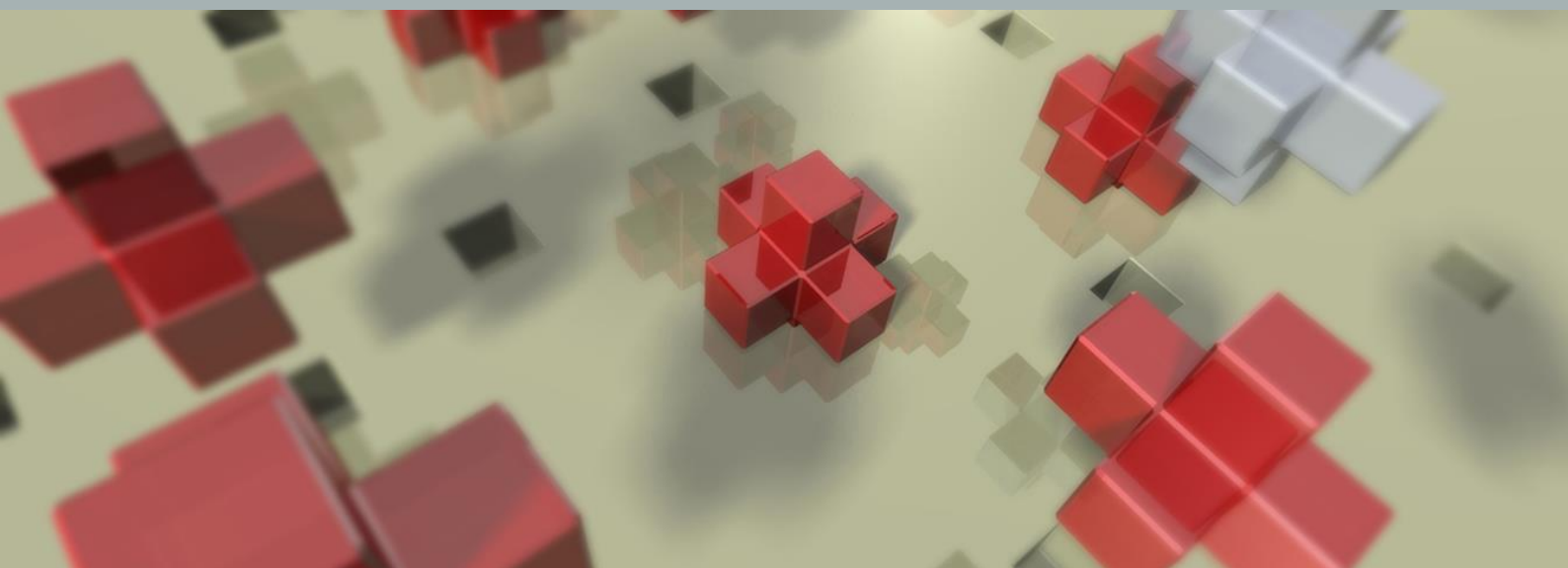


Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein, herstelbesluit Schijfstraat 6'

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein herstelbesluit Schijfstraat 6'

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld

Rapportnummer: 211X08988.090816_2

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw Jennifer Rama
Gemeente Oisterwijk

Projectteam BRO: Wim de Ruiter

Concept: november 2016

Vaststelling: 22 december 2016

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: Abstract 1

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. AANLEIDING EN INHOUD	2
2. VERANTWOORDING	3
2.1 Programmatische en planologische aspecten	3
2.2 Milieuhygiënische aspecten	3
3. PROCEDURE	4
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Uitspraak Afdeling Raad van State	

1. AANLEIDING EN INHOUD

Als gevolg van een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (hierna de Afdeling) van 7 september 2016 dient een gebrek in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening' te worden hersteld. De uitspraak van de Afdeling is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Het gaat om rechtsoverweging 5.4. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening' is een zogenaamd persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat het gebruik van de gebouwen op de Schijfstraat 6 alleen door de huidige bewoners als burgerwoning mogen worden gebruikt. Na vertrek van hen is dit gebruik niet langer toegestaan.

De Afdeling is van oordeel, dat de gemeenteraad ook in overweging had moeten nemen of voor het perceel Schijfstraat 6 een zogenaamde uitsterfregeling had kunnen worden opgenomen.

Gelet op deze uitspraak is een uitsterfregeling overwogen in de vorm van object gebonden overgangsrecht. Dit houdt in dat de gebouwen aan de Schijfstraat 6 de bedrijfsbestemming behouden. Maar in afwijking van het algemene overgangsrecht, mag gebruik van de gebouwen als burgerwoning worden voortgezet. Het pand kan ook als burgerwoning worden verkocht en de nieuwe eigenaar mag de gebouwen opnieuw als burgerwoning gebruiken. Met andere woorden het overgangsrecht is niet gekoppeld aan personen, maar aan objecten. Pas nadat het pand 1 jaar lang niet als burgerwoning is gebruikt vervalt dit object gebonden overgangsrecht en is het gebruik als burgerwoning in strijd met de bestemming.

In dit bestemmingsplan wordt het objectgebonden overgangsrecht juridisch planologisch geregeld.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de programmatische, planologische en milieu hygiënische aspecten. Hoofdstuk 3 handelt over de procedure, die is gevolgd.

2. VERANTWOORDING

2.1 Programmatistische en planologische aspecten

Met onderhavige herziening wordt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening' hersteld op grond van een uitspraak van de Afdeling.

In deze herziening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een nadere programmatistische en/of planologische afweging is dan ook niet noodzakelijk.

2.2 Milieuhygiënische aspecten

Gelet op de aard van de wijzigingen in deze herziening zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen.

3. PROCEDURE

De afdeling heeft in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil de gemeenteraad opgedragen op voet van artikel 8:51 d van de Algemene wet bestuursrecht het besluit van 17 december 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening' te herstellen binnen een termijn van 16 weken als het gaat om het pand Schijfstraat 6. Er hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het plan kan gelijk worden vastgesteld door de gemeenteraad en hoeft niet als ontwerp ter visie worden gelegd.

De in dit bestemmingsplan opgenomen uitsterfregeling is van tevoren bekendgemaakt en met de vertegenwoordiger van de eigenaren van het perceel Schijfstraat 6 besproken. De eigenaren kunnen hiermee instemmen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:

Uitspraak Afdeling Raad van State



Uitspraak 201601301/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 7 september 2016

Tegen: de raad van de gemeente Oisterwijk

Proceduresoort: Tussenuitspraak/bestuurlijke lus

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2016:2409**

201601301/1/R2.

Datum uitspraak: 7 september 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), wonend te Oisterwijk,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]), wonend te Oisterwijk,

en

de raad van de gemeente Oisterwijk,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 17 december 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk, 1ste herziening" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2], [belanghebbende A] en [belanghebbende B] en [appellant sub 1] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 juli 2016, waar [appellant sub 1], bijgestaan door R. van Laarhoven, [appellant sub 2], vertegenwoordigd door mr. J.C.M. Nuijten, advocaat te Bergen op Zoom, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J.W. Rama-Alberto en ing. W. de Ruiter, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn daar [belanghebbende A] vertegenwoordigd door [gemachtigde] en [belanghebbende B], vertegenwoordigd door [gemachtigde], verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan

opdragen het gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

2. Bij uitspraak van 8 april 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1091](#), heeft de Afdeling onder meer de beroepen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] gegrond verklaard en het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" gedeeltelijk vernietigd. Verder heeft de Afdeling de raad opgedragen een nieuw besluit te nemen binnen de daartoe gestelde termijn. Met dit plan beoogt de raad te voldoen aan deze opdracht.

[appellant sub 1] woont aan de [locatie 1] in Oisterwijk. Zijn perceel grenst aan de oostzijde aan het perceel [locatie 2] en aan de zuidzijde aan het perceel [locatie 3]. De percelen [locatie 2] en [locatie 3], die in gebruik zijn bij [belanghebbende B] en [belanghebbende A], hebben de bestemming "Bedrijventerrein" met de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

[appellant sub 2] woont op het perceel [locatie 4]. Dit perceel heeft in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" de bestemming "Bedrijventerrein" gekregen. In dit plan is daaraan de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht" toegekend.

Het beroep van [appellant sub 1]

Maximale bouwhoogtes voor [locatie 2] en [locatie 3]

3. [appellant sub 1] betoogt dat de raad voor het perceel [locatie 2] ten onrechte bij recht heeft voorzien in een maximale bouwhoogte van 10,5 m, terwijl de bestaande bedrijfsbebouwing 6,5 m hoog is en er geen aanleiding bestaat om hogere bebouwing toe te staan nabij het perceel van [appellant sub 1].

[appellant sub 1] betoogt verder dat in het plan de afwijkingsbevoegdheid voor het perceel [locatie 2] weliswaar is komen te vervallen, maar dat ten onrechte nog wel is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor het perceel [locatie 3], die een verhoging van de maximale bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing van 10,5 m naar 12,5 m mogelijk maakt. Volgens [appellant sub 1] heeft de raad hiervoor geen ruimtelijke onderbouwing gegeven. Deze afwijkingsbevoegdheid zal volgens hem leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn woning en tuin en is niet noodzakelijk.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in het plan conform de structuurvisie Bedrijventerreinen Oisterwijk (hierna: de structuurvisie) vanwege de intensivering van het bestaande ruimtegebruik, de bouwmogelijkheden op het bedrijventerrein zijn verruimd. Voor onder meer het perceel [locatie 2] is er in dit verband voor gekozen om bij recht te voorzien in een maximale bouwhoogte van 10,5 m. Door middel van een generieke afwijkingsbevoegdheid kan de maximale bouwhoogte worden verhoogd tot 15 m. Voor de percelen [locatie 3] tot en met 14 heeft de raad besloten de bij recht toegestane bouwhoogte van 10,5 m en de mogelijke afwijking hiervan met maximaal 2 m, uit het voorgaande bestemmingsplan "Bedrijvenpark Laarakkers" over te nemen. Voor het perceel [locatie 2] heeft de raad besloten om geen afwijkingsbevoegdheid voor het verhogen van de maximale bouwhoogte op te nemen.

3.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.2.2, van de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen woningen zijnde de volgende regels:

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 2,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand zijdelingse perceelsgrens' de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 meter;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Indien er geen goothoogte op de plankaart is aangegeven is de maximale goothoogte gelijk aan de maximale bouwhoogte.

Ingevolge lid 7.4.3 kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor het toestaan van een hogere goothoogte tot maximaal 2 meter hoger, indien:

- a. dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsuitoefening of indien horizontale vergroting van gebouwen

door de eigendomssituatie niet mogelijk is of in verband met een doelmatig grondgebruik niet verantwoord is.

b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het bebouwingspatroon en de bijbehorende, gemiddelde hoogte in de directe omgeving;
2. de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Ingevolge artikel 5, lid 5.8, van de regels van het onderhavige plan wordt artikel 7, lid 7.4.3, aanhef van de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" gewijzigd en aangevuld en komt als volgt te luiden:

Met uitzondering van het bouwperceel [locatie 2] kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2, sub c en d, voor het toestaan van een hogere goot- en bouwhoogte van de bedrijfspercelen aan Parklaan grenzend aan de woningen van de Haarensesweg, tot maximaal 2 meter hoger, indien:

a. dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsuitoefening of indien horizontale vergroting van gebouwen door de eigendomssituatie niet mogelijk is of in verband met een doelmatig grondgebruik niet verantwoord is:

b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het bebouwingspatroon en de bijbehorende, gemiddelde hoogte in de directe omgeving;
2. de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.3. In de uitspraak van 8 april 2015 heeft de Afdeling onder meer het volgende overwogen:

"De raad geeft in het verweerschrift te kennen dat de maximaal toegestane bouwhoogte ten onrechte niet is opgenomen in de verbeelding op de plandelen met de bestemming "Bedrijventerrein" voor de percelen [locatie 2] en [locatie 3], die grenzen aan het woonperceel [locatie 1]. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

Overigens heeft de raad naar voren gebracht een maximaal toegestane bouwhoogte van 10,5 m te willen vaststellen voor de bedrijfspercelen grenzend aan het perceel [locatie 1]. De Afdeling acht deze bouwhoogte niet bij voorbaat onaanvaardbaar, mits, gelet op de belangen van [appellant sub 1], gebouwen met deze hoogte niet tot aan de perceelgrens van [locatie 1] kunnen worden gebouwd."

3.4. De Afdeling stelt vast dat in dit plan de maximaal toegestane bouwhoogte van 10,5 m voor onder meer de percelen [locatie 2] en [locatie 3] is vastgelegd op de verbeelding. Dat de raad daarmee niet uitsluitend de bestaande bebouwing als zodanig heeft bestemd, maar ook enige verhoging tot 10,5 m hiervan heeft mogelijk gemaakt acht de Afdeling niet onredelijk. Voor het perceel [locatie 2] is een verhoging van deze maximale bouwhoogte door gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid uitgesloten in de planregels. Voor de overige bedrijfspercelen aan de Parklaan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden een verhoging tot 12,5 m mogelijk maakt. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad bij het vaststellen van de maximale bouwhoogte van 10,5 m geen rekening heeft gehouden met het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van [appellant sub 1]. Hierbij heeft de raad van belang kunnen achten dat de bouwhoogte gelijk is aan die uit het vorige plan "Laarakkers", voor de woning van [appellant sub 1] een maximale bouwhoogte van 10 m geldt en bedrijfsgebouwen op grond van de aanduiding "afstand zijdelingse perceelsgrens" niet binnen 5 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht. Evenmin bestaat grond voor het oordeel dat de raad bij het vaststellen van de afwijkingsbevoegdheid voor het perceel [locatie 3] geen rekening heeft gehouden met het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van [appellant sub 1], aangezien de raad in zijn belangenafweging heeft betrokken dat deze percelen op een grotere afstand zijn gelegen dan het perceel [locatie 2], op het perceel [locatie 3] reeds legale bebouwing met een hoogte van 9,5 m staat, bij recht 10,5 m is toegestaan, een mogelijke verhoging tot 12,5 m relatief beperkt is en ook hierbij geldt dat bedrijfsgebouwen niet binnen 5 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht. Voorts heeft de raad van belang mogen achten dat voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid door het

college van burgemeester en wethouders een belangenafweging moet worden gemaakt, waarin ook het woon- en leefklimaat van [appellant sub 1] moet worden betrokken. Gelet op de genoemde structuurvisie bestaat evenmin grond voor het oordeel dat er geen ruimtelijke onderbouwing bestaat voor de bij recht of na afwijking toegestane bouwhoogtes voor deze percelen.

De betogen falen.

Parkeren

3.5. [appellant sub 1] betoogt voorts dat de verwijzing in de planregels naar de parkeerverordening en het vereiste dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn of moeten worden gerealiseerd onvoldoende zekerheid biedt dat geen parkeeroverlast zal ontstaan. De raad heeft onvoldoende rekening gehouden met het feit dat op het bedrijventerrein een parkeerverbod geldt, zodat niet langs de openbare weg kan worden geparkeerd. Daarnaast zal op het terrein van de aanwezige bedrijven in mindere mate in parkeerruimte kunnen worden voorzien, omdat het plan voorziet in een verhoging van het bebouwingspercentage van 70 naar 80, met een afwijkmogelijkheid naar 90. [appellant sub 1] wijst er verder op dat het begrip voldoende parkeergelegenheid in artikel 5, lid 5.3, onder b, van de planregels onduidelijk is.

3.6. De raad voert aan dat naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 8 april 2015 is besloten de Parkeerfondsverordening met de daarin opgenomen parkeernormen onderdeel uit te laten maken van het plan. Volgens de raad is het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein een vereiste voor het verhogen van het bebouwingspercentage. Indien niet in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien, wordt door het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verleend voor een hoger bebouwingspercentage. Door het parkeerverbod op de openbare weg zal het parkeren volgens de raad niet op het openbaar gebied worden afgewenteld.

3.7. In de uitspraak van 8 april 2015 heeft de Afdeling over parkeren als volgt overwogen:

"Het gemeentelijke beleid is erop gericht om parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden. In artikel 7, lid 7.1.2, van de planregels is bepaald dat er, ook bij een wijziging van de functies in de bestaande bebouwing, voldoende parkeergelegenheid dient te zijn en dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Uit deze bepaling valt evenwel niet af te leiden wanneer sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In de plantoelichting heeft de raad te kennen gegeven dat voor de vraag of voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is, onder meer wordt getoetst aan de parkeerfondsverordening. Uit deze verordening blijkt dat in de gemeente Oisterwijk voor het bepalen van de te realiseren parkeercapaciteit gebruik wordt gemaakt van de gemiddelde parkeerkencijfers voor weinig stedelijke gebieden van de CROW-uitgave "Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom 2004" (ASVV 2004). Dit is evenwel niet in de planregels opgenomen, zodat het besluit in zoverre in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. Het betoog slaagt."

3.8. In artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) staat dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten:

a. waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels;

(..).

3.9. Ingevolge artikel 5, lid 5.3, van de planregels wordt artikel 7, lid 7.1.2, van de planregels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" gewijzigd en komt als volgt te luiden:

a. bij het bouwen, het uitbreiden of veranderen van functies (ook in bestaande gebouwen) dienen overeenkomstig het door de gemeente Oisterwijk vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, zoals opgenomen in de "Parkeerfondsverordening gemeente Oisterwijk 2010", voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De parkeerfondsverordening met de parkeernormen is als bijlage 1 bij deze regels gevoegd.

b. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

Ingevolge lid 5.9 wordt aan artikel 7, lid 7.7, van de planregels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" de volgende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd:

"burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en - indien de gemeenteraad de parkeernormen als bedoeld in lid 7.2.1, onder a, heeft gewijzigd- deze nieuwe parkeernormen van overeenkomstige toepassing te verklaren voor de bestemming "Bedrijventerrein".

Ingevolge artikel 7, lid 7.2.1, aanhef en onder c, van de planregels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" geldt voor het bouwen van gebouwen dat het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel 80% bedraagt, met dien verstande dat altijd voldaan moet worden aan de parkeerregeling zoals opgenomen in 7.1.2.

Ingevolge lid 7.4.1 kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1, sub c, voor een hoger bebouwingspercentage dan is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 90%;
- b. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij voldaan dient te worden aan de parkeerregeling zoals opgenomen in 7.1.2;
- c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er ontstaat geen onevenredige overlast voor de omgeving;
- e. er wordt voldaan aan de voorwaarden in het kader van de brandveiligheid.

3.10. Zoals volgt uit de uitspraak van 9 september 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2837](#), kan de juridische waarborg dat de benodigde parkeergelegenheid wordt gerealiseerd met gebruikmaking van artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Bro, in het plan worden geregeld door in een planregel neer te leggen dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in een gemeentelijke parkeernota. Daarbij kan ook worden geregeld dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

In dit geval heeft de raad in artikel 5, lid 5.3, onder a, van de planregels geregeld dat bij het bouwen, het uitbreiden of veranderen van functies overeenkomstig het door de gemeente Oisterwijk vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, zoals opgenomen in de "Parkeerfondsverordening gemeente Oisterwijk 2010", voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig dienen te zijn of te worden gerealiseerd en in stand gehouden. De parkeerfondsverordening met de parkeernormen is als bijlage 1 bij de vastgestelde regels gevoegd en maakt daarmee deel uit van het plan. Ingevolge artikel 5, lid 5.9 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd - indien de gemeenteraad de parkeernormen als bedoeld in lid 7.2.1, onder a, heeft gewijzigd- deze nieuwe parkeernormen van overeenkomstige toepassing te verklaren voor de bestemming "Bedrijventerrein". Voor de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" gelden de parkeernormen uit bijlage 1 voor het gebied buiten het centrum en de schil in categorie "werkgelegenheid". Op gronden met deze bestemming zijn ingevolge artikel 7, lid 7.1.1, onder ab, van de regels van het plan "Bedrijventerrein Oisterwijk" parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in lid 7.1.2 toegestaan. Voorts is in de planregels gewaarborgd dat bij een verhoging van het bebouwingspercentage moet worden voldaan aan artikel 7, lid 7.1.2, van de planregels. De raad heeft toegelicht dat voor de vaststelling of in afwijking van het bepaalde onder a, sprake is van voldoende parkeergelegenheid buiten het eigen terrein in de zin van artikel 5, lid 5.3, onder b van de planregels, eveneens de normen uit de parkeerfondsverordening gelden. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het bepaalde onder b in samenhang moet

worden gelezen met het bepaalde onder a. Derhalve volgt de Afdeling het betoog dat het parkeerverbod op de openbare weg en de mogelijke verhoging van het bebouwingspercentage ernstige parkeeroverlast in de omgeving tot gevolg zullen hebben, niet. Het betoog faalt.

Strook grond met bestemming "Bedrijventerrein"

4. [appellant sub 1] betoogt dat ten onrechte een strook grond de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "afstand zijdelingse perceelsgrens" heeft gekregen, terwijl het toekennen van de bedrijfsbestemming aan die strook in de uitspraak van de Afdeling van 8 april 2015 tot een vernietiging heeft geleid. Door deze bestemming kan bedrijfsbebouwing worden gebouwd tot dicht bij zijn perceel. Volgens [appellant sub 1] is de aan te houden afstand van 2,5 m onacceptabel. Daarbij komt dat in de verbeelding een afstand van 2,5 m tussen het bouwvlak en zijn perceelsgrens is ingetekend, terwijl ingevolge de planregels een afstand van 5 m zou moeten worden aangehouden. Voorts wijst [appellant sub 1] op de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure). Volgens hem is sprake van een nieuwe situatie in een rustige woonomgeving als vermeld in de VNG-brochure, zodat een afstand van 30 m tot zijn woonperceel zou moeten worden aangehouden. Volgens [appellant sub 1] zou de grens van het bouwvlak gelegd moeten worden rond de thans aanwezige bedrijfsbebouwing.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat bij het bestemmen van de strook grond gelegen tussen het perceel [locatie 1] en [locatie 3], een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen van het bedrijf op het perceel [locatie 3] en het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het perceel [locatie 1]. De raad heeft de gronden conform de kadastrale grenzen en het feitelijk gebruik bestemd als "Bedrijventerrein". In de planregels is opgenomen dat bij recht bedrijfsgebouwen tot 5 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd. De desbetreffende strook valt binnen deze afstand. Slechts door middel van verlening van een omgevingsvergunning tot afwijking kan deze afstand worden teruggebracht naar 2,5 m. Daarnaast dient tussen het hoofdgebouw op het perceel [locatie 1] en de achterste perceelsgrens een afstand te worden aangehouden van 8 m. De toegestane bebouwing komt daarmee volgens de raad op voldoende afstand van het woonperceel. De raad gaat daarbij uit van het omgevingstype gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure.

4.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.2.1, onder a, van de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Ingevolge lid 7.2.2, gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen woningen zijnde de volgende regels:

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 2,5 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afstand zijdelingse perceelsgrens" de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 m;

(...).

Ingevolge lid 7.4.6 kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub b voor het toestaan van een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de volgende voorwaarden:

- a. de afstand mag worden verkleind tot 2,5 meter;
- b. de omgevingsvergunning dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsuitoefening of om te kunnen voldoen aan milieueisen;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Ingevolge artikel 17, lid 17.1, aanhef en onder a, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen.

Ingevolge artikel 17, lid 17.2.2., onder h, van de regels van dat plan bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen minimaal 8 m.

4.3. In de uitspraak van 8 april 2015 heeft de Afdeling over bedoelde strook grond van [locatie 3] het volgende overwogen:

"Verder grenst aan de zuidoostelijke hoek van het perceel [locatie 1] een stuk grond met de bestemming "Bedrijventerrein", dat deel uitmaakt van het perceel [locatie 3] en waaraan in het vorige plan een woonbestemming was toegekend. De raad heeft besloten om aan deze gronden een bedrijfsbestemming toe te kennen gelet op het feit dat deze gronden in de feitelijke situatie worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten en vanwege de thans geldende eigendomssituatie. De Afdeling overweegt dat de eigendomsverhoudingen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet van doorslaggevende betekenis zijn, evenals de omstandigheid dat die gronden, in strijd met het vorige bestemmingsplan, reeds voor bedrijfsactiviteiten werden gebruikt. Voorts voorziet het plan ook hier in bebouwing tot op de perceelsgrens. De raad heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat hij de gevolgen van bebouwing op deze gronden voor het woon- en leefklimaat van [appellant sub 1] heeft betrokken bij het bestreden besluit. Gelet op het vorenstaande is de keuze van de raad om aan deze gronden een bedrijfsbestemming toe te kennen met de mogelijkheid om tot op de perceelsgrens te bouwen ondeugdelijk gemotiveerd. Het betoog slaagt."

4.4. De Afdeling stelt vast dat de bedoelde strook grond de aanduiding "afstand zijdelingse perceelsgrens" heeft gekregen, zodat bedrijfsgebouwen bij recht tot maximaal 5 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd. Door de grens van het bouwvlak op 2,5 m van de perceelsgrens te leggen, heeft de raad daarnaast de mogelijkheid open gelaten om met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 7, lid 7.4.6 van de planregels van het plan "Bedrijventerrein Oisterwijk" bebouwing tot 2,5 m van de perceelsgrens mogelijk te maken. Bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid dient het college van burgemeester en wethouders echter een afweging te maken ten aanzien van de noodzaak voor deze uitbreiding en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

De raad heeft toegelicht dat de keuze om bij recht bebouwing tot 5 m van de zijdelingse perceelsgrens mogelijk te maken is gemaakt naar aanleiding van voormelde uitspraak van 8 april 2015. Hierbij heeft hij verder betrokken dat op de gronden met de bestemming "Wonen" in het plan "Bedrijventerrein Oisterwijk" voor hoofdgebouwen een minimale afstand tot de achterste perceelsgrens geldt van 8 m. Dat betekent dat tussen bedrijfsbebouwing op het perceel [locatie 3] en de woning van [appellant sub 1] een minimale afstand van 13 m moet worden aangehouden. Dat de grens van het bouwvlak van het perceel [locatie 3] op 2,5 m van de perceelsgrens ligt maakt het voorgaande niet anders, nu hierop slechts gebouwd mag worden indien gebruik wordt gemaakt van genoemde afwijkingsbevoegdheid.

De raad heeft de afstand van 13 m in deze bestaande situatie in redelijkheid aanvaardbaar kunnen achten en daarbij mogen betrekken dat het gebied is te kwalificeren als gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor een andersluidend oordeel dan in de uitspraak van 8 april 2015 over de gebiedstypering is gegeven. Anders dan [appellant sub 1] betoogt, is hier geen sprake van een volledig nieuwe situatie bij een rustige woonwijk waarbij op grond van de VNG-brochure een afstand van 30 m wordt aanbevolen, maar van een situatie met een bestaand bedrijf en een bestaande woning in gemengd gebied. De VNG-brochure is primair bedoeld voor de beoordeling van nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. In bestaande situaties kan deze brochure evenwel een indicatie geven van de mate van hinder bij bestaande conflictsituaties. Nu op de gronden met bestemming "Bedrijventerrein" aan de [locatie 3] een bedrijf tot en met categorie 2 is toegestaan en sprake is van gemengd gebied waarvoor een richtafstand van 10 m wordt aanbevolen, en door de aan te houden afstand tot de perceelsgrens slechts een klein deel van de gronden bebouwd kan worden, bestaat er geen aanleiding voor het oordeel dat de raad deze planregeling niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten. Het betoog faalt.

4.5. Het beroep van [appellant sub 1] is ongegrond.

4.6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat ten aanzien van het beroep van [appellant sub 1] geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 2]

5. [appellant sub 2] betoogt dat de raad ten onrechte het gebruik van het pand aan de [locatie 4] als burgerwoning onder het persoonsgebonden overgangsrecht heeft gebracht door toekenning van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht", terwijl op grond van jurisprudentie van de Afdeling had moeten worden gekozen voor een uitsterfregeling. Volgens [appellant sub 2] heeft de raad deze keuze ten onrechte niet gemotiveerd en biedt persoonsgebonden overgangsrecht minder waarborgen dan een uitsterfregeling.

5.1. De raad heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 8 april 2015 besloten het gebruik van het pand als burgerwoning onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Daarbij heeft de raad betrokken dat aannemelijk is dat het zogenoemde KVL-terrein in de toekomst zal worden herontwikkeld en de ontwikkelaars van het KVL-terrein [appellant sub 2] hebben benaderd voor de koop van zijn pand. Het pand dient dan te worden verkocht als bedrijf of kantoor en zal vervolgens worden gesloopt.

5.2. In de uitspraak van 8 april 2015 heeft de Afdeling het volgende overwogen:

"In 1980 heeft het college een bouwvergunning verleend voor het veranderen, vergroten en samenvoegen van twee panden op het perceel [locatie 4]. Het college heeft hiermee geen toestemming verleend voor het gebruik van het nieuwe pand als burgerwoning. Wel heeft [appellant sub 2] aannemelijk gemaakt dat dit pand vanaf begin 1981 en derhalve voor het onherroepelijk worden van het plan "Bedrijventerrein Kerkhoven" van 1982 in gebruik is als burgerwoning. In 1982 is het gebruik als burgerwoning in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerkhoven" onder het overgangsrecht gebracht. In het plan "Bedrijventerrein Kerkhoven" uit 1998 en het plan "Bedrijventerrein Oisterwijk" is dit gebruik opnieuw onder het overgangsrecht gebracht. In de nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling heeft de raad het standpunt ingenomen dat het legaliseren van het gebruik als burgerwoning onwenselijk is omdat de woning op een bedrijventerrein staat en een belemmering zou kunnen vormen voor bedrijfsactiviteiten. Het wederom onder het overgangsrecht brengen van het gebruik van gronden is in het algemeen slechts aanvaardbaar, indien de gerechtvaardigde verwachting bestaat dat dit gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. De raad heeft ter zitting geen feiten of omstandigheden aangevoerd op grond waarvan kan worden verwacht dat het gebruik als burgerwoning binnen de planperiode zal worden beëindigd. Gelet op het bovenstaande heeft de raad niet deugdelijk gemotiveerd waarom het gebruik als burgerwoning op het perceel opnieuw onder de werking van het overgangsrecht is gebracht. Het betoog slaagt."

5.3. Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels wordt aan artikel 24 van de planregels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" het volgende artikel 24.3 tussengevoegd met vernummering van het daaropvolgende lid:

24.3 Specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht

Voor de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht" geldt het volgende:

- a. deze gebouwen zijn in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen als burgerwoning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruiken als burgerwoning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als burgerwoning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als burgerwoning;
- b. als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Oisterwijk als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres.

5.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad naar aanleiding van de uitspraak van 8 april 2015 ook in overweging had moeten nemen of in dit geval een zogenoemde uitsterfregeling had kunnen worden opgenomen voor het pand [locatie 4]. Een uitsterfregeling kan in het onderhavige geval bijvoorbeeld inhouden dat het pand bedrijfsmatig wordt bestemd met de daarbij behorende bouwregels, maar dat in afwijking van het gebruiksverbod zoals vervat in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het perceel mag worden gebruikt als burgerwoning zolang dat gebruik wordt voortgezet. Dit

betekent dat op het moment dat het gebruik van het perceel als burgerwoning eindigt, dit gebruik daarna niet langer is toegestaan. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:529](#), is een dergelijke uitsterfregeling niet persoonsgebonden en biedt deze meer zekerheid voor de eigenaar. Persoonsgebonden overgangsrecht is in een geval als het onderhavige slechts aangewezen als bijzondere omstandigheden met zich brengen dat een uitsterfregeling niet mogelijk is. Daarvan is niet gebleken. De raad heeft ter zitting toegelicht dat nog niet duidelijk is op welke termijn de mogelijke herontwikkeling van het KVL-terrein, in verband waarmee het pand gekocht en vervolgens gesloopt zou worden, zal kunnen plaatsvinden. Deze onzekere gebeurtenis rechtvaardigt het toekennen van persoonsgebonden overgangsrecht niet. Daarbij wijst de Afdeling er nog op dat het toekennen van persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk verstrekkende financiële gevolgen voor [appellant sub 2] en, gelet op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het gemeentebestuur zou kunnen hebben. Het betoog slaagt.

5.5. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het betreft de aanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht" op het perceel [locatie 4] is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

5.6. De Afdeling ziet in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het in overweging 5.4 omschreven gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe te bezien of een uitsterfregeling kan worden opgenomen voor het pand [locatie 4]. Een eventuele planwijziging dient op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekendgemaakt. Er hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

5.7. In de einduitspraak zal ten aanzien het beroep van [appellant sub 2] worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellante sub 1B] ongegrond;

II. draagt de raad van de gemeente Oisterwijk naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak:

- met inachtneming van overweging 5.4 en 5.6 het daarin geconstateerde gebrek te herstellen;

- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en de eventuele wijziging van het plan op wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, griffier.

w.g. Parkins-de Vin
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 7 september 2016

459-532.

Regels

