

ECLI	ECLI:NL:RVS:2010:BN4290
Datum uitspraak	18 augustus 2010
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 17 december 2008, kenmerk 253682, heeft de raad het bestemmingsplan "Hart van Zuid" vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Volledige tekst

200900844/1/R3.

Datum uitspraak: 18 augustus 2010

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te [plaats],
 2. [appellant sub 2A], [appellante sub 2B] en [appellant sub 2C] allen wonend te [woonplaats],
 3. [appellante sub 3A] en [appellante sub 3B], gevestigd te [plaats],
 4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bedrijven- en Kantorencentrum Lansinkveste B.V., gevestigd te Almelo,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Hengelo (O),
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 17 december 2008, kenmerk 253682, heeft de raad het bestemmingsplan "Hart van Zuid" vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 30 januari 2009, [appellant sub 2A] en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 31 maart 2009, ABO en [appellante sub 3B] bij brieven, bij de Raad van State ingekomen op 1 april 2009 en 2 april 2009, en Lansinkveste bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 2 april 2009, beroep ingesteld. [appellante sub 1] heeft haar beroep aangevuld bij brief van 1 april 2009.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante sub 1], de raad, ABO en [appellante sub 3B], Lansinkveste en [appellant sub 2A] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 mei 2010, waar [appellante sub 1], vertegenwoordigd door mr. A.P.W. Esmeijer, advocaat te Enschede, en door [directeur], ABO en [appellante sub 3B], vertegenwoordigd door mr. E.M. van Zelm, advocaat te De Bilt, en door W. Bisschop, Lansinkveste, vertegenwoordigd door mr. J.C. Ellerman, advocaat te Amsterdam, en door T.M.W. van den Broek en A.H.J. Eikenaar, en de raad, vertegenwoordigd door A. Otten, G.A. Witvoet, S. Elferdink en H. Aalderink, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Bestemmingsplan

2.1. Het bestemmingsplan maakt onder meer de herstructurering van een deel van het gebied "Hart van Zuid" mogelijk. Het plangebied ligt ten zuiden van het station en wordt globaal begrensd door de spoorlijn Hengelo-Zutphen, Willem de Clerqstraat, Industriestraat, Loweg, Lansinkesweg, Breemarsweg en de Langelermaatweg.

Ontvankelijkheid

2.2. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad.

ABO en [appellante sub 3B] hebben geen zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren gebracht bij de raad.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en artikel 6:13 van de Awb, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het plan is gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan. Blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting is het beroep van ABO en [appellante sub 3B] echter niet gericht tegen deze wijzigingen, maar is dit gericht tegen de bestemmingsregeling voor het zogenoemde EMGA-gebied die reeds in het ontwerpplan was opgenomen. Gelet hierop is het beroep van ABO en [appellante sub 3B] in zoverre niet-ontvankelijk.

Het beroep van Lansinkveste

2.3. Lansinkveste, die een bedrijven- en kantorencentrum exploiteert in het noorden van het plangebied, stelt dat ten onrechte geen milieu-effectbeoordeling (hierna: m.e.r.-beoordeling) heeft plaatsgevonden. Volgens Lansinkveste maakt het plan de uitvoering van een stadsproject mogelijk boven de drempelwaarde die daarvoor is gesteld in het Besluit milieu-effectrapportage 1994 (hierna: Besluit m.e.r. 1994).

2.3.1. Ingevolge artikel 7.2, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet milieubeheer, zoals deze wet luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, worden bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij vanwege de bijzondere omstandigheden waaronder zij worden ondernomen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Ingevolge het vierde lid worden ter zake van de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, onder b, de categorieën van besluiten aangewezen in het kader waarvan het bevoegd gezag krachtens de artikelen 7.8b of 7.8d moet beoordelen of die activiteiten de in dat onderdeel bedoelde gevolgen hebben, en indien dat het geval is, bij de voorbereiding waarvan een milieu-effectrapport moet worden gemaakt.

Ingevolge artikel 2, tweede lid, van het Besluit m.e.r. 1994, zoals dat gold ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, worden als activiteiten als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer aangewezen de activiteiten die behoren tot een categorie die in onderdeel D van de bijlage is omschreven.

In onderdeel D van de bijlage is onder 11.2 de uitvoering dan wel de wijziging of uitbreiding van de uitvoering van een stadsproject genoemd, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of op een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

2.3.2. Onder een stadsproject worden volgens de Nota van Toelichting bij de wijziging van het Besluit m.e.r. 1994 (Stb. 1999, 224, pagina 73) die projecten verstaan waarbij in één project verschillende activiteiten ondernomen worden, zoals woningbouw of het creëren van bedrijfsruimten, winkelcentra of parkeerterreinen.

De Afdeling overweegt dat het in dit geval gaat om een stadsproject als genoemd in kolom 1 van bijlage-onderdeel D, onder 11.2, van het Besluit m.e.r. 1994, nu het bestemmingsplan verschillende functies in het te herstructureren gebied mogelijk maakt, waaronder woningen, een winkelcentrum, parkeergarages, kantoren, detailhandel, horecavoorzieningen en educatieve instellingen.

2.3.3. Op de pagina's 9 en 62 van de plantoelichting is vermeld dat het plangebied een omvang heeft van ongeveer 37 hectare, waarvan 17 hectare wordt herontwikkeld, en dat de gehele herstructureringslocatie "Hart van Zuid" een oppervlakte heeft van ongeveer 50 hectare.

Gelet hierop heeft de raad terecht gesteld dat in dit geval niet wordt voldaan aan de drempel van een oppervlakte van 100 hectare als bedoeld in bijlage-onderdeel D, onder 11.2, van het Besluit m.e.r. 1994.

Volgens de raad wordt evenmin voldaan aan de drempel van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² in het te herstructureren gebied "Hart van Zuid". Blijkens de stukken, waaronder de brief van de raad van 4 mei 2010, en het verhandelde ter zitting is de raad er daarbij vanuit gegaan dat in dit gebied een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 199.700 m² kan worden gerealiseerd (te weten: 75.000 m² voor de vervanging en toevoeging van kantoren, 9.000 m² voor de toevoeging van detailhandel, 53.000 m² voor de vervanging en toevoeging van onderwijsvoorzieningen, 3.500 m² voor de toevoeging van zorgvoorzieningen, 12.000 m² voor de toevoeging van voorzieningen ten behoeve van cultuur en vrije tijd, 31.200 m² voor de vervanging en toevoeging van bedrijven en 16.000 m² voor de vervanging en toevoeging van parkeergarages). In hetgeen Lansinkveste heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad ten onrechte van de desbetreffende bedrijfsvloeroppervlakten is uitgegaan.

Niet is gebleken van andere factoren als bedoeld in bijlage III van richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten - zoals gewijzigd bij richtlijn 97/11/EG van de Raad van 3 maart 1997 en

bij richtlijn 2003/35/EEG van het Europees Parlement en de Raad van 26 mei 2003 - die, gelet op het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen van 15 oktober 2009, Commissie tegen Nederland, C-255/08 (www.curia.europa.eu), aanleiding geven tot het doen uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling ook al worden de drempelwaarden niet overschreden. Gelet op het vorenstaande heeft de raad terecht gesteld dat in dit geval geen plicht bestond tot het maken van een m.e.r.-beoordeling.

Het betoog faalt.

2.4. Lansinkveste stelt dat aan het plan gebrekkige en gedateerde onderzoeksrapporten ten grondslag liggen. Zij wijst daarbij in het bijzonder op het luchtkwaliteitsonderzoek en het flora en fauna-onderzoek.

2.4.1. Lansinkveste heeft zich in het beroepsschrift, wat betreft haar stelling dat aan het plan gebrekkige en gedateerde onderzoeksrapporten ten grondslag liggen, beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van haar zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is uitvoerig ingegaan op deze zienswijze. Lansinkveste heeft in het beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.5. Lansinkveste stelt dat het huidige gebruik van een deel van haar gronden ten noorden van de Lansinkesweg in het plan ten onrechte niet als zodanig is bestemd. Op de desbetreffende gronden biedt zij in het zogenoemde bedrijfsverzamelgebouw (kantoor)ruimte aan voor startende en bestaande ondernemingen. Zij acht het plan in zoverre onder meer in strijd met het gelijkheidsbeginsel, nu aan de gronden ten zuiden van de Lansinkesweg, waar het zogenoemde woon-werkgebouw is voorzien, wel een kantoorbestemming is toegekend.

2.5.1. Aan een deel van de gronden van Lansinkveste ten noorden van de Lansinkesweg is in het plan de bestemming "Gemengd (GD)", met de nadere aanduiding "Bedrijven categorie 1 en 2" toegekend.

Ingevolge artikel 9.1 van de planregels zijn deze gronden onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan in bijlage 1 (lees: bijlage IV) opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van grote lawaaimakers en verkooppunten van motorbrandstoffen, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn als bedrijven in de categorieën 1 of 2 onder meer kantoren van vervoersbedrijven, banken, verzekeringsbedrijven, beurzen, kantoren voor openbaar bestuur en 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' opgenomen.

2.5.2. Uit de stukken, waaronder het beroepsschrift van Lansinkveste, is gebleken dat Lansinkveste in het bedrijfsverzamelgebouw ruimte verhuurt aan startende en bestaande ondernemingen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waren in dit gebouw ruim 59 verschillende bedrijven aanwezig, zoals administratiekantoren, accountants en backoffices, die ter plaatse voornamelijk administratieve werkzaamheden verrichten.

2.5.3. De raad stelt dat dit bestaande gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw in het plan als zodanig is bestemd. Ter zitting heeft de raad bevestigd dat de bedrijven die in het bedrijfsverzamelgebouw zijn gevestigd in elk geval vallen onder de omschrijving 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

De Afdeling sluit zich hierbij aan. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor de conclusie dat het plan in zoverre leidt tot een rechtsonzekere situatie.

Nu het bestaande kantoorgebruik van het bedrijfsverzamelgebouw in het plan als zodanig is bestemd, bestaat evenmin aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Het betoog faalt.

2.6. Lansinkveste stelt verder dat het plan ten onrechte niet de mogelijkheid biedt om op de gronden met de bestemming "Gemengd (GD)" rond het bedrijfsverzamelgebouw parkeergarages te bouwen. Lansinkveste acht het plan in zoverre in strijd met het gelijkheidsbeginsel, nu het plan voor de gronden ten zuiden van de Lansinkesweg, waar het zogenoemde woon-werkgebouw is voorzien, wel de mogelijkheid biedt om parkeergarages te bouwen. Lansinkveste vreest - ook mede gezien de voorziene aanwezigheid van het woon-werkgebouw - voor een tekort aan parkeervoorzieningen voor de bedrijven die in het bedrijfsverzamelgebouw zijn gevestigd, omdat in het plan aan een ander gedeelte van haar gronden, waar thans parkeerplaatsen aanwezig zijn, een bestemming is toegekend die parkeren onmogelijk maakt. In verband hiermee stelt Lansinkveste dat het plan ten onrechte de mogelijkheid biedt om een waterberging aan te leggen op haar gronden ten zuiden van de Lansinkesweg, waar nu een parkeerterrein met 130 parkeerplaatsen aanwezig is. Ook stelt zij dat het plan ten onrechte voorziet in het schrappen van acht parkeerplaatsen die thans aanwezig zijn in de bocht van de Industriestraat/Lansinkesweg.

In verband met het vorenstaande betwijfelt Lansinkveste bovendien of het plan financieel uitvoerbaar is, omdat onduidelijk is of de raad rekening heeft gehouden met de kosten van verwerving van de gronden die zijn bestemd voor de aanleg van een waterberging.

2.6.1. Zoals onder 2.5.1 is overwogen, zijn de gronden met de bestemming "Gemengd (GD)" onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

Ingevolge artikel 9.2.1, onder e, van de planregels mogen parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak ondergronds worden gerealiseerd met dien verstande dat ondergrondse parkeervoorzieningen uit maximaal een bouwlaag mogen bestaan. Op de gronden nader aangeduid met de arcering "Parkeergarage" mogen tevens bovengrondse parkeergarages worden gerealiseerd met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte.

Aan de gronden rond het bedrijfsverzamelgebouw is niet de nadere aanduiding "Parkeergarage" toegekend.

Aan de gronden van Lansinkveste ten zuiden van de Lansinkesweg die thans in gebruik zijn als parkeerterrein is in het plan de bestemming "Verkeer-Verblijf (V-V)" toegekend.

Ingevolge artikel 11.1 van de planregels zijn die gronden onder meer bestemd voor parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater en water.

Aan de gronden in de bocht van de Industriestraat/Lansinkesweg is in het plan de bestemming "Verkeer (V)" toegekend.

Uit artikel 10.1 van de planregels, gezien in samenhang met het op de verbeelding opgenomen profiel 10 blijkt dat in die bocht geen parkeerplaatsen naast de rijbaan aanwezig zullen zijn.

2.6.2. Blijkens de plantoelichting (pagina 55) en het verhandelde ter zitting acht de raad de

herinrichting van de bocht van de Industriestraat/Lansinkesweg noodzakelijk in verband met de verbetering van de voetgangersroute tussen het station en het ROC. Dit zal leiden tot het verlies van een beperkt aantal parkeerplaatsen in die bocht. Lansinkveste heeft niet aannemelijk gemaakt dat zij door het verlies van dit aantal parkeerplaatsen niet meer kan voorzien in de parkeerbehoefte van de bedrijven die zijn gevestigd in het bedrijfsverzamelgebouw. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad bij de afweging van de betrokken belangen een groter gewicht had moeten toekennen aan het belang van Lansinkveste bij het behoud van de desbetreffende parkeerplaatsen. Hetgeen Lansinkveste heeft aangevoerd, geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat dit besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is op dit punt ongegrond.

2.6.3. De raad acht het voorts noodzakelijk dat op de gronden van Lansinkveste ten zuiden van de Lansinkesweg, waar momenteel een parkeerterrein met ongeveer 130 parkeerplaatsen aanwezig is, een waterberging wordt gerealiseerd.

Niet in geschil is dat het desbetreffende parkeerterrein voor Lansinkveste van groot belang is voor de exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw.

De raad stelt dat met Lansinkveste is onderhandeld over de aankoop van de desbetreffende gronden, waarbij voor de gemeente als uitgangspunt geldt dat Lansinkveste op haar eigen terrein een parkeervoorziening moet kunnen realiseren met een capaciteit gelijk aan het verdwijnend aantal parkeerplaatsen ten zuiden van de Lansinkesweg. Ten tijde van de planvaststelling was daarover echter nog geen overeenstemming bereikt. Ook momenteel is dat nog niet het geval. Indien minnelijke verwerving niet mogelijk is, zal een onteigeningsprocedure worden opgestart, aldus de raad.

2.6.4. De Afdeling stelt vast dat, hoewel de raad zich op het standpunt stelt dat voor Lansinkveste geen verslechtering mag ontstaan wat betreft de parkeergelegenheid voor eigen behoefte, in het plan niet is gewaarborgd dat een dergelijke verslechtering niet zal optreden. Het plan biedt de mogelijkheid om de voorziene waterberging op een zodanige wijze aan te leggen dat het niet langer mogelijk zal zijn om op de desbetreffende gronden ten zuiden van de Lansinkesweg te parkeren. Het plan biedt echter niet de mogelijkheid om op de gronden van Lansinkveste rond het bedrijfsverzamelgebouw een bovengrondse parkeergarage te bouwen. Voor zover de raad stelt dat Lansinkveste in de parkeerbehoefte kan voorzien door de bouw van een ondergrondse parkeergarage met maximaal een bouwlaag op de gronden rond het bedrijfsverzamelgebouw, overweegt de Afdeling dat niet aannemelijk is gemaakt dat de bouw van een dergelijke parkeervoorziening uitvoerbaar is, gezien de aanwezigheid van het bedrijfsverzamelgebouw en de omvang van het terrein rond dat gebouw.

Nu de raad bij de planvaststelling tot uitgangspunt heeft genomen dat de parkeergelegenheid van Lansinkveste gewaarborgd moet blijven, maar niet heeft onderzocht op welke wijze kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor Lansinkveste, doch slechts heeft verwezen naar een eventueel te starten onteigeningsprocedure, is de Afdeling van oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

2.6.5. Het beroep is op dit punt gegrond. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Verkeer-Verblijf (V-V)", voor zover die bestemming is toegekend aan de gronden van Lansinkveste ten zuiden van de Lansinkesweg, en voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Gemengd (GD)", voor zover die bestemming is toegekend aan de onbebouwde gronden van Lansinkveste rond het bedrijfsverzamelgebouw, dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd. Gelet hierop behoeven de bezwaren van Lansinkveste over de strijd met het gelijkheidsbeginsel en de financiële uitvoerbaarheid van het plan geen bespreking meer.

2.7. Lansinkveste stelt vervolgens dat de bestemmingsregeling voor een ander deel van haar gronden ten noorden van de Lansinkesweg, waarin een maatbestemming is opgenomen voor het ter plaatse aanwezige bedrijf Sirocco Howden, ten onrechte een beperking inhoudt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Daarnaast stelt Lansinkveste dat zij in haar gebruiksmogelijkheden wordt beperkt omdat in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten een te beperkt aantal bedrijfsactiviteiten is opgenomen.

2.7.1. Aan de desbetreffende gronden van Lansinkveste is in het plan de bestemming "Bedrijf (B)", met de nadere aanduidingen "Bedrijven categorie 1 en 2" en "Zwaardere bedrijven 1" toegekend.

Ingevolge artikel 5.1 van de planregels zijn deze gronden onder meer bestemd voor:

- bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan in bijlage IV opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van grote lawaaimakers en verkooppunten van motorbrandstoffen, alsmede voor
- bedrijven met ten hoogste milieucategorie 4, uitsluitend voor zover het bestaande bedrijven betreft, zijnde ter plaatse van de aanduiding "Zwaardere bedrijven 1": het produceren van industriële koelventilatoren,

met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen zowel boven- als ondergronds.

2.7.2. Blijkens de plantoelichting en de "Nota behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid" heeft de raad bij de vaststelling van het plan als uitgangspunt gehanteerd dat het gebied "Hart van Zuid" moet worden omgevormd tot een nieuw en levendig stadsdeel waar mensen prettig kunnen wonen, werken en recreëren. Om dit te realiseren heeft de raad een transformatie van het gebied voor ogen. Gelet hierop acht de raad het wenselijk om ter plaatse slechts bedrijven toe te staan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor zover in het plangebied bedrijven van een hogere categorie aanwezig zijn, heeft de raad als uitgangspunt gehanteerd dat voor deze bedrijven een maatbestemming in het plan moet worden opgenomen, zodat het bestaande gebruik ter plaatse kan worden voortgezet. Bij de beëindiging van dergelijke bedrijven dienen volgens de raad uitsluitend bedrijven van de categorieën 1 en 2 te worden toegestaan. In zoverre heeft de raad dan ook een beperking aangebracht ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

In hetgeen Lansinkveste heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad deze uitgangspunten niet aan zijn besluit ten grondslag had mogen leggen. Daarbij is van belang dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

2.7.3. Niet in geschil is dat het plan de mogelijkheid biedt om de bedrijfsvoering van het bedrijf Sirocco Howden ter plaatse voort te zetten. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is niet gebleken dat Lansinkveste concrete plannen heeft om de bedrijfsvoering van Sirocco Howden ter plaatse te doen beëindigen. Lansinkveste heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat de bestemmingsregeling voor de desbetreffende gronden, op grond waarvan ter plaatse onder meer bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, bij een eventuele beëindiging van de bedrijfsvoering van Sirocco Howden onvoldoende mogelijkheden zou bieden voor een rendabele exploitatie van de desbetreffende gronden.

Hetgeen Lansinkveste heeft aangevoerd, geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat dit besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is op dit punt ongegrond.

2.8. Lansinkveste stelt dat het plan ten onrechte de mogelijkheid biedt om ten zuiden van de Lansinkesweg een woon-werkgebouw te realiseren. Hiertoe voert zij aan dat in dit gebouw geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aangezien dit is voorzien binnen de "Geluidszone industrielawaai". Ook vreest Lansinkveste dat het bedrijf Sirocco Howden in de bedrijfsvoering zal worden beperkt door de woningen die kunnen worden gerealiseerd in het woon-werkgebouw.

2.8.1. Aan een deel van de gronden ten zuiden van de Lansinkesweg is in het plan de bestemming "Gemengd (GD)", met onder meer de nadere aanduidingen "Wonen", "Kantoor 1" en "Parkeergarage" toegekend.

Ingevolge artikel 9.1 van de planregels, voor zover hier van belang, zijn deze gronden onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van kantoren, voor woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, en voor boven- en ondergrondse parkeergarages.

2.8.2. De Afdeling begrijpt dit onderdeel van het beroep van Lansinkveste aldus dat zij meent dat in het woon-werkgebouw geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege de te hoge geluidsbelasting ter plaatse. Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de akoestische situatie ter plaatse van het voorziene woon-werkgebouw.

Uit het rapport "Bestemmingsplan Hart van Zuid en Paraplubestemmingsplan Wilderinkshoek, Akoestisch onderzoek industrielawaai" van Arcadis (hierna: het geluidrapport) blijkt dat woningbouw in het woon-werkgebouw kan worden toegestaan. Lansinkveste heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit rapport zodanige gebreken vertoont dat de raad zich bij het nemen van zijn besluit niet op dit rapport had mogen baseren.

Gelet op het voorgaande, alsmede gezien het feit dat het college van gedeputeerde staten van Overijssel hogere grenswaarden heeft vastgesteld voor de bouw van woningen in het woon-werkgebouw, heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat in het woon-werkgebouw een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. In hetgeen Lansinkveste heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad dit standpunt niet in redelijkheid heeft kunnen innemen.

2.8.3. De raad stelt verder dat hij bij de vaststelling van het bestemmingsplan als uitgangspunt heeft gehanteerd dat het toestaan van woningbouw ter plaatse niet mag leiden tot een beperking van de bestaande bedrijvigheid van onder meer Sirocco Howden. Volgens de raad blijkt uit het geluidrapport dat de realisatie van woningen in het woon-werkgebouw, uitgaande van de voor Sirocco Howden vergunde geluidruimte, geen beperking van de bedrijfsvoering tot gevolg zal hebben.

Lansinkveste heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit standpunt van de raad voldoende grondslag ontbeert. Verder heeft Lansinkveste niet aangegeven dat er concrete plannen bestaan om de bedrijfsvoering van Sirocco Howden ter plaatse uit te breiden.

In hetgeen Lansinkveste heeft aangevoerd, ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor de conclusie dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat dit besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is op dit punt ongegrond.

Het beroep van [appellante sub 1]

2.9. [appellante sub 1], eigenaar van het zogenoemde Afmi-terrein dat ligt aan de noordwestzijde van het plangebied, stelt dat de bestemmingsregeling voor haar gronden, waarin een maatbestemming is opgenomen voor het ter plaatse aanwezige bedrijf, ten onrechte een beperking inhoudt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Daarnaast stelt zij dat het plan, ter compensatie van de beperking van haar gebruiksmogelijkheden, onvoldoende mogelijkheden biedt voor een winstgevende exploitatie ter plaatse. Zij acht het plan in zoverre in strijd met het gelijkheidsbeginsel, omdat aan de gronden van de gemeente ruimere gebruiksmogelijkheden zijn toegekend.

2.9.1. Aan de gronden van [appellante sub 1] is in het plan de bestemming "Gemengd (GD)", met de nadere aanduidingen "Bedrijven categorie 1 en 2" en "Zwaardere bedrijven 1" toegekend. Ingevolge artikel 9.1 van de planregels zijn deze gronden onder meer bestemd voor:

- ondersteunende horeca,
- dienstverlenende instellingen,
- bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan in bijlage 1 (lees: bijlage IV) opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van grote lawaaimakers en verkooppunten van motorbrandstoffen, alsmede voor
- bedrijven met ten hoogste milieucategorie 3, uitsluitend voor zover het bestaande bedrijven betreft, zijnde ter plaatse van de aanduiding "Zwaardere bedrijven 1": verspanende industrie, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

2.9.2. Zoals onder 2.7.2 reeds is overwogen, heeft de raad een aantal uitgangspunten aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ten grondslag gelegd. Blijkens de stukken, waaronder de plantoelichting en de "Nota behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hart van Zuid", heeft de raad zich ook bij de vaststelling van de bestemmingsregeling voor de gronden van [appellante sub 1] op deze uitgangspunten gebaseerd. Op basis daarvan heeft de raad ook voor het bestaande bedrijf van [appellante sub 1] een maatbestemming in het plan opgenomen en heeft hij ook voor deze gronden een beperking aangebracht ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

In hetgeen [appellante sub 1] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling, mede gelet op hetgeen onder 2.7.2 is overwogen, geen grond voor het oordeel dat de raad deze uitgangspunten niet aan zijn besluit tot vaststelling van dit plandeel ten grondslag had mogen leggen.

2.9.3. Niet in geschil is dat het plan de mogelijkheid biedt om de bedrijfsvoering van het ter plaatse aanwezige bedrijf voort te zetten. [appellante sub 1] stelt weliswaar dat zij de mogelijkheid wil hebben om de desbetreffende gronden - na de beëindiging van het ter plaatse aanwezige bedrijf - op een rendabele wijze te exploiteren, maar uit de stukken en het verhandelde ter zitting is niet gebleken van concrete initiatieven om de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf te beëindigen en om ter plaatse andere activiteiten te gaan verrichten.

In hetgeen [appellante sub 1] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling evenmin grond voor het oordeel dat de bestemmingsregeling voor de desbetreffende gronden bij een eventuele beëindiging van de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf, onvoldoende mogelijkheden zou bieden voor een rendabele exploitatie van de desbetreffende gronden. Ten aanzien van de door [appellante sub 1] gemaakte vergelijking met gronden van de gemeente, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat de bestemmingsregelingen die zijn toegekend aan de gronden van de gemeente betrekking hebben op locaties waar vroegere functies zijn beëindigd en afgestemd zijn op onderzoek naar de behoefte aan nieuwe functies die mogelijk worden gemaakt op de desbetreffende gronden.

In hetgeen [appellante sub 1] 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 1] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

2.9.4. Hetgeen [appellante sub 1] heeft aangevoerd, geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat dit besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is op dit punt ongegrond.

2.10. [appellante sub 1] heeft ten slotte aangevoerd dat in het plan ten onrechte de dubbelbestemming "Geluidszone-Industrielawaai" aan haar gronden is toegekend. Volgens [appellante sub 1] leidt dit tot een verdere beperking van haar gebruiksmogelijkheden.

2.10.1. Bij uitspraak van heden in zaak nr. 200900843/1/R3 heeft de Afdeling beslist over het beroep van [appellante sub 1] tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zone industrielawaai Wilderinkshoek", welk plan voorziet in een wijziging van de begrenzing van het industrieterrein "Wilderinkshoek" (hierna: het industrieterrein), alsmede in een gewijzigde vaststelling van de geluidszone rond dit terrein als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder. In die uitspraak heeft de Afdeling het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd, maar daarbij tevens bepaald dat de rechtsgevolgen van dat besluit in stand blijven.

Uit het bestemmingsplan "Zone industrielawaai Wilderinkshoek" volgt dat de gronden van [appellante sub 1] zijn gelegen op het gezoneerde industrieterrein.

2.10.2. Ter zitting heeft de raad erkend dat in het plan aan de gronden van [appellante sub 1] ten onrechte de dubbelbestemming "Geluidszone-Industrielawaai" is toegekend. Volgens de

raad had deze dubbelbestemming niet mogen worden toegekend aan de gronden die in het bestemmingsplan "Zone industrielawaai Wilderinkshoek" zijn aangemerkt als onderdeel van het gezoneerde industrieterrein.

Nu de raad zich in zoverre 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 dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het beroep van [appellante sub 1] is op dit punt gegrond, zodat het bestreden besluit op dit onderdeel dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het beroep van [appellant sub 2A] en anderen

2.11. [appellant sub 2A] en anderen stellen dat hun percelen aan de [locatie 1] en [locatie 2] ten onrechte niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Zij stemmen in met het voornemen van de raad om aan deze percelen een woonbestemming toe te kennen. Volgens hen heeft de raad echter ten onrechte besloten deze percelen op te nemen in het bestemmingsplan voor het aangrenzende gebied. Nu dat plan nog niet in procedure is, verkeren zij in een voortdurende onzekere situatie.

2.11.1. De Afdeling stelt vast dat het beroep van [appellant sub 2A] en anderen uitsluitend is gericht tegen de begrenzing van het bestemmingsplan.

Gelet op de systematiek van de Wro komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht.

In hetgeen [appellant sub 2A] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zij neemt daarbij in aanmerking dat ten tijde van de planvaststelling nog niet de benodigde hogere grenswaarden voor de woningen waren vastgesteld.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van [appellant sub 2A] en anderen is ongegrond.

Besluit om geen exploitatieplan vast te stellen

2.12. ABO en [appellante sub 3B] stellen dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieovereenkomst was gesloten tussen de gemeente Hengelo en de projectontwikkelaar. Gelet hierop is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de projectontwikkelaar niet verzekerd, zodat de raad een exploitatieplan had moeten vaststellen, aldus ABO en [appellante sub 3B].

2.12.1. Ingevolge artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder a, voor zover hier van belang, kan de gemeenteraad, in afwijking van het eerste lid, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder h, voor zover hier van belang, kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

Ingevolge het vijfde lid, voor zover hier van belang, wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste en tweede lid, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

2.12.2. Het beroep van ABO en [appellante sub 3B] is in zoverre gericht tegen het niet vaststellen van delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18 van de Wro.

Indien de raad in dit geval een exploitatieplan zou hebben vastgesteld, zouden ABO en [appellante sub 3B] niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt bij de desbetreffende onderdelen van het exploitatieplan. Daartoe is van belang dat ABO en [appellante sub 3B] geen eigenaars zijn van gronden in het exploitatiegebied en evenmin een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vijfde lid, van de Wro hebben gesloten met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied. Gelet hierop en nu ook anderszins niet is gebleken van belangen van ABO en [appellante sub 3B] die rechtstreeks betrokken zouden zijn bij de vaststelling van de genoemde onderdelen van een exploitatieplan, kunnen zij evenmin worden aangemerkt als belanghebbenden bij het niet vaststellen van delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18 van de Wro. Het beroep van ABO en [appellante sub 3B] is in zoverre niet-ontvankelijk.

2.13. Ook Lansinkveste stelt dat ten onrechte geen exploitatieplan is vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat zij eigenaar is van gronden in het exploitatiegebied maar dat zij geen grondexploitatieovereenkomst met de gemeente heeft gesloten.

2.13.1. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), voor zover hier van belang, worden als bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro onder meer aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen en een bouwplan voor de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen.

2.13.2. Naar het oordeel van de Afdeling dient deze bepaling, gezien in onderlinge samenhang met artikel 6.12, eerste en tweede lid, van de Wro, aldus te worden uitgelegd dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een of meer bouwplannen die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Bro (hierna: aangewezen bouwplannen) kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien de gemeente grondexploitatieovereenkomsten heeft gesloten met alle eigenaren van gronden waarop het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen mogelijk maakt.

2.13.3. In het bestemmingsplan is aan een deel van de gronden van Lansinkveste ten zuiden van de Lansinkesweg de bestemming "Gemengd (GD)", met onder meer de nadere aanduidingen "Wonen", "Kantoor 1" en "Parkeergarage" toegekend. Zoals blijkt uit hetgeen onder 2.8 en 2.8.1 is overwogen, is op de gronden met die bestemming een woon-werkgebouw voorzien.

Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat het oppervlak van de gronden van Lansinkveste, waaraan die bestemming is toegekend, zodanig beperkt van omvang is dat

de raad zich in dit geval, mede gelet op de regels die in het plan zijn gesteld ten aanzien van de bouw van het woon-werkgebouw, terecht op het standpunt heeft gesteld dat op die gronden niet zelfstandig een aangewezen bouwplan kan worden gerealiseerd. Verder is uit de stukken, waaronder het verweerschrift, gebleken dat de gemeente voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met de eigenaar van de overige gronden waarop het bestemmingsplan de realisatie van het woon-werkgebouw mogelijk maakt.

Gelet hierop heeft de raad zich in dit geval op het standpunt kunnen stellen dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden in zoverre is verzekerd. De Afdeling ziet dan ook geen grond voor het oordeel dat het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen in zoverre is genomen in strijd met artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro. Het betoog faalt.

Proceskosten

2.14. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten van [appellante sub 1] en Lansinkveste te worden veroordeeld. Ten aanzien van [appellant sub 2A] en anderen en ABO en [appellante sub 3B] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid ABO Holding B.V. en [appellante sub 3B] niet-ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van [appellante sub 1] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bedrijven- en Kantorencentrum Lansinkveste B.V. gedeeltelijk gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Hengelo van 17 december 2008, kenmerk 253682, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hart van Zuid", voor zover dat ziet op:

a. de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Verkeer-Verblijf (V-V)", voor zover die bestemming is toegekend aan de gronden van Lansinkveste ten zuiden van de Lansinkesweg;

b. de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Gemengd (GD)", voor zover die bestemming is toegekend aan de onbebouwde gronden van Lansinkveste rond het bedrijfsverzamelgebouw;

c. de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Geluidszone-Industrielawaai", voor zover die dubbelbestemming is toegekend aan de gronden van [appellante sub 1] aan de noordwestzijde van het plangebied;

IV. verklaart het beroep van [appellant sub 2A], [appellante sub 2B] en [appellant sub 2C] geheel en de beroepen van [appellante sub 1] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bedrijven- en Kantorencentrum Lansinkveste B.V. voor het overige ongegrond;

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

a. [appellante sub 1] tot een bedrag van € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bedrijven- en Kantorencentrum Lansinkveste B.V. tot een bedrag van € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Hengelo het door [appellante sub 1] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bedrijven- en Kantorencentrum Lansinkveste B.V. voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

a. € 288,00 (zegge: tweehonderdachtentachtig euro) voor [appellante sub 1];

b. € 288,00 (zegge: tweehonderdachtentachtig euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bedrijven- en Kantorencentrum Lansinkveste B.V.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. S.F.M. Wortmann en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. N.I. Breunese-van Goor, ambtenaar van Staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Breunese-van Goor
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 augustus 2010

208.