersafwikkeling en -veiligheid in de omgeving en hij heeft dit belang dus niet (voldoende) betrokken bij de belangenafweging. Het plan is daarom vastgesteld in strijd met de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het betoog slaagt.

Opdracht

8. In artikel 8:51d van de Awb is bepaald dat de Afdeling het bestuursorgaan kan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De Afdeling zal dit ook doen, na de bespreking van de beroepen van de andere appellanten.

De beroepen van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4]

9. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] zijn eigenaren en/of bewoners van de panden aan de Laan van KVL, ten zuiden en zuidoosten van het plangebied en het voorziene appartementengebouw. Zij hebben beroep ingesteld tegen het plan vanwege de gevolgen van het appartementengebouw voor hun woon- en leefgenot.

10. De afstand tussen het perceel van [appellant sub 2] ([locatie 3]) en de woonbestemming bedraagt ongeveer 20 m. De afstand van de woonbestemming tot het perceel van [appellant sub 3] ([locatie 4]) bedraagt ongeveer 30 m, en tot het perceel van [appellant sub 4] ([locatie 5]) ongeveer 17 m.

Ingetrokken beroepsgrond

11. Ter zitting heeft [appellant sub 4] zijn beroepsgrond dat het bijgebouw bij het appartementengebouw niet passend is in de omgeving, ingetrokken.

Behoefte

12. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] betogen dat geen behoefte bestaat aan de voorziene woningen. Volgens hen is het plan vastgesteld in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening, meer specifiek met de in regionaal verband gemaakte afspraken over het woningbouwprogramma.

12.1. De raad heeft toegelicht dat voor het bestemmingsplan

"KVL-terrein" uit 2015 al een behoefteonderbouwing is gemaakt en dat daaruit volgt dat op het gehele KVL-terrein 400 woningen kunnen worden gebouwd. De in het plan voorziene woningen passen binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken over woningbouw op het KVL-terrein, aldus de raad.

12.2. In de plantoelichting staat dat de behoefte aan de in het plan voorziene woningen al is aangetoond in het bestemmingsplan "KVL-terrein". In het kader van dat bestemmingsplan is onderbouwd dat op het KVL-terrein ruimte is voor 400 woningen uit het gemeentelijk

woningbouwprogramma van 910 woningen tot 2023. In tabel 3.1 van de plantoelichting is een vergelijking opgenomen tussen het aantal woningen dat is vastgelegd in het bestemmingsplan "KVL-terrein" en het aantal vergunde woningen binnen het totale KVL-terrein na vaststelling van het plan samen met het bestemmingsplan "KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (oost)". De belangrijkste conclusie is dat het maximaal aantal van 400 woningen dat is gereserveerd voor het totale KVL-terrein niet wordt overschreden, aldus de plantoelichting.

12.3. De Afdeling overweegt dat het plan, zoals hiervoor al gezegd, bij recht voorziet in een appartementengebouw met 27 woningen. Daarnaast is voor het perceel Nijverheidsweg 10 voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor 18 woningen. Dat staat in artikel 11, lid 11.2, van de planregels. De stelling van appellanten dat de wijzigingsbevoegdheid de bouw van 50 wooneenheden mogelijk maakt is niet juist. In tabel 3.1 van de plantoelichting is een overzicht opgenomen van het woningbouwprogramma voor het KVL-terrein. In de rechterkolom zijn per deelgebied de aantallen vergunde of planologische voorziene woningen weergegeven. De raad heeft op de zitting toegelicht dat het totale aantal van 373 woningen slaat op de bestaande plancapaciteit voor het gehele KVL-terrein, met inbegrip van de 27 bij recht voorziene woningen van het plan. Dat betekent volgens de raad dat er nog een behoefte overblijft van ongeveer 30 woningen. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] hebben de plantoelichting op dit onderdeel en de door de raad gegeven toelichting niet bestreden. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad inzichtelijk heeft gemaakt dat behoefte bestaat aan de in dit plan mogelijk gemaakte woningen. Wat is aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met de algemene regels van de provincie en/of de in regionaal verband gemaakte afspraken over het woningbouwprogramma. Het betoog slaagt niet.

Parkeren

13. [appellant sub 4] vreest voor een tekort van parkeerplaatsen in de omgeving vanwege het voorziene appartementengebouw. Volgens hem is ten onrechte niet geborgd dat uitsluitend op de gronden van het appartementencomplex mag worden geparkeerd.

13.1. In de plantoelichting staat dat het uitgangspunt voor het KVL-terrein een gesloten parkeerbalans is, waarbij moet worden aangesloten bij de gemeentelijke parkeernorm die is opgenomen in de "Nota parkeernormen 2016". Voor het bouwplan met 27 woningen worden minimaal 40 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in die nota, aldus de plantoelichting.

13.2. Het appartementengebouw wordt gebouwd op gronden met de bestemming "Wonen". In artikel 5, lid 5.1, van de planregels staat dat deze gronden zijn aangewezen voor wonen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en toegangswegen. Het appartementengebouw wordt gebouwd op het gedeelte van het bestemmingsvlak met de aanduiding "bouwvlak". Op het noordelijke deel van het bestemmingsvlak kunnen de bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Gelet op de ter plaatse beschikbare ruimte heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat op eigen terrein kan worden voorzien in de benodigde parkeer capaciteit. De vrees van [appellant sub 4] voor parkeerproblemen in de omgeving van het plangebied is naar het oordeel van de Afdeling daarom ongegrond. De raad behoefde in redelijkheid niet een planregel op te nemen die verplicht tot het realiseren van de parkeerplaatsen op eigen terrein. [appellant sub 4] heeft niet gemotiveerd waarom het onaannemelijk is dat de toekomstige bewoners van het appartementengebouw niet hoofdzakelijk op eigen terrein zullen parkeren. Het betoog slaagt niet.

Privacy en uitzicht

14. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] betogen dat het appartementengebouw, gelet op zijn omvang en de ligging ten opzichte van en de afstand tot hun percelen zal leiden tot een ernstige aantasting van hun privacy en uitzicht. Wat betreft de privacy is volgens [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] van belang dat vanaf de galerij(en) van het appartementengebouw zicht zal bestaan op de voortuinen van hun percelen. Volgens [appellant sub 4] is een appartementengebouw als zodanig niet passend in de omgeving. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] wijzen erop dat de raad in het vaststellingsbesluit van 11 april 2019 het college heeft opgedragen nader in overleg te treden met omwonenden over aanvullende maatregelen ter borging van de privacy. Het college heeft weliswaar een voorstel gedaan over de inrichting van de openbare ruimte, maar de voorgestelde inrichtingsmaatregelen zijn volgens [appellant sub 2] en [appellant sub 3] niet toereikend.

14.1. De afstand van het appartementengebouw tot de woningen van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] bedraagt zoals hiervoor al is vermeld, ongeveer 20 m, 30 m 17 m. Gelet op artikel 5, lid 5.2.2, aanhef en onder b, van de planregels, bezien in samenhang met de verbeelding, bedraagt de bouwhoogte van het appartementengebouw 10,5 m. Het bouwplan gaat uit van een appartementengebouw van 3 bouwlagen en een plat dak.

14.2. De raad heeft toegelicht dat het plangebied in een gemengde omgeving ligt, met woningen, detailhandel en bedrijfspercelen. Aan en in de omgeving van de Laan van KVL staan naast grondgebonden woningen ook appartementengebouwen van een vergelijkbare omvang als het voorziene appartementengebouw. Het voorziene appartementengebouw is volgens de raad passend in de omgeving. De raad heeft verder toegelicht dat de directe omwonenden van het appartementengebouw weliswaar beter af zouden zijn met grondgebonden woningen in het plangebied, maar dat dit niet betekent dat de gevolgen van het appartementengebouw voor de privacy en het uitzicht onaanvaardbaar zijn voor [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4]. Voor grondgebonden woningen op het KVL-terrein is volgens de raad - in het bestemmingsplan "KVL-terrein" uit 2015 - voorzien in een maximale goot- en bouwhoogte van 7 m en 12 m. Voor gestapelde woningen geldt een maximale bouwhoogte van 10 m en, in een enkel geval, 14 m. De gevolgen voor de privacy worden volgens de raad beperkt door de beoogde inrichting van het openbaar gebied, in het bijzonder door de aanplant van afschermende groenelementen. Bij de concrete uitvoering wordt rekening gehouden met de inbreng van omwonenden. In de bestaande situatie liggen de gronden waarop het appartementengebouw is voorzien braak. De voorziene ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de privacy en het uitzicht van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4]. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend, zoals hiervoor al gezegd. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Ook bestaat er een recht op een blijvend vrij uitzicht. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het appartementengebouw passend is in de omgeving en dat deze ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het de privacy en het uitzicht van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4]. Bij dit oordeel betreft de Afdeling dat het hier om een inbreidingslocatie gaat in een stedelijke omgeving en dat ook elders op het KVL-terrein sprake is van vergelijkbare bebouwing. Het betoog slaagt niet.

Geluidshinder

15. De Afdeling ziet in wat [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het appartementengebouw leidt tot onaanvaardbare geluidshinder in de omgeving. De woonbestemming als zodanig is geen milieubelastende activiteit. Weliswaar kunnen [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] worden geconfronteerd met een toename van de geluidshinder als gevolg van de intensivering van de woonfunctie in de omgeving, maar de raad heeft hierin in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien het plan niet vast te stellen. Het betoog slaagt niet.

Schaduwhinder

16. Over de vrees van [appellant sub 3] voor de gevolgen van de schaduwwerking van het voorziene appartementengebouw, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft toegelicht dat het plan niet of nauwelijks leidt tot schaduwhinder, omdat het appartementengebouw voorzien is ten noordwesten van het perceel van [appellant sub 3]. Dit standpunt van de raad is juist. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat sprake zal zijn van ernstige schaduwhinder. Het betoog slaagt niet.

Verkeersveiligheid

17. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] betogen dat het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. De gevolgen daarvan voor de verkeersafwikkeling en in het bijzonder de verkeersveiligheid zijn volgens hen niet inzichtelijk gemaakt. Net als Profi-Parts en andere wijzen [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] op de doodlopende weg in het zuiden van het plangebied en een mogelijke tweede uitweg op deze plaats.

17.1. Over de gevolgen van de woonbestemming voor de verkeersafwikkeling en -veiligheid in de omgeving van het plangebied heeft de Afdeling hierboven al geoordeeld naar aanleiding van het betoog van Profi-Parts en andere. Gelet op het hiervoor in 7.3 gegeven oordeel, slaagt ook het betoog van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4].

Overige beroepsgronden

18. In wat [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad, alvorens het plan vast te stellen, een nader onderzoek had moeten verrichten naar de toekomstige invulling van het gebied achter het KVL-terrein, waarbij hij het "Masterplan KVL" had moeten betrekken. In het vaststellingsbesluit is het college opgedragen "een gebiedsvisie op te stellen voor de toekomstige invulling van het gebied achter het KVL-terrein en deze gebiedsvisie voor 1 juli 2019 ter besluitvorming aan de raad aan te bieden". Hieruit kan, anders dan [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] hebben gesteld niet worden afgeleid dat de raad het plan pas had mogen vaststellen nadat een onderzoek was verricht naar de toekomstige invulling van het gebied achter het KVL-terrein. Het betoog slaagt niet.

19. Volgens [appellant sub 4] heeft de raad onvoldoende onderzoek verricht naar alternatieve locaties voor woningbouw. Ter zitting heeft [appellant sub 4] gewezen op de locatie van het voormalige zwembad De Leye.

19.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. De raad heeft toegelicht dat er meer locaties zijn in de gemeente waarop in de nabije toekomst

woningbouw in beeld is. De door [appellant sub 4] genoemde locatie van het voormalige zwembad wordt volgens de raad herontwikkeld voor woningbouw. De Afdeling ziet gelet hierop geen aanleiding voor het oordeel dat de raad alternatieve locaties voor woningbouw onvoldoende heeft betrokken bij het vaststellen van het plan.

20. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van [appellant sub 4] betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Het betoog slaagt niet.

Opdracht

21. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling een tussenuitspraak doen en de raad opdragen om alsnog binnen 16 weken na de verzending van deze tussenuitspraak de geconstateerde gebreken in het besluit van 11 april 2019 te herstellen.

De raad dient met inachtneming van wat in 5.10 en 5.12 is overwogen nader te motiveren wat de gevolgen zijn van het plan voor het bestaande of het beoogde gebruik van de percelen [locatie 1] en 12a en, indien sprake is van beperkingen, de aanvaardbaarheid hiervan te onderbouwen.

De raad dient verder met inachtneming van hetgeen in 7.3 en 17.1 is overwogen alsnog onderzoek te verrichten naar de gevolgen van het voorziene appartementengebouw voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in de omgeving en hij dient op grond van de uitkomsten van dat onderzoek nader te motiveren dat deze gevolgen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De raad dient hierbij in het bijzonder aandacht te besteden aan de gevolgen en de wenselijkheid van een tweede uitweg bij de doodlopende weg ten zuiden van de woonbestemming, bij de toegang tot de percelen van Profi-Parts en andere.

De raad dient de Afdeling en andere partijen mededeling te doen van een eventueel nieuw besluit en dit besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen. Bij de voorbereiding van het nieuwe besluit behoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw te worden toegepast.

Voorlopige voorziening

22. De Afdeling ziet aanleiding een voorlopige voorziening te treffen om onomkeerbare ontwikkelingen te voorkomen.

Proceskosten

23. In de einduitspraak zal worden geoordeeld over de vergoeding van de proceskosten.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. draagt de raad van de gemeente Oisterwijk op om:

- binnen 16 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen onder 21 is overwogen de daar omschreven gebreken in het besluit van 11 april 2019 te herstellen, en
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en het eventueel nieuwe besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee

te delen;

II. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Oisterwijk van 11 april 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan "KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)".

Aldus vastgesteld door mr. A. ten Veen, voorzitter, en mr. H.C.P. Venema, en mr. D.A. Verburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. D. Milosavljević, griffier.

w.g. Ten Veen
voorzitter

w.g. Milosavljević

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 juli 2021

739.