

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY0363
Datum uitspraak	17 oktober 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 26 april 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven, eerste herziening" vastgesteld.

Volledige tekst

201205961/1/R2.

Datum uitspraak: 17 oktober 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij (hierna: Newomij), gevestigd te Naarden, appellante,

en

de raad van de gemeente De Bilt, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 april 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven, eerste herziening" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Newomij beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Newomij en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 september 2012, waar Newomij, vertegenwoordigd door drs. D.P.C. Ochtman en F.C.M. Schoonhoven, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J.A. Bos, C.W. de Rooij en mr. J. Oosterkamp, zijn verschenen. Verder is Synchroon B.V., vertegenwoordigd door R.W. de Wit, daar als partij gehoord.

Overwegingen

1. Op 28 oktober 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven" vastgesteld. Dit plan voorziet in een juridisch planologische regeling voor het gebied van het winkelcentrum De Kwinkelier in Bilthoven. Met dit plan wordt beoogd het winkelcentrum te herontwikkelen, te renoveren en het winkeloppervlak te verruimen. Het plan biedt tevens

ruimte om woningen aan het winkelcentrum toe te voegen. Bij uitspraak van 27 juni 2012 in zaak nr. 201100381/1/R2 heeft de Afdeling de hiertegen ingestelde beroepen, waaronder dat van Newomij, ongegrond verklaard en is dit plan onherroepelijk geworden.

2. Op 26 april 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven, eerste herziening" vastgesteld. Met de herziening is de verbeelding op een aantal punten gewijzigd, zodanig dat met name hoogtematen zijn aangepast. Daarnaast zijn de planregels op een aantal punten herzien.

3. Newomij kan zich hiermee niet verenigen. Daartoe voert Newomij aan dat het achterliggende bouwplan, ten behoeve waarvan de herziening is vastgesteld, ten onrechte niet ter inzage is gelegd.

3.1. Ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), gelezen in samenhang met artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht, legt het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het bestemmingsplan, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

3.2. Het concrete bouwplan kan in dit geval niet worden aangemerkt als een stuk dat redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan, nu voor de beoordeling van het plan de maximale planologische mogelijkheden ervan van belang zijn en het concrete bouwplan daaraan alleen een mogelijke invulling geeft. Gelet op het voorgaande hoefde het concrete bouwplan niet bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het betoog van Newomij faalt.

4. Newomij betoogt terecht dat het gemeentebestuur ten onrechte heeft nagelaten gevolg te geven aan de uit artikel 3:44, eerste lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht voortvloeiende verplichting haar een exemplaar van het besluit toe te zenden, terwijl zij over het ontwerp van het besluit een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Dit betreft echter een omstandigheid van na het nemen van het bestreden besluit die geen betrekking heeft op de inhoud daarvan en derhalve niet tot vernietiging kan leiden. In het onderhavige geval heeft dit nalaten van het gemeentebestuur er ook niet aan in de weg gestaan dat Newomij tijdig beroep heeft ingesteld. Het betoog faalt.

5. Newomij voert verder aan dat het plan ten onrechte voorziet in een vergroting van de toegestane oppervlakte en van de hoogte van het winkelcentrum en in woningbouw. Volgens Newomij is het plan economisch niet uitvoerbaar.

Newomij betoogt verder dat de herziening van het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven" had moeten worden aangegrepen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plan te beperken.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het voorliggende plan een herziening op ondergeschikte onderdelen is en dat hij niet de intentie heeft om de hoofdvorm en gebruiksmogelijkheden van de ontwikkeling die met het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven" mogelijk is gemaakt, te herzien.

5.2. De Afdeling heeft zich in de uitspraak van 27 juni 2012 in zaak nr. 201100381/1/R2 uitgesproken over de rechtmatigheid van het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven".

In deze uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven" economisch uitvoerbaar is.

De raad heeft gesteld dat de wijzigingen die het voorliggende plan bevat ten opzichte van het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven" van ondergeschikte aard zijn en geen wezenlijke verandering in de aard of omvang van de in het plan voorziene ontwikkelingen met zich brengen. De wijzigingen hebben volgens de raad dan ook geen gevolgen voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In hetgeen Newomij heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Voorts is de Afdeling niet gebleken van nieuwe feiten of omstandigheden die aanleiding geven voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover dit ongewijzigd is gebleven ten opzichte van het plan "De Kwinkelier Bilthoven", economisch niet uitvoerbaar is. Het betoog faalt.

6. Newomij betoogt dat de raad de herziening ten onrechte niet heeft benut om de sterke beperking van de exploitatiemogelijkheden van zijn supermarkt waar het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven" in voorziet, ongedaan te maken. Newomij wijst er hierbij op dat laatstgenoemd plan en het bestemmingsplan "Emmaplein en Vinkenplein" de expeditiemogelijkheden van zijn pand ernstig beperken. Ook wijst hij erop dat deze plannen een grote reductie van het aantal parkeerplaatsen met zich brengen, doordat de parkeermogelijkheden langs de Vinkenlaan en op het Vinkenplein zullen verdwijnen. Voorts voert Newomij aan dat in het plan ten onrechte geen goede verbinding tussen een ter plaatse aanwezige parkeergarage en zijn winkelruimte is opgenomen.

6.1. De raad wijst erop dat voor zover deze beroepsgrond van Newomij is gericht tegen de reeds in het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven" opgenomen ontwikkelingen, deze beroepsgrond niet kan slagen aangezien dat bestemmingsplan in de onderhavige procedure niet ter beoordeling voorligt.

6.2. Het betoog van Newomij dat door het verdwijnen van parkeermogelijkheden langs de Vinkenlaan en op het Vinkenplein haar winkelpand voor klanten aanzienlijk moeilijker te bereiken is en de bevoorradingsmogelijkheden van het pand worden verslechterd, kan niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit, nu het verdwijnen van genoemde parkeermogelijkheden en het mogelijk verslechteren van de bevoorradingsmogelijkheden niet door het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt. Voor zover Newomij betoogt dat het bestemmingsplan "Emmaplein en Vinkenplein" aan het behoud van goede exploitatiemogelijkheden in de weg staat, overweegt de Afdeling dat dit bezwaar niet in deze procedure, die het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven, eerste herziening" betreft, aan de orde kan komen.

Voorts ziet de Afdeling in hetgeen Newomij heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het voorliggende plan voorziet in een onevenredige beperking van de exploitatiemogelijkheden van het winkelpand van Newomij. Het betoog faalt.

7. Newomij betoogt verder dat de raad de wijzigingen in bouwhoogten en -oppervlakten waar de herziening in voorziet onvoldoende heeft gemotiveerd. Zij wijst er hierbij op dat de maximaal toegestane bouwhoogte op enkele punten sterk is verhoogd ten opzichte van het bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven" en dat dit een negatieve invloed heeft op het uitzicht van de boven haar supermarkt gelegen appartementen, die eveneens haar eigendom zijn.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bouwplan voor de nieuwe bebouwing in het plangebied enkele aanpassingen van de planregeling, zoals neergelegd in het

bestemmingsplan "De Kwinkelier Bilthoven", noodzakelijk maakte. De raad betoogt in dit verband dat deze aanpassingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

7.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte tot 7 meter in het voorliggende plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij heeft de raad in aanmerking kunnen nemen dat een bouwhoogte van 7 meter in stedelijk gebied niet ongebruikelijk is.

Voor zover Newomij erop heeft gewezen dat artikel 8 van de planregels een verdere verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte mogelijk maakt, wordt overwogen dat de raad de maximaal toegestane bouwhoogte ook na een verhoging op grond van artikel 8 van de planregels, in stedelijk gebied als niet ongebruikelijk en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten. Hierbij merkt de Afdeling nog op dat voor toepassing van de in artikel 8 van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid nog nadere besluitvorming noodzakelijk is. Het betoog faalt.

8. Newomij betoogt verder dat de in artikel 9 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid onvoldoende is begrensd, nu deze planregel grote wijzigingen mogelijk maakt. Zij wijst er hierbij op dat onduidelijk is in welke bestemmingen de bestaande bestemming kan worden gewijzigd, dat in strijd met artikel 3.6 van de Wro geen nadere regels en grenzen in het plan zijn opgenomen, dat een overschrijding van 5 meter zeer ingrijpende gevolgen kan hebben en dat de wijzigingsbevoegdheid op dit punt in strijd is met de plantoelichting.

8.1. De raad stelt dat het plan moet voorzien in een beperkte flexibiliteit om geringe overschrijdingen van de in de planregels opgenomen toegestane afmetingen op te kunnen vangen.

8.2. Ingevolge artikel 9 van de planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd de in dit plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en maatvoeringsvlakken voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen.

8.3. De Afdeling stelt vast dat artikel 9 van de planregels de wijziging van bestemmingen enkel mogelijk maakt ten behoeve van overschrijding van bestemmings- en aanduidingsgrenzen en maatvoeringsvlakken. Een wijziging van de bestemming om geheel ander gebruik van de gronden in het plangebied toe te staan wordt met deze wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk gemaakt. Gelet hierop en gelet op het feit dat het plan is beperkt tot een grootschalige herstructurering van het winkelcentrum De Kwinkelier, heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat de in artikel 9 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid voldoende is begrensd. Hierbij neemt de Afdeling verder in aanmerking dat het plan slechts in drie bestemmingen voorziet, te weten "Centrum - 2", "Verkeer" en "Verkeer - Verblijf", en dat in de omgeving waarin het plangebied is gelegen alleen beperkte wijzigingen van die bestemmingen mogelijk zijn, nu bij dergelijke wijzigingen rekening zal moeten worden gehouden met bestaande bebouwing en wegen. Het betoog faalt.

9. In hetgeen Newomij 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 plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

10. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Plambeck, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Plambeck

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 17 oktober 2012

159-726.