

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening'

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening'

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x07801.084813_2

Datum: December 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw Jennifer Rama
Gemeente Oisterwijk

Projectteam BRO: Wim de Ruiter

Concept: juli 2015

Ontwerp: Juli 2015

Vaststelling: 17 december 2015

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING	3
2. AANPASSINGEN	5
2.1 Wijzigingen vanwege uitspraak Raad van State	5
2.2 Wijzigingen vanwege kennelijke verschrijvingen	8
2.3 Aanpassingen nav vaststellingsbesluit gemeenteraad 27 juni 2013	9
3. VERANTWOORDING	11
3.1 Programmatische en planologische aspecten	11
3.2 Milieuhygiënische aspecten	11
4. PROCEDURE	13
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Uitspraak RvS Bedrijventerrein Oisterwijk	

1. AANLEIDING

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 8 april 2015 over de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk dient de gemeente Oisterwijk dit bestemmingsplan te herzien. De uitspraak van de Raad van State is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.

De gemeente heeft besloten middels deze herziening ook enkele 'kennelijke verschrijvingen' in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk te repareren.

Verder is nog één van de op 8 april 2013 door de gemeenteraad vastgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan niet goed verwerkt in de versie, die is gepubliceerd en op ruimtelijkeplannen.nl is te zien. Deze wordt ook meegenomen in deze 1^{ste} herziening.

In het volgende hoofdstuk staan alle aanpassingen op een rij. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op de programmatische, planologische en milieu hygiënische aspecten. Hoofdstuk 4 handelt over de procedure, die wordt gevolgd.

2. AANPASSINGEN

2.1 Wijzigingen vanwege uitspraak Raad van State

Parklaan 2

Het plandeel met de bestemming 'Bedrijventerrein' voor het perceel Parklaan 2, voor zover het betrekking heeft op een onbebouwde strook grond van 1 m breed grenzend aan het perceel Laarakkerweg 2 is door de Raad van State vernietigd.

Naar de mening van de Raad van State heeft de gemeenteraad het besluit om bebouwing op deze strook grond niet uit te sluiten ondeugdelijk gemotiveerd.

De gemeente heeft besloten om alsnog bebouwing hier uit te sluiten. Dit gelet op de beperkte afstand tot de woning op het perceel Parklaan 2. Bovendien heeft een en ander slechts geringe consequenties voor het betreffende bedrijf. Recent is hier op 1 meter afstand een bedrijfsgebouw gekomen, waarvan de achterwand geheel gesloten is. De verwachting is gerechtvaardigd dat de strook grond van 1 meter breed niet meer bebouwd zal worden. Op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is het bouwvlak hierop aangepast.

Klein deel van het perceel Parklaan 4

Een klein deel van het perceel Parklaan 4 (zie bijlage bij uitspraak Raad van State) is vernietigd door de Raad van State. Het gaat om gronden die feitelijk in gebruik zijn als bedrijventerrein, maar die in het oude bestemmingsplan een woonbestemming hadden. De Raad van State is van mening dat de keuze van de raad om deze gronden een bedrijvenbestemming te geven met bouwmogelijkheden tot in de perceelgrens ondeugdelijk is gemotiveerd.

De gemeente heeft besloten om de bedrijvenbestemming met een maximale milieucategorie 2 te handhaven. Het gaat hier om een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De in deze brochure aan te houden afstanden tot woningen zijn bedoeld voor nieuwe situaties en zijn hier niet van toepassing. Gelet op de het feit dat deze gronden al onderdeel uitmaken van het bedrijfsperceel Parklaan 4 en sprake is van een gemengd gebied van bedrijven en woningen is het gemeentebestuur van mening dat hier de belangen van de bedrijven dienen te prevaleren. Wel is besloten om bebouwing hier niet tot in de perceelsgrens toe te laten. Hier is een minimale afstand aangehouden van 2,5 meter. Op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is het bouwvlak hierop aangepast.

De regeling met betrekking tot parkeren binnen de bestemming Bedrijventerrein

Door het ontbreken van een verwijzing naar de gemeentelijke 'parkeerfondsverordening' met de daarin opgenomen parkeernormen zijn naar het oordeel van de Raad van State de planregels (artikel 7, lid 7.1.2) in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

De raad heeft besloten om deze 'Parkeerfondsverordening' met de daarin opgenomen parkeernormen alsnog onderdeel uit te laten maken van de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders de parkeernormen wijzigen mocht de gemeenteraad in het kader van zijn parkeerbeleid daartoe besluiten.

De vernietigde parkeerregeling is ook opgenomen in de bestemmingen 'Bedrijf – 1' en 'Bedrijf – 2'. In deze herziening is deze parkeerregeling ook gewijzigd, zoals hierboven aangegeven

Ontbreken van maximale toegestane bouwhoogte nabij de percelen Parklaan 2 en 4

De Raad van State heeft een voorlopige voorziening getroffen voor de percelen Parklaan 2 en 4 en hier de maximale bouwhoogte gesteld op 10,5 meter.

De raad heeft deze maximale bouwhoogte middels onderhavige herziening ook opgenomen op de verbeelding. De maximale bouwhoogte geldt voor het gehele bouwvlak gelegen aan de westzijde van de Parklaan. Omdat deze bouwhoogte abusievelijk ontbreekt op de verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk.

De aanduiding bedrijfswoning voor het perceel Schijfstraat 6

Korts samengevat heeft de Raad van State als volgt geoordeeld over de aanduiding bedrijfswoning voor het perceel Schijfstraat 6.

1. In 1980 heeft het college een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een nieuw pand. Hiermee heeft het college geen toestemming verleend voor het gebruik van dit pand als burgerwoning.
2. De woning is vanaf 1981 in gebruik als burgerwoning
3. Deze burgerwoning is tweemaal onder de beschermende werking van het overgangsrecht gebracht.
4. Het opnieuw onder overgangsrecht brengen is aanvaardbaar indien gerechtvaardigde verwachting bestaat dat dit gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd.
5. Gemeenteraad heeft in dit geval niet onderbouwd dat hier in deze casus ook sprake van is.
6. De Raad van State vernietigt de aanduiding 'bedrijfswoning' voor het perceel Schijfstraat 6.

Het is aannemelijk dat het bestaande gebruik als burgerwoning binnen de planperiode wordt beëindigd. Er zijn plannen in de maak voor de ontwikkeling van de zuidoosthoek van het zogenaamde KVL-terrein direct grenzend aan de Schijfstraat 6. De ontwikkeling

van dit gebied is enerzijds noodzakelijk vanwege de nu in gang gezette herstructurering van de locatie KVL. Anderzijds wordt de ontwikkeling ingegeven vanuit de herinrichting van de spoorlijn Tilburg-Eindhoven en het aangrenzende stationsgebied. Thans zijn 5 scenario's opgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied. In 3 van de 5 scenario's wordt uitgegaan van sloop van de woning aan de Schijfstraat 6. Echter besluitvorming over het scenario wordt niet eerder verwacht dan in december 2015. Dat is te laat voor onderhavig bestemmingsplan.

Bovendien hebben de bewoners/eigenaren van het perceel Schijfstraat 6 aangegeven te willen verhuizen en het bestaande pand te willen verkopen; zij willen graag kleiner gaan wonen.

Hoewel het dus aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd, is er een kans dat dit niet gebeurt. Wellicht wordt niet 1 van de 3 scenario's gekozen, waarbij wordt uitgegaan van sloop van de woning aan de Schijfstraat 6. Mogelijk lukt de verkoop van het pand niet.

Daarom heeft de gemeente onderzocht of legalisering van de burgerwoning mogelijk is. De woning aan de Schijfstraat 6 ligt ingeklemd tussen de drukke spoorlijn Tilburg-Eindhoven en het bedrijventerrein. Op de achterkant van het perceel ligt een belemmeringsstrook voor een gasleiding. Gelet op de ligging van het perceel en de aangrenzende functies is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening (geluid, bedrijven en milieuzonering) om op het perceel Schijfstraat 6 de bestemming Wonen op te nemen. Dit gaat ten koste van een goed woon- en leefklimaat en van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

De gemeente is wel bereid om aan het perceel een persoonsgebonden overgangsrecht te verbinden ex artikel 3.2.3 Bro en het gebruik als woning dus niet onder het 'gewone' overgangsrecht te laten vallen. Het bestaande gebruik valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht, het dienovereenkomstig bestemmen van dat gebruik is naar het oordeel van de gemeenteraad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, maar de gemeenteraad ziet ook geen aanleiding om actief over te gaan tot beëindiging van het gebruik door aankoop of onteigening. Immers de eigenaar woont hier al sinds 1981. Het verkopen van het bestaande pand als burgerwoning vereist legalisering van het bestaande gebruik. En dat acht de gemeente niet mogelijk vanwege strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het pand kan natuurlijk wel als bedrijf en of zelfstandig kantoor worden verkocht conform de bestemming.

Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is de aanduiding 'bedrijfswoning' geschrapt en een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen.

Artikel 7, lid 7.2.1 onder e van de planregels

De redactie van deze regel was niet juist. De Raad van State heeft hier in zijn uitspraak zelf in voorzien. Conform de uitspraak is deze regel als volgt komen te luiden: “Bij (ver)bouwplannen mogen gebouwen uitbreiden tot 1.000 m2. Verder zijn extra verdiepingsvloeren niet toegestaan”. De gemeenteraad heeft deze redactie overgenomen in onderhavige herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk.

2.2 Wijzigingen vanwege kennelijke verschrijvingen

Redactie artikel 7, lid 7.1.1 onder a t/m d

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk staat abusievelijk in artikel 7, lid 7.1.1 onder a t/m d: “Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie X', voor het uitoefenen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie X, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten)”. Zoals ook op de verbeelding al is aangegeven dient de redactie als volgt te luiden: “..... , voor het uitoefenen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten behorende tot en met categorie X,”.

Deze kennelijke verschrijving wordt hersteld middels onderhavige herziening van het bestemmingsplan.

Redactie artikel 7, lid 7.1.1 onder n

In artikel 7, lid 7.1.1, onder n wordt een specifieke vorm van detailhandel (namelijk in natuursteen en andere materialen) mogelijk gemaakt. Het blijkt dat de eigenaar in feite tegels verkoopt van natuursteen en andere materialen. Voor alle duidelijkheid wenst de gemeenteraad de benaming van de aanduiding te wijzigen op de verbeelding en in de voorschriften, zodat deze duidelijk aangeeft wat het toegestane gebruik is

Artikel 7, lid 7.1.1 onder n van de planregels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

“n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tegelhandel' (sdh-th), tevens voor detailhandel in tegels met bijbehorende showroom”.

Redactie aanhef artikel 7, lid 7.2.3

In artikel 7, lid 7.2.3 aanhef van de planregels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bedrijventerrein' wordt abusievelijk verwezen naar lid 3.2.1 en 3.2.2. Deze aanhef wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: “In afwijking van het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - specifieke bouwregeling' de volgende regels:...”

Redactie artikel 7, lid 7.2.5. onder c, sub 3

In Artikel 7, lid 7.2.5. onder c, sub 3 van de planregels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' wordt abusievelijk gesproken over bedrijfswoning in plaats van woning. Deze herziening herstelt dit gebrek.

Redactie artikel 7, lid 7.4.2 aanhef

In artikel 7, lid 7.4.2 aanhef van de planregels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' wordt abusievelijk verwezen naar 7.2.2 sub b en c. Dit moet zijn 7.2.2 sub c en d.

Deze aanhef wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: "Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub c en d voor het toestaan van ...".

Redactie artikel 7, lid 7.4.3. aanhef

In artikel 7, lid 7.4.3. aanhef van de planregels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' wordt abusievelijk verwezen naar 7.2.2 sub b. Dit moet zijn 7.2.2 sub c en d. Zoals in de titel van dit lid is aangegeven heeft deze regel betrekking op de bouwhoogte aan de Parklaan. Dit wordt nu ook duidelijker in de aanhef zelf aangegeven.

Deze aanhef wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: "Het bevoegd gezag kan 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 Haareneweg, tot maximaal 2 meter hoger, indien:...

Naar aanleiding van de zienswijzen is hier nog aan toegevoegd, dat deze afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor het bouwperceel Parklaan 2.

2.3 Aanpassingen nav vaststellingsbesluit gemeenteraad 27 juni 2013

Wijzigingsbevoegdheid artikel 7, lid 7.7.4

In het vaststellingsbesluit dd 27 juni 2013 wordt door de gemeenteraad besloten om een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen aan artikel 7 om de specifieke bouwregels voor het perceel kadastraal bekend als sectie B, nummer 3335 (ged.) gelegen aan de Laarakkerweg en het perceel op de hoek De Nedervonder/Laarakkerweg te wijzigen in de bouwmogelijkheden, die elders op het bedrijventerrein mogelijk zijn (conform het beleid van de gemeente). In het gepubliceerde bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden niet volledig overgenomen.

Dit gebrek wordt in deze herziening hersteld. Artikel 7, lid 7.7.4. komt als volgt te luiden:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' en toestaan dat:

- a. de goot- en bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 12 meter;
- b. de minimale afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot maximaal 2,5 meter;
- c. het bebouwingspercentage wordt verhoogd tot maximaal 80%;
onder de volgende voorwaarden:

1. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
2. Er ontstaat geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
3. Er ontstaat geen onevenredige overlast voor de omgeving;
4. Er wordt voldaan aan de voorwaarden in het kader van de brandveiligheid;
5. Het verhaal van kosten is verzekerd”.

3. VERANTWOORDING

3.1 Programmatistische en planologische aspecten

Met onderhavige herziening wordt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' gerepareerd en gecorrigeerd op die onderdelen, die de Raad van State heeft vernietigd dan wel zelf heeft voorzien. In deze herziening zijn daarnaast enkele (redactionele) aanpassingen doorgevoerd. Verder is één van de op 8 april 2013 door de gemeenteraad vastgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan niet verwerkt in de versie, die is gepubliceerd en op ruimtelijkeplannen.nl is te zien. Deze wordt alsnog meegenomen in deze 1^{ste} herziening.

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

3.2 Milieuhygiënische aspecten

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

4. PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart: de voorbereiding van een bestemmingsplan conform afdeling 3.4 Awb (zie artikel 3.8 Wro).

De Raad van State heeft in zijn uitspraak aangegeven dat het besluit voor een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' niet overeenkomstig afdeling 3.4 Awb hoeft te worden voorbereid.

De gemeenteraad heeft in verband met de gewenste overzichtelijkheid besloten alle wijzigingen in één bestemmingsplan te gieten en hiervoor de normale procedure te volgen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening' wordt dus voorbereid conform afdeling 3.4 Awb.

Nadat de provincie Noord-Brabant en het waterschap de Dommel zijn gehoord is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen hebben geleid tot 1 wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. We verwijzen hiervoor naar het verslag zienswijzen en het raadsbesluit van 17 december 2015 dat als externe bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal 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 RvS Bedrijventerrein Oisterwijk



2015B03819

Raad van de gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWYK

Gemeente Oisterwijk	
Reg. nr.	afdoen afd. <i>Ruimte</i>
ingek.	- 9 APR 2015
aan	op
aan <i>Kapre</i>	op <i>Aan/72</i>
aan	op

Datum
8 april 2015

Ons nummer
201309196/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
Oisterwijk
Bp 'Bedrijventerrein Oisterwijk'

Behandelend ambtenaar
D.J.J.M. Wolfs
070-4264114

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een eensluidend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

De administratie is op 4 en 15 mei gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. L.A.M. Willems en M.P.J. Willems-Schapendonk (hierna tezamen en in enkelvoud: Willems), wonend te Oisterwijk,
 2. M. Scheffers, wonend te Oisterwijk,
 3. F.H.W.M. Vermeer, wonend te Oisterwijk,
 4. J.C.M. Merx-van Eijkelenburg en M. van Eijkelenburg-van Dijk, beiden wonend te Oisterwijk,
 5. J.M. Stok, wonend te Oisterwijk,
 6. C. Heijstek en R. Heijstek (hierna tezamen en in enkelvoud: Heijstek), wonend te Oisterwijk,
 7. de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Accres Real Estate N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch,
 8. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Orion Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Lage Mierde, gemeente Reusel-De Mierden,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Oisterwijk,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Willems, Scheffers, Vermeer, Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk, Stok, Heijstek, Accres Real Estate en Orion Projectontwikkeling beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Willems en Scheffers hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 november 2014, waar Willems, bijgestaan door R. van Laarhoven, Scheffers, Vermeer, Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk, bij monde van Merx-Van Eijkelenburg, Stok, Heijstek, vertegenwoordigd door mr. J.C.M. Nuijten, advocaat te Bergen op Zoom, Accres Real Estate, vertegenwoordigd door S.F. Stokman-Janssens, bijgestaan door mr. B.A.J. Haagen, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J. Rama-Alberto, werkzaam bij de gemeente, en ing. W. de Ruiter, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij besluit van 8 april 2014 heeft het college van burgemeester wethouders van Oisterwijk (hierna: het college) het plan onbevoegd gewijzigd. Omdat deze wijzigingen zijn vastgesteld door een ander bestuursorgaan dan de raad gaat het hier niet om een besluit als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Dit betekent dat de tegen het op 27 juni 2013 vastgestelde plan gerichte beroepen niet van rechtswege mede betrekking hebben op het door het college gewijzigde plan. In haar uitspraak van 12 december 2014 in zaak nr. 201409464/2/R3 heeft de Afdeling het besluit van het college vernietigd. In de onderhavige procedure gaat de Afdeling uit van het plan zoals de raad dit heeft vastgesteld.

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

Het beroep van Willems

3. Het beroep van Willems is gericht tegen de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming "Bedrijventerrein" op de bedrijfspercelen grenzend aan zijn woonperceel aan de Laarakkerweg 2.

Hij voert in dit verband aan dat het plan voorziet in bedrijven tot en met categorie 2 op deze gronden. Hierbij wordt volgens hem ten onrechte geen afstand van ten minste 30 m tot aan zijn woonperceel in acht genomen, de uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure) voortvloeiende richtafstand voor een rustige woonwijk. Hierdoor is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet gewaarborgd.

Voorts stelt hij dat het plan het ten onrechte mogelijk maakt dat op een deel van de aan zijn perceel grenzende gronden op het perceel Parklaan 4, dat in het vorige plan een woonbestemming had, bedrijfsbebouwing tot aan de grens met zijn perceel kan worden gerealiseerd. Verder wijst Willems erop dat het bedrijfsperceel Parklaan 2 eveneens aan zijn woonperceel grenst. Volgens Willems dient de grens van dit bedrijfsperceel aan de kant van zijn woning te worden aangemerkt als een achterste perceelsgrens. Volgens hem kunnen daarom bedrijfsgebouwen tot op de grens van dit perceel worden gerealiseerd. Willems betoogt dat de raad in de planregels had moeten bepalen dat geen bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd op de nog onbebouwde strook grond tussen de op het perceel Parklaan 2 aanwezige bebouwing en de grens met zijn perceel.

Voorts voert Willems aan dat het plan voorziet in een verhoging van het bebouwingspercentage op het bedrijfsperceel van 70 tot maximaal 80 bij recht en tot 90 krachtens een wijzigingsplan. Hiermee worden volgens Willems de mogelijkheden om bedrijfsbebouwing op korte afstand van zijn woonperceel te realiseren nog verder vergroot. Verder voert Willems aan dat door de vergroting van het maximale bebouwingspercentage de mogelijkheden voor parkeren op het eigen terrein worden beperkt, waardoor de parkeerhinder in de omgeving zal toenemen. De bepaling in de planregels dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden is geen voldoende waarborg dat de parkeerdruk niet zal toenemen, aldus Willems.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het vorige plan ook bedrijven tot in categorie 2 mogelijk maakte op de aangrenzende bedrijfspercelen. Hierbij stelt de raad dat het perceel van Willems deel uitmaakt van een overgangsgebied, met zowel woon- als bedrijfsfuncties, waarin bedrijven tot en met categorie 2 aanvaardbaar zijn. Daarnaast wijst de raad erop dat op grond van het vorige plan al een bedrijfsgebouw was opgericht op het perceel Parklaan 2 op geringe afstand van het perceel van Willems. Voorts stelt de raad dat aan een deel van de gronden aan de Parklaan 4 waaraan in het vorige plan een woonbestemming was toegekend, in het plan een bedrijfsbestemming is toegekend, waarmee onder meer wordt aangesloten bij de geldende eigendomsverhoudingen en het feitelijk gebruik van deze gronden.

Over de verhoging van het bebouwingspercentage betoogt de raad dat dit is gebaseerd op het beleid tot intensivering van het ruimtegebruik

zoals opgenomen in de Structuurvisie Bedrijventerreinen Oisterwijk (hierna: de structuurvisie), waarbij op grond van de planregels aan bepaalde voorwaarden dient te worden voldaan.

Over de parkeerbehoefte neemt de raad het standpunt in dat is gewaarborgd dat hierin op eigen terrein zal worden voorzien, nu in de planregels is opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn op eigen terrein en dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

3.2. Aan de oostkant van het perceel Laarakkers 2 grenzen de percelen Parklaan 2 en Parklaan 4, waaraan de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" zijn toegekend.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1.1, onder a, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden met inachtneming van het bepaalde in 7.1.2 ter plaatse van de aanduiding "bedrijven tot en met categorie 2" bestemd voor het uitoefenen van bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten).

Ingevolge lid 7.1.2, onder a, dient er voldoende parkeergelegenheid te zijn, ook bij een wijziging van de functies in de bestaande bebouwing.

Ingevolge het bepaalde onder b dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

Ingevolge lid 7.2.1, onder c, bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel 80, 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;
- [...].

3.3. In het vorige plan hadden de percelen Parklaan 2 en 4 ook reeds een bedrijfsbestemming met de mogelijkheid van het vestigen van bedrijven tot en met categorie 2, met uitzondering van het hiervoor bedoelde deel van het perceel Parklaan 4 dat is gelegen ten zuidoosten van het perceel van Willems. Voorts waren ten tijde van de vaststelling van het plan de bestaande bedrijfsgebouwen op de percelen Parklaan 2 en 4 reeds legaal opgericht. In beginsel dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan legaal aanwezige bedrijfsgebouwen en het gebruik daarvan als zodanig te bestemmen, tenzij de verwachting bestaat dat binnen de planperiode een andere bestemming zal worden gerealiseerd. De in de VNG-brochure vermelde richtafstanden zijn bedoeld voor nieuwe situaties en zijn derhalve niet direct van toepassing. De raad heeft de belangen van de

bestaande bedrijven op de percelen Parklaan 2 en 4, mede gelet op het karakter van de omgeving van het woonperceel van Willems, dat volgens hem kan worden aangemerkt als een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure, zwaarder laten wegen dan het belangen van Willems. Willems heeft geen feiten of omstandigheden gesteld die aanleiding voor het oordeel dat de raad in afwijking van genoemd uitgangspunt de bestaande bedrijfsfuncties had moeten wegbestemmen of verder beperken. Gelet op het vorenstaande heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid kunnen besluiten om op de percelen Parklaan 2 en 4 bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk te maken. Het betoog van Willems dat de raad ten minste de in de VNG-brochure vermelde richtafstand van 30 m voor een rustige woonwijk in acht had moeten nemen, faalt.

3.4. Over het betoog van Willems dat een aan zijn perceel grenzende strook onbebouwde grond van 1 m breed op het perceel Parklaan 2 onbebouwd dient te worden gelaten overweegt de Afdeling als volgt. Tussen het bedrijfsgebouw op het perceel Parklaan 2 en de perceelgrens van dat bedrijfsp perceel met het perceel Laarakkerweg 2 bevindt zich een strook onbebouwde grond van 1 m breed. Ter zitting is vastgesteld dat de afstand tussen de woning van Willems en deze strook grond 6 m bedraagt. Nu het hier gaat om een achterste perceelgrens voorziet het plan in bebouwing tot aan de perceelsgrens. Gelet op de beperkte afstand tot aan de woning van Willems en het geringe belang van het ter plaatse gevestigde bedrijf om de bedrijfsbebouwing nog 1 m naar achteren te kunnen uitbreiden, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling niet zonder meer bebouwing tot op de perceelsgrens kunnen toestaan. De raad heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat hij het belang van Willems bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de besluitvorming heeft betrokken. Gelet op het vorenstaande heeft de raad het besluit om bebouwing op deze strook grond niet uit te sluiten in het plan ondeugdelijk gemotiveerd. Het betoog slaagt.

3.5. Verder grenst aan de zuidoostelijke hoek van het perceel Laarakkerweg 2 een stuk grond met de bestemming "Bedrijventerrein", dat deel uitmaakt van het perceel Parklaan 4 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 Willems 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.

3.6. Uit de structuurvisie volgt dat met het oog op de vraag naar ruimte van bedrijven op de bedrijventerreinen die willen uitbreiden een intensivering van het ruimtegebruik op bedrijfskavels mogelijk moet worden gemaakt, mits wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Met het oog hierop heeft de raad de keuze gemaakt om het in het vorige plan opgenomen bebouwingspercentage van 70 bij recht te verhogen tot 80. De Afdeling acht dit niet onredelijk. Daarnaast voorziet het plan in de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning tot afwijking van het plan het maximale bebouwingspercentage te verhogen tot maximaal 90. Het college kan onder andere besluiten om een dergelijke omgevingsvergunning niet te verlenen, indien dit zou leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van Willems. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat al bij voorbaat vaststaat dat de nabijheid van de woning van Willems in de weg staat aan een verhoging van het bebouwingspercentage tot 90. Het betoog faalt.

3.7. 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.

4. Willems voert aan dat in de verbeelding ten onrechte geen maximaal toegestane bebouwingshoogte is opgenomen voor de bedrijfsperven naast zijn woonperceel.

4.1. 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 Parklaan 2 en 4, die grenzen aan het woonperceel Laarakkerweg 2. 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 bedrijfsperven grenzend aan het perceel Laarakkerweg 2. De Afdeling acht deze bouwhoogte niet bij voorbaat onaanvaardbaar, mits, gelet op de

belangen van Willems, gebouwen met deze hoogte niet tot aan de perceelgrens van Laarakkerweg 2 kunnen worden gebouwd.

5. Willems voert aan dat in het vaststellingsbesluit is aangegeven dat de 3 m genoemd in artikel 7, lid 7.2.5, onder c, van de planregels wordt gewijzigd in 1 m. Deze bepaling in het vastgestelde plan bevat evenwel geen onderdeel waarin wordt uitgegaan van 3 m of van 1 m. Het is daarom volgens Willems onduidelijk welke bepaling hiermee wordt beoogd en welke strekking dit onderdeel van het vaststellingsbesluit heeft.

5.1. In het vaststellingsbesluit staat dat artikel 7, lid 7.2.5, sub c, van de planregels wordt gewijzigd van 3 m naar 1 m. Deze bepaling uit het ontwerpplan heeft betrekking op de minimale afstand van bij bedrijfswoningen horende bouwwerken tot aan de voorgevellijn van de bedrijfswoning binnen de bestemming "Bedrijventerrein". In het vastgestelde bestemmingsplan heeft een vernummering plaatsgevonden van de bepalingen uit de planregels. Artikel 7, lid 7.2.6, sub c, van de planregels van het vastgestelde bestemmingsplan bevat de in het vaststellingsbesluit bedoelde bepaling. Deze bepaling is conform het vaststellingsbesluit aangepast. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het vaststellingsbesluit op dit punt afwijkt van het bestemmingsplan of dat de strekking van het vaststellingsbesluit in zoverre onduidelijk is. Het betoog faalt.

5.2. In hetgeen Willems heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel Parklaan 2, voor zover dat betrekking heeft op een onbebouwde strook grond van 1 m breed grenzend aan het perceel Laarakkerweg 2, en het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel Parklaan 4, voor zover het betreft de gronden zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak horende kaart, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Voorts ziet de Afdeling in hetgeen Willems heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft artikel 7, lid 7.1.2, onder a, van de planregels, is genomen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en dat het bestreden besluit, voor zover daarbij voor de percelen Parklaan 2 en 4 geen maximaal toegestane bouwhoogte is aangeduid in de verbeelding, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

5.3. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

5.4. De Afdeling ziet ten aanzien van het ontbreken van een maximaal toegestane bouwhoogte in de verbeelding aanleiding voor het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb zoals hierna vermeld.

Het beroep van Scheffers

6. Scheffers voert aan dat zij op haar tuinbouwbedrijf aan de Oliviersweg een toenemende waterlast kan verwachten als gevolg van het water afkomstig van het bedrijventerrein Kerkhoven. Zij stelt dat op de Raamse Loop, die aan haar bedrijfspercelen grenst, een riooloverstort/hemelwateroverstort aanwezig is nabij de Spreeuwenburgerweg. Deze zorgt regelmatig voor een verhoging van het waterpeil, ten gevolge waarvan problemen ontstaan bij de afwatering op haar agrarische bedrijfspercelen. Deze problemen zullen volgens Scheffers verergeren door de plannen van het gemeentebestuur om het overtollige hemelwater afkomstig van bedrijventerrein Kerkhoven te leiden naar een retentievijver nabij haar percelen. Over de waterparagraaf in de plantoelichting stelt Scheffers dat deze geen correcte weergave geeft van het huidige ontwateringssysteem in het plangebied en dat hierin ten onrechte niet wordt vermeld dat het overtollige water buiten het plangebied wordt afgevoerd.

Verder betoogt Scheffers dat weliswaar is aangegeven dat de waterparagraaf in verband met het wettelijk verplichte vooroverleg is voorgelegd aan het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel (hierna: het waterschap), maar dat uit de stukken niet blijkt wat de reactie is van het waterschap. Voorts betoogt Scheffers dat de keuze om overtollig water afkomstig van het bedrijventerrein Kerkhoven af te voeren naar een voorziening aan de rand van het plangebied strijdig is met het door de raad gehanteerde principe van hydrologisch neutraal bouwen. Verder betoogt Scheffers dat de aanleg van de retentievoorziening aan de rand van het plangebied onvoldoende is gewaarborgd nu hiertoe geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels.

6.1. De raad stelt dat hij inderdaad voornemens was een retentievoorziening te realiseren nabij de Oliviersweg, maar dat hiervan mede naar aanleiding van de bezwaren van Scheffers is afgezien. Voorts betoogt de raad dat het hemelwater afkomstig uit het gebied Kerkhoven in de bestaande situatie onder meer wordt afgevoerd naar een retentievoorziening aan de Laarakkerweg, maar niet naar de Raamse Loop of de overstort aan de Spreeuwenburgerweg. Verder betoogt de raad dat bij nieuwe situaties wordt gestreefd naar infiltratie op eigen terrein. In de bestaande situatie is dit niet overal mogelijk binnen een volledig verhard bedrijventerrein.

6.2. Mede naar aanleiding van de bezwaren van Scheffers heeft de raad besloten om geen retentievijver aan te leggen aan de Oliviersweg. Aan de Laarakkerweg ligt in het plangebied het plandeel met de bestemming "Water", waarbinnen het plan onder andere de aanleg van een retentievijver mogelijk maakt voor de opvang van hemelwater afkomstig uit het plangebied. In de bestaande situatie is hier al een waterberging gelegen. Het beoogde systeem van waterberging wordt ook als zodanig omschreven in de zogenoemde waterparagraaf in paragraaf 4.7 van de plantoelichting. De plantoelichting vermeldt dat het plangebied zal worden voorzien van een gescheiden rioleringssysteem. Het hemelwater wordt via een aparte voorziening geleid naar de genoemde waterbergingsvoorziening aan de rand

van het plangebied. Scheffers heeft niet aannemelijk gemaakt dat de informatie in de waterparagraaf onjuist is en dat als gevolg van in het plan voorziene ontwikkelingen op het bedrijventerrein Kerkhoven een deel van het hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein in de Raamse Loop terecht zal komen, met als gevolg wateroverlast op haar percelen. Het betoog faalt.

6.3. Ingevolge artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), voor zover van belang, pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg met de besturen van de betrokken waterschappen.

Uit de nota van inspraak, vooroverleg en wijzigingen blijkt dat de raad in het kader van het vooroverleg de waterparagraaf aan het waterschap heeft gestuurd en heeft gevraagd om een reactie. Op verzoek van het waterschap is een paar aanpassingen doorgevoerd in de plantoelichting en in de verbeelding. Voor het overige heeft het waterschap ingestemd met de waterparagraaf en met de beoogde afvoer van hemelwater. Geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat het besluit is genomen in strijd met artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro. Het betoog faalt.

6.4. Over het principe van hydrologisch neutraal bouwen vermeldt de plantoelichting dat hieronder wordt begrepen dat bij het verharderen of bebouwen van een perceel, het regenwater dat niet langer ter plaatse van de verharding of bebouwing kan infiltreren, op eigen terrein wordt opgevangen, wordt gebufferd en ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Het gaat in het plan evenwel om een bestaand bedrijventerrein waarbij hemel- en afvalwater oorspronkelijk niet werden gescheiden op bedrijventerrein Kerkhoven, maar het hemelwater met het afvalwater werd afgevoerd via de riolering. Oorspronkelijk werden geen voorzieningen getroffen voor de infiltratie van hemelwater op eigen terrein. Het bedrijventerrein Kerkhoven is nu volledig verhard, zodat volgens de raad hydrologisch neutraal bouwen niet altijd mogelijk is. In situaties waarin de opvang van hemelwater op het eigen terrein niet mogelijk is, wordt het hemelwater onder meer via een aparte afvoerleiding geleid naar een waterbergingsvoorziening aan de rand van het plangebied. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd is met het gemeentelijke beleid van hydrologisch neutraal bouwen. Het betoog faalt.

6.5. Over de noodzaak om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen overweegt de Afdeling als volgt. Het hemelwater zal onder meer worden afgevoerd naar de waterberging aan de Laarakkerweg, die als zodanig is bestemd binnen de bestemming "Water". Het gaat hier om gemeentelijke gronden, waarop de desbetreffende waterbergingsvoorziening reeds is aangelegd. Daarnaast heeft de raad toegezegd om deze te onderhouden. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte hiertoe geen voorwaardelijke verplichting heeft opgenomen in de planregels. Het betoog faalt.

6.6. Gelet op het voorgaande is het beroep van Scheffers ongegrond.

*De beroepen van Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en
Van Eijkelenburg-Van Dijk*

7. Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk voeren aan dat het plan ten onrechte niet voorziet in de bouw van bedrijfswoningen binnen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" op de percelen Sprendlingenstraat 5, 7, 9, 15 en 17, aangezien hierop de aanduiding "bedrijfswoning" ontbreekt. Zij stellen dat de percelen zijn gelegen in een overgangsgebied tussen het bedrijventerrein Kerkhoven en een woongebied. Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk betogen dat uit de structuurvisie en de nota inspraakreacties volgt dat bedrijfswoningen dienen te worden toegestaan in zogenoemde overgangsgebieden. De raad miskent volgens Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk dat het hier gaat om een overgangsgebied. Het is volgens hen uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om ook de percelen aan de Sprendlingenstraat die grenzen aan de Kerkhovensestraat tot het overgangsgebied te rekenen. Daarbij komt dat het vorige bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerkhoven" wel ruimte bood voor een bedrijfswoning op deze gronden aan de Sprendlingenstraat. Bovendien heeft Vermeer eerder vier kavels uitgegeven aan de Sprendlingenstraat waarop bedrijfsruimtes met bedrijfswoningen zijn gebouwd. Daarmee is volgens hen de gerechtvaardigde verwachting gewekt dat op de tussenliggende kavels ook een bedrijfswoning zou kunnen worden gebouwd. Voorts wijzen zij erop dat tijdens de behandeling van het voorstel tot vaststelling van het plan een amendement is ingediend, met als strekking om de mogelijkheden voor bedrijfswoningen in het gebied te continueren. Uit de notulen blijkt volgens hen dat het amendement uiteindelijk is ingetrokken in ruil voor de toezegging van het college om mee te werken aan een concreet verzoek van een grondeigenaar voor de bouw van een bedrijfswoning.

Verder voeren Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk aan dat artikel 3, lid 3.2.3, van de planregels ten onrechte de regel bevat dat de oppervlakte van een bedrijfsgebouw ten minste drie maal zo groot dient te zijn als de te bouwen bedrijfswoning. Daarnaast is in artikel 7, lid 7.2.1, onder c, van de planregels opgenomen dat het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel binnen de bestemming "Bedrijventerrein" 80 bedraagt. Deze bepalingen doen volgens hen afbreuk aan het groene en open karakter van het gebied waarin de beoogde bedrijfswoningen zullen worden gerealiseerd.

Voorts betogen Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk dat de maximaal toegestane bouwhoogte van 12 m geen recht doet aan het open en groene karakter van het gebied.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het uitgangspunt zoals opgenomen in de structuurvisie is dat bedrijventerreinen behouden moeten blijven voor bedrijvigheid en dat met het oog hierop nieuwe bedrijfswoningen onwenselijk zijn, omdat deze de bedrijfsmogelijkheden kunnen beperken. Alleen in de Kerkhovensestraat worden nog nieuwe bedrijfswoningen toegestaan, onder andere nu hier slechts bedrijven in een lagere categorie zijn toegestaan en de Kerkhovensestraat een overgangsgebied vormt naar de bedrijvigheid aan de Bedrijfsweg en de Sprendlingenstraat. Verder neemt de

raad het standpunt in dat de Sprendlingenstraat geen overgangsgebied vormt, maar een volwaardig bedrijventerrein waarop deels bedrijven tot in categorie 3 en deels tot in categorie 4 zijn toegestaan. Over het genoemde amendement stelt de raad dat dit uiteindelijk is ingetrokken, mede vanwege het genoemde beleid uit de structuurvisie.

7.2. Aan de percelen tussen de Kerkhovensestraat en Sprendlingenstraat, grenzend aan de Kerkhovensestraat, is de bestemming "Bedrijf-1" toegekend en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder a, van de planregels zijn de voor "Bedrijf-1" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijven tot en met categorie 2" bestemd voor het uitoefenen van bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten behorende tot en met categorie 2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten).

Ingevolge lid 3.2.3, onder a, is de bedrijfswoning alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".

Aan de percelen tussen de Kerkhovensestraat en Sprendlingenstraat, grenzend aan de Sprendlingenstraat, zijn de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduidingen "bedrijven tot en met categorie 3.1", onderscheidenlijk "bedrijven tot en met categorie 3.2" toegekend. De percelen aan de overzijde van de Sprendlingenstraat hebben de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1". Aan de door Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk genoemde percelen is de aanduiding "bedrijfswoning" niet toegekend.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1.1, aanhef en onder b, onderscheidenlijk c en d, van de planregels, zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden met inachtneming van het bepaalde in 7.1.2 ter plaatse van de aanduiding "bedrijven tot en met categorie 3.1" onderscheidenlijk "bedrijven tot en met categorie 3.2" en "bedrijven tot en met categorie 4.1" bestemd voor het uitoefenen van bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 3.1, onderscheidenlijk 3.2 en 4.1, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten).

Ingevolge het bepaalde onder aanhef en onder i zijn deze gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" bestemd voor een bedrijfswoning.

7.3. Belanghebbenden kunnen aan een geldend bestemmingsplan niet zonder meer blijvende rechten ontleen. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Niet in geschil is dat onder het vorige plan de mogelijkheden voor een bedrijfswoning aan de Sprendlingenstraat ruimer waren. Uit de structuurvisie volgt dat de huidige uitstraling aan de Kerkhovensestraat zoveel mogelijk behouden dient te worden. Het gaat hier om een woon- en werkgebied waarbinnen ruimte dient te bestaan voor dienstwoningen. Voorts vermeldt de structuurvisie dat het overige deel van het gebied, waaronder de

gronden aan het desbetreffende deel van de Sprendlingenstraat, gericht blijven op bedrijfsmatig gebruik zonder dienstwoning. Daarnaast stelt de Afdeling vast dat het plan in het in de structuurvisie beschreven overgangsgebied aan de Kerkhovensestraat slechts bedrijven tot in categorie 2 toestaat. De planregeling voor de Sprendlingenstraat staat bedrijven toe tot in een zwaardere milieucategorie. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen op aanliggende percelen zal volgens de raad leiden tot verdere beperkingen van deze bedrijven. De Afdeling acht dit standpunt aannemelijk. Verder is het door Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk genoemde amendement uiteindelijk niet vastgesteld, mede vanwege het beleid uit de structuurvisie. Over de verwachtingen die volgens Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk gewekt zijn door onder het regime van het voorheen geldende plan de bouw van bedrijfswoningen langs de Sprendlingenstraat toe te staan, overweegt de Afdeling dat er geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat gerechtvaardigde verwachtingen moeten worden gehonoreerd, nu het de raad vrij stond om zijn beleid omtrent bedrijfswoningen naar aanleiding van gewijzigde planologische inzichten aan te passen.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad op basis van het beleid als opgenomen in de structuurvisie in redelijkheid het besluit kunnen nemen om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan aan de Sprendlingenstraat. De raad heeft zich derhalve in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het betoog faalt.

7.4. Wat betreft de beroepsgronden over de in de planregels opgenomen verhouding tussen bedrijfswoning en bedrijfsgebouw, het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de maximaal toegestane bouwhoogte hebben Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk ter zitting verklaard dat zij dit hebben aangevoerd omdat zij een verdere verdichting van bebouwing en hogere gebouwen nabij de beoogde bedrijfswoningen onwenselijk vinden. Nu zij dit uitsluitend hebben aangevoerd in verband met deze bedrijfswoningen en de raad in redelijkheid het besluit heeft kunnen nemen om de bouw hiervan niet toe te staan, behoeven deze beroepsgronden geen bespreking meer.

7.5. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen van Vermeer en Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk ongegrond.

Het beroep van Stok

8. Stok voert aan dat het plan ten onrechte niet de door hem gewenste bouw van vier woningen op de percelen Haarenseweg 6 en 8 toestaat. Reeds in 2008 heeft hij een voorstel hiertoe aan de raad voorgelegd in de vorm van het projectplan Kivietsmolen. Stok stelt dat de raad destijds schriftelijk en mondeling heeft aangegeven dat het projectplan zou worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan "Kerkhoven". In de tussentijd heeft het gemeentebestuur regionale afspraken gemaakt over de toename van het aantal woningen in Oisterwijk. Op basis hiervan heeft de raad besloten om de beoogde woningbouw niet op te

nemen in het bestemmingsplan "Kerkhoven" en het plan. Daarmee is voorbijgegaan aan de eerder gemaakte afspraken, aldus Stok.

8.1. De raad stelt dat op grond van regionale woningbouwafspraken en de behoefte aan woningen binnen de gemeente het gemeentebestuur heeft besloten om initiatieven voor de toevoeging van nieuwe woningen tot januari 2014 niet in behandeling te nemen.

8.2. Uit de brief van het college aan Stok van 23 januari 2009 leidt de Afdeling af dat het project van Stok eerder niet voorkwam op de lijst van gemeentelijke woningbouwprojecten die zouden worden gerealiseerd binnen de provinciale pilot "bouwen binnen strakke contouren". De brief vermeldt dat de gemeente bij de behandeling van woningbouwprojecten voorrang zal geven aan de projecten die voorkomen op bovengenoemde lijst, maar dat het project van Stok zal worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan "Kerkhoven". Deze passage dient naar het oordeel van de Afdeling zo te worden gelezen dat het gemeentebestuur heeft medegedeeld dat het bij de herziening van dit bestemmingsplan het projectplan zal bezien en zal beoordelen in hoeverre dit project vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Na afloop van de provinciale pilot heeft het gemeentebestuur zich gebonden geacht aan de gemaakte regionale afspraken over het aantal nieuwe woningen per jaar. Uit de nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling en de door Stok overgelegde correspondentie van het college volgt dat het gemeentebestuur heeft besloten om, met het oog op de woningbehoefte en regionale afspraken over het aantal nieuwe woningen per jaar, tot januari 2014 geen initiatieven voor het toevoegen van nieuwe woningen te honoreren. Verder is niet gebleken van enige concrete toezeggingen van de raad aan Stok op grond waarvan een uitzondering zou moeten worden gemaakt voor diens projectplan. Gelet op het vorenstaande heeft de raad in redelijkheid met het oog op dat beleid het besluit kunnen nemen om bij dit plan de bouw van de vier woningen niet mogelijk te maken.

8.3. Gelet op het voorgaande is het beroep van Stok ongegrond.

Het beroep van Heijstek

9. Het beroep van Heijstek is gericht tegen de planregeling voor het perceel Schijfstraat 6. Hij voert aan dat de raad ten onrechte geen woonbestemming heeft toegekend aan dit perceel, ten einde het bestaande gebruik van de opstallen als burgerwoning te legaliseren. Heijstek stelt dat de bestaande woning op dit perceel al 33 jaar wordt gebruikt als burgerwoning en de eerder verleende bouwvergunning ook strekt tot dit gebruik.

9.1. De raad betoogt dat het gebruik als woning in strijd was met het vorige plan. Er is volgens hem geen bouwvergunning verleend voor een burgerwoning. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat het vanuit ruimtelijk oogpunt en gelet op het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie onwenselijk is om het bestaande gebruik als burgerwoning als zodanig te bestemmen, omdat bedrijven in de omgeving hierdoor in hun

bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd. De raad heeft de aanwezige woning daarom bestemd als bedrijfswoning.

9.2. In het plan "Bedrijventerrein Kerkhoven", vastgesteld door de raad op 16 april 1981 en goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten op 6 juli 1982, is aan het perceel Schijfstraat 6 de bestemming "Bedrijven II" toegekend. Het gebruik van het pand op dit perceel als burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Ingevolge artikel 25 van de planvoorschriften mag het gebruik van de grond en de opstallen strijdig met de voorschriften ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan, worden gehandhaafd.

In het plan "Bedrijventerrein Kerkhoven", vastgesteld op 20 mei 1998, is aan het perceel Schijfstraat 6 de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" toegekend. Het gebruik van het pand op dit perceel als burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Ingevolge artikel 20, eerste lid, van de planvoorschriften mag het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, worden voorgezet.

Ingevolge het derde lid is het bepaalde in het eerste lid niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

In het plan zijn aan het perceel Schijfstraat 6 de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "bedrijfswoning" toegekend.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1.1, onder i, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", bestemd voor een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofd- en bijbehorende bouwwerken.

Ingevolge artikel 24, lid 24.2, onder a, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge het bepaalde onder d is het bepaalde onder a niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.3. In 1980 heeft het college een bouwvergunning verleend voor het veranderen, vergroten en samenvoegen van twee panden op het perceel Schijfstraat 6. Het college heeft hiermee geen toestemming verleend voor het gebruik van het nieuwe pand als burgerwoning. Wel heeft Heijstek 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.

9.4. In hetgeen Heijstek heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van de aanduiding "bedrijfswoning" voor het perceel Schijfstraat 6, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

9.5. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde planonderdeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Het beroep van Accres Real Estate

10. Ter zitting heeft Accres Real Estate haar beroep, voor zover gericht tegen artikel 23 van de planregels, ingetrokken.

11. Het beroep van Accres Real Estate heeft betrekking op de mogelijkheden voor detailhandel op de percelen Sprendlingenstraat 53-55 en Sprendlingenstraat 57. Zij betoogt dat in strijd met eerdere uitspraken van de Afdeling het bestaande en legale gebruik van deze gronden voor perifere detailhandel niet als zodanig is bestemd. Verder heeft de raad volgens haar onvoldoende belang gehecht aan het feit dat de bestaande bebouwing is gelegen op nog geen 100 m van het in de structuurvisie aangewezen concentratiegebied voor perifere detailhandel. Het bouwvlak waarbinnen deze gebouwen zijn gelegen, ligt op slechts 15 m van het concentratiegebied. Volgens Accres Real Estate volgt uit de structuurvisie niet dat bestaande planologische mogelijkheden niet als zodanig bestemd dienen te worden. Verder stelt Accres Real Estate dat de raad niet heeft onderbouwd waarom het in de structuurvisie opgenomen concentratiebeleid voor perifere detailhandel vanuit ruimtelijk oogpunt noodzakelijk zou zijn vanwege de huidige marktsituatie en de reeds bestaande leegstand op Sprendlingenpark. Daarnaast betoogt Accres Real Estate dat de in artikel 1, lid 1.31, van de planregels opgenomen minimale oppervlakte voor perifere detailhandel niet ruimtelijk relevant is.

Verder voert Accres Real Estate aan dat als gevolg van de beperking van de planologische gebruiksmogelijkheden aanzienlijke planschade zal optreden. In strijd met artikel 3.1.6 van het Bro is de raad in

de plantoelichting ten onrechte niet ingegaan op de vraag of het plan financieel uitvoerbaar is.

Voorts voert Accres Real Estate aan dat in het plan, anders dan de raad heeft beoogd, niet de regels uit het vorige plan voor de percelen van Accres Real Estate zijn overgenomen. Daarnaast voorziet het plan in de uitbreiding van gebouwen tot ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte, waarmee sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Verder heeft de raad ten onrechte het verzoek in de zienswijze om functies van technische, administratieve dan wel bestuurlijke dienstverlening toe te staan op de gronden Sprendlingenstraat 53-55 opgevat als een verzoek om ter plaatse een zelfstandige kantoorbestemming vast te stellen, aldus Accres Real Estate.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestaande activiteiten op de gronden Sprendlingenstraat 53-55 en Sprendlingenstraat 57 niet kunnen worden aangemerkt als detailhandel en dat deze derhalve niet onder het overgangsrecht zijn gebracht door hier geen detailhandel toe te staan. Voorts betoogt de raad dat op grond van de structuurvisie perifere detailhandel mogelijk is in het gebied rond de oude meubelfabriek, waarbij dit beleid is gericht op het verder beperken van leegstand. De genoemde percelen liggen volgens hem op ruime afstand van dit concentratiegebied. Over de mogelijkheid van planschade als gevolg van het inperken van de bestaande gebruiksmogelijkheden stelt de raad dat voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om eventuele planschade te vergoeden. Verder neemt de raad het standpunt in dat uit de plantoelichting duidelijk blijkt dat met de planregels is beoogd de toegestane uitbreiding van gebouwen te beperken tot uitbreidingen tot 1.000 m², met het gevolg dat voor deze gronden geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Voorts neemt de raad het standpunt in dat het verzoek van Accres Real Estate om technische, bestuurlijke en administratieve dienstverlening toe te staan dient te worden opgevat als een verzoek om zelfstandige kantoorruimte. De raad acht zelfstandige kantoren onwenselijk, omdat die beperkingen kunnen opleveren voor bedrijven op de bedrijventerreinen. Daarnaast kan het toestaan van kantoorruimte leiden tot een leegstand in kantoorpanden elders binnen de gemeente.

11.2. Aan de percelen van Accres Real Estate aan de Sprendlingenstraat 53-55 en 57 is de bestemming "Bedrijventerrein" en de functieaanduiding "bedrijven tot en met categorie 3.2" toegekend. De aanduiding "perifere detailhandel" ontbreekt op de percelen.

Ingevolge artikel 1, lid 1.30, van de planregels wordt onder detailhandel verstaan het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Ingevolge lid 1.31 wordt onder detailhandel perifeer verstaan detailhandel, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen niet binnen de traditionele winkelcentra gevestigd kan worden met een minimale

oppervlakte van 1.000 m², zoals: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, detailhandel in scooters en vergelijkbare gemotoriseerde voertuigen, boten en caravans, zwembaden, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting, waaronder meubels en kringloopwinkels.

Ingevolge lid 1.39 wordt onder groothandel verstaan het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en het gebruik als experience center (showroom en demonstratieruimte) voor de zakelijke markt, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1.1, zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor:

[...];

c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijven tot en met categorie 3.2" voor het uitoefenen van bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 3.2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten);

[...];

g. internethandel;

[...];

k. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer" tevens voor perifere detailhandel;

[...].

Ingevolge lid 7.2.1, onder e, mogen bij (ver)bouwplannen gebouwen nooit meer uitbreiden dan 1.000 m² bvo. Ook zijn extra verdiepingsvloeren niet toegestaan.

11.3. De Afdeling stelt vast dat perifere detailhandel niet is toegestaan op de percelen Sprendlingenstraat 53-55 en 57. In de bestaande situatie is op het perceel Sprendlingenstraat 53 de showroom gevestigd van het bedrijf Pot & Vaas. Dit bedrijf is een importeur en groothandel in woonaccessoires. De verkoop hiervan vindt niet plaats aan particulieren. Gelet hierop heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat hier in de bestaande situatie geen detailhandel plaatsvindt. Op het perceel Sprendlingenstraat 55 vonden voor de vaststelling van het plan evenmin detailhandelsactiviteiten plaats. Op het perceel Sprendlingenstraat 57 is het logistieke bedrijf Speedliner Logistics gevestigd. De Afdeling stelt vast dat zowel de groothandel op het perceel Sprendlingenstraat 53 als de logistieke activiteiten van Speedliner Logistics als zodanig zijn toegestaan binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Anders dan Accres Real Estate aanvoert zijn de bestaande activiteiten niet onder het overgangsrecht gebracht, maar als zodanig bestemd.

11.4. Uit het gemeentelijke beleid als opgenomen in de structuurvisie volgt dat het terrein bij de oude meubelfabriek is aangewezen als concentratielocatie voor perifere detailhandel, dat wil zeggen het enige gebied in Oisterwijk waarbinnen bij recht ruimte wordt geboden voor perifere detailhandel. Uit de nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling volgt dat voor dit concentratiebeleid is gekozen met het oog op de huidige

marktsituatie en de bestaande leegstand. Daarnaast volgt uit de plantoelichting dat het concentratiebeleid noodzakelijk is met het oog op de afwikkeling van het verkeer en parkeergelegenheid. Wat betreft de gebouwen op de percelen van Accres Real Estate stelt de Afdeling vast dat deze zijn gelegen op een afstand van 150 m van de grens van het concentratiegebied. Voor de gebruiksmogelijkheden op deze gronden geldt weliswaar dat perifere detailhandel hierop niet is toegestaan, maar wel overige vormen van bedrijvigheid uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten tot in categorie 3.2. Voor zover Accres Real Estate heeft betoogd dat uit de structuurvisie niet volgt dat de bestaande planologische mogelijkheden voor detailhandel niet als zodanig dienen te worden bestemd, overweegt de Afdeling dat in de structuurvisie is vermeld dat buiten de aangewezen concentratielocatie geen ruimte is voor nieuwe perifere detailhandelsvestigingen of detailhandel toegestaan. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten geen detailhandel hoeven toe te staan op deze percelen. Het betoog faalt.

11.5. In de definitie van perifere detailhandel in artikel 1, lid 1.31, van de planregels is opgenomen dat deze een minimale oppervlakte heeft van 1.000 m². De raad heeft hiermee een uitsluitend grootschalige invulling van perifere detailhandel in het concentratiegebied beoogd, waarvoor elders binnen de gemeente geen ruimte voor is. Elders binnen de gemeente is volgens de raad voldoende ruimte voor niet-grootschalige detailhandel. Gelet hierop ligt met het streven naar een zorgvuldig ruimtegebruik een ruimtelijk motief ten grondslag aan de in de definitie opgenomen minimummaat. Het betoog faalt.

11.6. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge artikel 6.2.1, aanhef en onder c, van het Bro wordt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet aangewezen een bouwplan voor de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

11.6.1. Uit de plantoelichting en de nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling volgt dat de raad bij de vaststelling van artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels heeft beoogd om deze bepaling zodanig te formuleren dat hiermee niet wordt voorzien in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder c, van het Bro, waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. De Afdeling stelt vast dat ingevolge lid 7.2.1, onder e, evenwel een uitbreiding van gebouwen tot en met 1.000 m² mogelijk is, zodat, anders dan de raad heeft beoogd, artikel 6.2.1, onder c, hierop van toepassing is. Gelet hierop is het plan in zoverre onzorgvuldig voorbereid. Het betoog slaagt.

11.7. In haar zienswijze heeft Accres Real Estate de raad verzocht om de aanwezige kantoorruimte boven de showroom aan de Sprendlingenstraat 53 zodanig te bestemmen dat daarin technische, administratieve, dan wel bestuurlijke dienstverlening kan plaatsvinden. De raad heeft zich naar aanleiding van dit verzoek op het standpunt gesteld dat het toestaan van een

zelfstandig kantoor op deze percelen niet aanvaardbaar is en dat alleen kantoorruimte behorend bij een bestaand bedrijf kan worden toegestaan. Niet valt in te zien dat de raad het verzoek van Accres Real Estate niet heeft mogen aanmerken als een verzoek om een zelfstandig kantoor mogelijk te maken. Het betoog faalt.

11.8. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de percelen aan de Sprendlingenstraat betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Daarnaast bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan met het oog op de te verwachten planschade financieel niet uitvoerbaar is. Het betoog faalt.

11.9. Accres Real Estate richt zich in haar beroep eveneens tegen de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in artikel 7, lid 7.7, van de planregels. Ter zitting heeft Accres Real Estate verklaard dat zij zich richt tegen deze bepalingen, voor het geval dat de raad alsnog perifere detailhandel toestaat op haar percelen. Zoals de Afdeling reeds onder 11.4 heeft overwogen heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten geen detailhandel op deze locatie mogelijk te maken. Gelet hierop behoeft het betoog gericht tegen artikel 7, lid 7.7, van de planregels geen bespreking meer.

11.10. In hetgeen Accres Real Estate heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

11.11. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling voorts aanleiding om ten aanzien van de in 11.10 genoemde planregel zelf in de zaak te voorzien. Vast staat dat de raad heeft beoogd om in artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels de mogelijkheid tot uitbreiding van gebouwen te beperken tot minder dan 1.000 m² bvo. Met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb zal de Afdeling op de hierna te melden wijze zelf in de zaak voorzien en bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

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

Het beroep van Orion Projectontwikkeling

12. Orion Projectontwikkeling voert aan dat de raad het besluit om op haar perceel Sprendlingenstraat 40 geen detailhandel toe te staan, maar de

detailhandel op een bepaalde locatie in het plangebied te concentreren niet afdoende heeft gemotiveerd. Dit klemmt volgens haar te meer nu haar perceel, in tegenstelling tot de beide locaties waarop perifere detailhandel is toegestaan, niet perifeer is, maar is gelegen tegen een woonwijk aan, en daarom kan worden gerekend tot het centrumgebied. Verder is de toegestane bedrijfscategorie op het perceel teruggebracht van 3.1 naar 2, zodat een verbreding van de bestemming volgens Orion Projectontwikkeling voor de hand zou hebben gelegen. De raad miskent dat de vestiging van detailhandelsbedrijven op een bedrijventerrein niet per definitie betekent dat ten opzichte van het kernwinkelgebied geen voldoende bereikbaar en kwalitatief aanvaardbaar aanbod van detailhandel overblijft, aldus Orion Projectontwikkeling.

12.1. De raad betoogt dat het concentratiebeleid uit de structuurvisie erop is gericht om de perifere detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd te laten plaatsvinden. Nieuwvestiging of verplaatsing van detailhandel is alleen toegestaan in het gebied met de aanduiding "detailhandel perifeer" of in het "wro-zone - ontheffingsgebied", waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de vestiging van detailhandel.

12.2. Uit de structuurvisie volgt dat het bedrijventerrein Kerkhoven behouden dient te blijven voor bedrijvigheid. Zoals reeds is overwogen onder 11.4, volgt uit het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de structuurvisie dat perifere detailhandel geconcentreerd dient te worden op het terrein bij de oude meubelfabriek. Elders op het bedrijventerrein dienen bestemmingsplannen geen nieuwe perifere detailhandel of detailhandel toe te staan. De raad heeft ervoor gekozen om geen detailhandel toe te staan op andere locaties op het bedrijventerrein zodat meer ruimte overblijft voor met name zwaardere bedrijvigheid. De Afdeling acht dit uitgangspunt niet onredelijk. De raad is in beginsel gehouden overeenkomstig de structuurvisie te besluiten. In hetgeen Orion Projectontwikkeling heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat haar belang bij het toestaan van detailhandel op de locatie dusdanig zwaar weegt dat de raad had dienen af te wijken van de structuurvisie. Het perceel ligt tegen een woongebied aan, maar maakt niettemin deel uit van het bedrijventerrein Kerkhoven. Verder is niet gebleken van concrete plannen om detailhandel te vestigen op het perceel Sprendlingenstraat 40. Bovendien zijn hier wel andersoortige bedrijven tot in categorie 2 als opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Gelet op het vorenstaande heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten om geen detailhandel toe te staan op het perceel Sprendlingenstraat 40. Het betoog faalt.

12.3. Gelet op het voorgaande is het beroep van Orion Projectontwikkeling ongegrond.

Proceskosten

13. Ten aanzien van Willems, Heijstek en Accres Real Estate dient de raad op na te melden wijze te worden veroordeeld in de proceskosten. Ten aanzien van Scheffers, Vermeer, Merx-Van Eijkelenburg en Van Eijkelenburg-Van Dijk, Stok en Orion Projectontwikkeling bestaat geen

aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen van L.A.M. Willems en M.P.J. Willems-Schapendonk, C. Heijstek en R. Heijstek en de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Accres Real Estate N.V. gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Oisterwijk van 27 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk", voor zover:
 1. het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel Parklaan 2, voor zover dat betrekking heeft op een onbebouwde strook grond van 1 m breed grenzend aan het perceel Laarakkerweg 2;
 2. het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel Parklaan 4, voor zover het betreft de gronden zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak horende kaart;
 3. het betreft artikel 7, lid 7.1.2, onder a, van de planregels;
 4. daarbij voor de percelen Parklaan 2 en 4 geen maximaal toegestane bouwhoogte is aangeduid in de verbeelding;
 5. het betreft de aanduiding "bedrijfswoning" voor het perceel Schijfstraat 6;
 6. het betreft artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels;
- III. draagt de raad van de gemeente Oisterwijk op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen voor de onderdelen genoemd in II onder 1 tot en met 5 en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;
- IV. bepaalt dat artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels als volgt komt te luiden: "Bij (ver)bouwplannen mogen gebouwen uitbreiden tot 1.000 m². Verder zijn extra verdiepingsvloeren niet toegestaan.";
- V. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit, voor zover het betreft artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels;
- VI. draagt de raad van de gemeente Oisterwijk op om binnen 4 weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat onderdeel IV wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VII. treft de voorlopige voorziening dat voor de percelen Parklaan 2 en 4 een maximaal toegestane bouwhoogte geldt van 10,5 m;
- VIII. bepaalt dat de onder VII getroffen voorlopige voorziening vervalt op het moment waarop het onder III bedoelde besluit voor onderdeel II onder 4 in werking treedt;
- IX. verklaart de beroepen van M. Scheffers, F.H.W.M. Vermeer, J.C.M. Merx-van Eijkelenburg en M. van Eijkelenburg-van Dijk, J.M. Stok en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Orion Projectontwikkeling B.V. ongegrond;

- X. veroordeelt de raad van de gemeente Oisterwijk tot vergoeding van bij L.A.M. Willems en M.P.J. Willems-Schapendonk in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.133,00 (zegge: elfhonderddrieëndertig euro), waarvan € 980,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
veroordeelt de raad van de gemeente Oisterwijk tot vergoeding van bij C. Heijstek in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
veroordeelt de raad van de gemeente Oisterwijk tot vergoeding van bij de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Accres Real Estate N.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- XI. gelast dat de raad van de gemeente Oisterwijk aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:
- a. € 160,00 (zegge: honderd zestig euro) voor L.A.M. Willems en M.P.J. Willems-Schapendonk, met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
 - b. € 160,00 (zegge: honderd zestig euro) voor C. Heijstek;
 - c. € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Accres Real Estate N.V.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en
drs. W.J. Deetman en mr. G.T.J.M. Jurgens, leden, in tegenwoordigheid van
mr. R.I.Y. Lap, griffier.

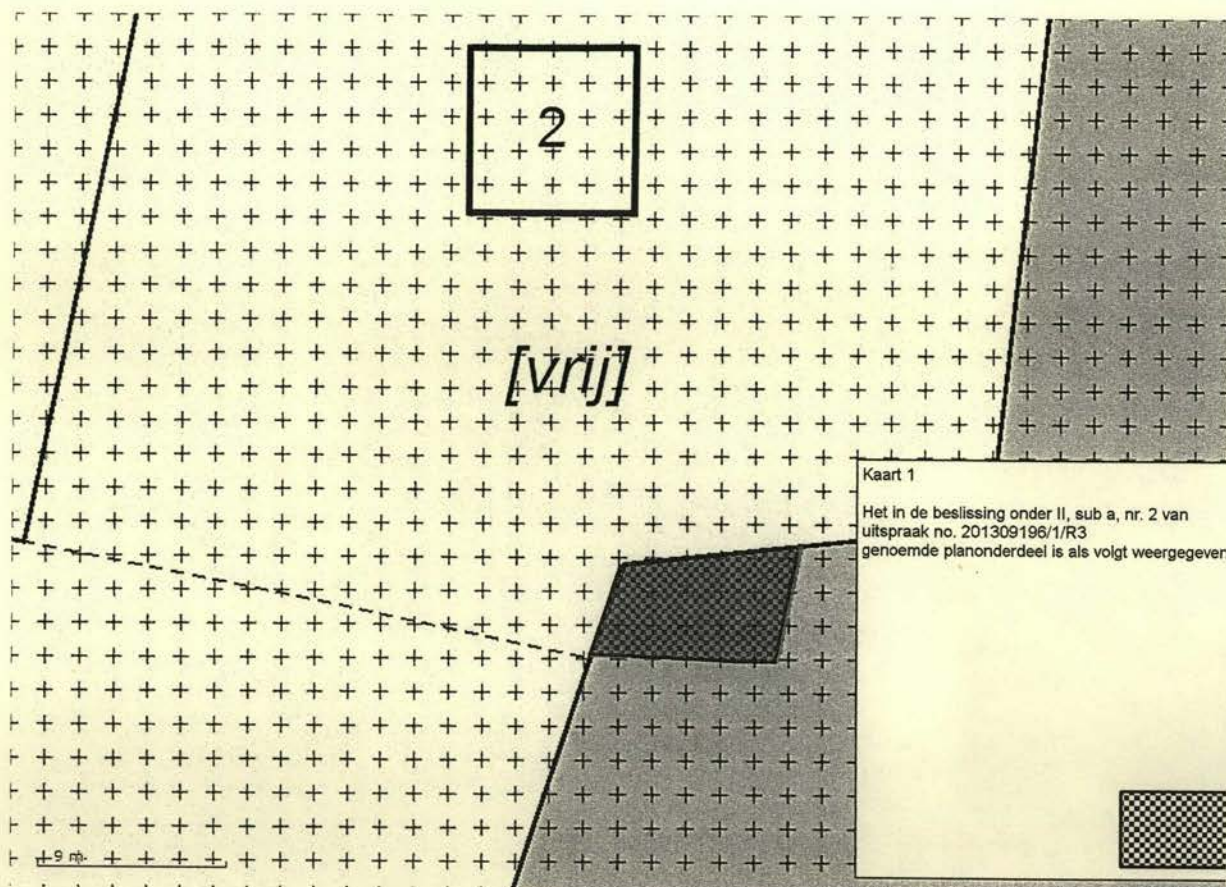
w.g. Van Buuren
voorzitter

w.g. Lap
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 8 april 2015

288-656.

Verzonden: 8 april 2015



Regels

