

Zaaknummer: Z - 13018840  
Documentnummer: Raad - 1600851

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 juni 2016, aangaande de vaststelling van een aangepast bestemmingsplan Kom Lieshout met betrekking tot het perceel De Stater 18 te Lieshout;

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijk Domein, d.d. 20 juli 2016 om in te stemmen met het voorstel en het voorstel als hamerstuk te behandelen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

### besluit:

1. Het bestemmingsplan Kom Lieshout, als vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2015, met inachtneming van de wijziging voor het perceel De Stater 18 te Lieshout, zoals in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 juli 2016 is verwoord, opnieuw vast te stellen, een en ander zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPLHkomlieshout-VG04;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 8 september 2016.

De raad voornoemd,

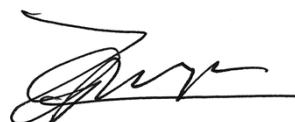
De raad voornoemd,

de plv. griffier,

de voorzitter,

J. Sprengers

F.L.J. van der Meijden



Zaaknummer: Z - 13018840  
Documentnummer: Raad - 1600845

Raadsvergadering d.d. 8 september 2016

Aan de raad,

### **Onderwerp**

Voorstel tot vaststelling van een aangepast bestemmingsplan Kom Lieshout met betrekking tot het perceel De Stater 18 te Lieshout.

### **Beslispunten**

Bestemmingsplan Kom Lieshout opnieuw vaststellen met betrekking tot het perceel De Stater 18 te Lieshout naar aanleiding van een uitspraak d.d. 17 februari 2016 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Samenvatting**

Bij de eerste vaststelling van het bestemmingsplan Kom Lieshout op 27 juni 2013 is voor het bedrijventerrein van De Stater de mogelijkheid van bedrijfswoningen opgenomen. De provincie heeft vervolgens een reactie aanwijzing gegeven omdat bedrijfswoningen volgens haar beleid niet meer thuishoren op een zwaar tot middelzwaar bedrijventerrein. Ondanks argumenten van zowel de gemeente als alle betrokken bedrijven op de Stater heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State destijds besloten de provincie in haar gelijk te stellen (uitspraak 22 oktober 2014).

Vervolgens heeft de gemeenteraad vanwege een andere uitspraak van de Raad van State (kwestie Schrama) het bestemmingsplan op 29 januari 2015 opnieuw vastgesteld en is de uitspraak m.b.t. de bedrijfswoningen daarin verwerkt (lees=bedrijfswoningen geschrapt). Daartegen is Slits Speelactief in beroep gegaan.

Op 17 februari 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Daarbij komt zij tot de conclusie dat aan bedrijfswoningen op het bedrijventerrein kan worden meegewerkt mits hieraan een goede motivering ten grondslag ligt. De Afdeling draagt de gemeenteraad dan ook op een nieuw besluit met betrekking tot De Stater 18 te nemen.

### **Aanleiding**

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 17 februari 2016 inzake het bestemmingsplan Kom Lieshout wordt de gemeenteraad opgedragen een nieuw besluit te nemen met betrekking tot het al dan niet opnemen van een aanduiding 'bedrijfswoning' voor het perceel De Stater 18 te Lieshout.

### **Beoogd effect en/of resultaat**

In het hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 februari 2016. Het vastgestelde plan dient opnieuw gedurende zes weken ter inzage worden gelegd waarbij er de mogelijkheid voor belanghebbenden is om beroep in te stellen tegen de wijziging in het plan.

### **Argumenten**

Ondanks het feit dat het destijds ingestelde beroep tegen de reactieve aanwijzing van de provincie door de Afdeling bestuursrechtspraak is afgewezen heeft diezelfde Afdeling in haar uitspraak van 17 februari 2016 laten blijken dat er toch mogelijkheden zijn om aan de

realisering van een bedrijfswoning op De Stater 18 mee te werken. Volgens de Afdeling worden bedrijfswoningen in de Verordening Ruimte van de provincie weliswaar in beginsel aangemerkt als oneigenlijk gebruik, maar worden deze op een middelzwaar bedrijventerrein niet onder alle omstandigheden uitgesloten. Daarbij heeft mogelijk meegewogen het feit dat de Afdeling vindt dat op het perceel De Stater 18 perifere detailhandel mag worden uitgeoefend. In de uitspraak voorziet de Afdeling namelijk zelf in deze kwestie door te bepalen dat op het perceel De Stater 18 de aanduiding 'detailhandel perifeer' wordt toegevoegd.

Gelet op die uitspraak is er thans aanleiding om voor het perceel de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen. Juist het gegeven dat er ter plaatse sprake is van perifere detailhandel maakt de aanwezigheid van een woning noodzakelijk. Er is namelijk steeds meer sprake van een 24 uren economie waarbij je beschikbaar moet zijn op momenten dat de consument er naar vraagt, zoals in de avonden en weekenden. Het wonen op het perceel waarop de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is daarbij onontbeerlijk.

### **Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten**

De hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan is opgedragen door de Afdeling bestuursrechtspraak en dient daarom uitgevoerd te worden. Het nieuwe besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt en ter inzage worden gelegd.

### **Vervolgstappen**

Na hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de gewijzigde onderdelen in het vastgestelde bestemmingsplan, i.c. de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel De Stater 18, Lieshout.

### **Bijlagen (ter inzage gelegde stukken)**

- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 17 februari 2016;
- Aangepast bestemmingsplan Kom Lieshout overeenkomstig dit voorstel c.q. besluit.

### **Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 29 juni 2016**

Voorgesteld wordt tot hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan Kom Lieshout overeenkomstig het hierboven bepaalde.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,



M.J.M. Meertens

de burgemeester,



F.L.J. van der Meijden

## Uitspraak 201501858/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 17 februari 2016

Tegen: de raad van de gemeente Laarbeek

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2016:400**

201501858/1/R3.

Datum uitspraak: 17 februari 2016

### AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Lieshout, gemeente Laarbeek,
2. [appellante sub 2], gevestigd te Lieshout, gemeente Laarbeek, waarvan de vennoten zijn [vennoten], beiden wonend te Lieshout, appellanten,

en

de raad van de gemeente Laarbeek,  
verweerder.

#### Procesverloop

Bij besluit van 29 januari 2015, kenmerk Z-13018840, heeft de raad het bestemmingsplan "Kom Lieshout" vastgesteld.

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

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 november 2015, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. B.F.J. Bollen, advocaat te Tilburg, [appellante sub 2], vertegenwoordigd door [vennoot A], bijgestaan door mr. A.M.L. Josten, en de raad, vertegenwoordigd door M.A.G. Rovers, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

#### 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. Bij uitspraak van 22 oktober 2014 in zaak nr. 201308568/1/R3 heeft de Afdeling het besluit van 27 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Lieshout" op een aantal onderdelen vernietigd en de raad opgedragen binnen de daartoe gestelde termijn een nieuw besluit te nemen. Met het besluit van 29 januari 2015 heeft de raad beoogd de vernietigde onderdelen van dat besluit te repareren door het plan te wijzigen en in zijn geheel opnieuw vast te stellen.

3. Het beroep van [appellant sub 1] heeft betrekking op het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduidingen "bouwvlak" en "specifieke bouwaanduiding - 1" voor het perceel [locatie A] te Lieshout. Hij voert aan dat de raad de uitspraak van de Afdeling van 22 oktober 2014 onvoldoende in acht heeft genomen. [appellant sub 1] stelt dat de voor het perceel relevante gebruiksregels nog steeds slechts het gebruik van één woning toestaan in plaats van meerdere wooneenheden. Verder stelt hij dat de bouwregels de bestaande vijf wooneenheden wel als zodanig toestaan, maar dat bij sloop van het bestaande pand en gehele of gedeeltelijke nieuwbouw slechts één woning mag worden gerealiseerd. De planregeling komt hiermee overeen met de eerder door de Afdeling voor dit perceel vernietigde planregeling. De raad heeft volgens [appellant sub 1] zonder afdoende motivering een uitsterfregeling gecreëerd voor het gebruik van het gebouw ten behoeve van meerdere huishoudens. Subsidiar betoogt [appellant sub 1] dat indien gekozen dient te worden voor een uitsterfregeling voor het gebruik van het gebouw voor meerdere wooneenheden, een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid daarvoor de aangewezen weg is.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan op het perceel [locatie A] het gebruik van vijf wooneenheden toestaat en dat in het plan de bestaande bebouwing als zodanig is bestemd. Hiermee wordt volgens hem voldaan aan de genoemde uitspraak van 22 oktober 2014. Voorts betoogt de raad dat na sloop van het bestaande gebouw alleen herbouw van één woning op dit perceel is toegestaan, omdat een appartementengebouw op deze plek stedenbouwkundig niet past in een omgeving met eengezinswoningen. Bovendien was herbouw van één woning ook het uitgangspunt van een eerder gevoerde vrijstellingsprocedure in het kader van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), aldus de raad.

3.2. Aan de percelen Dorpsstraat [nummers] zijn de bestemming "Wonen" en de aanduidingen "bouwvlak" en "vrijstaand" toegekend. Voorts is het perceel [locatie A] voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1".

Ingevolge artikel 1, onder 81, van de planregels wordt onder woning/wooneenheid verstaan een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden; hiervan is ook sprake bij een kamerverhuurbedrijf, waarbij de kamers afzonderlijke wooneenheden vormen, indien daarbij centrale voorzieningen aanwezig zijn, zoals een keuken, een douche en andere centrale voorzieningen.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1.1, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. een woning, waaronder begrepen een woning voor begeleid wonen, en daarbij behorende (zorg) voorzieningen;

[...].

Ingevolge lid 15.2.1 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

[...];

g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding -1" zijn maximaal de bestaande 5 wooneenheden binnen het bestaande hoofdgebouw inclusief daarmee verbonden bijgebouwen toegestaan. Bij (gehele of gedeeltelijke) nieuwbouw is maximaal 1 woning toegestaan.

Ingevolge artikel 29, lid 29.1, mag een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

3.3. De Afdeling stelt vast dat artikel 15, lid 15.2.1, onder g, van de planregels betrekking heeft op de bestaande vijf wooneenheden binnen het bestaande appartementengebouw op het perceel [locatie A] en dat het gebruik van de bestaande vijf wooneenheden op deze locatie als zodanig is toegestaan. Het betoog faalt.

3.4. Bij besluit van 1 juli 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders een vrijstelling verleend voor de bouw van drie woningen op de desbetreffende gronden aan de Dorpsstraat. Het college is er hierbij vanuit gegaan dat het bestaande appartementencomplex op het perceel [locatie A] zou worden gesloopt en vervangen door een vrijstaande woning. Omdat hieraan geen uitvoering werd gegeven, heeft het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 17 juli 2012 gelast het strijdige gebruik van het perceel [locatie A], bestaande uit het bewonen van het gebouw met meerdere huishoudens, binnen een bepaalde termijn te beëindigen. Bij besluit van 8 april 2013 heeft het college het hiertegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard. Het hiertegen gerichte beroep heeft de rechtbank Oost-Brabant bij uitspraak van 13 juni 2013 gegrond verklaard. De rechtbank heeft hierin overwogen dat het voorheen geldende bestemmingsplan "Kom Lieshout 1985" meerdere woningen binnen het bebouwingsvlak op het perceel toelaat en het aantal woningen binnen een bebouwingsvlak nergens in het plan is beperkt. Tegen de uitspraak is geen hoger beroep ingesteld. Gelet op het voorgaande gaat de Afdeling ervan uit dat het bestaande gebouw op het perceel [locatie A] legaal is gebouwd en het gebruik van vijf daarin aanwezige wooneenheden onder het vorige plan was toegestaan. In het voorliggende plan is het gebouw opgenomen in het bouwvlak. Met artikel 15, lid 15.2.1, onder g, van de regels van het voorliggende plan wordt beoogd een uitsterfregeling op te nemen voor het gebruik van de vijf bestaande wooneenheden in het gebouw.

De Afdeling overweegt dat met betrekking tot legaal gebruik voorop staat dat dit in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, geheel als zodanig dient te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan echter onder meer uitzondering vinden als een dienovereenkomstige bestemmingsregeling op basis van nieuwe inzichten of gewijzigde omstandigheden niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde andere bestemmingsregeling zwaarder weegt dan gevestigde rechten en belangen. Als daarnaast aannemelijk is dat er concreet zicht bestaat op beëindiging van het bestaande gebruik binnen de planperiode, kan het bestaande gebruik als overbrugging van een tijdelijke situatie onder het overgangsrecht worden gebracht. Als het als zodanig bestemmen van legaal gebruik niet langer in overeenstemming wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening, het belang van de beoogde andere bestemmingsregeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen en het niet aannemelijk is dat er concreet zicht bestaat op beëindiging van het bestaande gebruik binnen de planperiode, kan de raad overwegen een uitsterfregeling voor dit gebruik in het plan op te nemen die enerzijds recht doet aan de bestaande rechten en belangen en anderzijds perspectief biedt om te komen naar de gewenste nieuwe situatie.

Aan het enkele gegeven dat eerder in het kader van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, tweede lid, van de WRO ervan is uitgegaan dat het bestaande appartementengebouw op het perceel zou worden gesloopt en in de plaats daarvan één nieuwe woning, die huisvesting zou bieden aan één huishouden, zou worden gerealiseerd, kon de raad in redelijkheid geen doorslaggevende betekenis toekennen bij zijn besluit om voor het gebruik van de bestaande vijf wooneenheden in het appartementencomplex een uitsterfregeling als de onderhavige in het plan op te nemen. Hierbij overweegt de Afdeling dat het besluit tot vrijstelling is genomen op 1 juli 2008. Zoals ook volgt uit de genoemde uitspraak van 22 oktober 2014 heeft de raad later erkend dat het gebruik van het gebouw voor meerdere wooneenheden een legaal bestaand gebruik vormt. Daarnaast heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat voor dit gebruik een passende regeling dient te worden opgenomen in het plan. Verder kon de raad in redelijkheid geen doorslaggevende betekenis toekennen aan de enkele stelling - ook in samenhang met vorenbedoelde aannamen in de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, tweede lid, van de WRO - dat in de omgeving van het appartementencomplex alleen eengezinswoningen staan. De

beslissing van de raad om te kiezen voor een uitsterfregeling, als in het plan opgenomen, is daarmee onvoldoende gemotiveerd. Voorts blijkt uit die uitsterfregeling niet of voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen in het algemeen en voor het geheel vernieuwen of veranderen na het teniet gaan van het bestaande appartementencomplex ten gevolge van een calamiteit de bescherming wordt geboden die het overgangsrecht van het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) biedt. In zoverre is de uitsterfregeling ook rechtsonzeker. Het betoog slaagt.

3.5. 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 artikel 15, lid 15.2.1, onder g, van de planregels, wat betreft de zin "Bij (gehele of gedeeltelijke) nieuwbouw is maximaal 1 woning toegestaan", is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en het rechtszekerheidsbeginsel. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

3.6. 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het beroep van [appellante sub 2]

4. Bij besluit van 6 augustus 2013 heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant besloten de raad aanwijzingen te geven als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot het eerder genoemde besluit van 27 juni 2013. Bij uitspraak van 22 oktober 2014 in zaak nr. [201308756/1/R3](#) heeft de Afdeling geoordeeld over de tegen deze aanwijzingen ingestelde beroepen en onder meer het beroep van [appellante sub 2] ongegrond verklaard. Daarmee zijn de desbetreffende planonderdelen komen te vervallen. De raad heeft naar aanleiding van deze aanwijzingen het plan gewijzigd en in zijn geheel opnieuw vastgesteld.

5. Het beroep van [appellante sub 2] heeft betrekking op het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor haar perceel [locatie B]. Zij voert aan dat het plan ten onrechte geen perifere detailhandel toestaat op het perceel en de ter plaatse reeds bestaande detailhandel derhalve onder het overgangsrecht is komen te vallen. Zij betoogt dat de eerder door het college gegeven aanwijzing betrekking had op het algemene karakter van de regeling in de planregels, waarmee perifere detailhandel binnen de bestemming "Bedrijventerrein" was toegestaan. In de uitspraak van 22 oktober 2014 heeft de Afdeling overwogen dat deze aanwijzing niet in de weg staat aan het als zodanig bestemmen van legaal bestaande perifere detailhandel, aldus [appellante sub 2].

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat ten gevolge van de aanwijzing van het college geen mogelijkheden meer bestaan perifere detailhandel op het perceel toe te staan. Wel blijft de eerder gegeven vrijstelling voor perifere detailhandel op dit perceel in stand.

5.2. Niet in geschil is dat op het perceel [locatie B] perifere detailhandel plaatsvindt waarvoor eerder vrijstelling is verleend. Met betrekking tot bestaand legaal gebruik staat voorop dat dit in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dient te worden bestemd. Een uitzondering hierop kan echter worden gemaakt als een dienovereenkomstige bestemmingsregeling op basis van nieuwe inzichten of gewijzigde omstandigheden niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde andere bestemmingsregeling zwaarder weegt dan gevestigde rechten en belangen. Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting is daarvan in dit geval niet gebleken. Bij besluit van 6 augustus 2013 heeft het college van gedeputeerde staten een aanwijzing gegeven met betrekking tot artikel 6, lid 6.1.3 en lid 6.5, onder b, van de planregels. Het plan voorzag in deze regels in een algemene regeling voor perifere detailhandel binnen de bestemming "Bedrijventerrein". In de genoemde uitspraak van 22 oktober 2014 is de Afdeling tot het oordeel gekomen dat het college de reactieve aanwijzing mocht geven. Hierbij heeft de Afdeling eveneens overwogen dat artikel 3.7 van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant er niet aan in de weg kan staan dat het gebruik van dit perceel voor perifere detailhandel als zodanig wordt bestemd, nu het hier gaat om een legaal bestaand gebruik dat door de raad als zodanig dient te worden gerespecteerd. Het betoog slaagt.

6. [appellante sub 2] voert aan dat het plan ten onrechte geen bedrijfswoning toestaat op haar perceel. Zij betoogt dat uit genoemde uitspraak volgt dat de in het plan van 27 juni 2013 opgenomen bouwmogelijkheden voor een bedrijfswoning, in strijd met het bepaalde in artikel 3.7 van de Verordening ruimte 2012 onvoldoende

waren gemotiveerd, omdat de toelichting geen verantwoording bevatte over het gebruik van bedrijventerreinen voor bedrijfswoningen. [appellante sub 2] stelt dat de raad, in plaats van een verantwoording in de toelichting op te nemen, alle mogelijkheden voor een bedrijfswoning uit het plan heeft gehaald zonder rekening te houden met haar specifieke omstandigheden. Over de in artikel 3.7 genoemde afspraken over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen of de uitbreiding van bedrijventerreinen betoogt zij dat deze niet kenbaar zijn voor derden en dat zij hierop geen invloed heeft kunnen uitoefenen. Deze afspraken kunnen haar daarom niet worden tegengeworpen. Voorts stelt [appellante sub 2] dat bij een andere indeling van het bedrijventerrein het perceel [locatie B] geen deel zou hebben uitgemaakt van een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein. Dit zou betekenen dat de Verordening ruimte 2012 niet in de weg had gestaan aan een bedrijfswoning op het perceel.

6.1. De raad betoogt dat het college een aanwijzing heeft gegeven met betrekking tot de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan van 27 juni 2013 om een bedrijfswoning te bouwen. In de uitspraak van de Afdeling van 22 oktober 2014 zijn de tegen de aanwijzing gerichte beroepen, behalve wat betreft het perceel [locatie C], ongegrond verklaard, waaronder het beroep van [appellante sub 2]. De raad stelt zich op het standpunt dat gelet op de Verordening ruimte 2012 en de hierop gebaseerde aanwijzing van het college geen mogelijkheid bestaat om een bedrijfswoning op het perceel [locatie B] mogelijk te maken.

6.2. Ten tijde van de vaststelling van het plan gold niet de Verordening ruimte 2012, maar de Verordening ruimte 2014. De artikelen 4.4 en 4.5 van de Verordening ruimte 2014 zijn inhoudelijk gelijk aan de artikelen 3.6 en 3.7 van de Verordening ruimte 2012, die ten grondslag hebben gelegen aan de genoemde aanwijzingen van het college voor onder meer het perceel [locatie B].

6.3. Ingevolge artikel 4.4, eerste lid, van de Verordening ruimte 2014 bevat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie een verantwoording over de wijze waarop:

a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;

[...];

c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.

Ingevolge het derde lid betreft de wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd in het bijzonder het opnemen van regels:

[...];

e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.

Ingevolge het vierde lid wordt onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder e, bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:

a. bedrijfswoningen;

[...].

Ingevolge artikel 4.5 bevat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie een verantwoording over:

a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; [...].

6.4. De door [appellante sub 2] genoemde afspraken die in het kader van het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt, betreffen afspraken over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen of over de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. Anders dan [appellante sub 2] heeft aangevoerd, hebben deze afspraken niet ten grondslag gelegen aan het besluit van de raad om geen bedrijfswoning toe te staan op het perceel [locatie B] op het bestaande bedrijventerrein. Het betoog faalt.



6.5. In het bestemmingsplan dat is vastgesteld op 27 juni 2013 was de aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen voor een strook grond aan de noordzijde van De Stater, waaronder het perceel van [appellante sub 2]. Het college heeft aan de reactieve aanwijzing met betrekking tot deze aanduiding ten grondslag gelegd dat in de plantoelichting een verantwoording ontbreekt dat het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijfsperven aan De Stater op het bedrijventerrein Beekseweg-Zuid niet leidt tot een oneigenlijk ruimtegebruik. In de uitspraak van 22 oktober 2014 heeft de Afdeling overwogen dat het college de percelen aan De Stater terecht heeft aangemerkt als onderdeel van een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein, onder andere omdat het hier gaat om een bedrijventerrein waar grotendeels bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.2 zijn toegestaan. [appellante sub 2] heeft geen feiten of omstandigheden aangevoerd op grond waarvan zou moeten worden teruggekomen van het oordeel dat het bedrijventerrein, waarvan de percelen aan De Stater deel uitmaken, als een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein als bedoeld in artikel 4.4, vierde lid, van de Verordening ruimte 2014 moet worden aangemerkt. Het betoog faalt.

6.6. Ter zitting heeft de raad te kennen gegeven dat hij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel geen bezwaren heeft tegen een bedrijfswoning op het perceel [locatie B], maar dat deze gelet op de Verordening ruimte 2014 en de gegeven aanwijzing is uitgesloten. De Afdeling kan de raad niet volgen in dit standpunt. Ingevolge artikel 4.5, gelezen in samenhang met artikel 4.4 van de Verordening ruimte 2014 dient de toelichting van het plan een verantwoording te bevatten over regels die een oneigenlijk ruimtegebruik van een bedrijventerrein tegengaan. Onder een oneigenlijk ruimtegebruik wordt in beginsel ook het gebruik van het bedrijventerrein voor een bedrijfswoning verstaan. Nieuwe bedrijfswoningen op een middelzwaar bedrijventerrein zijn echter niet onder alle omstandigheden uitgesloten. Zoals volgt uit de toelichting behorende bij artikel 4.4 van de Verordening ruimte 2014 bevat de Verordening ruimte 2014 geen verbod op functies die zijn aangemerkt als een oneigenlijk ruimtegebruik. In plaats daarvan geeft de Verordening ruimte 2014 een zware motiveringsplicht voor het geval dergelijke functies worden toegelaten op aangewezen delen van een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein. Het had op de weg van de raad gelegen om na te gaan of, gelet op het uitgangspunt van een zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4 van de Verordening ruimte 2014, het toelaten van een bedrijfswoning op het perceel [locatie B] kan worden gerechtvaardigd.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad het besluit om vanwege de gegeven aanwijzing geen bedrijfswoning toe te staan ondeugdelijk gemotiveerd. Het betoog slaagt.

7. In hetgeen [appellante sub 2] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel [locatie B], voor zover hierin geen aanduiding is opgenomen waarmee perifere detailhandel als zodanig is toegestaan, is genomen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Voorts ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover op dit plandeel geen aanduiding is opgenomen waarmee een bedrijfswoning wordt toegestaan, 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.

8. Nu niet aannemelijk is dat derdebelaagden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling wat betreft het ontbreken van een aanduiding waarmee perifere detailhandel mogelijk wordt gemaakt, aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien door aan het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel [locatie B] de aanduiding "detailhandel perifeer" toe te kennen en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

9. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het ontbreken van een aanduiding waarmee een bedrijfswoning op het perceel [locatie B] wordt toegestaan, met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen en zal daartoe een termijn stellen.

Proceskosten

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

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Laarbeek van 29 januari 2015, kenmerk Z-13018840, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Lieshout", voor zover dat ziet op:

a. artikel 15, lid 15.2.1, onder g, van de planregels, wat betreft de zin "Bij (gehele of gedeeltelijke) nieuwbouw is maximaal 1 woning toegestaan";

b. het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel [locatie B], voor zover hieraan geen aanduiding is toegekend waarmee perifere detailhandel is toegestaan;

c. het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel [locatie B], voor zover hieraan geen aanduiding is toegekend waarmee een bedrijfswoning wordt toegestaan;

III. bepaalt dat aan het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel [locatie B] de aanduiding "detailhandel perifeer" wordt toegevoegd;

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover het is vernietigd wat betreft het ontbreken van de aanduiding "detailhandel perifeer";

V. draagt de raad van de gemeente Laarbeek op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van het onder II.c genoemde planonderdeel en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

VI. draagt de raad van de gemeente Laarbeek op binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II.a en III worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Laarbeek tot vergoeding van in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten ten aanzien van:

1. [appellant sub 1] tot een bedrag van € 992,00 (zegge: negenhonderdtweeënnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

2. [appellante sub 2], waarvan de vennoten zijn [vennoten], tot een bedrag van € 1.078,64 (zegge: duizendachtenzeventig euro en vierenzestig cent ), waarvan € 992,00 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;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Laarbeek aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

a. € 167,00 (zegge: honderdzevenenzestig euro) voor [appellant sub 1];

b. € 331,00 (zegge: driehonderdeenendertig euro) voor [appellante sub 2], waarvan de maten zijn [vennoten], met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. F.D. van Heijningen, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, griffier.

w.g. Van Sloten  
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 17 februari 2016

177-656.