

Uitspraak 201806913/1/R1

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2019:1898
Datum uitspraak:	12 juni 2019
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 28 juni 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Herstelplan Buitengebied, 1e herziening" vastgesteld.

📍 eerste aanleg - enkelvoudig 📍 ro - gelderland

Volledige tekst

201806913/1/R1.

Datum uitspraak: 12 juni 2019

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], wonend te Gendt, gemeente Lingewaard,

en

de raad van de gemeente Lingewaard,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 juni 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Herstelplan Buitengebied, 1e herziening" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[belanghebbende] heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

[appellante] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 3 mei 2019, waar [appellante], bijgestaan door mr. R.A.M. Verkouwen, advocaat te Deurne, en de raad, vertegenwoordigd door E.P.H. Weijde-Leenders, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], bijgestaan door mr. G.W. Wijma, rechtsbijstandverlener te Kollum, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Bij uitspraak van 28 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:714](#), heeft de Afdeling voor zover in dit geschil van belang het besluit van de raad van 18 mei 2017 waarbij het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 1e herziening" is vastgesteld, vernietigd voor zover het betreft de bestemming "Wonen" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - 16" ter plaatse van het perceel [locatie 1].
2. Om te voldoen aan de opdracht die in de uitspraak van 28 februari 2018 is gegeven, heeft de raad bij besluit van 28 juni 2018 dit herzieningsplan vastgesteld. Het plan voorziet ter plaatse van het perceel [locatie 1] in de legalisering van het bestaande gebruik voor opslag en verhuur van partybenodigdheden.

3. [appellante] woont in de directe nabijheid van het plangebied aan de [locatie 2] te Gendt. Zij kan zich niet verenigen met het plan, omdat zij onder meer vreest voor een aantasting van haar woon- en leefklimaat in de vorm van geluid- en verkeersoverlast.

Bijlage

4. De relevante wettelijke bepalingen, planregels en de pagina's 3 en 4 van de Reactienota Herstelplan bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 1e herziening, die behoort bij het besluit van de raad van 28 juni 2018 (hierna: de reactienota) die ten grondslag liggen aan de hierna volgende rechtsoverwegingen, zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Ingetrokken beroepsgrond

6. Ter zitting heeft [appellante] haar beroepsgrond over artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening ingetrokken.

Functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - 16"

7. [appellante] voert aan dat in artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels ten onrechte niet is bepaald dat ter plaatse van het perceel [locatie 1] alleen opslag en verhuur van partybenodigdheden is toegestaan die ondergeschikt is aan de woonfunctie. Hiertoe voert zij aan dat op grond van artikel 23, lid 23.1.2, onder a, van de planregels van het voorgaande bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard", vastgesteld bij besluit van 31 oktober 2013, ter plaatse van het perceel [locatie 1] slechts "ondergeschikte detailhandel" was toegestaan.

Voorts betoogt [appellante] dat nu in de planregels het begrip "opslag en verhuur van partybenodigdheden" niet is gedefinieerd, in strijd met de rechtszekerheid niet vaststaat of daaronder ook het schoonmaken, repareren en assembleren van partybenodigdheden valt. Hiertoe voert zij aan dat anders dan in de uitspraak van 28 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:714](#), is geoordeeld, geen sprake is van alleen de verhuur van glazen en bestek, maar van onder andere het opslaan, schoonmaken, repareren, assembleren, afhalen, wegbrengen en terugbrengen van tafels en verhuur van tenten, podia en verlichting, zodat sprake is van een grootschalig verhuurbedrijf met een groot assortiment aan te verhuren materialen. Daarnaast is in het plan niet bepaald dat de activiteiten binnen moeten plaatsvinden en waar welke activiteiten zijn toegestaan, aldus [appellante].

7.1. De raad heeft toegelicht dat hij met artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels heeft beoogd opslag en verhuur van partybenodigdheden toe te staan als bedrijfsactiviteit die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie "Wonen". De raad heeft in dit verband toegelicht dat binnen het plandeel met de bestemming "Wonen" de bestaande gebruiksoppervlakte ten behoeve van de opslag en verhuur van partybenodigdheden in totaal 164 m² bedraagt, te weten één schuur met een oppervlakte van 83 m², één schuur met een oppervlakte van 46 m² en een deel van de achtertuin van de woning met een oppervlakte van ongeveer 35 m². Voorts heeft de raad toegelicht dat de activiteiten op het buitenterrein beperkt zijn, nu deze activiteiten uitsluitend bestaan uit schoonmaak- en reparatiewerkzaamheden en in de maanden juli tot en met september in totaal niet meer dan ongeveer 107 uren zijn besteed aan activiteiten op het buitenterrein.

7.2. Naar het oordeel van de Afdeling volgt de bedoeling van de raad niet, dan wel onvoldoende uit artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels in samenhang met artikel 23, lid 23.1.1, aanhef en onder h, en artikel 23, lid 23.1.2, aanhef en onder a, van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard". Vast staat dat het begrip "opslag en verhuur van partybenodigdheden" niet nader is gedefinieerd in de planregels. Voorts is in artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - 16" opslag en verhuur van partybenodigdheden is toegestaan. Gelet op het voorgaande deelt de Afdeling het standpunt van [appellante] dat met de verwijzing naar artikel 23, lid 23.1.2, onder a, van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" onvoldoende duidelijk is dat de bedrijfsactiviteiten op het buitenterrein beperkt zijn tot schoonmaak- en reparatiewerkzaamheden en dat de toegestane maximale oppervlakte voor opslag en verhuur van partybenodigdheden beperkt is tot 164 m². Hierbij betreft de Afdeling dat ingevolge artikel 1, lid 1.24, van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" onder "bestaand gebruik" wordt verstaan het gebruik dat op het moment van de

inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime. Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" betreft het bestaande gebruik binnen het plandeel met de bestemming "Wonen" aldus één woning per bestemmingsvlak, zodat, anders dan de raad heeft beoogd, artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels in samenhang met artikel 23, lid 23.1.1, aanhef en onder h, en artikel 23, lid 23.1.2, aanhef en onder a, van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" niet uitsluiten dat de maximale oppervlakte ten behoeve van opslag en verhuur van partybenodigdheden wordt uitgebreid en de bedrijfsactiviteiten overwegend op het buitenterrein plaatsvinden. De raad heeft ter zitting medegedeeld dat hij heeft bedoeld niet meer en anders toe te staan dan is omschreven in de reactienota. Nu artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels voor het perceel [locatie 1] niet de bedoeling van de raad weergeeft, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet voldoende zorgvuldig is voorbereid.

Het betoog slaagt.

8. In aanmerking genomen dat de raad bij zijn beoordeling is uitgegaan van de activiteiten zoals deze zijn omschreven op de pagina's 3 en 4 van de reactienota ziet de Afdeling met het oog op finale geschilbeslechting aanleiding om hieronder tevens een oordeel te geven over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan uitgaande van die activiteiten.

Woon- en leefklimaat

9. [appellante] betoogt dat het plan zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van haar woon- en leefklimaat in de vorm van geluid- en verkeersoverlast als gevolg van de met de verhuur van materiaal gepaard gaande werkzaamheden en aan- en afvoerbewegingen. Hiertoe voert [appellante] aan dat de raad ten onrechte geen akoestisch onderzoek heeft verricht. In dit verband voert [appellante] aan dat evenmin onderzoek is gedaan naar geluidhinder in de tuin van haar woning. Volgens [appellante] is er personeel in dienst, zijn de verhuuractiviteiten niet gelimiteerd, is er een groot assortiment aan te verhuren materiaal en worden ook onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, zodat de huidige activiteiten niet kleinschalig zijn en geen sprake is van een kleinschalig bedrijf. Voorts wijst zij erop dat de afstand tussen haar perceel en het plangebied 5,7 m is, zodat niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 m voor verhuurbedrijven, zijnde een milieucategorie 2 bedrijf, in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009 (hierna: de VNG-brochure).

9.1. De raad heeft wat betreft het aspect geluid aansluiting gezocht bij de VNG-brochure. De raad heeft toegelicht dat een verhuurbedrijf voor roerende goederen op basis van de VNG-brochure in categorie 2 valt, waarbij een richtafstand van 30 m hoort. Volgens de raad kan de richtafstand in een gemengd gebied op basis van de VNG-brochure echter met één stap naar beneden worden bijgesteld.

9.2. In de VNG-brochure wordt onder gemengd gebied verstaan een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarin naast woningen ook andere functies voorkomen. De Afdeling stelt vast dat de [locatie 1] is gelegen naast de N839. In de omgeving van de [locatie 1] komen voorts woningen en diverse bedrijven voor. Gelet op de ligging van de [locatie 1] in de nabijheid van infrastructuur, woningen en diverse bedrijven, heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat de omgeving van dit plan is te kwalificeren als "gemengd gebied". In hetgeen [appellante] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de richtafstand verlaagd mag worden met één afstandsstap. Het voorgaande betekent dat de aanbevolen richtafstand van het verhuurbedrijf tot de gevel van woningen voor het aspect geluid volgens de VNG-brochure 10 m bedraagt. De raad heeft onbetwist gesteld dat de afstand tussen het verhuurbedrijf en de woning van [appellante] aan de [locatie 2] ongeveer 15 m bedraagt, zodat aan de richtafstand van 10 m uit de VNG-brochure wordt voldaan. [appellante] heeft geen omstandigheden aangevoerd op grond waarvan desondanks moet worden geoordeeld dat ter plaatse van haar woning sprake zal zijn een aantasting van haar woon- en leefklimaat in de zin van geluidoverlast. Wat betreft het betoog van [appellante] dat de geluidbelasting in de tuin van haar woning niet is onderzocht, ziet de Afdeling gelet op kleinschaligheid van de bedrijfsactiviteiten en de afstand tussen de ruimte ten behoeve van opslag en verhuur van partybenodigdheden en de perceelgrens van [appellante] niet in waarom de raad niet heeft mogen aannemen dat ook in de tuin van [appellante] een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de geluidgevolgen ter plaatse van de woning en de tuin van [appellante] als gevolg van de opslag en verhuur van partybenodigdheden aan de [locatie 1] aanvaardbaar zijn. Voor een nader akoestisch onderzoek heeft de raad geen aanleiding hoeven zien.

9.3. Ten aanzien van het betoog van [appellante] dat het plan leidt tot een onevenredige verkeerstoename, waardoor verkeersoverlast zal ontstaan, oordeelt de Afdeling als volgt. De raad heeft toegelicht dat er jaarlijks sprake zal zijn van ongeveer 844 verkeersbewegingen als gevolg van het ophalen en terugbrengen van

materiaal door klanten en het afleveren en het ophalen van materiaal door de verhuurder. In de periode juni tot en met september is er sprake van een piek in het aantal verkeersbewegingen. In dit verband heeft de raad toegelicht dat in de piekperiode gemiddeld 4 tot 6 extra verkeersbewegingen per dag geconstateerd zijn, hetgeen relatief beperkt is voor een bedrijf in het omgevingstype "gemengd gebied". [appellante] heeft het vorenstaande niet gemotiveerd bestreden. De Afdeling ziet in het aangevoerde dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van het verkeer en negatieve gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat van [appellante].

Het betoog faalt.

Conclusie

10. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd, voor zover het betreft artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels.

11. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden hierdoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb, wat betreft artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels, op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit, voor zover dit is vernietigd. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad de Afdeling heeft verzocht zelf in de zaak te voorzien door artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels aan te passen in overeenstemming met de beschrijving van de activiteiten zoals beschreven in de reactienota.

12. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding het college op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel 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.

13. 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 gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Lingewaard van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan

"Herstelplan Buitengebied, 1e herziening", voor zover het betreft artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels;

III. bepaalt dat artikel 3, aanhef en onder a, van de planregels komt te luiden: "a. in artikel 23.1.2 onder a wordt in de tabel het volgende gewijzigd:

De voor "specifieke vorm van wonen - 16" aangewezen gronden zijn bestemd voor ondergeschikte opslag en verhuur van partybenodigdheden, met dien verstande dat zijn toegestaan de activiteiten zoals beschreven op de pagina's 3 en 4 van de Reactienota Herstelplan bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 1e herziening, die behoort bij het besluit van de raad van 28 juni 2018";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

V. draagt de raad van de gemeente Lingewaard op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor onder III. vermelde onderdeel wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Lingewaard tot vergoeding van bij [appellante] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.073,50 (zegge: duizenddrieënzeventig euro en vijftig cent), waarvan € 1.024,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Lingewaard aan [appellante] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

Uitgesproken in het openbaar op 12 juni 2019

195-889.

BIJLAGE

- Bij rechtsoverweging 7

Planregels bij het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard"

Artikel 1.24 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, danwel vergunningvrij gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

Artikel 23.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het ter plaatse aangegeven aantal woningen is toegestaan en uitsluitend in de bestaande bouwwijze;

2. inwoning is toegestaan; mantelzorg uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.1;

3. ter plaatse van de figuur 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken. De bestemmingsvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bestemmingsvlak;

4. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning is toegestaan;

[...]

h. bestaande activiteiten, als opgenomen in de in 23.1.2 onder a opgenomen Staat van activiteiten en uitsluitend met de bestaande gebruiksoppervlakte als maximum;[...]

Artikel 23.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 23.1.1:

a Staat van activiteiten

Ter plaatse van de onderstaande aanduidingen zijn uitsluitend de bij die aanduiding beschreven activiteit toegestaan en uitsluitend met de bestaande gebruiksoppervlakte als maximum:

(sw-16)	specifieke vorm van wonen - 16	ondergeschikte detailhandel		Gendt
---------	--------------------------------	-----------------------------	--	-------

b Opslag

Voor opslag als opgenomen in de in 23.1.2 onder a opgenomen Staat van activiteiten geldt het volgende:

1. opslag is uitsluitend toegestaan als in pandige statische opslag;
2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
3. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
4. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;

5. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

6. detailhandel is niet toegestaan.

Planregels bij het bestemmingsplan "Herstelplan Buitengebied, 1e herziening"

Artikel 1.1 moederplan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' met identificatienummer NL.IMRO.1705.60-VG01, aldus vastgesteld door de gemeente Lingewaard d.d. 31 oktober 2013.

Artikel 1.2 1e herziening

het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 1e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.1705.168-VG01, aldus vastgesteld door de gemeente Lingewaard d.d. 18 mei 2017.

Artikel 3 Wonen

Hiervoor gelden de regels in artikel 23 van het moederplan zoals genoemd in 1.1 en de 1e herziening zoals genoemd in 1.2 voor zover relevant en met inachtneming van de volgende wijziging:

a. in artikel 23.1.2 onder a wordt in de tabel het volgende gewijzigd:

Afkorting	Aanduiding	Aard van activiteit	Adres	Kern
(sw-16)	specifieke vorm van wonen - 16	opslag en verhuur van partybenodigdheden		Gendt

Reactienota Herstelplan bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 1e herziening

Ruimtelijke aanvaardbaar.

De vraag is of het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is dat het verhuurbedrijf ter plaatse wordt gelegaliseerd. In de beoordeling betrekken wij de belangen van de omliggende eigenaren en met name zullen wij ingaan op hetgeen inhoudelijk is aangevoerd bij brief van 10 mei 2017 namens de derde belanghebbende.

Bij de beantwoording van deze vraag moet worden gerealiseerd, dat op grond van het geldende bestemmingsplan onderschikte detailhandel mogelijk is.

De activiteiten die op het perceel plaatsvinden kunnen als volgt worden omschreven:

- Opslag van verhuurmateriaal in twee schuren (oppervlakte 83 m² en 46 m²) en in een deel van het achterhuis van de woning (ca 35 m²), totale oppervlakte in gebruik voor opslag is 164 m².
- Verhuur van materiaal. Materiaal wordt door klant opgehaald en teruggebracht en door verhuurder afgeleverd en opgehaald. Als gevolg van de verhuuractiviteiten is er jaarlijks sprake van ca 844 verkeersbewegingen. De piek ligt in de periode juni tot en met september. Zie onderstaande tabel.
- Onderhoud van materialen (reparatie en schoonmaak). Deze werkzaamheden worden deels buiten uitgevoerd. In onderstaande tabel is een inschatting gemaakt van het aantal uren dat in de maanden juli tot en met september buitenactiviteiten plaatsvonden.
- Administratieve werkzaamheden.

	afhalen klant	aflevering verhuurder	totaal	verkeers- bewegingen
januari	12	7	19	38
februari	9	8	17	34
maart	12	8	20	40
april	16	13	29	58
mei	19	11	30	60
juni	32	27	59	118
juli	30	37	67	134
augustus	19	15	34	68
september	31	36	67	134
oktober	15	10	25	50
november	14	9	23	46
december	19	13	32	64
	228	194	422	844

buiten activiteiten uren
34
25
48

Besluit raad



Besluitnummer 58 / 2018

Onderwerp Herstelplan Buitengebied, 1e herziening

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 17 april 2018;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 21 juni 2018;

gelezen de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 februari 2018 nummer 201705299/1/R1;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 e.v. van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. In te stemmen met de Reactienota Herstelplan Buitengebied, 1^e herziening;
2. Het Herstelplan Buitengebied, 1^e herziening vast te stellen langs elektronische weg (planidentificatienummer NL.IMRO.1705.211-VG) en in analoge vorm.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 28 juni 2018.

De raad voornoemd,
de griffier,

P.J. Peters

Behoort bij besluit van de raad

d.d. 28 juni 2018,

Mij bekend de griffier,



P. Peters



Reactienota

Herstelplan bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 1^e herziening

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening is vastgesteld op 18 mei 2017. Tegen het besluit tot vaststelling werd beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 februari 2018, nummer 201705299/1/R1 uitspraak gedaan in de ingestelde beroepen. Hierbij zijn twee van de drie beroepen voor zover ontvankelijk, ongegrond verklaard. Eén beroep is gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad is vernietigd voor zover dat ziet op het perceel Langstraat 38 te Gendt. De gemeenteraad is opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak (vóór 30 augustus 2018) een nieuw besluit te nemen.

Dit betekent dat ook de zienswijze die eerder werd ingediend opnieuw beoordeeld dient te worden. In bijgevoegde reactienota is de zienswijze opnieuw beoordeeld.

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 1^e herziening lag op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 december 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eén van de zienswijzen die tegen het ontwerpplan werd ingediend zag op het perceel Langstraat 38 te Gendt. Nu de gemeenteraad een nieuw besluit dient te nemen, dient de zienswijze ook opnieuw te worden beoordeeld.

Hierna wordt de zienswijze met in achtneming van de uitspraak van de Raad van State opnieuw beoordeeld

2. Zienswijze.

Inhoud zienswijze dd. 23 januari 2017 (ingekomen op 23 januari 2017)

Het perceel Langstraat 38 te Gendt is bestemd tot Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen, detailhandel'. Opgemerkt wordt dat op het perceel geen detailhandel plaatsvindt, maar dat het al sinds 1986 wordt gebruikt als verhuurbedrijf van feestbenodigdheden. Gevraagd wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Uitspraak Raad van State

De Afdeling constateert dat niet in geschil is, dat de verhuuractiviteiten op het perceel Langstraat 38 te Gendt niet zijn toegestaan. De gemeenteraad heeft echter onvoldoende gemotiveerd waarom het plan deze verhuuractiviteiten niet mogelijk maakt. Het afwachten van een lopende handhavingprocedure acht de Afdeling een onvoldoende motivatie. De verhuuractiviteiten moeten naar het oordeel van de Afdeling worden aangemerkt als ondergeschikte activiteiten bij de bestemming 'Wonen'. De gemeenteraad heeft niet aannemelijk gemaakt, dat ondergeschikte verhuur voor meer overlast zal zorgen dan ondergeschikte detailhandel. Daardoor is niet voldoende gemotiveerd, dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bezwaren bestaan tegen het toestaan van de verhuuractiviteiten die op het perceel plaatsvinden. Het besluit berust niet op een deugdelijke motivering en wordt daarom vernietigd.

De gemeenteraad moet met inachtneming van het vorenstaande een nieuw plan vaststellen. Het nieuwe besluit hoeft niet te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb.

Beoordeling zienswijze

Vastgesteld kan worden dat de aanduiding 'ondergeschikte detailhandel' ter plaatse van het perceel Langstraat 38 te Gendt zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied niet overeenstemt met de wijze waarop het perceel sinds jaar en dag wordt gebruikt.

Uit gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat het huidige verhuurbedrijf reeds sinds 1986 op onderhavig perceel is gevestigd. Uit een brief van 2 februari 1989 van het college van B&W van de voormalige gemeente Gendt blijkt dat de gemeente van de aanwezigheid van het verhuurbedrijf op de hoogte was. Uit zowel de gegevens van de zijde van de exploitant, alsmede uit het verzoek om handhaving kan worden afgeleid, dat al ruim 20 jaar sprake is van de aanwezigheid van het verhuurbedrijf. Vaststaat, dat de feitelijke situatie af wijkt van de planologische situatie.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2013 is beoogd bestaande (kleine) bedrijvigheid planologisch te regelen in het bestemmingsplan. Het verhuurbedrijf is weliswaar als sinds 1986 ter plaatse aanwezig, planologische is het echter nooit gelegaliseerd. Mede gelet op het feit dat de gemeente sinds 1989 op de hoogte was van de aanwezigheid van het bedrijf, hebben wij overwogen of het legaliseren vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Hierbij overwegen wij het volgende.

Wijze van bestemmen

De Afdeling heeft vastgesteld, dat de activiteiten die plaatsvinden als ondergeschikt aan de bestemming Wonen kunnen worden beschouwd. Wij concluderen dan ook dat tegen de wijze van bestemmen, Bestemming Wonen met een aanduiding waarin de activiteiten beschreven worden, geen bezwaar bestaat.

Ruimtelijke aanvaardbaar.

De vraag is of het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is dat het verhuurbedrijf ter plaatse wordt gelegaliseerd. In de beoordeling betrekken wij de belangen van de omliggende eigenaren en met name zullen wij ingaan op hetgeen inhoudelijk is aangevoerd bij brief van 10 mei 2017 namens de derde belanghebbende.

Bij de beantwoording van deze vraag moet worden gerealiseerd, dat op grond van het geldende bestemmingsplan onderschikte detailhandel mogelijk is.

De activiteiten die op het perceel plaatsvinden kunnen als volgt worden omschreven:

- Opslag van verhuurmateriaal in twee schuren (oppervlakte 83 m² en 46 m²) en in een deel van het achterhuis van de woning (ca 35 m²), totale oppervlakte in gebruik voor opslag is 164 m².
- Verhuur van materiaal. Materiaal wordt door klant opgehaald en teruggebracht en door verhuurder afgeleverd en opgehaald. Als gevolg van de verhuuractiviteiten is er jaarlijks sprake van ca 844 verkeersbewegingen. De piek ligt in de periode juni tot en met september. Zie onderstaande tabel.
- Onderhoud van materialen (reparatie en schoonmaak). Deze werkzaamheden worden deels buiten uitgevoerd. In onderstaande tabel is een inschatting gemaakt van het aantal uren dat in de maanden juli tot en met september buitenactiviteiten plaatsvonden.
- Administratieve werkzaamheden.

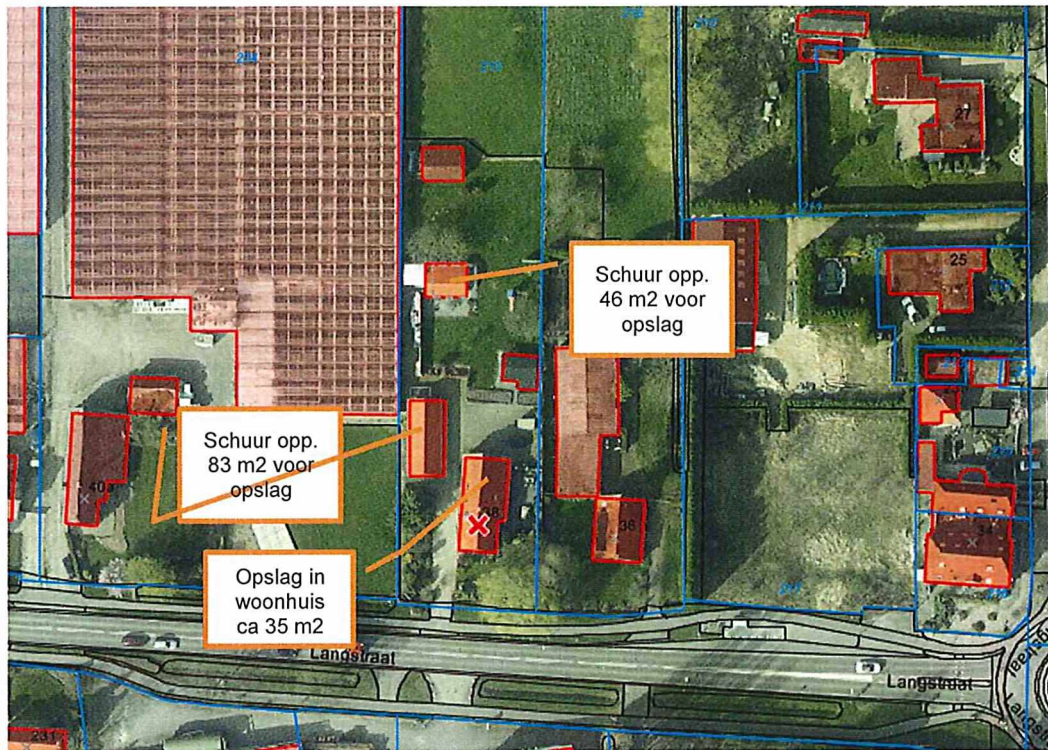
	afhalen klant	aflevering verhuurder	totaal	verkeers- bewegingen	buiten activiteiten uren
januari	12	7	19	38	
februari	9	8	17	34	
maart	12	8	20	40	
april	16	13	29	58	
mei	19	11	30	60	
juni	32	27	59	118	
juli	30	37	67	134	34
augustus	19	15	34	68	25
september	31	36	67	134	48
oktober	15	10	25	50	
november	14	9	23	46	
december	19	13	32	64	
	228	194	422	844	

Op basis van de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering kunnen deze activiteiten omschreven worden als Verhuurbedrijf voor roerende goederen n.e.g (sbi-code 772). De richtafstand voor dit type bedrijf tussen de grens van de bestemming die een bedrijf toestaat en de uiterste situering van een naastgelegen woning bedraagt 30 meter.

Voor het bepalen van de richtafstand is het aspect geluid en verkeer hierbij maatgevend. Uit de VNG brochure blijkt dat binnen deze categorie bedrijven sprake kan zijn van een grote variatie in bedrijvigheid. Bij de richtafstand is uitgegaan van een gemiddeld bedrijf. In dit geval kan op basis van de omvang van het bedrijf en de beschreven activiteiten dat sprake is van een kleinschalig bedrijf, waarbij de verkeers-aantrekkende werking, in de piekperiode gemiddeld 4 tot 6 extra verkeersbewegingen per dag, relatief beperkt is. Ook de onderhoudswerkzaamheden vormen een relatief gering deel van de werkzaamheden die plaatsvinden. Alleen al om die reden zou afgeweken kunnen worden van de richtafstand.

Bij het bepalen van de richtafstand wordt er van uitgegaan dat sprake is van een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. Daarvan is in dit geval geen sprake. Het perceel is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg waar sprake is van menging van functies, woningen, glastuinbouwbedrijf en andere bedrijven. Een kleinschalig bedrijf aan huis is passend in dit gebied. De activiteiten kunnen gelet op de systematiek van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied niet worden uitgebreid. Gelet hierop is het acceptabel de richtafstand met één afstandsstap te verlagen. De in acht te nemen richtafstand van het bedrijf tot omliggende woningen is dan 10 meter

De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van meer dan 10 meter van het perceel van het bedrijf. Gelet hierop kan worden geconcludeerd, dat het verhuurbedrijf niet zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van de woon- of leefklimaat van omliggende woningen. Het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Op basis van het vorenstaande kan worden geconstateerd dat het toestaan van het verhuurbedrijf vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar kan worden beschouwd.

De huidige omschrijving van de toegestane activiteiten als detailhandel is niet overeenkomstig de bestaande situatie. Wij stellen daarom voor de regels van het bestemmingsplan derhalve zodanig te wijzigen dat de omschrijving in artikel 23.1.2 sub 1 (sw-16) zal worden gewijzigd in "opslag en verhuur van partybenodigdheden".