

OPLEGNOTITIE TUSSENUITSPRAAK

1. Inleiding

Op 4 juli 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Schinkelpolder" vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan zijn beroepen ingesteld. Op 21 januari 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspreek van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan en past de bestuurlijke lus toe.

De Afdeling heeft de raad de opdracht gegeven om in het bestemmingsplan de in de overwegingen 7.3 en 9.2 genoemde gebreken te herstellen, binnen 16 weken na haar uitspraak van 21 januari 2015. Deze rechtsoverwegingen worden in het onderstaande toegelicht.

Tot slot vernietigt de Afdeling het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Schinkelpolder" voor zover:

- in artikel 4, lid 4.2.1, aanhef en onder d, van de planregels is vermeld dat op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden ter plaatse van de functieaanduiding "(sba-z)" geen bebouwing is toegestaan;
- in artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder f, van de planregels de functieaanduiding "(sb-z)" is vermeld;

en bepaalt dat in artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder f, van de planregels in plaats van de functieaanduiding "(sb-z)" de functieaanduiding "(sba-z)" wordt opgenomen.

Deze onderdelen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

2. Rechtsoverweging 7.3 (bestaande constructiebedrijf)

De Afdeling stelt vast dat in de planregels niet is voorzien in een definitiebepaling van het begrip "bestaande constructiebedrijf". Hierdoor is het onduidelijk welke bouwwerken ten tijde van de vaststelling feitelijk aanwezig waren op het perceel en welke bedrijfsactiviteiten op dat moment feitelijk werden uitgeoefend. Doordat niet precies is vastgelegd welke bedrijfsactiviteiten het constructiebedrijf ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan uitoefende, is het niet duidelijk wanneer sprake is van op grond van het plan toegestane ondergeschikte wijzigingen in de bedrijfsvoering. Daarnaast volgt niet uit artikel 5.1 lid e dat het bedrijf in de toekomst door een andere exploitant kan worden voortgezet. De Afdeling acht hierbij van belang dat in artikel 5.1 lid e het "bestaande constructiebedrijf" is vermeld en niet de "bestaande bedrijfsactiviteiten". Gelet hierop zijn het perceel met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – constructiebedrijf" en artikel 5.1 lid e in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

3. Rechtsoverweging 9.2 (beëindiging bedrijfsactiviteit)

In artikel 5.7.2 is de mogelijkheid opgenomen om de aanduiding "sb-cb" te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet. Ter zitting is niet verduidelijkt waarom een termijn van een half jaar in dit concrete geval wenselijk is. De Afdeling is van oordeel dat, in aanmerking genomen de aard en de grote omvang van het ter plaatse gevestigde constructiebedrijf onvoldoende is gemotiveerd waarom in dit geval gekozen is voor een termijn van een half jaar.

4. Bestaande constructiebedrijf

Bij de bestemmingstoedeling bij vaststelling van het bestemmingsplan "Schinkelpolder" is - op basis van zorgvuldigheid en met oog op het zo goed mogelijk maken van een afweging tussen het bieden van exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bestaande bedrijf als ook het beheersbaar houden van de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de exploitatie - ervoor gekozen het bestaande constructiebedrijf als zodanig te benoemen en vast te leggen. In de toelichting wordt verduidelijkt dat het gaat om de bestaande activiteiten, maar dit is niet in de regels in voldoende mate geborgd. De feitelijke werkzaamheden van het constructiebedrijf beperken zich tot de gronden die zijn bestemd met de specifieke aanduiding "sb-cb" en bestaan naast het uitoefenen van constructiewerken, tevens uit het uitoefenen van een bouw- en aannemingsbedrijf, machinebouw, proces-automatisering, installatietechniek, import/export/handelsactiviteiten plaats en zijn opslag/magazijn en bijbehorende kantoorruimtes aanwezig op het perceel.

Het begrip 'bestaande constructiebedrijf' wordt vervangen door een omschrijving van de werkzaamheden. Uitsluitend de functie van het bedrijf wordt omschreven, zodat voor een ieder duidelijk is dat de bouwmogelijkheden niet gekoppeld zijn aan de omschrijving van de aanduiding "sb-cb", maar de algemene toepasselijke bouwregels uit het bestemmingsplan zoals opgenomen in artikel 5.2 van toepassing zijn.

Daarnaast is in de regels verduidelijkt dat het gaat om bedrijfsactiviteiten die niet hoger mogen zijn dan milieucategorie 3.2. Deze toevoeging is noodzakelijk om de aard en effecten van de toegelaten bedrijfsactiviteiten in ruimtelijk opzicht te beheersen ten opzichte van de omliggende functies.

Met bovenstaande aanpassing wordt duidelijk welke bedrijfsactiviteiten door het constructiebedrijf worden uitgeoefend, dat de effecten van de activiteiten zijn begrensd tot milieucategorie 3.2 en dat de bouwmogelijkheden niet aan de bestaande situatie gekoppeld zijn.

5. Beëindiging bedrijfsactiviteit

Voor de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van onder andere het constructiebedrijf is in artikel 5.7.2 een uitsterfregeling opgenomen. Deze uitsterfregeling wordt voor het constructiebedrijf aangepast. De aanduiding "sb-cb" kan worden verwijderd indien de activiteit ter plaatse van de aanduiding "sb-cb" gedurende *twee jaar* is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Bij het opnemen van een uitsterfregeling moet een balans gevonden worden tussen een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke effecten van de betreffende functie. Wat een redelijke termijn is, hangt af van de omstandigheden van het geval.

Omdat ter plaatse van de aanduiding "sb-cb" sprake is van een groot constructiebedrijf (het bedrijf heeft een oppervlakte van circa 25.000 m²) is het in de huidige marktsituatie niet eenvoudig om de locatie opnieuw te vullen met een vergelijkbare bedrijfsactiviteit. Om het bestaande constructiebedrijf bij beëindiging van haar activiteiten voldoende tijd te geven om de gronden te kunnen verkopen of verhuren aan een vergelijkbaar bedrijf, is ervoor gekozen om een termijn van twee jaar op te nemen.

Voor de resterende bedrijven, met de aanduidingen "(ss-ma 1)", "(sb-ob)", "(sb-ght)", "(ga)", "(sb-tbd)", "(ab)" en "(sb-gvb)", blijft de termijn van een half jaar ongewijzigd. Dit zijn bedrijven met een kleinere oppervlakte dan het constructiebedrijf. Door een termijn van een half jaar op te nemen wordt namelijk voorkomen dat gebouwen langdurig leeg staan. Zolang de

wijzigingsbevoegdheid niet geëffectueerd is, betekent dit dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden zeer beperkt zijn. Er is immers uitsluitend de functie toegestaan die door middel van de specifieke aanduiding is aangegeven. Pas na het verwijderen van de betreffende aanduiding zijn andere functies mogelijk op de gronden, zoals benoemd in artikel 5.1 sub a en sub b.