

Ingekomen stukken gemeenteraad

Datum raadsvergadering

25 NOV. 2014

Origineel bij griffiemedewerkster

Offic. bev. verstuurd d.d.

Raad van de gemeente Cranendonck
Postbus 2090
6020 AB BUDEL

 Cranendonck		
Ingek.	13 NOV 2014	
Afdeling	<i>Wetgeving</i>	
Nummer		
Paraaf	Burg.	Secr.

Datum Ons nummer
12 november 2014 201309089/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
**Cranendonck
Bp 'Bedrijventerrein Airpark en
Fabrieksstraat te Budel'**

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

In de bovenvermelde zaak is een uitspraak gedaan. Een eensluidend afschrift daarvan treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer 201309089/2.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Beheersmaatschappij Johema B.V., gevestigd te Budel,
gemeente Cranendonck, en andere,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Invasto B.V., gevestigd te Eindhoven,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Cranendonck,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Airpark en Fabrieksstraat te Budel" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Johema B.V. en andere en Invasto B.V. beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 september 2014, waar Johema B.V. en andere, vertegenwoordigd door mr. M.H.J. van Driel, advocaat te Amsterdam, Invasto B.V., vertegenwoordigd door J.E. van Rijn, bijgestaan door mr. M. Brüll, advocaat te Helmond, en de raad, vertegenwoordigd door ing. E. van Dijk, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

2. Het beroep van Invasto B.V., voor zover gericht tegen de vaststelling van de aanduiding "veiligheidszone – vliegveld" voor het perceel Fabrieksstraat 102-108, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep zal in de einduitspraak in zoverre niet-ontvankelijk worden verklaard.

3. 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 Johema B.V. en andere

4. Johema B.V. en andere hebben ter zitting de beroepsgrond dat het plan ten opzichte van het voorheen geldende plan ten onrechte voorziet in

een beperking van de toegestane maximale vloeroppervlakte die als kantoor mag worden gebruikt, ingetrokken.

5. Het beroep van Johema B.V. en andere heeft betrekking op het perceel Randweg-Zuid 8 te Budel.

Johema B.V. en andere kunnen zich niet verenigen met artikel 3, lid 3.5.3, van de planregels, op grond waarvan de gronden voor de voorgevelrooilijn voor 40% moeten worden ingericht met groenvoorzieningen. Zij voeren aan dat de gronden voor de voorgevelrooilijn van het perceel zijn ingericht en worden gebruikt als parkeergelegenheid met 206 parkeerplaatsen. Zij wijzen erop dat de aanleg van parkeervoorzieningen als voorwaarde is verbonden aan de reeds onherroepelijke vrijstelling die op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verleend voor het bedrijfspand op het perceel. Deze vrijstelling heeft volgens hen te gelden als een bestaand recht. Zij voeren verder aan dat het verwijderen van parkeerplaatsen zal leiden tot onaanvaardbare parkeeroverlast. De raad heeft onvoldoende rekening gehouden met hun belang bij het behoud van de parkeergelegenheid. Johema B.V. en andere betogen dat het niet mogelijk is om zowel te voldoen aan de in de planregels opgenomen parkeernorm als aan de bepaling over groenvoorzieningen.

Johema B.V. en andere kunnen zich evenmin verenigen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – uitstalling t.b.v. detailhandel" voor een deel van hun perceel. Zij voeren aan dat de aanduiding niet de gehele buitenopslag omvat en bovendien is toegekend aan een gedeelte van het perceel dat daarvoor niet langer wordt gebruikt.

5.1. Aan het perceel Randweg-Zuid 8 is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder 1, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven, passend in milieucategorie 2, 3.1 en/ of 3.2 zoals aangegeven in de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (...).

Ingevolge lid 3.5.1, aanhef en onder 5, wordt tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval gerekend het gebruik voor buitenopslag op de gronden voor de naar de openbare weg gekeerde bouwgrenzen, behoudens ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – uitstalling ten behoeve van detailhandel".

Ingevolge lid 3.5.2, onder 1, moet per bouwperceel worden voorzien in 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte.

Ingevolge lid 3.5.3 dienen de gronden voor de voorgevelrooilijn voor 40% te worden ingericht met groenvoorzieningen.

5.2. Ten aanzien van de parkeergelegenheid staat in de Nota zienswijzen "Bestemmingsplan bedrijventerreinen Airpark en Fabrieksstraat te Budel" (hierna: nota zienswijzen), die deel uitmaakt van het bestreden besluit, – kort gezegd – dat het bestaande beleid ten aanzien van de inrichting van de voor de bouwgrens gelegen gronden wordt vertaald in het bestemmingsplan en geen aanleiding is gezien om het ontwerpplan aan te passen. Ter zitting heeft de raad zich evenwel op het standpunt gesteld dat voor de aan de orde zijnde situatie een passende oplossing moet worden

gevonden en dat daarvoor een bijzondere regeling in het plan moet worden opgenomen.

Ten aanzien van de buitenopslag staat in de nota zienswijzen dat een bouwaanduiding is opgenomen waarmee de uitstalling ten behoeve van detailhandel positief wordt bestemd. Ter zitting heeft de raad zich evenwel op het standpunt gesteld dat de betreffende aanduiding niet aan het juiste deel van het perceel is toegekend en dat het plan in zoverre niet overeenkomt met de feitelijke situatie.

Nu de raad zich ten aanzien van deze onderdelen 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 deze onderdelen niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

6. Johema B.V. en andere achten de bepaling in artikel 3, lid 3.2.1, van de planregels dat per bouwperceel één bedrijf is toegestaan onduidelijk en derhalve rechtsonzeker. Zij voeren aan dat verschillende rechtspersonen die behoren tot hetzelfde bedrijf bedrijfsactiviteiten verrichten op het perceel. Het is hun niet duidelijk of deze bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan gelet op voormelde bepaling. Als dat niet het geval is, kunnen zij zich niet met deze bepaling verenigen.

6.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, onder 1, van de planregels zijn per bouwperceel gebouwen ten behoeve van één bedrijf toegestaan met uitzondering van de percelen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – bedrijfsverzamelgebouw".

6.2. Het perceel Randweg-Zuid 8 is niet voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – bedrijfsverzamelgebouw". Uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat op het perceel een groot- en detailhandel en een distributiecentrum zijn gevestigd van het bedrijf Van Cranenbroek. In het distributiecentrum worden goederen opgeslagen en vervolgens vervoerd naar de groot- en detailhandel op het perceel en de overige vier vestigingen van het bedrijf. Ook is op het perceel het hoofdkantoor van het bedrijf Van Cranenbroek gevestigd. De groot- en detailhandel en het distributiecentrum en kantoor worden geëxploiteerd door verschillende besloten vennootschappen die behoren tot het bedrijf Van Cranenbroek. De raad heeft verklaard het feitelijk gebruik van het perceel als zodanig te hebben bestemd. Gelet op het vorenstaande en de met elkaar samenhangende bedrijfsactiviteiten die op het perceel worden uitgeoefend, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bestaande situatie in overeenstemming is met artikel 3, lid 3.2.1, onder 1, van de planregels. Het betoog faalt.

7. In hetgeen Johema B.V. en andere hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft artikel 3, lid 3.5.3, van de planregels voor zover dat betrekking heeft op het perceel Randweg-Zuid 8, en voor zover het betreft de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – uitstalling t.b.v. detailhandel" ter

plaatse van het perceel Randweg-Zuid 8, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het beroep van Invasto B.V.

8. Invasto B.V. betoogt dat het plan ten onrechte niet voorziet in een vergroting van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Fabrieksstraat 102-108 te Budel om haar voornemen tot uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Zij voert aan dat zij hierover al 15 jaar overleg voert met het gemeentebestuur en dat het gemeentebestuur heeft toegezegd dat medewerking zal worden verleend. Invasto B.V. betoogt in de eerste plaats dat de raad ten onrechte de vergroting van het bouwvlak niet bij recht, maar middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wil maken. Zij betoogt onder verwijzing naar een brief van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 2 juli 2001 dat het college heeft toegezegd dat de omvang van het bouwvlak in het voorliggende plan zou worden aangepast. Ook betoogt zij dat er geen bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling en dat zij haar bouwvoornemen met tekeningen aan het gemeentebestuur kenbaar heeft gemaakt.

In de tweede plaats voert Invasto B.V. aan dat in de nota zienswijzen staat dat het plan gewijzigd wordt vastgesteld door een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak op te nemen, maar dat een dergelijke wijzigingsbevoegdheid ontbreekt in het plan. Zij voert aan dat zij hierover contact heeft opgenomen met het gemeentebestuur, waarna de verbeelding en de planregels na de vaststelling daarvan door de raad zijn aangevuld met de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Deze handelwijze verdraagt zich volgens haar niet met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan Invasto B.V. zich wegens diverse redenen niet verenigen met de wijzigingsvoorwaarden die in artikel 3, lid 3.7.2, van de planregels van het gewijzigde plan zijn opgenomen. Zij betoogt onder meer dat de voorwaarde dat een uitgewerkt masterplan voor het totale bedrijfsp perceel moet worden ingediend, rechtsonzeker is.

8.1. Aan het perceel Fabrieksstraat 102-108 is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder 1, van de planregels zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven, passend in milieucategorie 2, 3.1 en/of 3.2 zoals aangegeven in de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (...).

8.2. De omvang van het bouwvlak dat is toegekend aan het perceel Fabrieksstraat 102-108 is beperkt tot de bestaande bebouwing.

8.3. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

8.3.1. Door Invasto B.V. zijn geen stukken overgelegd waaruit blijkt dat haar voornemen tot vergroting van het bouwvlak en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ten tijde van de vaststelling van het plan zodanig concreet was dat dit zonder meer in het voorliggende plan kon worden opgenomen, noch heeft zij anderszins aannemelijk gemaakt dat haar voornemen voldoende concreet was. De tekening waarop enkel de situering van de gewenste bedrijfsbebouwing is aangeduid en die bovendien niet bij de zienswijze van Invasto B.V. was gevoegd, is onvoldoende concreet. Hierbij is van belang dat uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat Invasto B.V. ook een herstructurering van haar bedrijfsbebouwing en het gebruik ervan beoogt en dat dit voornemen nog niet volledig is uitgewerkt. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het voornemen van Invasto B.V. onvoldoende concreet is om in het voorliggende plan op te nemen. Het betoog faalt.

8.4. Over het betoog dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, overweegt de Afdeling dat Invasto B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan zou voorzien in een vergroting van het bouwvlak. Hiertoe wordt overwogen dat in de brief van het college van 2 juli 2001 staat dat het college in beginsel medewerking verleent aan het aanpassen van de bebouwingsgrens, onder in die brief vermelde voorwaarden. In de brief staat verder dat definitieve medewerking te zijner tijd zal worden verleend met toepassing van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of in het kader van de actualisering van het geldende bestemmingsplan. De procedure hiertoe zal worden gestart nadat het uitgewerkte masterplan voor het totale bedrijfsperceel is ingediend, dan wel na indiening van een concreet bouwplan voor het oprichten van bedrijfsbebouwing op het betreffende perceelsgedeelte, zo staat in de brief. Naar het oordeel van de Afdeling heeft Invasto B.V. aan deze brief niet de gerechtvaardigde verwachting kunnen ontleenen dat de door haar gewenste bouwvlakvergroting, die niet nader is uitgewerkt, zonder meer in het voorliggende plan zou worden opgenomen. Daarnaast berust de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan niet bij het college, maar bij de raad. Gelet op het voorgaande heeft de raad het plan op dit punt niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld. Het betoog faalt.

8.5. In de nota zienswijzen, die deel uitmaakt van het bestreden besluit, staat dat Invasto B.V. geen concreet bouwvoornemen heeft voorgelegd en dat daarom niet wordt voorzien in de gewenste aanpassing van het bouwvlak bij recht. Wel wordt hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De verbeelding, de regels en de toelichting worden hiertoe aangepast, zo staat in de nota zienswijzen.

8.5.1. In het bestreden besluit staat dat de planidentificatie van het vastgestelde plan het nummer NL.IMRO.1706.BPAIR7001-VAS1 heeft. De Afdeling stelt vast dat de verbeelding noch de planregels met dit nummer voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Fabrieksstraat 102-108. Nu in het vastgestelde plan geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarmee het betreffende

bouwwvlak kan worden vergroot, stemmen de verbeelding en de planregels in zoverre niet overeen met het vaststellingsbesluit. Over de omstandigheid dat de verbeelding en de planregels op een tijdstip na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het plan zijn aangepast op www.ruimtelijkeplannen.nl zonder dat een daartoe strekkend besluit van de raad is genomen dat bekend is gemaakt, heeft de raad ter zitting geen duidelijkheid kunnen verschaffen anders dan de stelling dat het de bedoeling was om een wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding en in de planregels op te nemen. Deze omstandigheid, wat daar ook van zij, laat evenwel onverlet dat de verbeelding en de planregels die ter inzage zijn gelegd als het vastgestelde plan in zoverre niet overeenstemmen met het vaststellingsbesluit. In hetgeen Invasto B.V. aanvoert ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit en het plan in onderlinge samenhang in zoverre zijn vastgesteld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Het betoog slaagt.

8.6. Voor zover Invasto B.V. zich richt tegen de wijzigingsvoorwaarden die in artikel 3, lid 3.7.2, van de planregels zijn opgenomen, wordt overwogen dat dat artikellid geen deel uitmaakt van de planregels die ter inzage zijn gelegd als het vastgestelde plan. Het betoog mist feitelijke grondslag.

Met het oog op de verdere besluitvorming overweegt de Afdeling dat de wijzigingsvoorwaarde voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak, dat een uitgewerkt masterplan voor het totale bedrijfsperceel dient te zijn ingediend, onvoldoende rechtszeker is indien het begrip "masterplan" niet dan wel onvoldoende duidelijk is gedefinieerd in de planregels.

9. Invasto B.V. betoogt dat het plan ten onrechte geen bedrijven in een hogere milieucategorie dan 3.2 toestaat. Zij voert aan dat het gemeentebestuur te kennen heeft gegeven dat de toegestane milieucategorie voor bedrijven in het voorliggende plan zou worden verruimd en in overeenstemming zou worden gebracht met het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Airpark".

9.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft Invasto B.V. niet aannemelijk gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het voorliggende plan voor het perceel Fabrieksstraat 102-108 zou voorzien in een hogere milieucategorie voor bedrijvigheid. Voorts heeft Invasto B.V. ter zitting te kennen gegeven geen concrete voornemens te hebben om bedrijven in een hogere milieucategorie dan de toegestane milieucategorieën op haar perceel te vestigen. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om bij recht in een hogere bedrijfscategorie voor het perceel Fabrieksstraat 102-108 te voorzien. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat in artikel 3, lid 3.6.1, aanhef en onder 1, van de planregels is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid om onder de in dat artikellid genoemde voorwaarden een hogere milieucategorie toe te staan dan op grond van artikel 3, lid 3.1.1, onder a, van de planregels is toegelaten. Het betoog faalt.

9.2. In hetgeen Invasto B.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarin niet is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Fabrieksstraat 102-108, is genomen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Slotoverwegingen

10. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe:

- a. met inachtneming van overweging 5.2 het besluit te wijzigen door vaststelling van een passende planregeling voor de bestaande parkeergelegenheid en de buitenopslag op het perceel Randweg-Zuid 8 te Budel;
- b. met inachtneming van overweging 8.5.1 de elektronische verbeelding in overeenstemming te brengen met het vaststellingsbesluit van 25 juni 2013.

Bij wijziging van het besluit hoeft de raad geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Awb. De raad dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

11. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Cranendonck op om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak

- met inachtneming van overweging 10 de daar omschreven gebreken te herstellen;
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.I. Slagt, griffier.

w.g. Van Sloten
voorzitter

w.g. Slagt
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 november 2014

618.

Verzonden: 12 november 2014