

07 NOV. 2019



PI19021024

Raad van de gemeente Geldermalsen, t.a.v. gemeente  
West Betuwe  
Postbus 112  
4190 CC GELDERMALSEN

Datum  
6 november 2019

Ons nummer  
201809755/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen  
J. Jhauw  
070-4264845

Onderwerp  
Geldermalsen  
Bp. Bedrijventerreinen

Procedure  
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.  
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

K.C.M. Pasman Holding B.V., gevestigd te Strijen, gemeente Hoeksche  
Waard,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Geldermalsen (thans: de gemeente West  
Betuwe),  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 30 oktober 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen", waarin de molenbiotoop aan de Watermolenweg is opgenomen, opnieuw vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Pasman Holding B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Pasman Holding B.V. heeft nadere stukken ingediend.

Molenstichting voor het Gelders Rivierengebied heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 oktober 2019, waar Pasman Holding B.V., vertegenwoordigd door mr. D.N.J. van Horssen, rechtsbijstandverlener te Oud-Beijerland, en C.P.J. Pasman, en de raad, vertegenwoordigd door P.E.A. Broekmans en J. Akhnoukh, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Molenstichting voor het Gelders Rivierengebied, vertegenwoordigd door J.P.F. Vuuregge en ing. J.G. van Rijsbergen, als partij gehoord.

### Overwegingen

#### **Inleiding**

1. Het plan voorziet in een actualisering van de planologische regimes van de bedrijventerreinen in en rond de kern Geldermalsen.
2. Het beroep van Pasman Holding B.V. is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft haar perceel Watermolenweg 6, voor zover daaraan tevens de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" is toegekend. Dit leidt volgens haar tot een onevenredige beperking van de toekomstige bouwmogelijkheden op haar perceel, omdat daarmee de voorheen bij recht toegestane bouwhoogte aanzienlijk is verlaagd. Deze aanduiding is toegekend vanwege de ligging van de zogenoemde Poldermolen op het perceel Watermolenweg 8. Deze molen, een achtkantige grondzeiler, gebouwd in 1772, is aangewezen als rijksmonument. De molen is in eigendom van de Molenstichting voor het Gelders Rivierengebied.
3. Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen", vastgesteld op 31 mei 2016, is bij uitspraak van de Afdeling van 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2909, vernietigd wat betreft het planonderdeel met de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop". De Afdeling oordeelde dat de raad redelijkerwijs niet had kunnen afzien van een locatiespecifiek onderzoek naar het functioneren van de poldermolen en de effecten van een en ander op de windvang van de molen. Om te voldoen aan deze uitspraak heeft de raad aan het bureau Peutz de opdracht gegeven om een locatiespecifiek

onderzoek uit te voeren en het thans bestreden plan vastgesteld.

## **Procedureel**

### *Vorbereidingsprocedure*

4. Pasman Holding B.V. betoogt dat de raad ten onrechte heeft afgezien van het toepassen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bij het voorbereiden van het plan. Nu de Afdeling bij uitspraak van 25 oktober 2017 het bestemmingsplan voor het plangebied heeft vernietigd en daarbij niet heeft bepaald dat de raad de uniforme openbare voorbereidingsprocedure mocht overslaan, had de raad opnieuw een ontwerpplan ter inzage dienen te leggen en de mogelijkheid moeten bieden tot het naar voren brengen van zienswijzen, aldus Pasman Holding B.V.

4.1. De Afdeling overweegt, onder verwijzing naar haar uitspraak van 20 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2554, dat voor de beantwoording van de vraag of de raad mocht terugvallen op de procedure die ten grondslag is gelegd aan het vernietigde besluit niet doorslaggevend is of de Afdeling het bestuursorgaan ingevolge artikel 8:72, vierde lid, van de Awb heeft opgedragen om een nieuw besluit te nemen. Voor de beantwoording van de vraag of de raad opnieuw toepassing had dienen te geven aan afdeling 3.4 van de Awb, is beslissend of sprake is van omstandigheden die vanuit een oogpunt van een zorgvuldige voorbereiding van een besluit, mede gelet op de aard en ernst van de gebreken die tot vernietiging hebben geleid, en het verhandelde in die eerste procedure, met zich brengen dat het niet passend is te achten dat het bevoegd gezag ermee volstaat terug te vallen op de eerdere procedure, en niet een nieuw ontwerpbesluit opstelt en ter inzage legt. Dit is bijvoorbeeld het geval indien ten opzichte van het ontwerpbesluit sprake is van een wezenlijk ander plan of van wijzigingen die niet als van ondergeschikte aard kunnen worden aangemerkt.

4.2. De bestemming "Bedrijventerrein" en de dubbelbestemming "vrijwaringszone – molenbiotoop" die aan het perceel van Pasman Holding B.V. zijn toegekend, zijn ten opzichte van het op 31 mei 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein" ongewijzigd gebleven. Dat er nu een locatiespecifiek onderzoek aan de dubbelbestemming ten grondslag ligt, maakt niet dat er sprake is van een wezenlijk ander plan. Dat deze dubbelbestemming voor Pasman Holding B.V. ingrijpende gevolgen zou hebben, maakt dit niet anders. Er bestaat dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad er ten onrechte van heeft afgezien om voor het nemen van het besluit een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Het betoog slaagt niet.

### *Het inlichten over de besluitvorming*

5. Pasman Holding B.V. betoogt dat de raad haar na de uitspraak van de Afdeling van 25 oktober 2017 ten onrechte niet heeft ingelicht over het vervolg van de procedure. Dit had volgens haar wel in de rede gelegen

omdat zij de enige belanghebbende is bij het nu bestreden besluit. Ook heeft de raad ten onrechte geen poging ondernomen om met haar minnelijk overleg te voeren.

5.1. De Afdeling stelt vast dat het plan op de wettelijk voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. Noch uit de Wet ruimtelijke ordening, noch uit enig andere wet vloeit de verplichting voort dat de raad gehouden is tot het doen van een persoonlijke kennisgeving in een geval als hier aan de orde. Ook is er geen rechtsregel die de raad verplicht tot het voeren van minnelijk overleg.

Het betoog slaagt niet.

### **Toetsingskader**

6. 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.

### **Inhoudelijk**

#### *Molenbiotoop*

7. Pasman Holding B.V. stelt dat de raad ten onrechte opnieuw de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" heeft toegekend aan haar perceel. Dit leidt volgens haar tot een onevenredige beperking van de bouwmogelijkheden op haar perceel. Gelet op de uitkomsten van het locatiespecifiek onderzoek had de raad volgens haar moeten besluiten de betrokken dubbelbestemming niet op haar perceel te leggen, dan wel minder beperkingen te stellen aan haar bouwmogelijkheden. Weliswaar is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid, maar of een omgevingsvergunning wordt verleend voor het verhogen van haar bebouwing hangt af van een toekomstige afweging. Door deze rechtsonzekere situatie is sprake van een aanzienlijke daling van de waarde van het bedrijfsperceel, aldus Pasman Holding B.V. Zij verwijst in verband met het voorgaande naar het rapport van SPA WNP Ingenieurs van 23 november 2018 alsmede de door deze opgestelde "second opinion molenbiotoop" van 27 februari 2019.

7.1. Artikel 2.1.1, onder 23, van de Omgevingsverordening Gelderland luidt: "Molenbiotoop: Omgeving van een molen gelegen binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen. De geometrische plaatsbepaling van de molenbiotoop is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PVOmgverordening-vst1 en is verbeeld op de bij deze verordening behorende kaart Regels Erfgoed."

Artikel 2.8.2.1 luidt: "In bestemmingsplannen die betrekking

hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt."

7.2. Artikel 20, lid 20.3.1, van de planregels luidt: "De gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element."

Artikel 20, lid 20.3.2, luidt: "Op de in 20.3.1 bedoelde gronden, gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);

b. binnen de zone gemeten van 100 m tot een afstand van 400 m gemeten vanaf het middelpunt van de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/75 + 2,79$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;

c. bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a. Het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van deze gebouwen is toegestaan, mits de afwijking in bouw- en goothoogte niet wordt vergroot. Tevens is vervangende nieuwbouw (= herbouw) van deze gebouwen toegestaan mits dit plaatsvindt op dezelfde locatie én de afwijking in oppervlakte, bouw- en goothoogte niet wordt vergroot."

Artikel 20, lid 20.3.3, luidt: "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.3.2. voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als beeldbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast."

7.3. De raad heeft ter zitting erkend dat sub b per abuis niet is vermeld in artikel 20, lid 20.3.2, onder c, van de planregels. Als gevolg daarvan is, zoals Pasman Holding B.V. heeft opgemerkt, een deel van haar bedrijfspand onder het overgangsrecht gebracht.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb is voorbereid. Met

betrekking tot de mogelijkheid zelf in de zaak te voorzien verwijst de Afdeling naar hetgeen hierna onder overweging 8 en verder is overwogen.

7.4. De Afdeling stelt voorts vast dat een locatiespecifiek onderzoek heeft plaatsgevonden door Peutz. In diens rapport "De Watermolen Geldermalsen; onderzoek molenbiotoop" van 25 september 2018 (hierna: het rapport van Peutz) staat dat de molen nog wel in zekere mate draaivaardig is bij noorderwind, hetgeen aangetast wordt of verloren gaat bij een vergroting van de bestaande bouwmassa van het bedrijfspand van Pasman Holding B.V.

Hoewel sommige uitgangspunten van dit onderzoek, zoals de ruwheidslengte en de maaiveldhoogte, door Pasman Holding B.V., met verwijzing naar de rapporten van SPA WNP Ingenieurs, zijn bestreden, is niet in geschil dat bij een verhoging van de bouwhoogte op het perceel van Pasman Holding B.V. enige beperking van de windvang voor de molen, als bedoeld in artikel 2.8.2.1 van de Omgevingsverordening Gelderland, niet is uitgesloten. Reeds daarom heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling, vanwege de aanwezigheid van een – naar ter zitting is komen vast te staan – werkende molen, nieuwe bouw mogelijkheden mogen beperken.

Ten aanzien van die beperkingen, die zijn vervat in artikel 20, lid 20.3.2, onder a en b, van de planregels merkt de Afdeling op dat op basis van een concreet bouwplan op grond van artikel 20, lid 20.3.3, van de planregels een omgevingsvergunning kan worden verkregen waarmee bebouwing kan worden toegestaan die afwijkt van het bepaalde in artikel 20, lid 20.3.2, onder a en b, van de planregels. Gelet hierop ziet de Afdeling niet dat onvoldoende rekening is gehouden met de (financiële) belangen van Pasman Holding B.V. bij hogere bouw mogelijkheden. De Afdeling merkt hierbij op dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat het voor het perceel van Pasman Holding B.V. niet irreëel is dat naar aanleiding van een concreet bouwplan daadwerkelijk gebruik zal worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Zo kan een concreet bouwplan zo worden vormgegeven dat er geen relevante aantasting van de windvang van de molen plaatsvindt. Voorts acht de Afdeling in dit verband niet ondenkbaar dat het treffen van compenserende maatregelen kan bijdragen aan de conclusie dat naar aanleiding van een concreet bouwplan de afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast (vergelijk ook de uitspraak van de Afdeling van 9 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3393). Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het kappen van omliggende bomen.

Het betoog slaagt niet.

### Conclusie

8. In hetgeen Pasman Holding B.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft artikel 20, lid 20.3.2, onder c, van de planregels, in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

9. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing

van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb 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.

10. De Afdeling zal zelf voorziend bepalen dat in artikel 20, lid 20.3.2, onder c, van de planregels wordt verwezen naar subonderdeel b van dat artikellid, zodat artikel 20, lid 20.3.2, onder c, van de planregels als volgt komt te luiden: "bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a en sub b zouden zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a en sub b. Het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van deze gebouwen is toegestaan, mits de afwijking in bouw- en goothoogte niet wordt vergroot. Tevens is vervangende nieuwbouw (= herbouw) van deze gebouwen toegestaan mits dit plaatsvindt op dezelfde locatie én de afwijking in oppervlakte, bouw- en goothoogte niet wordt vergroot".

11. Uit het oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### **Proceskosten**

12. 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 Geldermalsen van 30 oktober 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen", voor zover het betreft artikel 20, lid 20.3.2, onder c, van de planregels;
- III. bepaalt dat artikel 20, lid 20.3.2, onder c, van de planregels als volgt komt te luiden:  
"bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a en sub b zouden zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a en sub b. Het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van deze gebouwen is toegestaan, mits de afwijking in bouw- en goothoogte niet wordt vergroot. Tevens is vervangende nieuwbouw (= herbouw) van deze gebouwen toegestaan mits dit plaatsvindt op dezelfde locatie én de afwijking in oppervlakte, bouw- en goothoogte niet wordt vergroot";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het gedeeltelijk vernietigde besluit als bedoeld onder II;
- V. draagt de raad van de gemeente Geldermalsen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Geldermalsen tot vergoeding van bij Pasman Holding B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van €1.024,00 (zegge: duizendvierentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Geldermalsen aan Pasman Holding B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht van € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. A. ten Veen en mr. P.H.A. Knol, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.L.M. van Loo, griffier.

w.g. Van Diepenbeek  
voorzitter

w.g. Van Loo  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 november 2019

418-928.

Verzonden: 6 november 2019

Raad  
van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

P/19021024

PostNL  
Port Betaald  
Port Payé  
Pays-Bas

