

gewijzigd raadsbesluit
d.d. 27 mei 2013

Agendapunt 11.
Vergadering
d.d. 27 mei 2013.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GILZE EN RIJEN;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

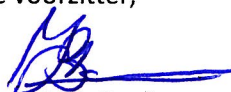
1. de zienswijzenrapportage "Centrumgebied Gilze" vast te stellen, met dien verstande dat tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van Autobedrijf Weterings en daartoe een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen;
2. het bestemmingsplan "Centrumgebied Gilze" gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
vergadering van 27 mei 2013.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


mr. J.W. Timmermans

de voorzitter,


dr. A.J.W. Boelhouwer

Uitspraak 201306582/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 9 april 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Gilze en Rijen
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201306582/1/R3.

Datum uitspraak: 9 april 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Gilze, gemeente Gilze en Rijen,
2. [appellante sub 2], wonend te Gilze, gemeente Gilze en Rijen,

en

de raad van de gemeente Gilze en Rijen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 mei 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Centrumgebied Gilze" vastgesteld.

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

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 13 januari 2014, waar [appellante sub 2] en de raad, vertegenwoordigd door ir. J.G.W. Tolboom en drs. I.M.H. van der Schoot-Brouns, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. 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 [appellant sub 1]

2. Het beroep van [appellant sub 1] is gericht tegen de wijzigingsbevoegdheid van artikel 19, lid 19.3, van de planregels, die voorziet in de mogelijkheid de maatschappelijke bestemming voor het plandeel met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" voor het perceel op de hoek van het Bisschop de Vetplein en de Nieuwstraat te wijzigen in een horecabestemming. [appellant sub 1] voert aan dat de voorgenomen vestiging van een restaurant in het pand op het perceel tot onaanvaardbare parkeeroverlast zal leiden. Hij stelt dat de aanleg van parkeerplaatsen ter plaatse van het perceel niet mogelijk is vanwege de aanwezigheid van een hoger gelegen bordes op het achterterrein van dit perceel. Dit betekent dat op voorhand duidelijk is dat ontheffing zal moeten worden verleend van het bepaalde in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening 2012 gemeente Gilze en Rijen over het aanbrengen van voldoende parkeervoorzieningen.

Voorts voert [appellant sub 1] aan dat de parkeerkencijfers die als Bijlage 1 bij de planregels zijn opgenomen voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Niet duidelijk is of de daarbij vermelde percentages onder het kopje "Bezoek/minimaal openbaar karakter" betrekking hebben op het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, dan wel op het aantal parkeerplaatsen dat openbaar toegankelijk moet zijn. Voor zover dit laatste het geval is, heeft hij geen bezwaar tegen deze percentages.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de mogelijkheid om de bestemming van het perceel te wijzigen in "Horeca" of "Wonen" verloedering van het pand op het perceel kan voorkomen. Wijziging is alleen mogelijk indien onder meer wordt voldaan aan de voorwaarde dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Voor zover de bestemming van het perceel wordt gewijzigd in een horecabestemming en zich in het pand een restaurant zal vestigen, zijn er volgens de raad ongeveer 30 nieuwe parkeerplaatsen nodig om in de parkeerbehoefte te voorzien. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat de uitleg van de aantallen en percentages die onder het kopje "Bezoek/minimaal openbaar karakter" bij de parkeerkencijfers staan vermeld, overeenkomt met de uitleg waartegen [appellant sub 1] geen bezwaar heeft.

2.2. Uit de verbeelding volgt dat aan het perceel de bestemming "Maatschappelijk" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" zijn toegekend.

Ingevolge artikel 19, lid 19.3, van de planregels kan het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" en "Groen" wijzigen in de bestemming "Horeca" in combinatie met "Wonen" met dien verstande dat:

a. voor wijziging naar "Horeca" geldt dat horeca uitsluitend is toegestaan op de begane grond, met een maximum bruto vloeroppervlakte aan horeca van 220 m²;

b. voor wijziging naar "Wonen" geldt dat er maximaal 5 appartementen zijn toegestaan, uitsluitend op de eerste verdieping van gebouwen en hoger;

[...];

d. bij het oprichten van gebouwen en het bijbehorende gebruik voor "Wonen" of "Horeca" dient de inrichting van het perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie conform de parkeerrichtlijnen opgenomen als Bijlage 1.

2.3. In Bijlage 1 bij de planregels zijn de parkeerkencijfers opgenomen voor onder meer de functie "horecagelegenheden". Achter deze functie, onder het kopje "Bezoek/minimaal openbaar karakter", staan aantallen en percentages vermeld.

De raad stelt dat deze aantallen en percentages betrekking hebben op de aantallen en percentages van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de functie "horecagelegenheden" dat te allen tijde openbaar toegankelijk moet zijn. Gelet op de bewoordingen die in het kopje worden gebruikt acht de Afdeling deze uitleg juist.

2.4. De Afdeling overweegt dat de raad bij de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 19, lid 19.3, van de planregels dient te bezien of voldoende parkeerplaatsen kunnen worden voorzien voor een horeca- en woonbestemming. Ter zitting heeft de raad echter toegelicht dat op het perceel weinig mogelijkheden zijn om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen en dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nader zal worden bezien of in de omgeving van het perceel voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om te voorzien in de nieuwe parkeerbehoefte. Gelet hierop heeft de raad zich er geen rekenschap van gegeven of voor een nieuwe horeca- en woonbestemming in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien. Het bestreden besluit is derhalve niet met de te betrachten zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

3. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" voor het perceel op de hoek van het Bisschop de Vetplein en de Nieuwstraat en artikel 19, lid 19.3, van de planregels, is genomen in strijd met artikel 3:2 van

de Algemene wet bestuursrecht. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van [appellante sub 2]

4. [appellante sub 2] betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Dienstverlening" voor het perceel [locatie] heeft vastgesteld, voor zover niet mede is voorzien in de mogelijkheid voor detailhandel. Zonder deze mogelijkheid wordt de verdere ontwikkeling van de bedrijfsvoering in het pand op dit perceel beperkt. Zij stelt dat zij de mogelijkheden voor de exploitatie van haar perceel aan het verkennen is, waaronder de mogelijkheid tot verkoop of verhuur van het pand. De beperking om het pand alleen voor dienstverlening te gebruiken staat aan deze mogelijkheid in de weg. Voorts vreest zij nadelige financiële gevolgen van deze beperking te ondervinden.

Verder voert [appellante sub 2] aan dat sommige percelen in de Nieuwstraat een detailhandelsbestemming hebben gekregen, hoewel deze percelen, evenals haar perceel, niet in gebruik zijn voor detailhandel. Haar perceel is het enige perceel in de Nieuwstraat dat de mogelijkheid voor detailhandel niet heeft behouden.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel [locatie] niet in aanmerking komt voor een regeling die detailhandel mogelijk maakt, omdat dit perceel niet voor detailhandel wordt gebruikt. Volgens de raad is aan percelen in toeloopstraten die worden gebruikt voor detailhandel de enkelbestemming "Detailhandel" toegekend.

4.2. Uit de verbeelding volgt dat aan het perceel [locatie] de bestemming "Dienstverlening" is toegekend.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de planregels zijn de voor "Dienstverlening" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven al dan niet met baliefunctie;
- b. publieksverzorgend ambacht;

[...].

4.3. De raad heeft bij het toekennen van bestemmingen aan percelen in het plangebied aansluiting gezocht bij het beleidsdocument "Centrumvisie kern Gilze" van maart 2012 (hierna: centrumvisie). Voor het opstellen van een bestemmingsplan zijn in de centrumvisie uitgangspunten opgenomen voor de beoordeling van ontwikkelingen die al dan niet wenselijk worden geacht. Als uitgangspunt geldt dat commerciële functies worden geconcentreerd in het gebied ter plaatse van het Bisschop de Vetplein en de kruising ter hoogte van de Korte Wagenstraat en de Lange Wagenstraat. Daarbij wordt de verplaatsing van commerciële functies naar dit concentratiegebied beoogd. Percelen die in de centrumvisie in het deelgebied voor centrumvoorzieningen liggen, hebben in het plan ontwikkelingsmogelijkheden gekregen. Percelen die niet in dit deelgebied liggen, hebben in het plan een conserverende bestemming gekregen. De bestaande situatie op deze percelen is als zodanig bestemd. De Afdeling acht dit niet onredelijk.

Vast staat dat het perceel [locatie] in de centrumvisie niet in het deelgebied voor centrumvoorzieningen, maar in het deelgebied met toeloopstraten naar het centrum ligt. Voorts is niet in geschil dat het pand op dit perceel in gebruik is door een taxibedrijf en dat dit pand al sinds 1995 niet voor detailhandel wordt gebruikt. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien het gebruik van het perceel [locatie] voor detailhandel mogelijk te maken. [appellante sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat zij ten tijde van het bestreden besluit concrete plannen had voor detailhandel, nu zij slechts de mogelijkheden voor de verdere exploitatie van haar perceel heeft verkend.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel 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.

Het betoog faalt.

4.4. Over de door [appellante sub 2] gemaakte vergelijking met percelen in de Nieuwstraat die wel een detailhandelsbestemming hebben gekregen heeft de raad zich op het standpunt gesteld

dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie, omdat op deze percelen, anders dan [appellante sub 2] stelt, wel detailhandel plaatsvindt.

In hetgeen [appellante sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellante sub 2] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

5. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellante sub 2] ongegrond.

Slotoverwegingen

6. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, 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.

7. Ten aanzien van het beroep van [appellant sub 1] is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Ten aanzien van het beroep van [appellante sub 2] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

8. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 1] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente **Gilze** en Rijen van 27 mei 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrumgebied **Gilze**", voor zover het betreft de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" voor het perceel op de hoek van het Bisschop de Vetplein en de Nieuwstraat en artikel 19, lid 19.3, van de planregels;

III. draagt de raad van de gemeente **Gilze** en Rijen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. verklaart het beroep van [appellante sub 2] ongegrond;

V. gelast dat de raad van de gemeente **Gilze** en Rijen aan [appellant sub 1] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Helder w.g. Kooijman

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 april 2014

177-629.