

- 2 AUG 2012

beh:
streef:

kopie: u.g.e

IN.1254102

Raad van de gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

Datum 1 augustus 2012
Oms nummer 201109437/1/R3

Uw kenmerk

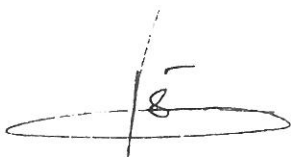
Onderwerp
Oosterhout
Bp. 'Industrieterrein Weststad 1 en 2/
Statendam, herziening 2 (Statendamweg
65; Leisurecent

Behandelend ambtenaar
P. Slappendel
070-4264288

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Berende Groep B.V., gevestigd te Teteringen, gemeente Breda,
appellante,

en

de raad van de gemeente Oosterhout,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 6 juli 2011, kenmerk BI.0110054, heeft de raad het bestemmingsplan "Industrieterrein Weststad 1 en 2/ Statendam, herziening 2 (Statendamweg 65; Leisure Centre)" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Berende Groep B.V. bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 30 augustus 2011, beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief van 26 september 2011.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 juni 2012, waar Berende Groep B.V., vertegenwoordigd door mr. F.H.L. Vossen, en de raad, vertegenwoordigd door mr. F.W.L. Versteegh en J.L.G. Knoop, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Staetendam Invest B.V., vertegenwoordigd door P.J.E.M. Nuijten en C.A.F.G. Bioch, verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een zogeheten leisurecentre aan de Statendamweg 65/ Vaartweg 17 te Oosterhout. Het leisurecentre zal volgens de plantoelichting bestaan uit een supermarkt, een bioscoop, een kinderspeelparadijs, een fitnesscentrum en een fastfoodrestaurant. Het plangebied maakt deel uit van het industrieterrein Statendamweg.

2.2. Berende Groep B.V. heeft bezwaar tegen het plan, omdat het in onvoldoende parkeerplaatsen voorziet. De raad heeft de kritiek op de onderzochte parkeersituatie in de op 23 mei 2011 uitgebrachte "Quick scan verkeerssituatie Leisure Centre Oosterhout" (hierna: de quick scan), die in opdracht van Berende Groep B.V. is verricht door Goudappel Coffeng, onvoldoende weerlegd. Zo is het aantal parkeerplaatsen voor het fastfoodrestaurant ten onrechte afgeleid van parkeerkencijfers van het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte CROW (hierna: CROW) voor andere horecavormen en is het aanwezigheidspercentage van het fastfoodrestaurant onjuist. Ten onrechte is volgens Berende Groep B.V. de werkelijke parkeerbehoefte niet onderzocht. Verder is het bezoekersaantal van het kinderspeelparadijs ongefundeerd en van de bioscoop onjuist op basis van 400 zitplaatsen. Met het realiseren van fietsenstallingen zullen nog minder parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden op het eigen terrein dan waarvan eerder werd uitgegaan. Al met al zal er een groot tekort aan parkeerplaatsen zijn. Ten onrechte heeft de raad geen onderzoek gedaan naar de werkelijke parkeerbehoefte.

Verder voert Berende Groep B.V. aan dat de verkeersafwikkeling ter plaatse onvoldoende is onderzocht en dan met name op de Vaartweg.

Ten onrechte is eraan voorbij gegaan dat het zwaar verkeer van Berende Groep B.V. ook gebruik maakt van die weg. Volgens Berende Groep B.V. kunnen op die weg verkeersonveilige situaties ontstaan, omdat de Vaartweg, gelet op de draaicirkel van vrachtauto's, te krap is voor het bevoorradingsverkeer van het leisurecentre om het terrein via die weg te verlaten en niet is verzekerd dat die weg niet door bezoekers van het leisurecentre zal worden gebruikt. Berende Groep B.V. vreest dat zij in haar bedrijfsvoering zal worden beperkt en verwijst naast de quick scan naar de door Goudappel Coffeng op 27 juni 2011 opgestelde reactie op de zienswijzennota.

Berende Groep B.V. voert aan dat ten onrechte in de planregels geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen, zodat de fysieke maatregelen, die volgens het bestreden besluit zijn vereist om te voorkomen dat bezoekers van het leisurecentre gebruik zullen maken van de Vaartweg, onvoldoende verzekerd zijn. Voor zover de fysieke maatregelen wel worden uitgevoerd zal dit tot meer parkeerproblemen leiden, omdat parkeren niet meer op de Vaartweg kan plaatsvinden en er geen andere geschikte locaties zijn om het berekende tekort op te vangen.

Tot slot voert Berende Groep B.V. dat er geen duidelijke begripsomschrijving voor "calamiteitontsluiting" in de planregels is opgenomen.

2.3. De raad stelt zich op het standpunt dat in het op 4 april 2011 uitgebrachte onderzoek "Verkeerscirculatie en parkeerbalans leisurecentre Oosterhout" (hierna: het verkeersonderzoek), dat in opdracht van initiatiefnemer Staetendam Invest B.V. door bureau Agel adviseurs is verricht, de benodigde parkeercapaciteit juist is berekend. Weliswaar is er op zaterdagmiddag een tekort van 32 parkeerplaatsen op het perceel, maar dit zal incidenteel zijn en in een exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat deze parkeerplaatsen in de directe omgeving moeten worden gerealiseerd. De in het plan voorziene fietsenstalling zal volgens de raad niet ten koste gaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Verder stelt de raad dat ook de effecten van de verkeersafwikkeling in het verkeersonderzoek zijn onderzocht. De Vaartweg zal alleen functioneren als ontsluiting voor het bevoorradingsverkeer dat het leisurecentre verlaat en voor nood- en hulpdiensten bij calamiteiten. Dit betekent dat er een beperkte toename van het verkeer op de Vaartweg zal zijn. Verder is uit het verkeersonderzoek gebleken dat een voertuig van 16,5 m lang voldoende ruimte heeft om vanaf het leisurecentre de Vaartweg op te rijden, zodat geen problemen te verwachten zijn. Nader onderzoek acht de raad niet nodig.

Ten aanzien van de fysieke maatregelen stelt de raad dat het niet mogelijk is om afdwingbare planregels op te nemen of in de verbeelding vast te leggen. Effectuering van de aangekondigde verkeersmaatregelen in het bestreden besluit zal dan ook plaatsvinden bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

2.4. Volgens de plantoelichting zal een in- en uitrit voor de bezoekers van het leisurecentre aan de Statendamweg komen. Alle verkeersstromen, behalve het terrein verlatende vrachtverkeer, zullen hierop worden ontsloten.

Dit zal volgens de raad gerealiseerd worden door fysieke verkeersmaatregelen.

Verkeersmaatregelen in de zin van de Wegenverkeerswet, zoals afsluitingen, zijn uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet relevant en horen derhalve niet thuis in een bestemmingsplan. Nu in het bestreden besluit de eis van verkeersmaatregelen is vastgelegd, is naar het oordeel van de Afdeling voldoende verzekerd dat het bezoekersverkeer niet via de Vaartweg zal worden ontsloten. Voor het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels, zodat de bestemming eerst gerealiseerd kan worden nadat de fysieke verkeersmaatregelen zijn getroffen, bestaat dan ook geen aanleiding. Verder heeft de raad ter zitting naar voren gebracht dat op een ander aan de Vaartweg gelegen perceel in het berekende tekort van 32 parkeerplaatsen zal worden voorzien, welke uitsluitend bedoeld zullen zijn voor personeel. Nu bezoekers van het leisurecentre, gezien de verkeersmaatregelen, geen toegang zullen krijgen tot het terrein vanaf de Vaartweg, is naar het oordeel van de Afdeling voldoende aannemelijk gemaakt dat het parkeerterrein alleen door personeel gebruikt gaat worden. Met het treffen van de door de raad beoogde verkeersmaatregelen zijn dan ook in zoverre geen onaanvaardbare verkeersstromen te verwachten.

2.4.1. Verder staat in de plantoelichting dat het vrachtverkeer voor de bevoorrading het terrein via de Statendamweg zal bereiken, maar het terrein zal verlaten via de Vaartweg. De Vaartweg zal daarnaast voor calamiteiten als ontsluiting dienen. In de planregels is geen nadere omschrijving gegeven van "calamiteitontsluiting", zodat voor de uitleg hiervan dient te worden aangesloten bij het normale spraakgebruik. Anders dan Berende Groep B.V. stelt, is voldoende duidelijk dat deze uitgang alleen bedoeld is voor nood- en hulpdiensten in het geval van een calamiteit.

2.4.2. In het op 1 september 2010 uitgebrachte rapport "Verkeerscirculatie Leisure Centre Oosterhout", dat in opdracht van Staetendam Invest B.V. door bureau Agel adviseurs is opgesteld, is de verkeerscirculatie van de wegen rondom het leisurecentre weergegeven. De Vaartweg is daarbij volgens de raad niet betrokken omdat deze weg niet zal functioneren als ontsluitingsweg voor bezoekers. De Afdeling acht dit standpunt gelet op hetgeen hiervoor is overwogen niet onredelijk. Voorts wordt in aanmerking genomen dat vanwege het leisurecentre ongeveer 23 vrachtwagens per gemiddelde werkdag het terrein zullen verlaten, hetgeen op een bedrijventerrein niet ongevoel is. Weliswaar zal, gelet op het parkeerterrein voor personeel van het leisurecentre aan de overzijde van de Vaartweg, enige menging plaatsvinden van vrachtwagenverkeer met personenverkeer, maar dat is met de huidige aanwezige functies niet anders. Volgens het verkeersonderzoek is er voldoende ruimte voor een vrachtwagen met legger van 16,5 m om vanaf het leisurecentre de Vaartweg op te rijden. Berende Groep B.V. heeft met de quick scan niet aannemelijk gemaakt dat de draaicirkel niet gemaakt kan worden. Verder zal volgens de raad de vormgeving van de uitrit worden geoptimaliseerd en de rijbaan van de Vaartweg aanzienlijk worden verhoogd zodat het perceel van Berende Groep B.V. beter bereikbaar is.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het

standpunt kunnen stellen dat met het plan geen verkeersonveilige situaties ontstaan en dat Berende Groep B.V. ten gevolge van de voorziene verkeersafwikkeling in haar bedrijfsvoering niet onaanvaardbaar zal worden belemmerd.

2.5. Uit het verkeersonderzoek is af te leiden dat in de omgeving van het plangebied geen parkeervoorzieningen aanwezig zijn, zodat alle parkeerplaatsen, buiten de hiervoor vermelde 32, op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Rekening houdend met de soort functie, bereikbaarheidskenmerken, stedelijkheidsgraad, de specifieke eigenschappen van de locatie en het aanwezigheidspercentage is de totale parkeerbehoefte van het leisurecentre berekend op minimaal 313 en maximaal 398 parkeerplaatsen. Hiervoor zijn de parkeerkencijfers uit publicatie 182, "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering" (hierna: publicatie 182) van het CROW als uitgangspunt genomen. In de gemeente Oosterhout dient volgens het beleid van de raad altijd uitgegaan te worden van de maximale parkeernorm. Op het terrein van het leisurecentre kunnen 366 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In het tekort van 32 parkeerplaatsen is op de hiervoor vermelde wijze voorzien.

2.5.1. In publicatie 182 is voor een fastfoodrestaurant geen parkeerkencijfer opgenomen. Om die reden is in het verkeersonderzoek een parkeernorm voor die functie vastgesteld waarbij is aangesloten bij vergelijkbare functies. Volgens tabel 3 van publicatie 182 geldt voor de functie café/bar/discotheek/cafetaria een minimale norm van 5 en een maximale norm van 7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte en voor een restaurant minimaal 12 en maximaal 14 per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Wat betreft het aantal bezoekers kan volgens het verkeersonderzoek geen vergelijking met een restaurant worden gemaakt, omdat de bezoekers veel korter blijven. Verder kan wat betreft het maximum aantal klanten weliswaar een vergelijking worden gemaakt met een cafetaria, maar bij een fastfoodrestaurant zal ook een aantal bezoekers gebruik maken van de drive-in, zodat voor die bezoekers geen parkeerplaatsen nodig zijn. Om deze redenen is voor het fastfoodrestaurant in het verkeersonderzoek een andere parkeernorm gehanteerd dan de in tabel 3 vermelde, namelijk minimaal 7 en maximaal 8 parkeerplaatsen per 100 m². Verder is in het verkeersonderzoek rekening gehouden met een aanwezigheidspercentage. Omdat voor het fastfoodrestaurant in publicatie 182 geen aanwezigheidspercentages is opgenomen, is in het verkeersonderzoek een schatting gemaakt.

Berende Groep B.V. heeft met de quick scan deze parkeernorm betwist, waarbij met verwijzing naar bestaande fastfoodrestaurants in de directe omgeving is aangegeven dat er voor deze horecavorm een grotere parkeerbehoefte is. De raad is hierop in de zienswijzennota niet ingegaan. Ook ter zitting heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt hoe tot de schatting van het aanwezigheidspercentage is gekomen en waarom zonder nader onderzoek naar vergelijkbare situaties is aangesloten bij de parkeernorm van andere horecavormen. Het bestreden besluit is in zoverre onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid.

2.5.2. Wat betreft het kinderspeelparadijs is in het verkeersonderzoek in eerste instantie aangesloten bij de parkeerkencijfers van het CROW. De totale parkeerbehoefte voor het kinderspeelparadijs is op basis van publicatie 182, welke uitgaat van minimaal 3 en maximaal 12 parkeerplaatsen per 100 m², berekend op minimaal 48 en maximaal 192 parkeerplaatsen. Vanwege het grote verschil tussen het minimale en het maximale aantal parkeerplaatsen is ervoor gekozen om de parkeerkencijfers van het CROW in dit geval niet toe te passen. Na overleg met de toekomstige exploitant is geconcludeerd dat ter plaatse maximaal 300 bezoekers aanwezig kunnen zijn en dat naar verwachting 10% met de fiets zal komen. Uitgaande van 270 bezoekers met auto, waarbij een autobezetting van 2,5 personen per auto geldt, zijn volgens het verkeersonderzoek maximaal 108 parkeerplaatsen voor het kinderspeelparadijs noodzakelijk.

De raad heeft het bezoekersaantal voor het kinderspeelparadijs slechts gebaseerd op een niet onderbouwde invulling van het plan die niet in de planregels is vastgelegd. Gelet hierop acht de Afdeling de parkeerbehoefte van het kinderspeelparadijs onvoldoende gemotiveerd.

2.5.3. Ten aanzien van de bioscoop is in de planregels bepaald dat deze een maximale omvang van 1.650 m² bruto vloeroppervlakte mag hebben. In het verkeersonderzoek is bij die omvang uitgegaan van 400 zitplaatsen. Niet inzichtelijk is waarom is uitgegaan van dit aantal, nu uit door Berende Groep B.V. overgelegde schetsontwerpen, die zijn opgesteld door de initiatiefnemer, naar voren komt dat bij ongeveer dezelfde bruto vloeroppervlakte 680 zitplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Dat het hier om een schetsontwerp gaat, zoals de raad ter zitting heeft gesteld, doet, gelet op de bouw mogelijkheden die het plan biedt, niet ter zake. Het bestreden besluit is dan ook in zoverre onvoldoende gemotiveerd.

2.5.4. Wat betreft de fietsenstallingen is naar aanleiding van een naar voren gebrachte zienswijze aan de plantoelichting toegevoegd dat op het terrein zal worden voorzien in voldoende stallingruimte voor fietsen. Noch uit de gedingstukken noch uit de toelichting ter zitting is duidelijk geworden waar de fietsenstallingen kunnen komen te staan. Dat het realiseren van fietsenstallingen niet ten koste gaat van de parkeerplaatsen op het eigen terrein heeft de raad niet aannemelijk gemaakt. Het bestreden besluit is ook in dit opzicht onvoldoende gemotiveerd.

2.6. Gelet op hetgeen in 2.5 tot en met 2.5.4 is overwogen ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid en dat het bestreden besluit niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

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

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van 6 juli 2011, kenmerk BI.0110054, van de raad van de gemeente Oosterhout tot vaststelling van het bestemmingsplan "Industrieterrein Weststad 1 en 2/ Statendam, herziening 2 (Statendamweg 65; Leisurecentre)";
- III. veroordeelt de raad van de gemeente Oosterhout tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Berende Groep B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- IV. gelast dat de raad van de gemeente Oosterhout aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Berende Groep B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.F.N. Pikart-van den Berg, ambtenaar van staat.

w.g. Kranenburg
lid van de enkelvoudige kamer

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

Uitgesproken in het openbaar op 1 augustus 2012

429-661.

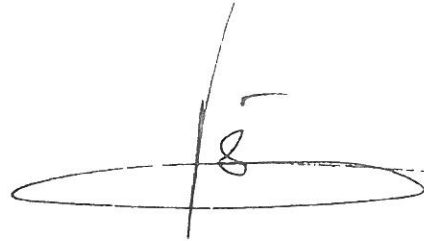
Verzonden: 1 augustus 2012

201109437/1/R3

8

1 augustus 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser

