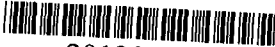


Gemeente Dongen
Ingekomen 26 APR. 2012
 201204329
Bel. afdeling

Raad van de gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE DONGEN

Datum
25 april 2012

Ons nummer
201012352/1/R3

Uw kenmerk

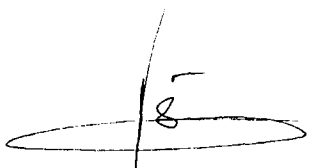
Onderwerp
Dongen
Bp. 'Zuid en West Dongen'

Behandelend ambtenaar
P. Slappendel
070-4264288

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

De Raad van State is op 30 april en 18 mei gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. W.F.G. Kerkhof en M.J.M. Kerkhof-Timmers (hierna tezamen en in enkelvoud: Kerkhof), wonend te Dongen,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leasimmo B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Handelsonderneming P.W. Kerkhof Dongen B.V., beide gevestigd te Dongen,
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Assbel B.V., gevestigd te Dongen,
4. R.J.M. de Groot, wonend te Dongen,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Dongen,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 30 september 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Zuid en West Dongen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Kerkhof per faxbericht, bij de Raad van State ingekomen op 20 december 2010, Leasimmo en Kerkhof per faxbericht, bij de Raad van State ingekomen op 20 december 2010, Assbel bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 december 2010, en De Groot per faxbericht, bij de Raad van State ingekomen op 23 december 2010, beroep ingesteld. Leasimmo en Kerkhof hebben de gronden van beroep aangevuld bij brief van 23 december 2010. De Groot heeft de gronden van zijn beroep aangevuld bij brief van 24 januari 2011.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Leasimmo en Kerkhof en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 februari 2012, waar Kerkhof, bijgestaan door mr. H.U. van der Zee, werkzaam bij DAS Rechtsbijstand, Leasimmo en Kerkhof, vertegenwoordigd door P.W. Kerkhof, directeur, en bijgestaan door mr. A. Groenewoud, advocaat te Breda, Assbel, vertegenwoordigd door H. van den Assum, directeur, De Groot, bijgestaan door mr. A.M.H. Dellaert, werkzaam bij SRK Rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door ing. M.C. Gorissen en J.H. Rijken-de Haan, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Het beroep van Kerkhof

2.1. Kerkhof betoogt dat de raad ten onrechte niet inhoudelijk heeft gereageerd op zijn zienswijze dat handhaving van de huidige ontsluiting van en naar het bedrijventerrein niet in planologische zin wordt belemmerd. Volgens hem heeft de raad hiermee in strijd met het motiveringsbeginsel gehandeld.

2.1.1. Artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: 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. Het betoog faalt.

2.2. Kerkhof, eigenaar van de woning aan Lage Ham 157, betoogt dat de ontsluiting van het bedrijventerrein naar de Lage Ham ten onrechte is verplaatst in zuidelijke richting waardoor deze tegenover de in- en uitrit van zijn perceel komt te liggen. Hierdoor wordt de in het verleden illegaal aangelegde maar niet meer in gebruik zijnde ontsluiting volgens Kerkhof

gelegaliseerd. Kerkhof betoogt voorts dat de bestaande ontsluiting als zodanig bestemd had moeten worden, omdat deze in het verleden als de best haalbare is aangemerkt. Kerkhof vreest dat de ontsluiting tegenover de in- en uitrit van zijn perceel een toename van geluidsoverlast, verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van een toename van zwevende deeltjes (PM₁₀) en vermindering van de privacy met zich brengt door een toename van verkeersactiviteiten. Deze aspecten zijn volgens hem onvoldoende meegewogen in de belangenafweging.

2.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat alle relevante belangen met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein met (woon)werkkavels aan de Lage Ham zijn afgewogen. Zo is bij de situering van de ontsluiting van het bedrijventerrein gekeken naar verkeersaspecten en een goede inrichting van het bedrijventerrein, alsmede naar de relatie tot het perceel van Kerkhof. De raad stelt voorts dat de ontsluiting tegenover de garage komt te liggen en niet tegenover de woning van Kerkhof, zodat er, mede gelet op het beperkte aantal voorziene woningen en bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein, geen onaanvaardbare planologische situatie zal ontstaan.

2.2.2. Op pagina 14 van de plantoelichting staat dat het bestaande bedrijventerrein aan de Lage Ham wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing met wonen en werken. In dit plan wordt op dat bedrijventerrein een combinatie van kleinschalige (woon)werkkavels mogelijk gemaakt. Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde en de zuidzijde ontsloten op de Lage Ham. De in- en uitrit van het perceel van Kerkhof ligt tegenover de ontsluiting aan de zuidzijde van het bedrijventerrein.

In de "Toelichting (woon)werkkavels Lage Ham" staat op pagina 28 dat de Lage Ham geschikt is om het bedrijventerrein te ontsluiten. De weg is ingericht als erftoegangsweg. Nieuwe erfaansluitingen en kruisingen passen daar volgens de toelichting bij. Voorts staat in de toelichting dat het aantal motorvoertuigbewegingen dat door de nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein wordt gegenereerd, zorgt voor een lichte stijging van de verkeersintensiteit op de Lage Ham.

In het kader van de nieuwe ontwikkeling op het bedrijventerrein is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De conclusie van dat onderzoek is dat de ontwikkeling van (woon)werkkavels op het bedrijventerrein aan de Lage Ham niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden van zwevende deeltjes.

2.2.3. Het betoog dat de bestaande ontsluiting als zodanig bestemd had moeten worden, omdat deze in het verleden als best haalbare is aangemerkt, faalt. Gewijzigde planologische inzichten, zoals de ontwikkeling van het bedrijventerrein met (woon)werkkavels, kunnen immers aanleiding geven om de ontsluiting van het bedrijventerrein anders te situeren dan voorheen. Dat de in het plan mogelijk gemaakte ontsluiting, zoals Kerkhof stelt, in het verleden illegaal is aangelegd, is geen omstandigheid waar de raad bij de vaststelling van het plan doorslaggevende betekenis aan hoefde toe te kennen.

2.2.4. Door de realisatie van (woon)werkkavels op het bedrijventerrein aan de Lage Ham zal er een toename zijn van verkeersactiviteiten. Dit kan leiden tot een toename van geluidsoverlast. Gelet op de beperkte omvang van de (woon)werkkavels, de lichte toename van de verkeersactiviteiten en de omstandigheid dat het bedrijventerrein op twee plaatsen kan worden ontsloten en het verkeer zich daardoor niet alleen ter plaatse van de in- en uitrit van het perceel van Kerkhof zal afwikkelen, is niet aannemelijk gemaakt dat dit ernstige geluidshinder tot gevolg zal hebben. Voorts is niet in geschil dat in overeenstemming met artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet milieubeheer ten aanzien van de concentratie van zwevende deeltjes aan de grenswaarden als bedoeld in voorschrift 4.1 van bijlage 2 bij de Wet milieubeheer wordt voldaan. Daarnaast bestaat er geen aanleiding voor het oordeel dat de ontsluiting tegenover de in- en uitrit van het perceel van Kerkhof een onevenredige beperking van de privacy met zich zal brengen. Hierbij wordt van belang geacht dat de ontsluiting niet tegenover de woning van Kerkhof maar tegenover zijn garage komt te liggen en dat de woning van Kerkhof op een afstand van 35 m van de ontsluiting van het bedrijventerrein ligt. Kerkhof heeft ten slotte niet aannemelijk gemaakt dat zijn belang onvoldoende is meegewogen bij de vaststelling van het plan. Het betoog faalt.

2.2.5. Voor zover Kerkhof in het beroepschrift nog heeft verwezen naar de inhoud van de zienswijzen, overweegt de Afdeling dat in de Nota van zienswijzen, waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen en waaraan de raad zich conformeert, is ingegaan op deze zienswijzen. In het beroepschrift, noch ter zitting zijn redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen onjuist zou zijn.

2.2.6. In hetgeen Kerkhof 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 in zoverre 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 van Kerkhof is ongegrond.

Het beroep van Leasimmo en Kerkhof

2.3. Leasimmo en Kerkhof betogen dat ten onrechte de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B1" aan de percelen Windmolenweg 3, 12 en 16 en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-7" aan de percelen Windmolenweg 12 en 16 zijn toegekend. Volgens hen zijn op die manier niet alle bedrijfsactiviteiten als zodanig bestemd. Dit geldt voor het kantoor, het magazijn en de parkeerplaats. Ten aanzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-7" voeren Leasimmo en Kerkhof aan dat in artikel 4, lid 4.1, onder d, van de planregels ten onrechte de bedrijfsactiviteiten als groothandel in kleding, schoeisel en mode-artikelen worden omschreven. Volgens hen vindt immers geen verkoop plaats aan derden niet zijnde eindgebruikers. Een en ander klemmt volgens hen temeer, nu de bedrijfsactiviteiten volgens hen ook niet vallen onder de in de Staat

van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" vermelde bedrijven uit ten hoogste categorie B1.

2.3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de percelen van Leasimmo en Kerkhof overeenkomstig het bestaande gebruik zijn bestemd. Daarbij is, gelet op het conserverende karakter van het plan, rekening gehouden met de bestemmingen die in het voorheen geldende bestemmingsplan "Lage Ham, 1^e herziening" aan de percelen waren toegekend. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat de handelonderneming een detailhandels- en een groothandelsfunctie heeft. De verschillende bedrijfsactiviteiten zijn daarom volgens de raad in het plan van elkaar gescheiden. De percelen met de bestemming "Bedrijf" zijn ingericht voor opslag en distributie van goederen en passen bij een groothandelsfunctie. De winkel op het perceel Windmolenweg 4 heeft de bestemming "Detailhandel" gekregen. Verder bestaat er volgens de raad geen aanleiding om aan het perceel Windmolenweg 12 de bestemming "Kantoor" toe te kennen.

2.3.2. Aan de percelen Windmolenweg 3, 12 en 16 was in het voorheen geldende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" toegekend. Ingevolge artikel 13 van de voorschriften van dat plan mochten de gronden met die bestemming uitsluitend worden gebruikt voor onder meer bedrijven voor zover die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende staat van inrichtingen.

2.3.3. In dit plan zijn aan de percelen Windmolenweg 3, 12 en 16 de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B1" toegekend. Aan de percelen Windmolenweg 12 en 16 is de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-7" toegekend. Aan een gedeelte van het perceel Windmolenweg 12 is tevens de aanduiding "bedrijfswoning" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels, voor zover hier van belang zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor:

(...);

b. ter plaatse van de aanduidingen "bedrijf tot en met categorie B1": bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";

(...);

d. ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf-1 tot en met 22: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals vermeld in de bijbehorende tabel. Uit de tabel volgt dat bij de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-7" de bedrijfsactiviteit groothandel in kleding, schoeisel en mode-artikelen met de SBI-code 5142 hoort.

e. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";

(...);

h. ter plaatse van de aanduiding "kantoor": tevens een kantoor;

(...);

i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie.

Ingevolge lid 4.4, aanhef en onder e, zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in lid 4.1, onder h.

2.3.4. Handelonderneming Kerkhof Dongen handelt in schoenen en andere leerproducten, schoenfournituren, leder, kleding en sport- en recreatieartikelen. Er zijn achttien winkels in Nederland, waaronder een op het perceel Windmolenweg 4. De gebouwen op de percelen Windmolenweg 3 en 16 worden gebruikt als magazijn ten behoeve van de bevoorrading van de winkels. Een gedeelte van de gronden met de bestemming "Bedrijf" op het perceel Windmolenweg 3 is in gebruik als parkeerplaats.

2.3.5. Naar het oordeel van de Afdeling kan uit artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder h, in samenhang met lid 4.4, aanhef en onder e, van de planregels worden afgeleid dat een onzelfstandig kantoor, zoals het kantoor van de Handelonderneming Kerkhof Dongen ten behoeve van haar bedrijf, is toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf". Voorts is een parkeerplaats, gelet op het bepaalde in artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder l, van de planregels, toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Gelet hierop is het standpunt van de raad dat de kantoorfunctie en de parkeerplaats als zodanig zijn bestemd juist.

Ten aanzien van het betoog van Leasimmo en Kerkhof dat de bedrijfsactiviteiten bestaande uit de opslag van goederen ten behoeve van de distributie daarvan aan haar winkels ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd, is van belang dat de raad weliswaar heeft beoogd om die bedrijfsactiviteiten als zodanig te bestemmen, maar dat de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B1" op de percelen Windmolenweg 3, 12 en 16 en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-7" op de percelen Windmolenweg 12 en 16 die bedrijfsactiviteiten niet toestaan. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat deze bedrijfsactiviteiten niet kunnen worden aangemerkt als een van de activiteiten die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" als activiteiten tot en met categorie B1 zijn vermeld. Voorts is van belang dat het begrip "groothandel" in Van Dale, groot woordenboek der Nederlandse taal, is omschreven als "handel waarbij van de producent betrokken waar aan detaillisten doorverkocht wordt". Deze omschrijving sluit niet aan op de hiervoor bedoelde bedrijfsactiviteiten van de handelonderneming, namelijk de opslag van goederen ten behoeve van de distributie daarvan aan de eigen winkels, waar die goederen vervolgens worden doorverkocht aan consumenten. Voor zover de raad in dit verband verwijst naar bijlage 3 van de plantoelichting, waar de handelonderneming staat omschreven als groothandel en distributiecentrum, en stelt dat daarmee recht wordt gedaan aan de bestaande bedrijfsactiviteiten, moet worden geoordeeld dat deze bij de plantoelichting behorende bijlage niet bindend is. Nu ter zitting is komen vast te staan dat partijen het erover eens zijn dat de bedrijfsactiviteiten als zodanig hadden moeten worden bestemd, is de Afdeling van oordeel dat de raad ten onrechte de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B1" aan de percelen Windmolenweg 3, 12 en 16 en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-7" aan de percelen Windmolenweg 12 en 16 heeft toegekend. Het betoog slaagt.

2.4. Leasimmo en Kerkhof betogen voorts dat ten onrechte de bestemming "Tuin" is toegekend aan de gronden die zijn gelegen ten oosten van het perceel Windmolenweg 4, grenzend aan de bestemming "Detailhandel", de gronden die zijn gelegen ten oosten van het perceel Windmolenweg 4, grenzend aan de Lage Ham, en de gronden tussen het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" ter plaatse van de Windmolenweg 5 tot en met 11 en de Noorderlaan. Zij stellen deze gronden nodig te hebben voor parkeren. Daarnaast betogen zij dat de woonbestemming ten onrechte niet is gehandhaafd op de gronden ten oosten van het perceel Windmolenweg 4, grenzend aan de Lage Ham. Volgens Leasimmo en Kerkhof hebben er in het verleden drie woningen op deze gronden gestaan. Het opnieuw bouwen van woningen draagt volgens hen bij aan het herstel van de lintbebouwing aan de Lage Ham. Daarnaast stellen zij dat op twee andere percelen aan de Lage Ham wel woningbouw wordt toegestaan. Zij vrezen in dit verband voor waardedaling van het perceel.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Tuin" aansluit bij de feitelijke, bestaande situatie. Het bestemmen van de gronden als parkeerterrein past volgens de raad niet in het conserverende karakter van het plan. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat uit onderzoek blijkt dat de woningen aan de Lage Ham een tijd geleden gesloopt zijn en dat er sinds 1994 niemand meer in deze woningen heeft gewoond. Het handhaven van de woonbestemming sluit derhalve niet aan bij de feitelijke situatie, aldus de raad.

2.4.2. Niet in geschil is dat de bestemming "Tuin" voor de betreffende gronden aansluit bij het huidige gebruik en de huidige situatie. Er bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad aan de gronden niet in redelijkheid de bestemming "Tuin" heeft kunnen toekennen. Voor zover Leasimmo en Kerkhof de gronden willen gebruiken voor parkeerdoeleinden, hebben zij niet aannemelijk gemaakt deze gronden daarvoor nodig te hebben. De raad heeft in dit verband ter zitting toegelicht dat op het huidige parkeerterrein binnen de bestemming "Bedrijf" voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Leasimmo en Kerkhof hebben dit niet betwist.

Voor het oordeel dat de woonbestemming op de gronden met de bestemming "Tuin" ten oosten van het perceel Windmolenweg 4, dat grenst aan de Lage Ham, gehandhaafd had moeten worden, bestaat evenmin aanleiding. Niet is gebleken dat op het perceel woningen aanwezig zijn dan wel dat er concrete plannen zijn voor woningbouw waarmee de raad bij het vaststellen van het plan rekening had moeten houden.

Ten aanzien van de door Leasimmo en Kerkhof gemaakte vergelijking met twee andere percelen aan de Lage Ham wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie, omdat de eigenaren van die percelen ten tijde van de vaststelling van het plan concrete plannen hadden voor woningbouw. Daarmee is rekening gehouden door in het plan voor die betreffende percelen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In hetgeen Leasimmo en Kerkhof hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft

gesteld dat de door Leasimmo en Kerkhof genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de gronden 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. Het betoog faalt.

2.5. Leasimmo en Kerkhof betogen dat de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" aan de Windmolenweg ten onrechte niet is doorgetrokken naar het perceel, kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie N, nr. 1537. Zij stellen dat de zienswijze op dit punt gegrond was verklaard, maar dat de raad dit ten onrechte niet heeft overgenomen. Gedeeltelijk ligt deze bestemming volgens hen op wegen, maar ook gedeeltelijk op parkeergebieden.

2.5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is overgenomen van het voorheen geldende bestemmingsplan. In het plan is ook de kadastrale ondergrond overgenomen, waardoor de bestemming wat verder is doorgetrokken. De raad stelt voorts dat bij de bestemming "Wonen" een ontsluiting is toegestaan.

2.5.2. Ingevolge artikel 22, lid 22.1, aanhef en onder i, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, parkeervoorzieningen, achterpaden en ontsluitingen, water en nutsvoorzieningen.

2.5.3. Vast staat dat het bestemmingsvlak met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied", dat onder meer de Windmolenweg omvat, niet helemaal doorloopt tot aan het perceel, kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie N, nr. 1537. Aan het laatste stukje tot aan het betreffende perceel is de bestemming "Wonen" toegekend. Ter zitting hebben Leasimmo en Kerkhof te kennen gegeven er belang bij te hebben dat het laatste stukje van de Windmolenweg tot aan hun perceel de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" krijgt, omdat het perceel alleen toegankelijk is vanaf de Windmolenweg. Doordat er nu een woonbestemming op ligt, vrezen Leasimmo en Kerkhof dat zij in de toekomst geen gebruik meer mogen maken van de ontsluiting naar hun perceel.

Artikel 22, lid 22.1, aanhef en onder i, van de planregels staat op gronden met de bestemming "Wonen" ontsluitingen toe ten behoeve van de woonbestemming. Dit brengt met zich dat het gebruik van het door Leasimmo en Kerkhof bedoelde stukje grond als ontsluiting ten behoeve van het hiervoor genoemde perceel, dat een agrarische bestemming heeft, niet is toegestaan. De Afdeling stelt vast dat de raad zich er onvoldoende van heeft vergewist of het bewuste stukje grond als ontsluiting van het perceel fungeert. Dat dit stukje grond, anders dan de rest van de Windmolenweg, niet verhard is, doet niet ter zake, nu ook een onverhard stuk grond een ontsluitingsfunctie kan hebben. Het betoog slaagt.

2.5.4. Voor zover Leasimmo en Kerkhof stellen dat de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" willekeurig is toegekend aan wegen en parkeergebieden, is van belang dat de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" het gebruik van de gronden voor zowel verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemming als parkeervoorzieningen mogelijk maakt. De raad heeft in redelijkheid de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" kunnen toekennen aan zowel de Windmolenweg als aan parkeergebieden. Het betoog faalt.

2.6. Leasimmo en Kerkhof betogen ten slotte dat aan de molen op Windmolenweg 14 ten onrechte de bestemming "Recreatie-Dagrecreatie" is toegekend. Volgens hen had de bedrijfsbestemming die daaraan was toegekend in het voorheen geldende bestemmingsplan moeten worden gehandhaafd, omdat er een in gebruik zijnde werkplaats in de molen is. Zij vrezen in dit verband dat de activiteiten die daar worden uitgevoerd niet binnen de bestemmingsregeling passen. Uit het plan blijkt voorts onvoldoende dat de functie van de molen als werktuig wordt beschermd, aldus Leasimmo en Kerkhof.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat niet is gebleken dat de molen wordt gebruikt voor het verkrijgen van een belangrijk deel van het inkomen van een molenaar. Bovendien blijkt uit informatie van de Vereniging De Hollandsche Molen dat de molen niet bedrijfsmatig in gebruik is, aldus de raad.

2.6.2. Aan het perceel Windmolenweg 14 was in het voorheen geldende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanwijzing "(z)" toegekend. Op de gronden met de nadere aanwijzing "(z)" zijn geen gebouwen toegestaan.

In dit plan zijn aan het perceel Windmolenweg 14 de bestemming "Recreatie-Dagrecreatie" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-1" toegekend. Op en rond het perceel is de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" toegekend. Ingevolge artikel 16, lid 16.1, aanhef en onder b, van de planregels zijn de voor "Recreatie-Dagrecreatie" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-1" bestemd voor het behoud van de windmolen.

Ingevolge artikel 31, lid 31.1.1, is het ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

Ingevolge lid 31.1.3, onder a, zijn de werken of werkzaamheden slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.

Ingevolge dat artikellid onder b, wint het college van burgemeester en wethouders, alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden

gedaan aan het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen "Koningin Wilhelmina" als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element onevenredig in gevaar wordt gebracht of kan worden gebracht.

2.6.3. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. De raad heeft gemotiveerd uiteengezet waarom hij in het plan de bestemming "Recreatie-Dagrecreatie" aan het betreffende perceel heeft toegekend. Hierbij is toegelicht dat niet alleen uit de informatie van de Vereniging De Hollandsche Molen blijkt dat de molen niet bedrijfsmatig in gebruik is, maar ook uit de zogenoemde molendatabase. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de bestemming aansluit bij de feitelijke situatie. Daarnaast sluit de bestemmingsregeling een werkplaats niet uit en zijn kleinschalige activiteiten, zoals een ondergeschikte horecafunctie, mogelijk binnen de bestemming. De raad heeft in redelijkheid aanleiding kunnen zien om in het kader van de actualisatie van het plan aan het perceel Windmolenweg 14 geen bedrijfsbestemming toe te kennen. Leasimmo en Kerkhof hebben niet aannemelijk gemaakt dat de molen bedrijfsmatig in gebruik is. Voorts is niet gebleken van concrete uitbreidingsplannen op grond waarvan een bedrijfsbestemming had moeten worden toegekend. Voor de vrees van Leasimmo en Kerkhof dat de huidige activiteiten, die worden uitgevoerd in de molen niet binnen de bestemmingsregeling vallen, bestaat, gelet op het voorgaande, geen aanleiding.

Voor het oordeel dat uit het plan onvoldoende blijkt dat de functie van de molen als werktuig wordt beschermd, bestaat evenmin aanleiding. De molen staat in een vrijwaringszone molenbiotop. Gelet op artikel 31, lid 31.1.3, onder a en b, van de planregels houdt dit in dat voor bepaalde werken of werkzaamheden binnen deze zone een aanlegvergunning is vereist. Het betoog faalt.

2.7. In hetgeen Leasimmo en Kerkhof hebben aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de plandelen met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B1" op de percelen Windmolenweg 3, 12 en 16 en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-7" op de percelen Windmolenweg 12 en 16 en voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" tussen de Windmolenweg en het perceel, kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie N, nr. 1537, zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart I, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van Leasimmo en Kerkhof is op deze punten gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

In hetgeen Leasimmo en Kerkhof voor het overige hebben 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 in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het

bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van Leasimmo en Kerkhof is voor het overige ongegrond.

Het beroep van Assbel

2.8. Assbel betoogt dat aan een gedeelte van haar gronden, gelegen ten noorden van de rivier De Donge en kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie I, nr. 2206, ten onrechte geen aanduiding is toegekend die bedrijven tot en met categorie B2 toestaat, terwijl de zienswijze op dit punt gegrond was verklaard.

2.8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat abusievelijk aan deze gronden, gelegen ten noorden van de rivier De Donge en kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie I, nr. 2206, niet de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B2" is toegekend, maar de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B1".

2.8.2. Nu de raad heeft erkend dat het niet de bedoeling is geweest om aan de gronden, gelegen ten noorden van de rivier De Donge en kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie I, nr. 2206, de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B1" toe te kennen, maar daaraan de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B2" had moeten worden toegekend, 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 is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder c, van de Awb zelf in de zaak te voorzien door aan de gronden met de bestemming "Bedrijf", gelegen ten noorden van de rivier De Donge en kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie I, nr. 2206, de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B2" toe te kennen. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad heeft beoogd te voorzien in een planologische regeling die het bestaande gebruik mogelijk maakt en dat het niet aannemelijk is dat belangen van derden worden geschaad als dit gebruik als zodanig wordt bestemd.

Het beroep van De Groot

2.9. De Groot betoogt dat op het perceel achter het perceel Wilhelminastraat 79 met de bestemming "Bedrijf" en een toegestaan bebouwingspercentage van 60 ten onrechte meer gebouwd kan worden dan was toegestaan in het voorheen geldende plan.

2.9.1. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. De eigenaar van het perceel heeft onder het regime van het voorheen geldende plan een bouwaanvraag en een verzoek om vrijstelling ingediend voor de bouw van een magazijn van 250 m² op het perceel. De

bouwvergunning en de vrijstelling zijn verleend en inmiddels in rechte onaantastbaar geworden. In het voorliggende plan zijn, naast de bestaande bebouwing op het perceel van 350 m², de bouwmogelijkheden van de verleende vrijstelling en bouwvergunning opgenomen. De Afdeling acht dit niet onredelijk. De Afdeling betreft daarbij dat, wat de bouwmogelijkheden van de verleende vrijstelling en bouwvergunning betreft, het plan ertoe strekt om hetgeen met die vrijstelling en vergunning ter plaatse mogelijk is gemaakt, planologisch vast te leggen. Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting is de Afdeling gebleken dat het plan op dit punt geen mogelijkheden biedt die naar de aard en omvang afwijken van hetgeen met toepassing van het verleende en in rechte onaantastbare besluit tot verlening van vrijstelling en een bouwvergunning mogelijk is. Onder deze omstandigheden sluit de afweging die de raad bij de vaststelling van het plan heeft moeten maken, in zoverre nauw aan bij de afweging van het college van burgemeester en wethouders in het kader van de verzochte vrijstelling en bouwvergunning. Het besluit tot verlening van vrijstelling en bouwvergunning is onherroepelijk geworden en moet derhalve voor rechtmatig worden gehouden. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in dit geval een andere afweging had moeten maken, nu het plan wat deze bouwmogelijkheden betreft niet verschilt van hetgeen de vrijstelling en bouwvergunning mogelijk maken en De Groot niet heeft gesteld dat er ten tijde van de vaststelling van het plan een verandering van omstandigheden was ten opzichte van het besluit omtrent de vrijstelling en bouwvergunning die daartoe noopte.

Voor zover De Groot vreest dat onder een volgend plan meer bebouwing zal worden toegestaan in de richting van zijn perceel, overweegt de Afdeling dat in deze procedure alleen het voorliggende plan ter beoordeling voorligt. Het betoog faalt.

2.9.2. In hetgeen De Groot 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 in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

2.10. De raad dient ten aanzien van Leasimmo en Kerkhof en Assbel op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van het verzoek van Assbel om de raad te veroordelen in de kosten van door een deskundige uitgebracht deskundigenrapport, overweegt de Afdeling dat ter zitting is gebleken dat bedoeld is een veroordeling te krijgen voor de kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand bij het opstellen van het beroepschrift. Nu alle gedingstukken waaronder het beroepschrift door Assbel op eigen naam zijn ingediend, is van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand niet gebleken. Het verzoek om proceskostenveroordeling wordt daarom in zoverre afgewezen.

Ten aanzien van Kerkhof en De Groot bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Assbel B.V. geheel en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leasimmo B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Handelonderneming P.W. Kerkhof Dongen B.V. gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Dongen van 30 september 2010 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zuid en West Dongen", voor zover het betreft de vaststelling van:
 - a. de plandelen met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B1" op de percelen Windmolenweg 3, 12 en 16 en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-7" op de percelen Windmolenweg 12 en 16;
 - b. het plandeel met de bestemming "Wonen" tussen de Windmolenweg en het perceel, kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie N, nr. 1537, zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart I;
 - c. de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B1" voor de gronden, gelegen ten noorden van de rivier De Donge en kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie I, nr. 2206;
- III. bepaalt dat aan de gronden, gelegen ten noorden van de rivier De Donge en kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie I, nr. 2206, de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B2" wordt toegekend;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak, voor zover het betreft het onderdeel genoemd onder III, in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- V. draagt de raad van de gemeente Dongen op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen onder II.b een nieuw besluit te nemen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;
- VI. verklaart de beroepen van W.F.G. Kerkhof en M.J.M. Kerkhof-Timmers en R.J.M. de Groot geheel en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leasimmo B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Handelonderneming P.W. Kerkhof Dongen B.V. voor het overige ongegrond;
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Dongen tot vergoeding van bij appellanten in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten als volgt:
 - a. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leasimmo B.V. en de besloten vennootschap met beperkte

aansprakelijkheid Handelsonderneming P.W. Kerkhof Dongen B.V. een bedrag van € 907,92 (zegge: negenhonderdzeven euro en tweeënnegentig cent), waarvan € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro) 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;

b. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Assbel B.V. een bedrag van € 33,92 (zegge: drieëndertig euro en tweeënnegentig cent);

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Dongen aan appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht als volgt vergoedt:

a. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leasimmo B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Handelsonderneming P.W. Kerkhof Dongen B.V. een bedrag van € 298,00 (zegge: tweehonderdenachteennegentig euro), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

b. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Assbel B.V. een bedrag van € 298,00 (zegge: tweehonderdenachteennegentig euro).

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

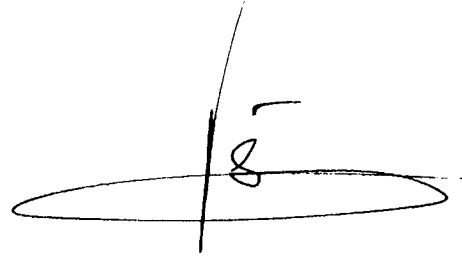
w.g. Lap
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 april 2012

288-662.

Verzonden: 25 april 2012

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



mr. H.H.C. Visser

Kaart I

Het in de beslissing onder II.b van uitspraak no. 201012352/1/R3
genoemde planonderdeel is als volgt weergegeven:

