

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY3716
Datum uitspraak	21 november 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 november 2010 heeft het college geweigerd aan Nieuwlandpark De Noord ontheffing en bouwvergunning eerste fase te verlenen voor een wijziging op eerder verleende vergunning (het oprichten van een kantoorverzamelcomplex) op het perceel Nieuwland Parc 319 t/m 336 te Alblasserdam (hierna: het perceel).

Volledige tekst

201205650/1/A1.

Datum uitspraak: 21 november 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de commanditaire vennootschap Nieuwlandpark De Noord C.V., gevestigd te Hilvarenbeek, appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 13 april 2012 in zaak nr. 11/884 in het geding tussen:

Nieuwlandpark De Noord

en

het college van burgemeester en wethouders van Alblasserdam.

Procesverloop

Bij besluit van 24 november 2010 heeft het college geweigerd aan Nieuwlandpark De Noord ontheffing en bouwvergunning eerste fase te verlenen voor een wijziging op eerder verleende vergunning (het oprichten van een kantoorverzamelcomplex) op het perceel Nieuwland Parc 319 t/m 336 te Alblasserdam (hierna: het perceel).

Bij besluit van 27 mei 2011 heeft het college het door Nieuwlandpark De Noord daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 13 april 2012 heeft de rechtbank het door Nieuwlandpark De Noord daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft Nieuwlandpark De Noord hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 oktober 2012, waar Nieuwlandpark De Noord, vertegenwoordigd door mr. B.F.J. Bollen, advocaat te Tilburg, en het college, vertegenwoordigd door mr. S. Aleman, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Aan Nieuwlandpark De Noord is op 9 maart 2009 een reguliere bouwvergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw op het perceel op het bedrijventerrein Polder het Nieuwland. De in geding zijnde bouwaanvraag beoogt wijziging van de verleende vergunning in een bouwvergunning eerste fase voor het oprichten van een kantoorverzamelcomplex met tien zelfstandige business-units met een gezamenlijke entree. Het bouwplan heeft een totale vloeroppervlakte van 3040 m². De afzonderlijke units hebben elk een vloeroppervlakte van minder dan 750 m². Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en geweigerd daarvan ontheffing en een bouwvergunning eerste fase te verlenen.

2. Ingevolge het bestemmingsplan "Polder het Nieuwland" rust op het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden I".

Ingevolge artikel 3, onderdeel A, van de planvoorschriften beoogt het bestemmingsplan primair de ontwikkeling van een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein voor distributie-, industriële, productie- en groothandelsbedrijven. De vestiging van zelfstandige kantoren is niet toegestaan, met uitzondering van kleinschalige, lokaal georiënteerde kantoren met een maximum vloeroppervlakte van 750 m² per vestiging.

Ingevolge onderdeel D, voor zover thans van belang, dienen te vestigen bedrijven te voldoen aan het onderstaande mobiliteitsprofiel:

5e per bedrijfsvestiging bedraagt het kantooroppervlak niet meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 2000 m² dan wel met een maximum van 3000 m² voor de gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden I" nadat burgemeester en wethouders vrijstelling hebben verleend.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, zijn de voor "Bedrijfsdoeleinden I" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven, welke behoren tot de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en kleinschalig, lokaal georiënteerde kantoren.

Ingevolge het tweede lid, onder g, mag de vloeroppervlakte van de kleinschalig, lokaal georiënteerde kantoren niet meer bedragen dan 750 m² per vestiging.

3. Nieuwlandpark De Noord betoogt dat de rechtbank ten onrechte in navolging van het college een onjuiste uitleg heeft gegeven aan het begrip "vestiging van een kantoor" in artikel 4 van de planvoorschriften. Met "vestiging" is niet het bouwwerk als geheel bedoeld, maar een filiaal dan wel het gebruik, aldus Nieuwlandpark De Noord. Zij voert voorts aan dat de rechtbank ten onrechte naar artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) heeft verwezen, nu noch uit die bepaling, noch uit de Nota "Regels voor Ruimte" (hierna: de Nota) volgt dat de provinciale regelgeving, die is vastgesteld in het kader van de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) gegeven goedkeuringsbevoegdheid van het college van gedeputeerde staten ten aanzien van een op grond van de WRO vastgesteld bestemmingsplan, een ondersteunende functie heeft bij de uitleg van het bestemmingsplan. Daarbij wordt in de Nota hetzelfde onderscheid gemaakt tussen kantoren en vestigingen, aldus Nieuwlandpark De Noord.

3.1. Vaststaat dat het bouwplan betrekking heeft op een gebouw waarin verschillende zelfstandige kantoren zullen worden gevestigd die geen relatie hebben met een in hetzelfde gebouw gevestigd distributie-, industrieel, productie- of groothandelsbedrijf. Het in artikel 4, tweede lid, onder g, van de planvoorschriften gebruikte begrip "vestiging" is in het bestemmingsplan niet omschreven. Uit de algemene beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3 van de planvoorschriften volgt dat de vestiging van zelfstandige kantoren niet is toegestaan met uitzondering van kleinschalige, lokaal georiënteerde kantoren met een maximum vloeroppervlakte van 750 m² per vestiging. Blijkens de plantoelichting staat de gemeente geen zelfstandige kantorenontwikkeling voor in verband met de aanwezigheid van daarvoor meer geschikte locaties in de regio en het mobiliteitsprofiel van het terrein, waar de openbaar vervoer voorzieningen beperkt zijn. Tevens is daarin vermeld dat de vestiging van zelfstandige kantoorgebouwen in principe niet is toegestaan, maar dat een uitzondering geldt voor kleinschalige, lokaal georiënteerde kantoren met een vloeroppervlakte van maximaal 750 m². De rechtbank heeft de uitleg die het college aan het begrip "vestiging" heeft gegeven, mede gezien de plantoelichting, terecht juist geacht, in aanmerking genomen dat artikel 4 ziet op het bouwen van bouwwerken en niet op gebruik. Uit deze bepaling volgt dat bouwwerken ten behoeve van kleinschalige, lokaal georiënteerde kantoren een maximum vloeroppervlakte mogen hebben van 750 m². De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat de vloeroppervlakten van de in het verzamelgebouw gevestigde kantoren bij elkaar dienen te worden opgeteld, als gevolg waarvan het bouwplan niet voldoet aan de maximum vloeroppervlakte voor kleinschalige, lokaal georiënteerde kantoren.

Het college heeft ter motivering van zijn besluit tevens gewezen op het mobiliteitscriterium in de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldende Nota en de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland van 26 juli 2010. Het betoog dat uit artikel 4.1, derde lid, van de Wro niet volgt dat de Nota een ondersteunende functie heeft bij de uitleg van het bestemmingsplan is terecht voorgedragen, doch leidt niet tot het ermee beoogde doel. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat het college ter motivering van zijn besluit tevens heeft mogen wijzen op het daarin vermelde mobiliteitscriterium, waarbij het bestemmingsplan aansluit, in aanmerking genomen dat de Nota deel heeft uitgemaakt van het toetsingskader van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland bij de goedkeuring van het bestemmingsplan op grond van de WRO. Uit de algemene beschrijving in hoofdlijnen en de plantoelichting volgt dat mobiliteit een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is. Het college heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat het oprichten van een verzamelgebouw met tien zelfstandige business-units met in totaal een vloeroppervlakte van 3040 m² niet aan dit uitgangspunt voldoet.

Het betoog faalt.

4. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. H. Troostwijk, voorzitter, en mr. P. van Dijk en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.M.L. Hanrath, ambtenaar van staat.

w.g. Troostwijk w.g. Hanrath
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 november 2012

392.