

ECLI	ECLI:NL:RVS:2011:BU4593
Datum uitspraak	16 november 2011
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 17 september 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Kern en Plassen", kenmerk no. 2009-2522, vastgesteld.

Volledige tekst

200907998/1/R1.

Datum uitspraak: 16 november 2011

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], wonend te Rotterdam,
2. [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]), beiden wonend te Rotterdam,
3. [appellant sub 3 A] en [appellante sub 3 B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 3]), beiden wonend te Rotterdam,
4. de vereniging Vereniging tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg en andere (hierna: de Vereniging en andere), alle gevestigd te Rotterdam,
5. [appellant sub 5] en anderen, allen wonend te Rotterdam,
6. [appellant sub 6] en anderen, allen wonend te Rotterdam,

en

de raad van de gemeente Rotterdam,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 17 september 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Kern en Plassen", kenmerk no. 2009-2522, vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 3 december 2009, [appellant sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 4 december 2009, [appellant sub 3] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 7 december 2009, de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen, bij brieven, bij de Raad van State ingekomen op 9 december 2009, en [appellant sub 6] en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 december 2009, beroep ingesteld.

De Vereniging en andere hebben hun beroep aangevuld bij brief van 21 januari 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht.

[appellante sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], de Vereniging en andere, [appellant sub 5] en anderen, [appellant sub 6] en anderen, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hillegersbergse Passage B.V. en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

De raad, de Vereniging en andere en Hillegersbergse Passage B.V. hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 augustus 2011, waar [appellante sub 1], [appellant sub 2], bijgestaan door mr. R. Smith, advocaat te Rotterdam, [appellant sub 3], bijgestaan door mr. J.G.M. Roijers, advocaat te Rotterdam, de Vereniging en andere, vertegenwoordigd door mr. J.E. Dijk, advocaat te Haarlem, [appellant sub 5] en anderen, vertegenwoordigd door mr. G.C.W. van der Feltz, advocaat te 's-Gravenhage, [appellant sub 6] en anderen, bijgestaan door mr. J.G.M. Roijers, advocaat te Rotterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. S.B.H. Fijneman en mr. W.H. Tulmans, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting als partij gehoord de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hillegersbergse Passage B.V., vertegenwoordigd door mr. J.G.M. Roijers, advocaat te Rotterdam, en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed XII B.V., vertegenwoordigd door mr. H.G.J. Breeman, advocaat te Rotterdam.

2. Overwegingen

Het plan

2.1. Het plan biedt een actualisering van hiervoor geldende plannen en maakt daarnaast door middel van wijzigingsbevoegdheden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk in het plangebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Argonautenweg, Streksingel en Strekkade, aan de oostzijde door de Rotte, aan de zuidzijde door de Prins Bernhardkade, de Johan de Wittlaan, Stadhouderslaan, Emmalaan en Arolsenplein en aan de westzijde door de Ringdijk en Jasonweg.

Ontvankelijkheid

2.2. Hillegersbergse Passage B.V. betwist de belanghebbendheid van de Vereniging en andere met betrekking tot het bestreden besluit voor zover het beroep van de Vereniging en andere ziet op het Cosseeterrein.

2.2.1. De Afdeling stelt voorop dat de Vereniging en andere het beroep van de Vereniging Bergse Plassen ten aanzien van het Cosseeterrein ter zitting hebben ingetrokken, zodat de beroepsgrond betrekking heeft op de Vereniging tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg, de Vereniging Stedebouwkundig wijkbehoud Hillegersberg-Schiebroek-Terbregge en de Stichting Berg en Broek.

2.2.2. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de statuten van de Vereniging tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg, heeft deze vereniging ten doel:

- a. het mooi en aangenaam bewoonbaar houden en maken van het gebied, dat thans bestreken wordt door de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, dit gebied hierna ook te noemen: "Hillegersberg en Schiebroek";
- b. het behartigen van de belangen van haar leden en in het algemeen van de bewoners van

Hillegersberg en Schiebroek;

c. het behoud, verbeteren en versterken van landschap, cultuurhistorie en archeologie in Hillegersberg en Schiebroek;

d. het zoveel mogelijk in stand houden van de natuur, waaronder begrepen de in het wild levende planten en diersoorten, in Hillegersberg en Schiebroek

e. het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het milieu, waaronder de lucht, de bodem en het water en de gezondheid van mensen en een goede ruimtelijke ordening in Hillegersberg en Schiebroek;

f. de bevordering dat het Kern- en Plassengebied als beschermd dorps- of stadsgezicht zal worden aangemerkt:

en het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Ingevolge artikel 3 van de statuten van de Vereniging Stedebouwkundig wijkbehoud Hillegersberg-Schiebroek-Terbregge is het doel van de vereniging het behouden en waar mogelijk herstellen van geschiedkundig, architectonisch, stedebouwkundig en landschappelijk waardevolle elementen, binnen de grenzen van de opgeheven gemeente Schiebroek en van de opgeheven gemeente Hillegersberg voor zover niet gelegen binnen de huidige deelgemeente Alexander, een en ander met inbegrip van hun omgeving.

Ingevolge artikel 4 tracht de vereniging haar doel te bereiken door:

a. het inventariseren en waarderen van de in het vorig artikel bedoelde waardevolle elementen;

b. het bij eigenaren en gebruikers wekken van belangstelling voor het waardevolle van de onder hun toezicht staande elementen;

c. het bij de betrokken overheid en haar instellingen pleiten voor het doel der vereniging;

d. het in de eigendom en/of beheer nemen van bedreigde waardevolle elementen;

e. het aanknopen van betrekkingen met verenigingen en andere rechtspersonen waarvan het doel dat van de vereniging kan dienen;

f. het beleggen van bijeenkomsten;

g. het uitgeven van geschriften;

h. het nemen van zodanige wettige maatregelen als voor het doel van de vereniging wenselijk wordt geacht.

Ingevolge artikel 2 van de statuten van Stichting Berg en Broek, heeft de stichting ten doel het bevorderen van de instandhouding, restauratie en exploitatie van onroerende goederen in de wijken Hillegersberg, Schiebroek en Terbregge van de gemeente Rotterdam.

Uitgangspunt hierbij vormen de gebouwen voorkomende op de lijst, zoals bedoeld in artikel 3.

De stichting richt zich in het bijzonder op voor het stadsbeeld van gemelde wijken karakteristieke panden, die door de stedelijke ontwikkeling verloren dreigen te gaan, doch bij verbetering naar de eisen des tijds behouden kunnen blijven. De stichting is naast het vorenstaande ook bevoegd tot al datgene wat met het vorenstaande in de ruimste zin

verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Ingevolge artikel 3 is het uitgangspunt bij het bereiken van deze doelstelling de lijst van onroerende goederen, stadsgezichten etcetera, gehanteerd door de vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud Hillegersberg-Schiebroek-Terbregge, zoals deze is en zal worden aangevuld en/of gewijzigd, met dien verstande dat de werkzaamheden van de stichting zich ook kunnen uitbreiden tot andere onroerende goederen, stadsgezichten etcetera.

2.2.3. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), moet onder belanghebbende worden verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Ingevolge artikel 1:2, derde lid, van de Awb, worden ten aanzien van rechtspersonen als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

2.2.4. Voor de vraag of een rechtspersoon belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2, eerste en derde lid, van de Awb, is bepalend of de rechtspersoon krachtens zijn statutaire doelstelling en blijkens zijn feitelijke werkzaamheden een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken algemeen of collectief belang in het bijzonder behartigt.

2.2.5. Het Cosseeterrein is een binnenterrein dat nagenoeg geheel wordt omsloten door bestaande bebouwing en is gelegen in de wijk Oud-Hillegersberg, welke valt binnen het werkgebied van de Vereniging tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg, de Vereniging Stedebouwkundig wijkbehoud Hillegersberg-Schiebroek-Terbregge en de Stichting Berg en Broek. Voorts is de herstructurering van het terrein een activiteit die naar het oordeel van de Afdeling binnen de reikwijdte van de hiervoor weergegeven statutaire doelstellingen van voormelde rechtspersonen valt. Nu niet wordt betwist dat ter zake feitelijke werkzaamheden worden verricht, overweegt de Afdeling dat deze rechtspersonen door het bestreden besluit in zoverre rechtstreeks worden getroffen in een belang dat zij in het bijzonder behartigen. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de Vereniging tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg, de Vereniging Stedebouwkundig wijkbehoud Hillegersberg-Schiebroek-Terbregge en de Stichting Berg en Broek ten aanzien van het Cosseeterrein als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Awb kunnen worden aangemerkt.

Formele bezwaren

2.3. De Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen betogen dat de wijze waarop de raad hun naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

2.4. [appellant sub 6] en anderen betogen dat de wijze waarop de raad hun naar voren gebrachte zienswijze heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

2.4.1. De Afdeling stelt vast dat de raad niet is ingegaan op het verzoek van [appellant sub 6] en anderen in hun zienswijze om de bestemming "Recreatieve voorzieningen IV" aan hun percelen gelegen aan de Strekkade 36, 39, 42, 50, 52 en 53 toe te kennen, hetgeen de raad ter zitting ook heeft erkend. Het beroep van [appellant sub 6] en anderen is gegrond. Gelet hierop dient het bestreden besluit wat betreft de plandelen met de bestemming "Tuin (T)" voor de percelen Strekkade 36, 39, 42, 50, 52 en 53 te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Algemeen

2.5. Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat de plantoelichting onvolledig is nu daarin niet alle relevante gemeentelijke beleidstukken worden genoemd, overweegt de Afdeling dat [appellant sub 2] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de plantoelichting dusdanige onvolkomenheden bevat dat reeds om die reden geoordeeld moet worden dat de raad het bestemmingsplan in zoverre niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

2.6. De Vereniging en andere voeren aan dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met de bijzondere waarden van het gebied die volgens de raad de status van beschermd stadsgezicht rechtvaardigen. In dit verband wijzen zij er in het bijzonder op dat de voorziene ontwikkelingen op de locaties C.N.A. Looslaan 9 en het Cosseeterrein niet opnieuw zijn afgewogen in relatie tot de nieuwe inzichten die het burgerinitiatief voor beschermd stadsgezicht teweege heeft gebracht.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij naar aanleiding van het burgerinitiatief op 12 juni 2008 heeft besloten om het college van burgemeester en wethouders op te dragen bij de ter zake bevoegde ministers het verzoek in te dienen om de oude kern van Hillegersberg en de aangrenzende Voor- en Achterplas als beschermd stadsgezicht aan te wijzen. Binnen het plangebied zijn thans geen als zodanig aangewezen gebieden aanwezig, maar grote delen van het plangebied kennen wel een onmiskenbare uitstraling en allure. Het bestemmingsplan is juist om die reden overwegend conserverend van aard, waarmee feitelijk het resultaat wordt bereikt dat ook bij een aanwijzing als beschermd stadsgezicht als voorwaarde wordt gesteld. Het feit dat sprake is van een aanvraag voor een beschermd stadsgezicht betekent niet dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn in het plangebied. Bij de vormgeving van de wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden gesteld aan de nieuwe bebouwing om een goede inpassing te garanderen, aldus de raad.

2.6.2. De Afdeling overweegt dat de raad zich rekenschap heeft gegeven van het beschermwaardige karakter van bepaalde delen van het plangebied en dat mede gelet daarop een overwegend conserverend plan is vastgesteld. Nu voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de locaties C.N.A. Looslaan 9 en het Cosseeterrein zijn opgenomen in de planregels mede om een goede inpassing van nieuwe bebouwing te garanderen, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de bijzondere waarden van het plangebied.

[locatie 1]

2.7. [appellante sub 1], wonend aan het [locatie 1], heeft de beroepsgrond dat het plan het niet mogelijk maakt de terrassen bij haar woning aan de zijgevel en de achtergevel met elkaar te verbinden ter zitting ingetrokken, omdat een aan haar verleende bouwvergunning een dergelijke verbinding mogelijk maakt. Voorts heeft zij ter zitting de beroepsgrond ingetrokken dat volgens haar in het plan ten onrechte een verschil bestaat tussen de maximaal toegestane diepten van de naastgelegen identieke woningen aan de [locatie 2], [locatie 3] en

[locatie 4] en het [locatie 5], de woning aan het [locatie 6] en haar woning aan het [locatie 1]. 2.8. [appellante sub 1] voert aan dat het plan het in tegenstelling tot het hiervoor geldend plan niet mogelijk maakt haar terrassen uit te breiden. [appellante sub 1] acht het onrechtvaardig dat het plan deze mogelijkheid wel biedt voor de direct naastgelegen identieke woningen aan de [locatie 2], [locatie 3] en [locatie 4] en het [locatie 5]. [appellante sub 1] wil, naast de aansluiting van haar terrassen aan de achter- en zijgevel, deze tot ongeveer 3,5 tot 4 meter diep uitbreiden en voorzien van trappen naar de tuin. De huidige terrassen hebben namelijk een beperkte omvang en leveren voor kinderen een zeer onveilige situatie op, aldus [appellante sub 1]. Het standpunt van de raad dat uit het oogpunt van privacy geen medewerking wordt verleend aan uitbreiding van de bestaande terrassen treft volgens [appellante sub 1] geen doel, gelet op de ruime afstand tot de meest nabijgelegen woningen aan de [locatie 2], [locatie 3] en [locatie 4] en het [locatie 5] en gelet op de aanwezigheid van een (achter)pad en hoge begroeiing tussen de percelen.

2.8.1. De raad heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat de situatie ten tijde van de vaststelling van het hiervoor geldende plan, onder meer ten aanzien van privacy en de bescherming daarvan, niet vergelijkbaar is met de hedendaagse situatie, en een beperking met betrekking tot de diepte van terrassen thans gerechtvaardigd is. In dat verband stelt de raad zich op het standpunt dat een uitbreiding van het terras niet wenselijk is, omdat er geluidhinder voor naastgelegen percelen kan optreden die op 4 meter afstand van het perceel van [appellante sub 1] liggen. De uitstraling van een terras ten aanzien van het aspect privacy is anders dan de uitstraling van een aan- of uitbouw die wel zijn toegestaan binnen de bestemming "Woningen (W)", omdat men zich in een aan- of uitbouw in een bouwwerk bevindt en bij een terras niet. Ten aanzien van het beroep op het gelijkheidsbeginsel heeft de raad zich ter zitting op het standpunt gesteld dat de burens van [appellante sub 1] op grond van het hiervoor geldende plan om uitbreiding van hun terrassen hebben verzocht waarin uitbreiding wel was toegestaan.

2.8.2. In het plan is aan de gronden ter plaatse van de woning en de terrassen op het perceel [locatie 1] de bestemming "Woningen (W)" toegekend.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, onder a en g, van de planregels zijn de gronden aangewezen voor "Woningen (W)" bestemd voor woningen, inclusief inpandige bergingen/stallingsgarages, en bouwwerken, zoals vermeld onder de bouwregeling.

Ingevolge het tweede lid, onder 2.2, mogen (gebouwde) terrassen aan de woningen [locatie 1] tot en met 6 aan de oorspronkelijke zijgevel niet breder zijn dan 3 meter en aan de oorspronkelijke achtergevel niet dieper dan 2,5 meter.

Aan de gronden ter plaatse van het onbebouwde deel van het perceel [locatie 1] is de bestemming "Tuin (T)" toegekend.

Ingevolge artikel 20, tweede lid, onder a, voor zover van belang, en e, sub 3 en 4, mag op de gronden aangewezen voor "Tuin (T)" niet worden gebouwd, behoudens:

a. in de functie tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals keermuurtjes, pergola's, (gebouwde) terrassen, onoverdekte zwembaden, erfafscheidingen en dergelijke. Hierbij mogen gebouwde terrassen en onoverdekte zwembaden niet hoger zijn dan 0,2 meter boven het maaiveld. Alleen bij vrijstaande woningen mogen gebouwde terrassen niet hoger worden dan 0,75 meter boven maaiveld, mits niet dieper dan 3 meter uit de gevel van de woning.

e. aanbouwen en bijgebouwen in de achter- en/of zijtuin van grondgeboden woningen, met

dien verstande dat:

3. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw niet dieper mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw.

4. de goothoogte van een aanbouw niet hoger mag zijn dan het vloerniveau (+ 0,25 m) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw.

2.8.3. In het hiervoor geldend plan "Groot-uitbreidingsplan Hillegersberg" (1933) was aan het perceel [locatie 1] de bestemming "Open-bebouwing B" toegekend. Voor gronden met deze bestemming waren in dit plan geen beperkingen opgenomen ten aanzien van de diepte van terrassen en is geen verbod opgenomen dat het terras niet mag worden voorzien van trappen.

2.8.4. Vast staat dat de door [appellante sub 1] gewenste uitbreiding van het terras gelet op de planregels voor de bestemmingen "Woningen (W)" en "Tuin (T)" niet mogelijk is.

2.8.5. Ter zitting is gebleken dat aan [appellante sub 1] een bouwvergunning is verleend voor de uitbreiding van de keuken. In de bouwvergunning is onder meer een verlenging van het terras vergund tot 2,5 meter. Voorts is ter zitting gebleken dat de meest nabijgelegen woning, zijnde [locatie 5], op 4 meter afstand ligt van het perceel van [appellante sub 1].

2.8.6. De Afdeling overweegt dat in het hiervoor geldende plan "Groot-uitbreidingsplan Hillegersberg" (1933) weliswaar geen beperkingen ten aanzien van terrassen, alsmede de uitbreiding daarvan met bijbehorende trappen, waren opgenomen, maar dat in het algemeen aan een hiervoor 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 voorschriften voor gronden vaststellen. Nu de raad ter zitting heeft toegelicht dat een uitbreiding van het terras op het perceel [locatie 1] niet wenselijk is omdat geluidhinder voor naastgelegen percelen kan optreden, oordeelt de Afdeling dat de raad in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden dan aan het belang van [appellante sub 1] om haar terras uit te breiden. Dat de raad in dit verband een onderscheid maakt tussen een terras en een aan- of uitbouw is niet onredelijk. Voor zover [appellante sub 1] bij de huidige afmetingen van het terras vreest voor de veiligheid van kinderen, overweegt de Afdeling dat het plan er niet aan in de weg staat dat ter zake voorzieningen kunnen worden getroffen. Dat voor naastgelegen percelen in het plan wel een uitbreiding van het terras is opgenomen doet niet aan het oordeel af, nu de raad ter zitting heeft toegelicht dat, anders dan [appellante sub 1], de desbetreffende omwonenden ten tijde van het hiervoor geldend plan om uitbreiding van de terrassen hadden verzocht.

2.9. Voor zover [appellante sub 1] betoogt dat de raad bij de vaststelling van het plan had moeten anticiperen op toekomstige regelgeving wordt overwogen dat de vaststelling van een bestemmingsplan door de raad in beginsel op grond van de op dat moment geldende wet- en regelgeving dient te geschieden. Het betoog faalt.

2.10. In hetgeen [appellante sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de plandelen met de bestemming "Woningen (W)" en "Tuin (T)", gelegen aan het [locatie 1], strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep van [appellante sub 1] is ongegrond.

[locatie 6] en de landtong

2.11. [appellant sub 3] is eigenaar en bewoner van het perceel [locatie 6], kadastraal bekend als [...] en [...], waarop een woning en een vrijstaande dubbele garage staan. Voor de garage is op 7 juli 2006 bouwvergunning verleend met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hij bezit voorts sinds 1980 een als tuin ingerichte landtong (hierna: de landtong) met een oppervlakte van 6.915 m², kadastraal bekend als [...], die voor een deel is gelegen aan het Wilgenoord en voor een deel aan de C.N.A. Looslaan. Op de landtong bevinden zich thans een vrijstaande garage uit omstreeks 1920 en enkele kleinere berguimten.

2.12. [appellant sub 3] betoogt dat de raad de toezegging om de garage, gelegen op het perceel [locatie 6], kadastraal bekend als [...], op de verbeelding in te tekenen, niet is nagekomen.

2.12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in de planregels is bepaald dat op het perceel [locatie 6] een garage van 57 m² binnen de bestemming "Tuin (T)", die aan de gronden ter plaatse van de garage is toegekend, is toegestaan.

2.12.2. Aan de gronden gelegen aan het [locatie 6] is ter plaatse van de garage de bestemming "Tuin (T)" toegekend.

Ingevolge artikel 20, eerste lid, onder b, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Tuin (T)" mede bestemd voor bouwwerken, zoals vermeld onder de bouwregeling.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder e, sub 5, voor zover van belang, mag op de in het eerste lid bedoelde gronden niet worden gebouwd, behoudens aanbouwen en bijgebouwen in de achter- en/of zijtuin van grondgebonden woningen, waarbij geldt dat een bijgebouw niet groter mag zijn dan 18,5 m², met dien verstande dat indien een tuin groter is dan 800 m², een bijgebouw ten hoogste 35 m² mag zijn en dat in afwijking hiervan de garage op het perceel [locatie 6] (57 m²) de bestaande maat mag hebben.

2.12.3. Nog daargelaten dat [appellant sub 3] zijn stelling dat de raad een toezegging heeft gedaan om de desbetreffende garage op de verbeelding in te tekenen niet heeft onderbouwd, overweegt de Afdeling dat in geen wettelijke bepaling de verplichting is opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in de verbeelding een exacte weergave van de feitelijke situatie moet worden opgenomen. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de verbeelding in zoverre onvoldoende duidelijkheid biedt. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat gelet op artikel 20, tweede lid en aanhef, onder e, sub 5, van de planregels de garage op het perceel [locatie 6] planologisch is toegestaan.

2.13. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ten aanzien van het perceel [locatie 6] ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel gelegen aan het [locatie 6] strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is in zoverre ongegrond.

2.14. Voorts betoogt [appellant sub 3] dat aan de landtong ten onrechte de bestemming "Groen (Gr)" is toegekend in plaats van een woonbestemming. De raad is er volgens [appellant sub 3] van op de hoogte dat hij reeds sinds 1998 bouwplannen heeft voor één of twee woningen op de landtong. Bovendien is door verschillende toezeggingen, door hetgeen

in de plantoelichting is opgenomen en door toekenning van huisnummers aan het desbetreffende gedeelte van de C.N.A. Looslaan, de verwachting gewekt dat de bouw van een woning ter plaatse zou worden toegestaan. [appellant sub 3] stelt dat hij ongelijk behandeld wordt nu aan andere nabijgelegen percelen aan de Straatweg wel de bestemming "Woningen III (W III)" is toegekend. Tevens wijst hij op de bouwplannen voor de Van der Valk-locatie.

Het standpunt van de raad dat de groenbestemming passend is omdat zij overeenkomt met de bestemming "Park, plantsoen, speel- en sportterrein" uit het hiervoor geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Hilleegersbergsche Plassen" (1946) acht [appellant sub 3] onjuist, omdat de laatstgenoemde bestemming een openbaar karakter impliceert terwijl de landtong altijd particulier bezit is geweest en thans door hem wordt gebruikt als tuin en stalling.

2.14.1. De raad stelt zich op het standpunt dat sprake is van een conserverende bestemming. De groenbestemming zoals die in het plan is toegekend aan de landtong vloeit voort uit het hiervoor geldende plan "Uitbreidingsplan Hilleegersbergsche Plassen (1946)" waarin de bestemming "Park, plantsoen, speel- en sportterrein" aan de landtong was toegekend. Voorts stelt de raad dat de naam van een bestemming niets zegt over het feit of de gronden publiek of particulier eigendom zijn. De raad wenst het groene karakter van de landtong te behouden en het toelaten van de bouw van een woning op de landtong leidt volgens de raad tot een aantasting van dat groene karakter. Dat er verwachtingen zijn gewekt met betrekking tot het mogelijk maken van de bouw van een woning acht de raad niet juist, nu daarover met [appellant sub 3] in het verleden geen overeenstemming is bereikt zodat hij daarop ook niet gerechtvaardigd heeft kunnen vertrouwen. De bestemming "Woningen III (W III)" is voorbehouden aan percelen die grenzen aan de Straatweg of via de Straatweg ontsloten worden en dieper zijn dan 65 meter, aldus de raad.

2.14.2. Aan de gronden ter plaatse van de landtong is de bestemming "Groen (Gr)" toegekend.

Ingevolge artikel 19, eerste lid, zijn de gronden met de bestemming "Groen (Gr)" bestemd voor:

- a. park, plantsoen, speelgelegenheden, fiets- en voetpaden, (berm)sloten en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, duikers en beschoeiingen;
- b. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, alsmede huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds);
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. een brug aan de Jasonweg, ter ontsluiting van de gronden met de bestemming "Woningen I";
- e. waterkering (als bedoeld in artikel 27), waar zulks op de plankaart is aangegeven;
- f. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 30);
- g. terras, ter plaatse van de aanduiding terras op de plankaart.

Ingevolge het tweede lid, onder a, voor zover van belang, mag op de in het eerste lid bedoelde gronden niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende

bouwwerken (geen gebouwen zijnde).

2.14.3. In het hiervoor geldende plan "Uitbreidingsplan Hillegersbergsche Plassen" (1946) was aan de landtong de bestemming "Park, plantsoen, speel- en sportterrein" toegekend.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van de planvoorschriften van dat plan, waren de voor park, plantsoen, speel- en sportterrein aangewezen gronden uitsluitend voor aanleg als zodanig bestemd.

Ingevolge het tweede lid bepaalde het college van burgemeester en wethouders de nadere indeling van de onder het eerste lid aangeduide gronden.

Ingevolge het derde lid was het verboden een bouwwerk te stichten op de voor park, plantsoen, speel- en sportterrein aangewezen gronden, behoudens de uitzondering in het vierde lid.

Ingevolge het vierde lid mochten in afwijking van het bepaalde in het derde lid bouwwerken, waarvan de aard niet strijdig is met de bestemming van de gronden, worden gesticht op door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen plaatsen.

2.14.4. In het deskundigenbericht staat dat de gronden op de landtong zijn ingericht als tuin met gazonnen in het centrale deel en hoog opgaand groen langs de randen.

2.14.5. Met betrekking tot het deel van de landtong waar de garage is gelegen stelt de Afdeling vast dat de groenbestemming een garage niet toestaat. Nu de raad ter zitting heeft erkend dat de garage abusievelijk niet als zodanig is bestemd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad in strijd met de bij de voorbereiding van een besluit te betrachten zorgvuldigheid de bestemming "Groen (Gr)" heeft toegekend aan het deel van de landtong waar de garage staat.

Gelet op de omstandigheid dat de raad het groene karakter van de landtong wil behouden en daarom geen bebouwing wil toestaan, oordeelt de Afdeling dat de raad in redelijkheid de bestemming "Groen (Gr)" aan het resterende deel van de landtong heeft kunnen toekennen en geen woon- of, voor zover [appellant sub 3] dat wenst, tuinbestemming. De Afdeling betreft bij haar oordeel dat de bestemming "Groen (Gr)" niet aan het gebruik van de landtong als tuin in de weg staat, maar dat er ter plaatse niet mag worden gebouwd, terwijl een tuinbestemming zoals in het plan opgenomen enige bebouwing mogelijk maakt. Voorts heeft de Afdeling bij haar oordeel van belang geacht dat [appellant sub 3] weliswaar de bouw van één of twee woningen wenst, maar dat niet van een concreet bouwvoornemen is gebleken. De vergelijking met de nabijgelegen Van der Valk-locatie gaat naar het oordeel van de Afdeling niet op, omdat de Van der Valk-locatie reeds bebouwd is met een restaurant met een bouwhoogte van deels 10 meter en een parkeerterrein bevat. Omdat de raad het groene karakter van de landtong wil behouden heeft hij naar het oordeel van de Afdeling ook in redelijkheid kunnen afzien van de bestemming "Woningen III (W III)". Over het betoog van [appellant sub 3] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, overweegt de Afdeling dat in het algemeen geen rechten kunnen worden ontleend aan toezeggingen die zijn gedaan door niet ter zake beslissingsbevoegden. De uitlatingen waar [appellant sub 3] zich op beroept zijn gedaan door een ambtenaar en door het dagelijks bestuur van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. [appellant sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een woonbestemming zou voorzien. Aan de enkele omstandigheid dat huisnummers zijn gereserveerd kan in dit verband geen betekenis worden gehecht.

2.15. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het

oordeel dat het bestreden besluit wat betreft het gedeelte van de landtong met de bestemming "Groen (Gr)", gelegen tussen de C.N.A. Looslaan en het Wilgenoord, ter plaatse van de garage, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van [appellant sub 3] is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel met betrekking tot het resterende deel van de landtong strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Bergse Dorpsstraat 102

2.16. [appellant sub 2] is eigenaar en bewoner van het perceel aan de [locatie 7] en exploiteert ter plaatse een slagerij. Aan de Bergse Dorpsstraat 102 is een vestiging van Indonesisch afhaalrestaurant- en cateringketen Warung Ventje gevestigd. Het perceel Bergse Dorpsstraat 102 ligt op ongeveer 20 meter van het perceel van [appellant sub 2].

2.17. [appellant sub 2] betoogt dat de bestemming "Gemengde bebouwing I (Gb I)" die aan het perceel Bergse Dorpsstraat 102 is toegekend, ten onrechte horeca toelaat. Ten eerste is deze bestemming in strijd met het standpunt van de raad om conserverend te bestemmen, omdat in het hiervoor geldende plan "Uitbreidingsplan in onderdelen Hillegersberg Honderd en Tien Morgen" (1955) het plandeel was bestemd voor een winkel. Daarnaast is het toelaten van een horecafunctie op het desbetreffende perceel in strijd met de "Nota Horecabeleid 2010-2012, deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek" (hierna: Nota Horecabeleid), omdat dat volgens [appellant sub 2] slechts beperkte horeca-uitbreiding toestaat in plangebieden met nieuwbouw. In de omgeving zijn verder reeds voldoende horecagelegenheden, aldus [appellant sub 2]. Ook past een horecafunctie volgens [appellant sub 2] niet binnen het gebied hoek Bergse Dorpsstraat/Kerkstraat omdat het een hoge bebouwingsdichtheid heeft en omdat de Bergse Dorpsstraat een smalle straat is en weinig tot geen parkeerruimte biedt. [appellant sub 2] heeft ter zitting toegelicht dat hij bovendien vreest voor andere horecafuncties indien het afhaalrestaurant ter plaatse verdwijnt.

2.17.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Gemengde bebouwing I (Gb I)" die is toegekend aan het perceel Bergse Dorpsstraat 102 en de aanduiding in de vorm van een ster voor het desbetreffende bouwvlak recht doen aan de bestaande functie en het bestaande gebruik van het pand.

2.17.2. Aan het perceel Bergse Dorpsstraat 102 is de bestemming "Gemengde bebouwing I (Gb I)" toegekend. Voorts is het perceel zoals dat is weergegeven op de kadastrale ondergrond van de verbeelding voorzien van een aanduiding in de vorm van een ster, hetgeen betekent dat horeca is toegestaan.

Ingevolge artikel 9, eerste lid, onder b en c, van de planregels, voor zover van belang, zijn de gronden aangewezen voor "Gemengde bebouwing I (Gb I)" bestemd voor:

b. winkels, op de begane grond;

c. horeca, waar zulks op de verbeelding is aangegeven.

Ingevolge artikel 1, wordt onder horeca verstaan inrichtingen welke bedrijfsmatig logies verschaffen, dranken en spijzen voor gebruik ter plaatse verstrekken en zalen verhuren, waarbij afhaalcentra mede hieronder worden begrepen.

2.17.3. In de Nota Horecabeleid staat dat voor Hillebergersberg-Centrum een

ontwikkelingsbeleid wordt gehanteerd.

2.17.4. In het deskundigenbericht staat dat in het afhaalrestaurant Warung Ventje onder meer maaltijden worden samengesteld van elders bereide gerechten. Deze maaltijden worden afgehaald of bezorgd. In de winkelruimte bevinden zich gekoelde toonbanken waarin de verschillende gerechten worden uitgesteld. Tevens bevinden zich in de winkel enkele tafels met stoelen die worden gebruikt door klanten die op hun maaltijd wachten.

2.17.5. De Afdeling stelt voorop dat ter zitting is gebleken dat niet in geschil is dat het hiervoor geldend plan "Uitbreidingsplan in onderdelen Hillegersberg Honderd en Tien Morgen" (1955) een winkel ter plaatse toeliet. De Afdeling overweegt verder dat een conserverend plan niet met zich brengt dat geen enkele wijziging ten opzichte van het hiervoor geldende plan mogelijk kan worden gemaakt. In het algemeen kunnen aan een hiervoor geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. De Afdeling overweegt dat [appellant sub 2] in zijn beroepsschrift noch ter zitting aannemelijk heeft gemaakt dat hij in onevenredige mate hinder zal ondervinden van de horecafunctie en [appellant sub 2] heeft ook niet aangetoond dat de horecafunctie zal leiden tot parkeerproblemen. De Afdeling begrijpt dat een horecafunctie ruimer is dan een op een afhaalrestaurant toegespitste functie, maar gelet op de omstandigheid dat het perceel waaraan de ster op de verbeelding is toegekend relatief klein is, acht de Afdeling het niet aannemelijk dat onevenredige overlast zal ontstaan. Voorts gaat de Nota Horecabeleid, anders dan [appellant sub 2] stelt, uit van een ontwikkelingsbeleid ter plaatse van Hillegersberg-Centrum, zodat de horecafunctie niet in strijd met de Nota Horecabeleid kan worden geacht. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid aan het perceel Bergse Dorpsstraat 102 de aanduiding in de vorm van een ster, inhoudende dat horeca is toegestaan, heeft kunnen toekennen.

2.18. In hetgeen [appellant sub 2] met betrekking tot de Bergse Dorpsstraat 102 heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel voor de Bergse Dorpsstraat 102 strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep van [appellant sub 2] is in zoverre ongegrond.

[locatie 8]

2.19. [appellant sub 2] is tevens eigenaar van het perceel achter [locatie 8], kadastraal bekend als gemeente Hillegersberg [...], sectie [...], nummers [...], waar zich thans een bedrijfsgebouw, zijnde een magazijn, in aanbouw met een overkapping bevindt.

2.20. [appellant sub 2] betoogt dat het bij besluit van 24 maart 2005 vergunde bouwplan onjuist is opgenomen in de planregels en onjuist is weergegeven op de verbeelding. Hij heeft in dit verband ter zitting gewezen op het vergunde oppervlak en de vergunde bouwhoogte van het bedrijfsgebouw en op de vergunde ondergrondse parkeergarage. Voorts heeft [appellant sub 2] ter zitting aangevoerd dat de raad het bedrijfsgebouw ten onrechte heeft aangemerkt als achterbouw in plaats van als hoofdgebouw. [appellant sub 2] wijst in dit verband op de omstandigheid dat het thans gesloopte gebouw dat hij in het verleden heeft gekocht op grond van het hiervoor geldende plan niet als aan- of bijgebouw werd aangemerkt en dat het bestond uit twee bouwlagen. Verder voert [appellant sub 2] aan dat artikel 13, lid 2.4, van de planregels niet volledig is. Tot slot betoogt [appellant sub 2] dat aan hem de mogelijkheid is vergund om te parkeren op eigen terrein door personeel en leveranciers,

maar dat dit eveneens niet in de planregels is opgenomen.

2.20.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de rechtspositie van [appellant sub 2] wordt gewaarborgd door de in rechte onaantastbare bouwvergunning, zodat de raad geen aanleiding ziet het plan aan te passen. Daarnaast is de kadastrale ondergrond van een verbeelding niet bindend, aldus de raad. De stelling van [appellant sub 2] dat het bouwplan onvolledig in het plan is opgenomen heeft de raad ter zitting niet juist geacht, nu [appellant sub 2] in afwijking van de aanvraag en van hetgeen is vergund thans twee rechte bouwlagen wil realiseren in plaats van een bouwlaag met een kap. De raad acht twee rechte bouwlagen niet wenselijk nu in de omgeving woningen op de eerste verdieping aanwezig zijn en het ongewenst is wanneer voor die woningen een gebouw met twee bouwlagen staat. De raad stelt zich verder op het standpunt dat de ondergrondse parkeergarage abusievelijk niet als garage in het plan is bestemd.

2.20.2. In het plan is aan de gronden ter plaatse van het binnenterrein de bestemming "Achterbouw (Ab)" toegekend. Ter plaatse van het voorziene bedrijfsgebouw is op de verbeelding de aanduiding "kap toegestaan" aangebracht.

2.20.3. Ingevolge artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de planregels zijn de gronden aangewezen voor "Achterbouw (Ab)" bestemd voor aanbouwen en/of bijgebouwen behorend bij een hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, met het daarbij behorende erf, opslag- en werkterreinen, waarbij is bepaald dat de percelen achter [locatie 8] niet behoren tot een hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.

Ingevolge het tweede lid mag op de in het eerste lid bedoelde gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

Ingevolge lid 2.1 mag een aanbouw niet hoger zijn dan het vloerniveau + 0,25 meter van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw. Op de achterbouw behorend bij [locatie 8] is ter plaatse van de aanduiding "kap toegestaan" op de verbeelding een hoogte van vloerniveau eerste verdieping + 0,15 meter toegestaan.

Ingevolge lid 2.2. mag de goothoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 4 meter.

Lid 2.4 luidt als volgt: "De percelen achter [locatie 8] behoren niet tot het hoofdgebouw op het".

Ingevolge het derde lid mogen bouwwerken en terreinen als bedoeld in het eerste lid uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de functie van de begane grondlaag van het hoofdgebouw waartoe de achterbouw behoort.

2.20.4. Bij besluit van 24 maart 2005 is aan [appellant sub 2] een thans in rechte onaantastbare bouwvergunning verleend voor het vergroten en vernieuwen van de bebouwing op het binnenterrein gelegen achter het perceel [locatie 8], kadastraal bekend als gemeente Hillegersberg [...], sectie [...], nummers [...]. Het bouwplan voorziet in het oprichten van een kelder mede voor autostalling, magazijn in twee bouwlagen en carport op de na de sloop van een opslaggebouw en een carport vrijkomende en aanliggende gronden. Op de tekeningen bij het bouwplan is een begane grond en een verdieping in de kap weergegeven. De goothoogte in het bouwplan bedraagt 2,70 meter boven peil en de bouwhoogte 5,25 meter boven peil.

In het deskundigenbericht staat dat het bedrijfsgebouw zal dienen als magazijn dan wel opslagruimte voor goederen. Ter zitting is gebleken dat de eerste bouwlaag is gerealiseerd en dat de tweede bouwlaag wordt voorzien van een thans nog niet gerealiseerde kap. De

ondergrondse parkeergarage is gebouwd en voorziet in parkeerruimte voor de bedrijfsauto's van [appellant sub 2] en voor de auto's van het personeel. In het deskundigenbericht staat voorts dat het oppervlak van het op de verbeelding aangeduide bijgebouw niet overeenkomt met het vergunde oppervlak van het bedrijfsgebouw.

2.20.5. De Afdeling overweegt dat gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de planregels, voor zover van belang, zo moet worden gelezen dat de gronden aangewezen voor "Achterbouw (Ab)" bestemd zijn voor aan- en/of bijgebouwen behorend bij een hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, maar dat voor het bijgebouw op de percelen achter [locatie 8] geldt dat het hoofdgebouw niet op hetzelfde bouwperceel hoeft te staan. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 2] dat de oude bebouwing in het hiervoor geldende plan niet is aangemerkt als achterbouw overweegt de Afdeling dat in het algemeen aan een hiervoor 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 voorschriften voor gronden vaststellen. Dat de raad het bedrijfsgebouw aanmerkt als bijgebouw acht de Afdeling niet onredelijk, nu het bedrijfsgebouw wordt gebruikt ten dienste van de bedrijfsvoering van het hoofdgebouw, te weten thans de slagerij gevestigd aan de [locatie 7].

Voorts stelt de Afdeling vast dat artikel 13, lid 2.4, van de planregels niet volledig is.

Ten aanzien van de hoogte van het bedrijfsgebouw stelt de Afdeling vast dat onduidelijk is of de raad de vergunde bouwhoogte van het bedrijfsgebouw ook mogelijk heeft gemaakt in de planregels, omdat ten aanzien van de achterbouw behorend bij [locatie 8] onduidelijk is wat wordt bedoeld met de zinsnede "een hoogte van vloerniveau eerste verdieping" in artikel 13, lid 2.1, van de planregels.

Met betrekking tot de ondergrondse parkeergarage overweegt de Afdeling dat deze niet als zodanig is bestemd, terwijl de raad ter zitting heeft erkend dat deze parkeervoorziening ten onrechte niet in het plan is bestemd.

Tot slot overweegt de Afdeling dat de vraag wie op het terrein mag parkeren niet in het plan hoeft te worden beantwoord, nu dat een kwestie is van uitvoering.

2.21. In hetgeen [appellant sub 2] ten aanzien van het perceel gelegen achter [locatie 8] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van [appellant sub 2] is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient wat betreft het plandeel voor het perceel achter [locatie 8] waaraan de bestemming "Achterbouw (Ab)" is toegekend wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

Aanlegsteigers Straatweg 99 en 129

2.22. De Vereniging en andere betogen dat op de kadastrale ondergrond van de verbeelding, ter hoogte van de percelen gelegen aan de Straatweg 99 en 129, ten onrechte aanlegsteigers voor boten zijn ingetekend. Een deel van de aanlegsteigers is namelijk volgens de Vereniging en andere thans niet meer aanwezig en een deel verkeert in slechte staat. Daarnaast ontbreken de aanlegsteigers op de verbeeldingen bij het voorontwerpplan en ontwerpplan en is onduidelijk waarom ze op de verbeelding bij het voorliggend plan wel zijn ingetekend, aldus de Vereniging en andere.

2.22.1. De Afdeling overweegt dat aan de kadastrale ondergrond geen juridische betekenis toekomt. Het betoog faalt.

2.23. In hetgeen de Vereniging en andere hebben aangevoerd ten aanzien van de aanlegsteigers gelegen aan de Straatweg 99 en 129 ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep van de Vereniging en andere is in zoverre ongegrond.

Bestemming "Woningen III (W III)" Straatweg

2.24. De Vereniging en andere richten zich tegen de plandelen gelegen aan de Straatweg met de bestemming "Woningen III (W III)", omdat deze bestemming uitbreiding van de thans aanwezige bebouwing en nieuwbouw mogelijk maakt waarvoor de raad het nut en de noodzaak niet heeft aangetoond. De Vereniging en andere vrezen verdere aantasting van de historische lintbebouwing. Daarnaast is het bouwvolume dat het plan ter plaatse van de percelen aan de Straatweg mogelijk maakt in strijd met de in het Beeldkwaliteitplan 1999 en de Koepelnota welstand Rotterdam omschreven kwaliteiten en het ruimtelijk beleid van de Straatweg, aldus de Vereniging en andere. Voorts betogen de Vereniging en andere dat onduidelijk is waarom de bestemming "Woningen III (W III)" enkel geldt voor percelen met een diepte van minimaal 65 meter. Volgens de Vereniging en andere leidt dat tot rechtsongelijkheid voor de bewoners van percelen die minder dan 65 meter diep zijn.

2.24.1. De raad stelt zich op het standpunt dat binnen de gemeente Rotterdam behoefte is aan de ontwikkeling van meer hoogwaardige woningbouwlocaties om ook kapitaalkrachtige bewoners voor de gemeente te kunnen behouden. Binnen het plangebied zijn aan de Straatweg hoogwaardige woonlocaties aanwezig, zodat daarbij in het plan aansluiting is gezocht. Om het huidige kenmerkende karakter van de lintbebouwing in het plangebied niet aan te tasten, is binnen de bestemming "Woningen III (W III)" een beperkte bebouwingsregeling in het plan opgenomen die aansluit bij de huidige bebouwingssituatie. Deze flexibele bestemmingsregeling maakt het mogelijk om in de toekomst bij sloop- en nieuwbouwsituaties desgewenst anders terug te bouwen dan overeenkomstig de contouren van het bestaande pand, mits de bebouwing binnen de gestelde grenzen blijft. De nieuwe regeling geldt voor percelen van 65 meter en dieper. Percelen die minder diep zijn dan 65 meter worden gedetailleerd bestemd overeenkomstig de bestaande situatie, aldus de raad.

2.24.2. Ingevolge artikel 5, eerste lid, onder a, van de planregels zijn de gronden aangewezen voor "Woningen III (W III)" bestemd voor grondgebonden woningen, inclusief de daarbij behorende inpandige bergingen en garages (al dan niet ondergronds), aanbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, watergangen, vijvers, onoverdekte zwembaden, en dergelijke.

Ingevolge het tweede lid mag op de in het eerste lid bedoelde gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

In het derde lid zijn de bouwgrenzen opgenomen:

3.1 De achtergevel bouwgrens ligt op 30 meter afstand parallel aan de voorgevel bouwgrens, zoals aangegeven op de verbeelding;

3.2 De voor- en achtergevel bouwgrenzen (welke op de verbeelding zijn aangegeven) mogen niet door gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) worden overschreden. Een uitzondering hierop geldt voor uitstekende delen aan gebouwen (balkons, luifels e.d.), mits deze tenminste 2,2 meter boven maaiveld en niet dieper dan 2 meter uit de gevel reiken, alsmede voor gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) welke buiten deze grenzen aanwezig zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

3.3 Op de gronden gelegen tussen voor- en achtergevel bouwgrens mag niet meer dan één hoofdgebouw worden gebouwd, incl. de daarbij behorende inpandige bergingen en garages (al dan niet ondergronds), aanbouwen en bijgebouwen.

In het vierde lid zijn regels opgenomen met betrekking tot het hoofdgebouw:

4.1 Een hoofdgebouw mag bestaan uit één vrijstaande woning of twee aaneen gebouwde woningen;

4.2 Een hoofdgebouw (incl. aanbouw(en) aan de zijgevel(s) mag niet breder zijn dan 25 meter;

4.3 Een hoofdgebouw (incl. aanbouw(en) aan de zijgevel(s) dient bij een perceelsbreedte van 17 meter of meer tenminste 2,5 meter afstand tot de zijerfgrens aan te houden; de breedte van een bouwperceel wordt hierbij gemeten ter hoogte van de voorgevel bouwgrens;

4.4 De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 meter; hierop is een kap toegestaan van ten hoogste 7 meter.

In het vijfde lid zijn regels opgenomen met betrekking tot het aanbouwen:

5.1 Een aanbouw is slechts toegestaan aan de zij- en/of achtergevel van een hoofdgebouw. Een aanbouw aan de zijgevel is slechts toegestaan voor zover deze aanwezig was op de datum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, of op die datum alsnog gerealiseerd kon worden op basis van een verleende bouwvergunning;

5.2 Een aanbouw dient een afstand van tenminste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;

5.3 Een aanbouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten uit de oorspronkelijke zijgevel. Een aanbouw mag niet dieper reiken dan tot de achtergevel bouwgrens, zoals aangegeven op de verbeelding;

5.3 Een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau + 0,25 meter van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een kap/ schuin dakvlak, mits met dezelfde hellingshoek als de kap / schuin dakvlak van het hoofdgebouw.

In het zesde lid zijn regels opgenomen met betrekking tot bijgebouwen:

6.1 Bijgebouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;

6.2 De maximum toegestane goothoogte van een bijgebouw bedraagt 3 meter; een kap is toegestaan met schuine zijden onder een hellingshoek van ten hoogste 45 graden;

6.3 Een bijgebouw mag niet groter zijn dan 35 m².

In het zevende lid zijn regels opgenomen met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

7.1 Een gebouwd terras en een onoverdekt terras mogen niet hoger reiken dan 0,2 meter boven maaiveld; alleen bij vrijstaande woningen mogen gebouwde terrassen niet hoger worden dan 0,75 meter boven maaiveld, mits niet dieper dan 3 meter uit de gevel van de woning;

7.2 Een aanlegsteiger is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25, vierde lid, onder a.2;

7.3 Erfafscheidingen in een voortuin mogen niet hoger zijn dan 1.20 meter, behoudens langs de Straatweg, waar de hoogte van erfafscheidingen in een voortuin maximaal 1.50 meter mag bedragen; erfafscheidingen in een voortuin die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig waren en die van het voorgaande afwijken, mogen gehandhaafd blijven.

2.24.3. De Afdeling stelt voorop dat een conserverend plan niet met zich brengt dat geen enkele verandering in het plan is toegestaan. De Afdeling overweegt dat nu de Vereniging en andere niet aannemelijk hebben gemaakt dat het standpunt van de raad dat behoefte bestaat aan uitbreiding van de bebouwing onjuist is, geen aanleiding wordt gezien voor het oordeel dat er geen vraag is naar uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden voor percelen gelegen aan de Straatweg. Voorts overweegt de Afdeling dat het niet onredelijk kan worden geacht dat de raad in dit gebied met lintbebouwing niet aan alle percelen bebouwingsmogelijkheden heeft willen toekennen omdat dat de karakteristieken van de lintbebouwing aantast. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat sprake is van rechtsongelijkheid. Ook heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen inbreuk wordt gemaakt op het karakter van de lintbebouwing ter plaatse van de Straatweg nu de waarborg voor het behoud daarvan is neergelegd in de planregels en de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen. Zo is de afstand tussen de voorgevel bouwgrens en de achtergevel bouwgrens maximaal 30 meter en dienen alle gebouwen binnen deze 30 meter te worden gerealiseerd. Daarnaast garandeert de strook voortuinen met erfafscheidingen van maximaal 1.50 meter, gelegen voor de voorgevel bouwgrens, het groene aanzicht vanaf de weg en wordt de kwaliteit van de plasoever van de Bergse Voor- en Achterplas gewaarborgd door een ruime bebouwingsvrije zone langs de plasoever van de bebouwing tot de plasoever. Voorts zijn per bouwperceel maximaal een vrijstaande woning of twee aaneen gebouwde woningen toegestaan en bedraagt de toegestane goothoogte maximaal 7 meter, waarboven een kap is toegestaan van maximaal 7 meter hoogte. Verder is een aanbouw slechts toegestaan aan de zij- en/of achtergevel van een hoofdgebouw, waarbij een aanbouw aan de zijgevel slechts is toegestaan voor zover deze aanwezig was op de datum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, of op die datum alsnog gerealiseerd kon worden op basis van een verleende bouwvergunning. Ten slotte dient bij een hoofdgebouw inclusief aanbouwen aan de zijgevels bij een perceelsbreedte van 17 meter of meer tenminste 2,5 meter afstand tot de zijfregrens aan te worden gehouden.

Gelet op de in de planregels neergelegde waarborgen voor het behoud van de karakteristieke lintbebouwing, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de voorziene bebouwingsmogelijkheden voor percelen aan de Straatweg in strijd zijn met de Koepelnota Welstand of met het Beeldkwaliteitsplan.

2.25. In hetgeen de Vereniging en andere hebben aangevoerd ten aanzien van de percelen aan de Straatweg ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de plandelen aan de Straatweg met de bestemming "Woningen III (W III)" strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep van de Vereniging en andere is in zoverre ongegrond.

C.N.A. Looslaan 9

2.26. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het perceel C.N.A. Looslaan 9, de zogeheten Van der Valk-locatie, gelegen op een landtong.

Ingevolge artikel 32, aanhef en eerste lid, onder d, van de planregels, kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden van de op de verbeelding

aangegeven locatie waaraan de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid D (Van der Valk - C.N.A. Looslaan 9)" is toegekend wijzigen, met inachtneming van de voor die locatie op de verbeelding aangegeven grenzen en de in dit artikelonderdeel genoemde voorwaarden. Ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid D is in voormeld artikelonderdeel het volgende bepaald:

"Wijziging van de bestemming van de gronden aan de C.N.A. Looslaan 9, welke op de verbeelding nader zijn aangeduid als wijzigingsbevoegdheid D, is toegestaan in de functies wonen en horeca, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een ondergrondse parkeervoorziening, openbaar verblijfsgebied, water, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en paden.

Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is toegestaan in geval het gebruik van het pand C.N.A. Looslaan 9 als horeca-inrichting is beëindigd dan wel wanneer de eigenaar van het terrein aan het college van burgemeester en wethouders heeft meegedeeld dat het gebruik als horeca zal worden beëindigd.

De wijzigingsbevoegdheid kan onder de volgende voorwaarden worden toegepast:

- a. het bebouwde grondoppervlak (footprint) mag in totaal niet meer dan 1.750 m² bedragen (exclusief ondergrondse parkeergarage); het bebouwde grondoppervlak (footprint) van elk afzonderlijk gebouw mag maximaal 750 m² bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte mag maximaal 16 meter bedragen;
- c. de onderlinge afstand tussen de gebouwen dient ten minste 15 meter te bedragen;
- d. bovengrondse bebouwing is niet toegestaan op een strook van minimaal 10 meter breed langs de gehele noordzijde van het wijzigingsgebied;
- e. bovengrondse bebouwing is niet toegestaan op een strook van minimaal 5 meter breed, gemeten vanaf de bestaande oeverlijn aan de zuidzijde;
- f. de strook als bedoeld onder e. moet openbaar toegankelijk zijn;
- g. het huidige wateroppervlak dient gehandhaafd te blijven;
- h. een ondergeschikte aanpassing van de bestaande oeverlijn ten behoeve van de openbare toegankelijkheid van de locatie is toegestaan;
- i. in het water mag niet worden gebouwd, met uitzondering van steigers;
- j. in de parkeerbehoefte van het project moet worden voorzien door middel van een geheel ondergrondse parkeergarage;
- k. een horecafunctie verplichtend op te nemen van minimaal 300 m² b.v.o., uitsluitend op de begane grond, met een terras aan het water;
- l. een gebouwd terras (geen dakterras zijnde) niet hoger mag reiken dan 0,5 meter boven maaiveld;
- m. een onderzoek naar het grondwaterpeil en grondwaterstromen is gedaan met het oog op eventuele nadelige gevolgen van de ondergrondse parkeergarage voor de fundering van de aangrenzende, te behouden bebouwing.

2.27. De Berglustlaan ligt ten noordoosten van het perceel C.N.A. Looslaan 9, waarbij de tuinen van [appellant sub 5] en anderen op minstens 15 meter van het perceel C.N.A.

Looslaan 9 gelegen zijn.

2.28. De Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen stellen dat, nu in het ontwerpplan de groensingel en de verbinding voor langzaam verkeer niet waren opgenomen in het wijzigingsgebied en uit het verslag van de raadsvergadering van 17 september 2009 niet blijkt dat deze wijzigingen aan de raad zijn voorgelegd of gemeld, het college van burgemeester en wethouders de raad onvoldoende heeft geïnformeerd over wijzigingen op de verbeelding van het plan ten opzichte van die van het ontwerpplan. Dit geldt ook voor de kadastrale ondergrond van de verbeelding die is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Zij menen dat de raad bij de vaststelling van het plan niet heeft besloten tot verruiming van de grenzen van het wijzigingsgebied en aldus op dit punt niet de gewijzigde verbeelding heeft vastgesteld.

2.28.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de raadsleden op de raadsvergadering van 17 september 2009 de beschikking hadden over de gewijzigde verbeelding en dat met het vaststellen van het plan ook die verbeelding is vastgesteld.

2.28.2. De Afdeling overweegt dat in het voorstel van het college aan de raad de groenstrook en de verbinding voor langzaam verkeer in het wijzigingsgebied zijn opgenomen en dat blijkens het besluit van 17 september 2009 de raad het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan heeft aangepast op de wijze zoals die in het voorstel van het college is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen, en het plan heeft vastgesteld, met inachtneming van voormelde aanpassingen, overeenkomstig de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting. Gelet hierop heeft de raad de gewijzigde verbeelding vastgesteld en ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan onvoldoende is geïnformeerd.

2.29. De Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen betogen dat de raad het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van woningbouw met een hoogte van maximaal 16 meter en een bebouwd grondoppervlak van maximaal 1.750 m² niet heeft aangetoond. Volgens de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen heeft de raad ten onrechte een zwaarder gewicht toegekend aan het financiële belang van de projectontwikkelaar om woningbouw te realiseren dan aan het belang van het behoud van een grote horecafunctie en het in stand houden van de resterende vrije ruimte aan de Bergse Plas. Dat de projectontwikkelaar reeds heeft geïnvesteerd mag geen rol spelen voor de raad bij de vaststelling van het plan. Ook de omstandigheid dat de exploitant van het thans gesloten restaurant Van der Valk de horecafunctie niet meer wenst voort te zetten, brengt nog niet met zich dat een bevoegdheid in het plan moet worden opgenomen waarmee de horecabestemming kan worden gewijzigd in deels een woonbestemming, aldus de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen.

2.29.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de huidige exploitant van het restaurant Van der Valk de exploitatie heeft beëindigd en een projectontwikkelaar voornemens is ter plaatse woningbouw te realiseren. Ter zitting heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat er een markt is voor dergelijke woningbouw, ook omdat de woningbouw op een aantrekkelijke locatie is voorzien.

2.29.2. In het beleidstuk Woonvisie Wonen in Rotterdam (2003) staat de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden.

2.29.3. De Afdeling overweegt dat [appellant sub 5] en anderen en de Vereniging en andere

niet aannemelijk hebben gemaakt dat het standpunt van de raad dat er behoefte bestaat aan bebouwing op onderhavige locatie onjuist is. Nu bovendien uit het beleidstuk "Woonvisie Wonen in Rotterdam" de wenselijkheid blijkt nieuwe woningbouw te realiseren in een hoogwaardig woonmilieu, oordeelt de Afdeling dat geen aanleiding wordt gezien voor het oordeel dat er geen vraag is naar woningen op de desbetreffende locatie.

Voor zover [appellant sub 5] en anderen betogen dat de raad, bij de vraag of er een noodzaak bestaat voor de realisering van het project, zijn taak niet zonder vooringenomenheid heeft vervuld, ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in strijd met artikel 2:4 van de Awb heeft gehandeld.

2.30. De Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen betogen dat de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel C.N.A. Looslaan 9 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat geen zorg is gedragen voor een behoorlijke stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de bebouwing die de wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt, hetgeen wordt bevestigd in de op verzoek van de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen opgestelde contra-expertise van de Stichting Dorp Stad & Land van 21 december 2009. De onderbouwing van de inpasbaarheid van de hoogte van de bebouwing binnen de wijzigingsbevoegdheid is volgens de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen ondeugdelijk, omdat in de studie "Studie bouwhoogte locatie Plaswijck" van 16 november 2006 (hierna: de studie), uitgevoerd door West 8 urban design & landscape architecture B.V. (hierna: West 8) in opdracht van het college van burgemeester en wethouders, is uitgegaan van een onjuiste hoogte en soort beplanting en omdat in de studie niet de massa van de bebouwing is meegenomen.

De Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen voeren voorts aan dat een verdrievoudiging van het huidige volume aan bebouwing ter plaatse van het perceel C.N.A. Looslaan 9 in strijd is met het Groenstructuurplan en de Visie Groen, nu daarin het groene karakter van de Bergse Plassen van belang wordt geacht.

2.30.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bouwhoogte van 16 meter aanvaardbaar is gelet op de afstand tot de omliggende bebouwing en de hoogte daarvan en de hoogte van het omliggend groen. De raad wijst in dit verband op de studie van West 8 waarin wordt geconcludeerd dat de groene intimiteit van de plas bij een bouwhoogte van maximaal 16 meter in stand blijft. Dat het zicht vanaf de Bergse Achterplas verandert is planologisch aanvaardbaar, omdat de locatie in een stedelijk te ontwikkelen gebied ligt.

2.30.2. De Afdeling stelt vast dat uit de planregels volgt dat het bebouwde grondoppervlak exclusief ondergrondse parkeergarage in totaal niet meer dan 1.750 m² mag bedragen, het bebouwde grondoppervlak van elk afzonderlijk gebouw maximaal 750 m² mag zijn, de maximale bouwhoogte maximaal 16 meter is en dat de onderlinge afstand tussen de gebouwen ten minste 15 meter moet zijn. De Afdeling overweegt dat uit de studie van West 8, waarin de aanvaardbaarheid van de bouwhoogte is onderzocht, volgt dat vanuit het oogpunt van perspectief de groene intimiteit van de plas bij een bouwhoogte van 16 meter in stand blijft. Dat in de studie een hoogte van het groen van 20 meter is gehanteerd in plaats van 14 meter, wat daar ook van zij, doet naar het oordeel van de Afdeling niets af aan de conclusie uit de studie. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat het verschil tussen de hoogte van het groen en de bebouwing betrekkelijk klein is, te weten 2 meter. Daarnaast is de bepaling van de maximale bouwhoogte ook gerelateerd aan de afstand tot de omliggende bebouwing en de hoogte daarvan. Wat betreft de bouwmassa overweegt de Afdeling dat het perceel C.N.A Looslaan 9 weliswaar wordt omgeven door water en groen, maar dat het perceel desalniettemin in een stedelijke omgeving ligt en dat uit de foto's bij het

deskundigenbericht kan worden afgeleid dat in de omgeving reeds hoogbouw aanwezig is. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de hoogte en massa van bebouwing die door middel van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. In hetgeen de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen hebben aangevoerd met betrekking tot het Groenstructuurplan en de Visie Groen ziet de Afdeling geen aanleiding voor een ander oordeel.

2.31. Voor zover de Vereniging en andere betogen dat de bebouwing in strijd is met het welstandsadvies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 13 december 2006, overweegt de Afdeling dat deze kwestie niet in onderhavige procedure aan de orde kan komen maar enkel in de procedure over de omgevingsvergunning voor bouwen.

2.32. De Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen vrezen dat het behoud van de groensingel en de verbinding voor langzaam verkeer bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende is gewaarborgd. In dat verband voeren de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen aan dat de groensingel en de verbinding voor langzaam verkeer ten onrechte deel uitmaken van het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid op ziet. Het belang van het behoud van de groensingel is volgens de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen het afschermen van de bebouwing op de landtong vanuit de tuinen van de bewoners van de Berglustlaan. Zij vrezen dat het uitzicht vanuit die tuinen in ernstige mate zal verslechteren. Daarnaast maakt de groensingel deel uit van het continue karakter van het groen dat de Bergse Plas omringt en volgens [appellant sub 5] en anderen heeft de groensingel een cultuurhistorische waarde nu deze hoort bij een woning uit 1880. De verbinding voor langzaam verkeer draagt bij aan de toegankelijkheid van de landtong en voorts achten de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen het van belang dat de landschappelijke waarde van de Achterplas wordt behouden.

2.32.1. De raad stelt zich op het standpunt dat uit artikel 32, aanhef en eerste lid, onder d, van de planregels volgt dat er ontsluitingswegen, paden en een groenvoorziening mogelijk zijn in het wijzigingsgebied. Uit de notulen van de desbetreffende raadsvergadering volgt dat de thans aanwezige doorgang voor fietsers en voetgangers toegankelijk blijft. Daarnaast is in de planregels het behoud van een groenstrook voldoende gewaarborgd, aldus de raad.

2.32.2. Nu ter zitting is gebleken dat de raad een grote waarde hecht aan het behoud van de bestaande groenstrook aan de noordzijde van het wijzigingsgebied, met name in verband met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden aan de Berglustlaan die vanaf hun percelen zicht hebben op de ontwikkelingslocatie aan de C.N.A. Looslaan 9, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de groenstrook heeft kunnen betrekken bij de gronden die op de verbeelding nader zijn aangeduid als wijzigingsbevoegdheid D.

Ten aanzien van de langzaamverkeersverbinding, gelegen aan de noordzijde van het wijzigingsgebied en ten zuiden van de groenstrook, overweegt de Afdeling dat ter zitting is gebleken dat de raad eveneens veel waarde hecht aan de langzaamverkeersverbinding en dat de raad beoogt deze verbinding binnen het wijzigingsgebied te behouden, maar dat niet is uitgesloten dat de precieze locatie van de verbinding zal afhangen van het bouwplan voor het wijzigingsgebied. Gelet hierop oordeelt de Afdeling dat de raad de langzaamverkeersverbinding in redelijkheid heeft kunnen betrekken bij de gronden die op de verbeelding nader zijn aangeduid als wijzigingsbevoegdheid D. In de planregels is echter het behoud van de verbinding in welke vorm dan ook niet gewaarborgd. Niet kan staande worden

gehouden dat notulen van een raadsvergadering voldoende zijn om te oordelen dat het behoud van voormelde verbinding gewaarborgd is in het plan. Nu de raad niet heeft bereikt wat hij heeft beoogd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

2.33. Voorts betogen de Vereniging en andere dat niet duidelijk is op welke wijze de oevers aan de zuidzijde openbaar toegankelijk zullen zijn. Voorts is onzeker of het wateroppervlak wordt behouden, omdat de oeverlijn op grond van de planregels mag worden aangepast zonder dat in de planregels staat omschreven in welke mate.

2.33.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de toegankelijkheid van de oevers en de oppervlakte van het water is gewaarborgd in de planregels.

2.33.2. De Afdeling stelt vast dat in de planregels is opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast indien tevens is voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 32, aanhef en eerste lid, onder d, sub e, f en g, van de planregels. Dit houdt in dat op een strook van minimaal 5 meter breed, gemeten vanaf de bestaande oeverlijn aan de zuidzijde van het wijzigingsgebied, niet bovengronds mag worden gebouwd, de strook aan de zuidzijde openbaar toegankelijk moet zijn en dat het huidige wateroppervlak gehandhaafd dient te blijven. Gelet hierop acht de Afdeling de vrees van de Vereniging en andere ongefundeerd.

2.34. De Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen vrezen voor parkeerproblemen, nu de parkeerbehoefte voor deze locatie niet is onderzocht en de benodigde parkeerruimte niet in de planregels is vastgelegd.

2.34.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de ondergrondse parkeergarage zal moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

2.34.2. Gelet op de omstandigheid dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast indien tevens is voldaan aan de voorwaarde genoemd in artikel 32, aanhef en eerste lid, onder d, sub j, van de planregels dat in de parkeerbehoefte van het project moet worden voorzien door middel van een geheel ondergrondse parkeergarage, behoefde in het kader van de vaststelling van het plan geen nader onderzoek plaats te vinden. De Vereniging en andere hebben niet aannemelijk gemaakt dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zodanige ontwikkelingen mogelijk maakt dat niet kan worden uitgesloten dat in een geheel ondergrondse parkeergarage niet in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

2.35. De Vereniging en andere betogen dat onduidelijk is wat de gevolgen zijn van de parkeergarage die ter plaatse van het perceel C.N.A. Looslaan 9 mogelijk wordt gemaakt voor de bodem en de grondwaterstromen.

2.35.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in het verleden ervaring is opgedaan met de bouw van een ondergrondse parkeergarage bij een nabijgelegen Albert Heijn, waarbij zich geen problemen ten aanzien van verzakking dan wel verlaging van de grondwaterstand hebben voorgedaan. Voorts volgt volgens de raad uit de rapportage "Grondwaterproblematiek Oud Hillegersberg" van Fugro Ingenieursbureau B.V. van februari 2011 (hierna: het Fugro rapport) dat het anno 2011 goed mogelijk is bouwprojecten als het onderhavige verantwoord uit voeren waarbij wordt aanbevolen de grondwaterstand te monitoren, hetgeen de raad ook voornemens is.

2.35.2. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid nadelige gevolgen zal hebben voor de bodem en de

grondwaterstromen in het gebied. Daarbij is het Fugro rapport in aanmerking genomen alsmede de omstandigheid dat reeds ervaring is opgedaan met de bouw van een ondergrondse parkeergarage in Hillegersberg, waarbij zich in dit verband geen problemen hebben voorgedaan.

2.36. De Vereniging en andere betwijfelen of de ontwikkeling van het perceel C.N.A. Looslaan 9 financieel uitvoerbaar is.

2.36.1. De raad stelt zich op het standpunt dat niet bij de vaststelling van dit plan, maar pas bij het indienen van het wijzigingsplan de financiële uitvoerbaarheid aan de orde komt.

2.36.2. De Afdeling stelt voorop dat het ontbreken van nauwkeurig inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan ten tijde van het vaststellen van dat plan niet aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de weg hoeft te staan. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat de gronden aan de C.N.A. Looslaan 9 worden verkocht aan projectontwikkelaar Van Omme & De Groot en dat hij zorg zal dragen voor de financiële uitvoerbaarheid van de voorziene ontwikkelingen op die gronden. De Vereniging en andere hebben in dit verband geen concrete feiten of omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven aan de financiële uitvoerbaarheid te twijfelen. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat, gelet op artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), in samenhang gezien met artikel 1.1.1, derde lid, van het Bro, een wijzigingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin onder meer de inzichten over de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zijn neergelegd.

2.37. Gelet op overweging 2.32.2 zijn de beroepen van de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen gegrond voor zover gericht tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid D. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wro en artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

Cosseeterrein

2.38. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid C opgenomen ten behoeve van het Cosseeterrein/ Atrium.

Ingevolge artikel 32, aanhef en eerste lid, onder c, van de planregels, kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden van de op de verbeelding aangegeven locatie waaraan de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid C (Cosseeterrein/Atrium)" is toegekend wijzigen, met inachtneming van de voor die locatie op de verbeelding aangegeven grenzen en de in dit artikelonderdeel genoemde voorwaarden.

Ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid is in voormeld artikelonderdeel het volgende bepaald:

Wijziging van de bestemming van het binnenterrein dat (globaal gezien) omzoomd wordt door de Argonautenweg, Adriaen van der Doeslaan, de achtererfgrens van de percelen aan de Oude Raadhuislaan en Bergse Dorpsstraat, welke gronden op de verbeelding nader zijn aangeduid als "wijzigingsbevoegdheid C", ten behoeve van de realisering van een nieuw winkelcentrum, met daarbij woningen, kantoren, horeca, recreatieve voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, alsmede een ondergrondse parkeergarage, ontsluitingswegen en -paden en groenvoorzieningen.

Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is slechts toegestaan in geval:

1. het bestaande gebruik is beëindigd dan wel wordt beëindigd met het oog op de hier bedoelde nieuwe ontwikkeling;

2. uit een winkelonderzoek gebleken is dat er economisch gezien ruimte bestaat voor realisering van de geplande nieuwe winkelvoorzieningen.

Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. de stedenbouwkundige randvoorwaarden van dS+V van november 2008, waarmee het dagelijks bestuur van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek heeft ingestemd, dienen gevolgd te worden voor de inrichting van het terrein, met uitzondering van het verplaatsen van de entree van de Olympusflat naar de Argonautenweg. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in de bijlage van deze regels.
- b. het maximum toegestane bruto vloeroppervlak (hierna: b.v.o.) bedraagt voor winkels 4.000 m², uitsluitend op de begane grond; hiervan mag niet meer dan 1.000 m² b.v.o. gebruikt worden voor winkels in de dagelijkse sector. Het maximale programma (exclusief horeca) op de eerste verdieping is 3.000 m² b.v.o.;
- c. niet meer dan 12.500 m² b.v.o. aan woningen is toegestaan; maximaal 1.400 m² b.v.o. aan maatschappelijke voorzieningen, maximaal 750 m² b.v.o. horeca, maximaal 500 m² b.v.o. kantoren, maximaal 1.600 m² aan recreatieve voorzieningen;
- d. in de parkeerbehoefte van het project moet worden voorzien door middel van een geheel ondergrondse parkeergarage, in niet meer dan twee bouwlagen;
- e. vooraf moet een onderzoek naar het grondwaterpeil en grondwaterstromen zijn gedaan ter voorkoming van eventuele nadelige gevolgen van de ondergrondse parkeergarage voor de fundering van de aangrenzende, te behouden bebouwing;
- f. vooraf moet een onderzoek worden gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging.

2.39. In het deskundigenbericht staat dat het Cosseeterrein een binnenterrein is dat nagenoeg geheel wordt omsloten door bestaande bebouwing. Het binnenterrein wordt voor een groot deel gebruikt door de huidige eigenaar van Metaalbewerkingsbedrijf Cossee en het bedrijf is ondergebracht in enkele bedrijfspanden. Voorts bevinden zich ter plaatse van het binnenterrein twee blokken met garageboxen en een noodkerkgebouwtje. De onbebouwde gronden worden voornamelijk gebruikt als parkeerterrein voor en erven van de woningen en bedrijven aan de Oude Raadhuislaan en de Bergse Dorpsstraat.

2.40. De Vereniging en andere betogen dat de raad nut en noodzaak van de voorziene ontwikkelingen ter plaatse van het Cosseeterrein niet heeft aangetoond. In een nader stuk hebben zij in dat verband aangevoerd dat sprake is van leegstand van bestaande winkels.

2.40.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het particulier initiatief voor de ontwikkeling van het Cosseeterrein in meerdere opzichten een gewenste ontwikkeling vormt. Ten eerste is het een stedenbouwkundige verbetering van het desbetreffende gebied. Daarnaast zal het project een bindende schakel gaan vormen tussen het bestaande winkelgebied van de Bergse Dorpsstraat en het project Bergsteyn aan de Argonautenweg. Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst met de projectontwikkelaar streeft de gemeente naar een hoogwaardige winkelontwikkeling, waarbij de nadruk zal liggen op het segment mode en vrije tijd. Aangezien de uitvoerbaarheid van dit project afhankelijk is van de vraag of er voldoende economische ruimte is voor extra winkels, wordt voor dit project een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De raad stelt zich verder op het standpunt dat het beleid ten aanzien van de winkelvoorzieningsstructuur in de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek gericht is op

inkrimping of zelfs afbouw van buurtwinkelvoorzieningen en op het versterken van de voorzieningen op wijkniveau. Het wijkwinkelcentrum wordt steeds meer een basisvoorziening, het behoud en de versterking daarvan zijn van belang. Het wijkwinkelcentrum Hilleegersberg dient het hoofd te kunnen bieden aan de toegenomen concurrentie door detailhandelontwikkelingen in de regio zoals Oosterhof (Alexandrium I), in de "B-driehoek" (met name in Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek) en in de binnenstad.

2.40.2. Nu de raad onweersproken heeft gesteld dat een nieuw winkelcentrum met daarbij onder meer woningen, kantoren en horeca stedenbouwkundig gezien zal bijdragen aan een verbetering van het gebied, het winkelcentrum in samenhang gezien met andere nabijgelegen projecten een bindende schakel vormt en het winkelcentrum noodzakelijk is gelet op de concurrentie in de regio, alsmede in aanmerking genomen hetgeen ter zitting naar voren is gekomen over de uitvoering van het project, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene ontwikkeling op het Cosseeterrein gewenst is.

2.41. [appellant sub 2] voert aan dat onduidelijk is wat de status is van de "Stedenbouwkundige randvoorwaarden Cosseeterrein Hilleegersberg november 2008" (hierna: stedenbouwkundige randvoorwaarden) die bij het plan zijn gevoegd. Voorts betoogt [appellant sub 2] dat de randvoorwaarden een aantal visies weergeven voor het wijzigingsgebied en dat onduidelijk is wat de gevolgen van deze visies zijn voor zijn bedrijf.

2.41.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de stedenbouwkundige voorwaarden deel uitmaken van de planregels.

2.41.2. De Afdeling stelt vast dat in artikel 32, aanhef en eerste lid, onder c, sub a, van de planregels, als voorwaarde is bepaald dat de, als bijlage bij de planregels opgenomen, stedenbouwkundige randvoorwaarden van dS+V van november 2008, waarmee het dagelijks bestuur van de deelgemeente Hilleegersberg-Schiebroek heeft ingestemd, gevolgd dienen te worden voor de inrichting van het terrein, met uitzondering van het verplaatsen van de entree van de Olympusflat naar de Argonautenweg. Gelet hierop overweegt de Afdeling dat aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden in zoverre dezelfde betekenis toekomt als aan de planregels.

Verder overweegt de Afdeling dat uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet volgt dat er verschillende visies bestaan die mogelijk gevolgen hebben voor het bedrijf van [appellant sub 2]. Gelet hierop mist dat betoog feitelijke grondslag.

2.42. [appellant sub 2] betoogt dat in de planregels voor het wijzigingsgebied ten onrechte geen maxima zijn opgenomen wat betreft de bouwhoogte, goothoogte en het bouwoppervlak.

2.42.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in de stedenbouwkundige voorwaarden bij het plan de bouwhoogte, goothoogte en het bouwoppervlak voor de bebouwing die de wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt zijn opgenomen. Daarnaast staan in artikel 2 van de planregels bouwnormen vermeld.

2.42.2. In artikel 32, aanhef en eerste lid, onder c, van de planregels zijn geen maximale bouwhoogte, goothoogte en bouwoppervlakte opgenomen en eveneens is niet vermeld wat de minimale afstand tot de bestaande bebouwing is.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de beoogde hoogten en afstanden die tussen de voorziene en bestaande bebouwing dienen te worden aangehouden opgenomen. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden staat dat bij de bouwhoogten rekening dient te

worden gehouden met de omliggende stedelijke structuur en er dus een opbouw in hoogte kan ontstaan van laag aan de zuidzijde van het Cosseeterrein naar hoger richting de Argonautenweg.

Het bebouwingspercentage voor de begane grond is 80%, omdat ter plaatse ook in openbare ruimte moet worden voorzien. De eerste bouwlaag zal niet over het gehele Cosseeterrein worden bebouwd, gelet op de bestaande woningen boven de winkels aan de Bergse Dorpsstraat en de nieuw te bouwen woningen aan de Oude Raadhuislaan en de Adriaan van der Doeslaan. In het hart van het Cosseeterrein is er vanaf de tweede bouwlaag de mogelijkheid om maximaal drie bouwlagen aan appartementen te realiseren. Voor de voorziene woningen aan de Adriaan van der Doeslaan en de Oude Raadhuislaan is bepaald dat de bouwhoogte maximaal 4 bouwlagen mag bedragen. Het te bebouwen oppervlak wordt eveneens bepaald door de te houden afstand tot de omliggende bebouwing.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gelet op de diversiteit in hoogte en oppervlak van de verschillende bouwlagen verschillende afstanden genoemd die aangehouden moeten worden tussen de voorziene ontwikkeling en de bestaande en voorziene bebouwing, zodat onder meer de zonlichttoetreding gewaarborgd wordt.

Voorts zijn bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden tekeningen gevoegd waar de voorziene ontwikkeling is uitgetekend.

In artikel 2, tweede lid, onder c, staat dat in geval op de verbeelding of in deze regels een maximum aantal bouwlagen is vermeld, voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte dient te worden uitgegaan van een maximum hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag voor een woonfunctie, onderscheidenlijk 4,5 meter voor een bouwlaag voor een niet-woonfunctie.

2.42.3. In het deskundigenbericht staat dat de hoogte van de bestaande woningen aan de Adriaan van der Doeslaan en de Oude Raadhuislaan ongeveer overeenkomt met de voorziene hoogte van maximaal 4 bouwlagen, hetgeen neerkomt op 14 meter.

Voorts staat in het deskundigenbericht dat de invulling van het binnenterrein vanaf de Oude Raadhuislaan en de Bergse Dorpsstraat niet of nauwelijks te zien zal zijn.

2.42.4. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Onder omstandigheden kan voldoende zijn dat duidelijk is welke bij het plan opgelegde bestemming in welke andere bestemming kan worden gewijzigd. De Afdeling overweegt dat de maximaal toegestane bouwhoogte, goothoogte en het bouwoppervlak voor de ontwikkeling die de wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt pas bij de vaststelling van het wijzigingsplan in de planregels behoeven te worden opgenomen. Naar het oordeel van de Afdeling kan uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de daarbij behorende tekeningen en artikel 2 van de planregels, in samenhang bezien, in voldoende mate worden afgeleid wat de mogelijke bebouwing maximaal zal behelzen.

2.43. De Vereniging en andere betogen dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft ruimtelijk stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de bebouwing die met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt wordt, hetgeen ook volgt uit een contra-expertise van de Stichting Dorp Stad & Land van 21 december 2009.

2.43.1. De raad stelt zich op het standpunt dat wat betreft de hoogte en massa van de voorziene ontwikkelingen is aangesloten bij de thans aanwezige bebouwing. De uitstraling van de nieuwbouw sluit aan op de bestaande bebouwing, aldus de raad.

2.43.2. In hetgeen de Vereniging en andere hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat hetgeen de wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. De Afdeling overweegt dat met de voorziene ontwikkeling zowel rekening wordt gehouden met de bestaande lagere bebouwing die een meer dorps karakter heeft als met de hogere bebouwing die een meer stedelijk karakter heeft. Voorts wordt door de trapsgewijze opbouw van de nieuwbouw op het binnenterrein en de aan te houden afstanden rekening gehouden met de bestaande belangen van omwonenden. Verder staat in het deskundigenbericht dat de invulling van het binnenterrein vanaf de Oude Raadhuislaan en de Bergse Dorpsstraat niet of nauwelijks te zien zal zijn. Gelet hierop is niet aannemelijk dat sprake zal zijn van een visuele aantasting van het dorps karakter ter plaatse. De contra-expertise geeft geen aanleiding voor een ander oordeel. Daarbij is mede in aanmerking genomen dat de contra-expertise ten onrechte veronderstelt dat voor locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt een exacte beschrijving van de bouwregels noodzakelijk is.

2.44. [appellant sub 2] betwist de noodzaak om in het voorziene winkelcentrum op de begane grond 4.000 m² en op de eerste bouwlaag 3.000 m² aan winkels toe te staan.

2.44.1. De raad stelt zich op het standpunt dat alleen op de begane grond van het winkelcentrum 4.000 m² aan winkels is toegestaan.

2.44.2. De Afdeling stelt vast dat gelet op het begrip "uitsluitend" in artikel 32, aanhef en eerste lid, onder c, sub b, van de planregels uit de bepaling voldoende duidelijk volgt dat 4.000 m² aan winkels alleen is toegestaan op de begane grond. Gelet hierop mist het betoog feitelijke grondslag.

2.45. [appellant sub 2] voert aan dat in het plan ter plaatse van het Cosseeterrein een b.v.o. van 1.600 m² voor recreatieve voorzieningen is bestemd. Nu het begrip recreatieve voorzieningen niet in de planregels is gedefinieerd, stelt [appellant sub 2] vast dat gelet op de soorten voorzieningen die binnen de bestemmingen "Recreatieve Voorzieningen" mogelijk worden gemaakt het b.v.o. van 1.600 m² alleen voor horeca bestemd kan zijn. Dit leidt volgens [appellant sub 2] ten onrechte tot een vergroting van het oppervlak binnen het Cosseeterrein waar horeca ook is toegestaan tot 1.600 m².

2.45.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de interpretatie van [appellant sub 2] van het begrip recreatieve voorzieningen onjuist is en deze geen horeca kunnen betreffen, nu ingevolge de wijzigingsvoorwaarden maximaal 750 m² voor horeca mag worden aangewend. Met recreatieve voorzieningen wordt volgens Hillegersbergse Passage B.V. bedoeld op een sport-, fitness of spacentrum.

2.45.2. In artikel 1 van de planregels is het begrip recreatieve voorzieningen niet gedefinieerd.

2.45.3. Nog daargelaten wat de betekenis is van het begrip recreatieve voorzieningen in

artikel 32, aanhef en eerste lid, onder c, sub c, van de planregels, naar het oordeel van de Afdeling staat vast dat gelet op die bepaling niet meer dan 750 m² b.v.o. een horecafunctie mag hebben. De Afdeling ziet om die reden geen aanleiding voor het oordeel dat met het mogelijk maken van recreatieve voorzieningen sprake is van een toename van het b.v.o. met een horecafunctie met 1.600 m².

2.46. [appellant sub 2] voert voorts aan dat op grond van de stedenbouwkundige randvoorwaarden een bebouwingspercentage voor de begane grond van 80% geldt. Het totale wijzigingsgebied bedraagt 8.376 m² en 80% daarvan is 6.701 m². In het plan is thans slechts aan 4.000 m² invulling gegeven en [appellant sub 2] vreest dat de raad of de projectontwikkelaar aan het resterende oppervlak willekeurig functies kan toekennen.

2.46.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij gebonden is aan de planregels en aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zodat van het willekeurig bestemmen geen sprake kan zijn.

2.46.2. De Afdeling overweegt dat de raad gebonden is aan het maximum programma zoals dat is opgenomen in artikel 32, aanhef en eerste lid, onder c, sub b en c, van de planregels. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad aan het resterende oppervlak willekeurig functies kan toekennen.

2.47. Voor zover [appellant sub 2] het verwarrend acht dat in de plantoelichting en in de Stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt gesproken over een binnenterrein terwijl er volgens hem geen sprake is van een binnenterrein op het Cosseeterrein, overweegt de Afdeling dat het Cosseeterrein vrijwel volledig wordt omsloten door de bebouwing aan de Bergse Dorpsstraat, de Oude Raadhuislaan, de Adriaen van der Doeslaan en de Argonautenweg. Gelet hierop acht de Afdeling het niet onredelijk en niet verwarrend dat het Cosseeterrein een binnenterrein wordt genoemd.

Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat het onzorgvuldig is dat het begrip Le Passage niet consequent wordt gebruikt in de plantoelichting omdat tevens het begrip Atrium wordt gehanteerd, overweegt de Afdeling dat voldoende duidelijk is dat met het begrip Atrium thans het winkelcentrum Le Passage wordt bedoeld. Het betoog faalt.

2.48. Voorts vrezen [appellant sub 2] en de Vereniging en andere voor verkeers- en parkeerproblemen indien de wijzigingsbevoegdheid zal worden toegepast.

De Vereniging en andere hebben een rapport op laten stellen door verkeersdeskundige ir. C. Schuit, gedateerd 30 november 2009, waarin wordt geconcludeerd dat de gevolgen van de verkeerstoename voor fietsers en voetgangers niet zijn onderzocht, de omvang van de parkeerproblematiek niet in beeld is gebracht door middel van een parkeerbalans, er te lage parkeernormen zijn gehanteerd en dat het verdwijnen van de garageboxen niet wordt gecompenseerd.

2.48.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in en rond het winkelcentrum Hillegersberg sprake is van een parkeervraagstuk en dat met name op de drukke tijden als vrijdagmiddag, vrijdagavond en zaterdag in de omgeving een tekort aan parkeerplaatsen bestaat. De raad stelt verder dat het uitgangspunt voor nieuwe bouwplannen is dat de behoefte aan parkeergelegenheid opgelost dient te worden op eigen terrein, waarbij de voorkeur in eerste instantie uitgaat naar een gebouwde parkeervoorziening.

2.48.2. In de verkeerskundige beoordeling van de effecten van de voorziene ontwikkeling, opgesteld door Verkeerskundig Adviesbureau Vermeer, gedateerd 10 mei 2010, wordt geconcludeerd dat de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen binnen de

huidige verkeersstructuur van het gebied te verwerken is. Volgens Hillegersbergse Passage B.V kunnen de gesignaleerde knelpunten worden weggenomen en kunnen de genoemde aanbevelingen worden opgevolgd.

In het parkeeronderzoek, tevens verricht door Verkeerskundig Adviesbureau Vermeer, gedateerd 16 mei 2010, wordt geconcludeerd dat op het drukste maar maatgevende weekmoment sprake is van een parkeeroverschot en dat er door middel van het realiseren van de parkeergarage en een aantal parkeerplaatsen op het maaiveld wordt voldaan aan de parkeereis. Er wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling van het winkelcentrum een belangrijke bijdrage zal worden geleverd aan het verminderen van de parkeerdruk in de directe omgeving.

2.48.3. Gelet op artikel 32, aanhef en eerste lid, onder c, sub d, van de planregels geldt als voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dat in de parkeerbehoefte moet worden voorzien door middel van een geheel ondergrondse garage, in niet meer dan twee bouwlagen. De Afdeling overweegt dat uit voormelde onderzoeken van Verkeerskundig Adviesbureau Vermeer volgt dat de gesignaleerde knelpunten in de infrastructuur ter plaatse door de voorziene ontwikkeling kunnen worden weggenomen, de genoemde aanbevelingen kunnen worden opgevolgd en dat met de voorziene ontwikkeling wordt bijgedragen aan het verminderen van de parkeerdruk in de directe omgeving. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat op voorhand moet worden aangenomen dat de voorziene ontwikkeling gevolgen heeft voor de verkeers- en parkeersituatie die onevenredig bezwarend zijn voor omwonenden.

2.49. De Vereniging en andere betogen dat onduidelijk is wat de gevolgen zijn van de parkeergarage die ter plaatse van het Cosseeterrein mogelijk wordt gemaakt voor de bodem en de grondwaterstromen.

2.49.1. De raad stelt zich op het standpunt als vermeld in overweging 2.35.1.

2.49.2. De Vereniging en andere hebben niet aannemelijk gemaakt dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid nadelige gevolgen zal hebben voor de bodem en de grondwaterstromen in en rond het Cosseeterrein. Daarbij is het Fugro rapport in aanmerking genomen alsmede de omstandigheid dat reeds ervaring is opgedaan met de bouw van een ondergrondse parkeergarage in Hillegersberg, waarbij zich in dit verband geen problemen hebben voorgedaan.

2.50. De Vereniging en andere betwisten de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit de economisch-ruimtelijke visie Hillegersberg-Schiebroek (2007) van Goudappel Coffeng blijkt volgens de Vereniging en andere dat er geen marktruimte meer is voor verdere uitbreiding van detailhandel.

2.50.1. De raad stelt zich op het standpunt dat uit verschillende studies blijkt dat er wel degelijk marktruimte is voor uitbreiding van detailhandel.

2.50.2. De Afdeling stelt voorop dat het ontbreken van een nauwkeurig inzicht in de economische uitvoerbaarheid van mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan ten tijde van het vaststellen van dat plan niet aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de weg hoeft te staan. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat uit het rapport van BRO van 2 juli 2008 en een effectstudie van Ecorys Nederland B.V. van 4 september 2008 volgt dat het winkelgebied Bergse Dorpsstraat kwetsbaar wordt voor andere ontwikkelingen in de regio indien het winkelcentrum niet wordt gerealiseerd. In de planregels is verder opgenomen dat onder meer slechts uitvoering kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien uit

een winkelonderzoek is gebleken dat er economisch gezien ruimte bestaat voor realisering van de voorziene winkelveorzieningen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan met betrekking tot de ontwikkelingen voorzien op het Cosseeterrein economisch niet uitvoerbaar is.

2.51. In hetgeen [appellant sub 2] en de Vereniging en andere hebben aangevoerd ten aanzien van het Cosseeterrein ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het Cosseeterrein zoals die is opgenomen in het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De beroepen van [appellant sub 2] en de Vereniging en andere zijn in zoverre ongegrond.

Proceskosten

2.52. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 3] , [appellant sub 6] en anderen, [appellant sub 2], de Vereniging en andere en [appellant sub 5] en anderen op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld. Wat betreft de door de Vereniging en andere gemaakte kosten voor het laten opstellen van een deskundigenrapport door de Stichting Dorp, Stad en Land van 21 december 2009 met betrekking tot de locatie C.N.A. Looslaan 9 ten behoeve van de onderhavige procedure, is de Afdeling van oordeel dat deze kosten op na te melden wijze voor vergoeding in aanmerking komen. Ten aanzien van [appellante sub 1] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenvergoeding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B], [appellant sub 3 A] en [appellante sub 3 B] , de vereniging Vereniging tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg en andere, [appellant sub 5] en anderen gedeeltelijk en het beroep van [appellant sub 6] en anderen geheel gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 17 september 2009, kenmerk no. 2009-2522, waarbij het bestemmingsplan "Kern en Plassen" is vastgesteld, voor zover het betreft:

a. de plandelen met de bestemming "Tuin (T)" voor de percelen Strekkade 36, 39, 42, 50, 52 en 53;

b. het plandeel voor het gedeelte van de landtong met de bestemming "Groen (Gr)", gelegen tussen de C.N.A. Looslaan en het Wilgenoord, ter plaatse van de garage;

c. het plandeel met de bestemming "Achterbouw (Ab)" voor de gronden gelegen achter [locatie 8], kadastraal bekend als gemeente Hillegersberg HLG03, sectie D, nummers 01061 G 6726;

d. artikel 32, eerste lid, onder d "Wijzigingsbevoegdheid D (Van der Valk - C.N.A. Looslaan)", van de planregels;

III. verklaart het beroep van [appellante sub 1] geheel en de beroepen van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B], [appellant sub 3 A] en [appellante sub 3 B] , de vereniging Vereniging tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg en andere en [appellant sub 5] en anderen voor het overige ongegrond;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Rotterdam tot vergoeding van in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten ten aanzien van:

- [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

- [appellant sub 3 A] en [appellante sub 3 B] tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), waarvan geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

- de vereniging Vereniging tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg en andere tot een bedrag van € 1624,00 (zegge: zestienhonderdvierentwintig euro), waarvan € 874,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de andere;

- [appellant sub 5] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

- [appellant sub 6] en anderen tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

V. gelast dat de raad van de gemeente Rotterdam aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

- € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

- € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor [appellant sub 3 A] en [appellante sub 3 B], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

- € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor de vereniging Vereniging tot behoud van Kern en Plassen Hillegersberg en andere, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de andere;

- € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor [appellant sub 5] en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

- € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor [appellant sub 6] en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillesen, voorzitter, en mr. N.S.J. Koeman en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Zwemstra, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Beek-Gillesen w.g. Zwemstra
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 16 november 2011

91-668.