

Nr. 607060		
20 JUN 2013		
Gemeente Gemert-Bakel		

Raad van de gemeente Gemert-Bakel  
Postbus 10000  
5420 DA GEMERT

Datum  
19 juni 2013

Ons nummer  
201209414/1/R3

Uw kenmerk

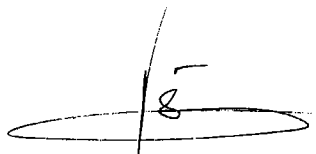
Onderwerp  
Gemert-Bakel  
Bestemmingsplan Integrale herziening  
Centrumgebied Gemert 2012

Behandelend ambtenaar  
F. Sardar  
070-4264542

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
Van Zutphen Beheer en Belegging B.V., gevestigd te Sint-Oedenrode,
2. M.J.A.A. Janssen en H.A. van Berlo, beiden wonend te Gemert,  
gemeente Gert-Bakel,  
appellanten,

en

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 5 juli 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Zutphen en Janssen en Van Berlo beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 mei 2013, waar Van Zutphen, vertegenwoordigd door H.W.M. van Zutphen, Van Berlo, bijgestaan door mr. V.A.C.M. Vonk, en de raad, vertegenwoordigd door mr. F.T.H. Branten, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

### Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan voorziet in een actualisatie van het planologisch regime voor het gebied in het centrum van Gemert en heeft voornamelijk een conserverend karakter.

#### *Het beroep van Van Zutphen*

#### *Ontvankelijkheid*

3. Het beroep van Van Zutphen, voor zover gericht tegen de maximale bouwhoogte, die geldt voor het plandeel met de bestemming "Kantoor" op de gronden aan de achterzijde van haar perceel Ridderplein 31, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, zoals dit luidde ten tijde van belang, gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht, kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, voorschriften of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden

verweten dat hij ter zake geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Deze omstandigheid doet zich niet voor.

Het beroep is in zoverre niet-ontvankelijk.

#### *Inhoudelijk*

4. Van Zutphen betoogt dat het plan de mogelijkheid biedt om direct achter haar perceelsgrens een kantoorpand te bouwen. Tegen de bouw van het kantoorpand als zodanig richt haar beroep zich niet, zo heeft zij ter zitting medegedeeld. Zij wijst echter op de noodzaak van een ontsluitingsmogelijkheid aan de achterzijde van haar perceel. Van Zutphen betoogt voorts dat het plan ten onrechte voorziet in een ontsluitingsmogelijkheid binnen haar perceelsgrenzen op een gedeelte van haar achtertuin. Zij geeft echter de voorkeur aan een ontsluitingsmogelijkheid op de gronden buiten haar perceelsgrenzen en stelt dat eerst bekeken had moeten worden of die optie had kunnen worden gerealiseerd.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in het bestemmingsplan "Gelind Gemert", vastgesteld op 29 juni 2011, aan de gronden achter het perceel van Van Zutphen de bestemming "Kantoor" is toegekend. In dat bestemmingsplan is voorts een deel van de achterzijde op het perceel van Van Zutphen bestemd als "Verkeer – Verblijfsgebied", waarmee de mogelijkheid om haar perceel via de achterzijde te ontsluiten blijft bestaan. Deze bestemmingen en regels zijn in het onderhavige plan overgenomen, aldus de raad.

4.2. Ingevolge artikel 13, lid 13.2, onder 13.2.1, van de planregels gelden op de gronden met de bestemming "Kantoor" de volgende algemene bouwregels:

- b. bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Ingevolge artikel 16, lid 16.1, zijn de als "Verkeer – Verblijfsgebied" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, woonerven, paden en langzaamverkeerroutes;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen.

Ingevolge artikel 31, lid 31.2, onder a, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge artikel 31, lid 31.2, onder d, is het bepaalde onder a niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.3. De toelichting op het plan vermeldt dat de regeling uit het bestemmingsplan "Gelind Gemert" integraal is overgenomen. De bestemmingen "Kantoor" en "Verkeer – Verblijfsgebied" zijn ten opzichte van het voorheen geldende planologische regime niet gewijzigd. Deze bestemmingen zijn volgens de toelichting op dat plan toegekend om de

rommelige situatie aan de achterzijde van het centrum tot een kwalitatief waardevol onderdeel van het centrum te maken en om aldus een ruimtelijk en functioneel samenhangend gebied in het centrum van Gemert te realiseren. Gelet op deze specifieke ontwikkeling aan het Gelind en in verband met het ontsluiten van het centrumgebied en het waarborgen van een soepele doorgang van het autoverkeer richting parkeervoorzieningen en het overige verblijfsgebied, heeft de raad deze bestemmingen in het onderhavige plan gehandhaafd. Van Zutphen heeft geen feiten of omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven voor het oordeel dat de raad in beginsel geen aansluiting heeft kunnen zoeken bij het voorheen geldende bestemmingsplan.

4.4. Over het betoog van Van Zutphen dat door het toekennen van de bestemming "Kantoor" en het opnemen van een bouwvlak voor het oprichten van een kantoorpand direct tegen haar perceelsgrens haar een ontsluitingsmogelijkheid naar de achterzijde van haar perceel wordt ontnomen, heeft de raad gesteld dat op de strook grond rondom het gebied met de bestemming "Kantoor" de bestemming "Verkeer – en Verblijfsgebied" rust. De raad heeft toegelicht dat hiermee is beoogd om voor de aangrenzende percelen, waaronder dat van Van Zutphen, de mogelijkheid om deze via de achterzijde te ontsluiten te behouden. De raad stelt zich op het standpunt dat hiermee voldoende is tegemoetgekomen aan hetgeen Van Zutphen wenst.

Hetgeen Van Zutphen heeft aangevoerd, leidt niet tot het oordeel dat de raad hiervoor bij de planvaststelling niet in redelijkheid heeft kunnen kiezen. Daarbij is van belang dat de door Van Zutphen bedoelde ontsluitingsmogelijkheid is toegestaan op grond van artikel 16 van de planregels. Van Zutphen wordt dan ook niet gevolgd in haar betoog dat haar in het plan een ontsluitingsmogelijkheid aan de achterzijde van haar perceel wordt ontnomen.

De Afdeling acht dit standpunt van de raad voorts niet onredelijk vanuit het oogpunt van exploitatiekosten. Door in het plan de bestemming "Verkeer – en Verblijfsgebied" toe te kennen aan de eigen gronden van Van Zutphen en haar burens, bestaat de mogelijkheid dat de eigenaren van deze percelen zelf voorzien in enigerlei vorm van ontsluiting van hun achtertuinen.

Gelet op het vorenstaande bestaat geen aanleiding voor de conclusie dat de raad het plan in zoverre niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

5. Het beroep van Van Zutphen is, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

#### *Het beroep van Janssen en Van Berlo*

6. Janssen en Van Berlo zijn eigenaren van het perceel Ridderplein 43, waaraan in het plan de bestemming "Centrum B" is toegekend. Zij betogen dat het plan ten onrechte leidt tot een beperking van en onduidelijkheid over de gebruiksmogelijkheden van hun perceel. Hiertoe voeren zij aan dat uit artikel 6, lid 6.1, van de planregels volgt dat het als "Centrum B" aangewezen gebied is bestemd voor de ten tijde van de terinzagelegging van

het ontwerpplan bestaande functie, alsmede voor wonen, horeca, detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening, terwijl uit de beschrijving in hoofdlijnen bij artikel 6 volgt dat de gebruiksmogelijkheden in dat gebied beperkter zijn.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voor de gebruiksmogelijkheden van het als "Centrum B" aangewezen gebied moet worden uitgegaan van het bepaalde in artikel 6 van de planregels, dat dit ook in de zienswijzennota is vermeld en dat de beperking terzake in de beschrijving in hoofdlijnen moet worden opgevat als een kennelijke verschrijving.

6.2. Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn de als "Centrum B" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. de bestaande, aanwezige functie, zoals deze bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen van de gebouwen boven de begane grondlaag;
- c. horeca, uitsluitend op de begane grondlaag;
- d. detailhandel, uitsluitend op de begane grondlaag;
- e. winkelondersteunende dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag.

In het plan is per bestemming een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen.

De beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "Centrum B", onder artikel 6 van de planregels, vermeldt, voor zover thans van belang, dat nieuwvestiging van winkels in het gebied met de bestemming "Centrum B" niet is toegestaan buiten de bestaande percelen met een detailhandelsfunctie.

6.3. De Afdeling stelt vast dat de beschrijving in hoofdlijnen onder artikel 6 deel uitmaakt van de planregels. De hierin opgenomen beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden met de bestemming "Centrum B", voor zover het betreft detailhandel, wordt niet vermeld in het bepaalde in artikel 6, lid 6.1, van de planregels. In het verweerschrift heeft de raad erkend dat deze zinsnede in de beschrijving in hoofdlijnen moet worden opgevat als een tekstuele onjuistheid. Volgens de raad moet worden uitgegaan van de onder artikel 6, lid 6.1, onder d, van de planregels opgenomen gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en niet van de nadere beperking in de beschrijving in hoofdlijnen. Het betoog slaagt.

7. Janssen en Van Berlo betogen voorts dat het plan ten onrechte de bebouwingsmogelijkheden op hun perceel beperkt. Zij stellen hiertoe dat onder het voorheen geldende plan 100 procent van hun perceel mocht worden bebouwd, terwijl thans voor hun perceel een bebouwingspercentage van 60 geldt. Zij stellen hierdoor onevenredig in hun belangen te zijn geschaad.

7.1. De raad stelt dat in het onderhavige plan de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van Janssen en Van Berlo

enigszins zijn ingeperkt, omdat, zoals hij ter zitting heeft verklaard, op het perceel van Janssen en Van Berlo onder het voorheen geldende plan geen achtergevelrooilijn liep waarachter niet mocht worden gebouwd. Echter, volgens de raad was desondanks onder het voorheen geldende plan de op dat perceel de maximaal toegestane bebouwing feitelijk niet mogelijk, vanwege de vereisten aan de kapvorm en de dakhelling van gebouwen. Janssen en Van Berlo zijn dan ook niet onevenredig in hun belangen geschaad, aldus de raad.

7.2. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert", vastgesteld op 26 maart 1997, was aan op het perceel van Janssen en Van Berlo de bestemming "Centrumdoeleinden B – CB" toegekend. Het perceel was aangeduid als "bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen".

Ingevolge artikel 6, lid 6.2.1, aanhef en onder e, van het huidige plan geldt voor het bouwen op gronden met de bestemming "Centrum B" de bouwregel dat het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer dan 60 mag bedragen.

7.3. De Afdeling stelt vast dat het plan voor het perceel van Janssen en Van Berlo een beperking inhoudt ten opzichte van het voorheen geldende plan. Echter, volgens de raad is de in het huidige plan maximaal toegestane bebouwingspercentage van 60 in zijn algemeenheid redelijk en passend. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat dit bebouwingspercentage op de meeste percelen met de bestemming "Centrum B" nog bebouwingsruimte overlaat.

De raad stelt dat evenvermeld bebouwingspercentage ook voor het perceel van Janssen en Van Berlo redelijk en passend is. Naar het oordeel van de Afdeling is dit standpunt niet onredelijk. Hierbij is van mede belang dat de op dat perceel bestaande bebouwing minder dan 60 procent beslaat en dat op het perceel een beperkte uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde van de woning resteert. De Afdeling acht dit bebouwingspercentage dan ook niet onevenredig.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel van Janssen en Van Berlo betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

8. In hetgeen Janssen en Van Berlo hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de zinsnede in de van artikel 6 van de planregels deel uitmakende beschrijving in hoofdlijnen, die luidt "Zo is nieuwvestiging van winkels in het gebied met de bestemming "Centrum B" niet toegestaan buiten de bestaande percelen met een detailhandelsfunctie", is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre te worden vernietigd.

8.1. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

8.2. Het beroep is voor het overige ongegrond.

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



Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap Van Zutphen Beheer en Belegging B.V., voor zover gericht tegen de maximale bouwhoogte die geldt voor het plandeel met de bestemming "Kantoor" op de gronden aan de achterzijde van haar perceel Ridderplein 31, niet-ontvankelijk;
- II. verklaart het beroep van de besloten vennootschap Van Zutphen Beheer en Belegging B.V. voor het overige ongegrond;
- III. verklaart het beroep van M.J.A.A. Janssen en H.A. van Berlo gedeeltelijk gegrond;
- IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 5 juli 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012", voor zover het betreft de zinsnede in de van artikel 6 van de planregels deel uitmakende beschrijving in hoofdlijnen, die luidt "Zo is nieuwvestiging van winkels in het gebied met de bestemming "Centrum B" niet toegestaan buiten de bestaande percelen met een detailhandelsfunctie";
- V. verklaart het beroep van M.J.A.A. Janssen en H.A. van Berlo voor het overige ongegrond;
- VI. draagt de raad van de gemeente Gemert-Bakel op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel IV wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Gemert-Bakel tot vergoeding van bij Janssen en Van Berlo in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 989,88 (zegge: negenhonderdnegenentachtig euro en achtentachtig cent), waarvan € 944,00 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 ander;
- VIII. gelast dat de raad van de gemeente Gemert-Bakel aan Janssen en Van Berlo het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. N.S.J. Koeman, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.S.D. Ramrattansing, ambtenaar van staat.

w.g. Koeman  
lid van de enkelvoudige kamer

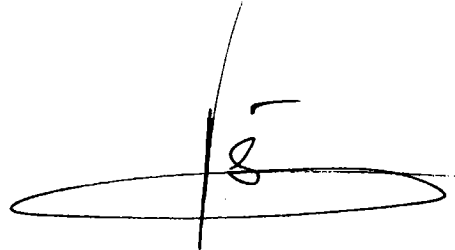
w.g. Ramrattansing  
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 juni 2013

408.

Verzonden: 19 juni 2013

Voor eensluidend afschrift,  
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, horizontal oval shape with a vertical line through it and some smaller, less distinct markings to the right.

mr. H.H.C. Visser