

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.

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;
- 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.

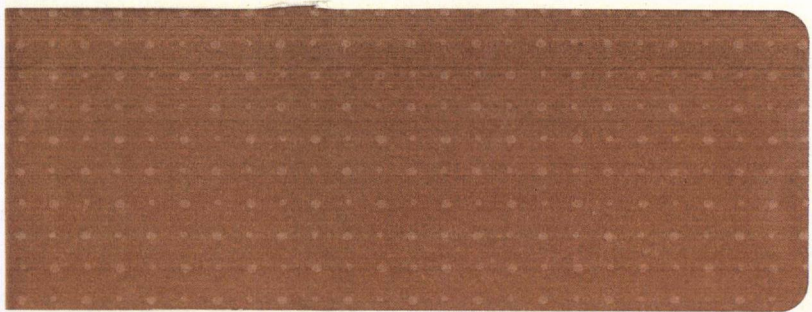
Verzonden: 6 november 2019

Raad
van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

P/19021024

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas





Raadsvoorstel

Vergadering	: 30 oktober 2018
Voorstelnummer	: 10.06
Registratienummer	: 18.015189
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: RO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: 3
B&W-datum/nummer	: 25 september 2018, nummer 010
Commissie/datum	: Grondgebied, 2 oktober 2018
Onderwerp	: Herstelbesluit bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'

Onderwerp

Herstelbesluit bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'

Beslispunten

vaststellen van het herstelbesluit (corsanummer 18.016118), NL.IMRO.0236.GDMbedrterr2016-VSG3, voor de molenbiotoop aan de Watermolenweg voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

Inleiding

In uw vergadering van 31 mei 2016 heeft u het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' gewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit is door een aantal appellanten beroep aangetekend. Deze beroepschriften zijn door de Raad van State op een aantal punten gegrond verklaard. Op 25 oktober 2017 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. In haar uitspraak heeft de Raad van State u opgedragen om binnen 26 weken een herstelbesluit te nemen. In dit voorstel wordt aan u het herstelbesluit voorgelegd zodat wordt voldaan aan onderdeel II sub b van deze uitspraak.

Besluitgeschiedenis

31 – 05 - 2016 – 16.005281 - gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'
25 – 10 - 2017 – 17.018620 - uitspraak Raad van State

Beoogd effect

Herstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', zodat de rechtszekerheid van belanghebbenden binnen de molenbiotoop wordt vergroot.

Argumenten

1.1) Er is beroep aangetekend tegen de molenbiotoop aan de Watermolenweg;

Aan de Watermolenweg staat een molen. Op basis van provinciaal beleid heeft elke molen een molenbiotoop. Hiermee wordt de windvang van de molen geborgd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is door het opnemen van een dubbelbestemming de molenbiotoop in het bestemmingsplan opgenomen. Bij het indienen van een aanvraag moet worden aangetoond dat de molenbiotoop niet in gevaar komt. Dat betekent dat een rapport door een deskundig bureau moet worden opgesteld. De aanvrager is hiervoor verantwoordelijk. Deze regeling is in elk bestemmingsplan van de gemeente Geldermalsen met een molenbiotoop opgenomen.

1.2) Het beroep gericht tegen de molenbiotoop is gegrond verklaard;

De Raad van State heeft door deze dubbelbestemming een streep gehaald. Zij hebben in hun uitspraak aangegeven dat de gemeente moet uitzoeken welke invloed de molenbiotoop heeft op de hoogte van de gebouwen. Dit moet worden opgenomen in een herstelbesluit. Dit herstelbesluit moet aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De termijn hiervoor is 26 weken.

Dit was een verrassende uitspraak omdat tot op heden deze manier van bestemmen gebruikelijk was. In alle bestemmingsplannen voor de kernen van Geldermalsen is deze regeling opgenomen. Ook de aanwezige Gelderse Molenstichting was verbaasd over deze uitspraak.



1.3) Om het herstelbesluit op te kunnen stellen, is een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd naar de molenbiotoop;

De Raad van State heeft ons opgedragen om een locatie specifiek onderzoek uit te voeren naar de molenbiotoop. Bureau Peutz heeft dit onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat elke uitbreiding van de bouwmassa aan de Watermolenweg 6 leidt tot een verslechtering van de molenbiotoop. In het rapport wordt nader ingegaan op de heersende windrichting, de invloed van de bomen ten noorden van de molen en de second opinion die door appellant is aangeleverd. Uw besluit voor het opnemen van de dubbelbestemming om de molenbiotoop te beschermen, wordt hiermee gemotiveerd. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de belangrijkste bevindingen uit het rapport vermeld. Wij geven hiermee gevolg aan de uitspraak van de Raad van State.

1.4) Het onderzoek is de basis voor het herstelbesluit;

In het herstelbesluit is de nadere motivering van de molenbiotoop opgenomen. Aan u wordt voorgesteld om dit herstelbesluit ongewijzigd vast te stellen. Vanwege de uitspraak van de Raad van State is het niet noodzakelijk om het herstelbesluit ter inzage te leggen. Uiteraard is er wel beroep mogelijk tegen dit besluit.

Kantttekeningen

Onderdeel II van de uitspraak van de Raad van State geeft aan op welke onderdelen het bestemmingsplan is vernietigd. Sub b heeft betrekking op de molenbiotoop. Sub a heeft betrekking op het bedrijventerrein Lingewaarden. Voor dit bedrijventerrein geldt nu het vorige bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Voor de bedrijven op het bedrijventerrein is dit geen probleem. Zij kunnen hun bedrijfsactiviteiten op basis van dit bestemmingsplan ongehinderd voortzetten. Natuurlijk moet hiervoor ook een herstelbesluit worden genomen. Met het (laten) opstellen van dit herstelbesluit wordt in het najaar gestart.

Effecten West Betuwe

De werkzaamheden gekoppeld aan het opstellen van het herstelbesluit lopen door na de start van de gemeente West Betuwe.

Duurzaamheidsparagraaf

Het aspect duurzaamheid speelt bij het nemen van het herstelbesluit geen rol.

Inclusie

Inclusie speelt bij het nemen van dit herstelbesluit geen rol.

Financiën

Als wij niet tijdig een besluit nemen, heeft dit financiële gevolgen. De Raad van State heeft ons opgedragen om binnen 26 weken een besluit te nemen. Overschrijding van deze termijn leidt in dit geval tot het vervallen van boetes. De Raad van State heeft hierover uitspraak gedaan. Daarom is het gewenst om in deze raadsvergadering een besluit te nemen.

Uitvoering

Uw besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Nieuwsblad Geldermalsen en de website van de gemeente Geldermalsen. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State.

Planning

Het besluit wordt zo spoedig mogelijk gepubliceerd.

Evaluatie

Zoals al eerder is aangegeven, is de uitspraak van de Raad van State over de molenbiotoop verrassend. Deze uitspraak wordt wel betrokken bij het verankeren van de molenbiotoop in nieuwe bestemmingsplannen en bij de implementatie van de Omgevingswet.



Advisering raadscommissie(s)

De commissie Grondgebied is akkoord en adviseert het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de vergadering van 30 oktober 2018.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Er wordt beroep aangetekend tegen het herstelbesluit	Juridisch	Klein	Klein	Goed verweer voeren bij de Raad van State op basis van het herstelbesluit en het onderliggende rapport.

Bijlagen

uitspraak Raad van State (17.018620)

Herstelbesluit (18.016118)

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. J.C. Steurrijs drs. J.M. Staatsen



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 september 2018
nummer 010,

besluit:

vast te stellen het herstelbesluit (corsanummer 18.016118), NL.IMRO.0236.GDMbedrterr2016-
VSG3, voor de molenbiotoop aan de Watermolenweg voor het bestemmingsplan
'Bedrijventerreinen'.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 oktober 2018, nummer 06,
de griffier, de voorzitter,



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 september 2018
nummer 010,

besluit:

vast te stellen het herstelbesluit (corsanummer 18.016118), NL.IMRO.0236.GDMbedrterr2016-
VSG3, voor de molenbiotop aan de Watermolenweg voor het bestemmingsplan
'Bedrijventerreinen'.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 oktober 2018, nummer 06,
de griffier, de voorzitter,



Herstelbesluit

Aan	leden van de gemeenteraad en collegeleden
Van	P.E.A. Broekmans
Datum	24 september 2018
Onderwerp	Herstelbesluit molenbiotoop aan Watermolenweg 6 in Geldermalsen
Registratienummer	18.016118

Aan de Watermolenweg in Geldermalsen is in 1772 een achtkantige grondzeiler opgericht. Deze molen diende als poldermolen. De molen zorgde ervoor dat de omliggende polders droog bleven. Inmiddels is de omgeving van de molen veranderd. Sinds de jaren '70 is de molen aan de noord- en oostzijde omgeven door bedrijfsbebouwing. In het bestemmingsplan 'De Gentel 1976' is de bebouwing voorzien van een positieve bestemming. De molen is in 1970 aangewezen als rijksmonument. De molen en de daarbij behorende molenbiotoop hebben derhalve een hoge cultuurhistorische waarde.

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsvisie en Omgevingsverordening de molenbiotoop vermeld als belangrijk instrument om de molen als cultuurhistorisch element te behouden. De provincie beschermt de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen. In haar verordening schrijft de provincie voor dat de molenbiotoop een omvang van 400 meter moet bedragen, gemeten vanaf het middelpunt van de molen. Deze omvang is opgenomen in het bestemmingsplan. Het provinciaal beleid is verankerd in het bestemmingsplan.

De molen kan alleen draaien bij voldoende windvang. De windvang van de molen wordt beschermd door de molenbiotoop. Nu een gedeelte van de molenbiotoop valt over een bedrijventerrein, rijst de vraag in hoeverre de aanwezige bedrijven worden beperkt door de aanwezigheid van de molenbiotoop. Deze afweging maakt de gemeente Geldermalsen als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend voor het realiseren van een uitbreiding van een bedrijfsgebouw, gelegen binnen de molenbiotoop en de hieraan gekoppelde dubbelbestemming. Door het nemen van compenserende c.q. mitigerende maatregelen kan mogelijk de inbreuk op de molenbiotoop worden weggenomen.

Aan de noordzijde van de molen staan een aantal solitaire bomen. Deze bomen zijn op de cultuurhistorische waardenkaart, die door de gemeenteraad is vastgesteld, aangeduid als historisch groen. Uit de AMK-kaart uit 1850 blijkt dat deze bomen een onderdeel waren van de weg, die toendertijd richting de molen liep. De bomen vormen nu een landschappelijke afscherming van het achtergelegen bedrijfsgebouw.

De gemeente heeft Peutz gevraagd nader onderzoek te doen naar de effecten van de (vergroting van) bebouwing aan de Watermolenweg 6 en de bomen tussen de molen en Watermolenweg 6 (zie bijlage onderzoek Peutz) en naar de effecten van vergroting van bebouwing op het gehele bedrijventerrein. Dit laatste om na te gaan of het toestaan van meer bebouwing op de locatie Watermolenweg 6 bij een vergelijkbaar verzoek elders binnen de molenbiotoop leidt tot een

significante verslechtering van de windvang van de molen. Het uitgangspunt voor de gemeente is dat een molenbiotoop uitsluitend bouwbeperkingen en een toetsing van bouwplannen mag bevatten indien bouwplannen kunnen leiden tot verslechtering van de windvang.

Op basis van het deskundigenrapport van Peutz constateert de gemeente het volgende:

- Aanpassing van de bebouwing (uitbreiding) aan Watermolenweg 6 kan een negatief effect hebben op de windvang van de molen en daarmee het mogelijke aantal draaiuren per jaar;
- De bomen gelegen ten noorden van de molen en ten zuiden van het bedrijfsgebouw aan Watermolenweg 6 hebben een belemmerende werking op de windvang, maar niet dusdanig dat de (uitbreiding van) bebouwing hier geen effect op zou hebben;
- Hogere en/of bredere bebouwing elders op het bedrijventerrein, gelegen binnen de molenbiotoop, kan eveneens een belemmerende werking hebben op de windvang.

Omdat in 19% van de tijd de draaibare wind uit de richting van de bebouwing van het bedrijventerrein komt (secties A en B uit figuur 14.4 uit het rapport van Peutz), heeft een onbeperkte bouwmogelijkheid een onevenredig negatieve werking op de windvang van de molen. De gemeente laat daarom de regeling van de molenbiotoop ongewijzigd. Tegelijkertijd erkent de gemeente het belang van de mogelijkheid om bebouwing toch uit te kunnen breiden. Daartoe kan in voorkomende gevallen bij de toetsing van een bouwplan op basis van de dubbelbestemming molenbiotoop nagegaan worden of bebouwing, indien nodig met compenserende en mitigerende maatregelen, toegestaan kan worden zonder dat het belang van de windvang van de molen onevenredig wordt benadeeld. Dit geldt voor alle bedrijven gelegen binnen de molenbiotoop, waaronder ook Watermolenweg 6.

Mbt Watermolenwal 6 kan nog worden opgemerkt dat de gemeente vanuit cultuurhistorisch oogpunt waarde hecht aan de bomenrij die tussen de molen en het bedrijf staat. Enerzijds omdat dit een historische bomenrij in het landschap is, die samenhang heeft met de molen, anderzijds omdat deze de molen een passend landschappelijk decor geeft en het zicht op de bedrijvigheid afschermt. Dit neemt niet weg dat eventueel behoud van de historische bomenrij kan worden overwogen door vervangende aanplant aan te brengen, die niet hoger reikt dan het bedrijfsgebouw. Dit leidt tot een aanzienlijke verbetering van de windvang uit noordelijke richting, die een eventueel effect van nieuwbouw zou kunnen compenseren. Dit is evenwel pas te beoordelen op basis van een concreet plan.

Resumerend heeft de gemeente invulling gegeven aan de uitspraak van de RvS en de effecten van bebouwing door een locatie specifiek onderzoek uit te laten voeren. Hieruit is gebleken dat het noodzakelijk is de regeling voor de molenbiotoop te handhaven maar dat de binnenplanse mogelijkheid (toetsing aanvraag om omgevingsvergunning) redelijkerwijs mogelijkheden biedt om met maatwerk door het nemen van mitigerende c.q. compenserende maatregelen medewerking te verlenen aan een bouwplan.

Notitie

betreft: De Watermolen Geldermalsen; onderzoek molenbiotoop
datum: 25 september 2018
referentie: OO/JA//O 16077-3-NO-003
van: ir. J.T. Akhnoukh / O.E. Otten
aan: Gemeente Geldermalsen, I. Broekmans

1 Inleiding

De Watermolen is gesitueerd aan de Watermolenweg 8 te Geldermalsen. Binnen een afstand van 400 meter van de molen zijn in de regelgeving restricties opgenomen m.b.t. de bouwhoogte. In opdracht van de gemeente Geldermalsen is de toegestane hoogte als functie van afstand alsmede de hoogte van bebouwing en begroeiing binnen de molenbiotoop inzichtelijk gemaakt zonder verdere beoordeling. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is ter aanvulling van de eerdere notitie 16077-2-NO d.d. 12 juli 2018 gekeken naar de invloed van het bedrijfspand gelegen aan Watermolenweg 6 op de windvang van de molen, alsmede de invloed van de tussen dit bedrijfspand en de molen in gelegen begroeiing. Door de gemeente is gevraagd of een eventuele vergroting van de bouwmassa van het bedrijfspand leidt tot een verslechtering van de molenbiotoop.

2 Regelgeving molenbiotoop

Er is gebruik gemaakt van de bouwregels vastgelegd in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen", kenmerk NL.IMRO.0236.GDMbedrterr2016-VSG2. Hierin staat het onderstaande vermeld.

20.3.2 Bouwregels

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.

De bovenstaande regels zijn door de Raad van State te algemeen bevonden en verworpen. Derhalve is een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd, zoals zal worden besproken in hoofdstuk 4.

3 Illustratie

De Watermolen is een grondzeiler (geen belt of stelling). Het onderste punt van de verticaal staande wiek is gelijk gesteld aan de hoogte van het plaatselijke maaiveld bij de molen. De hoogte van het maaiveld is middels de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN3) vastgesteld op circa 3,5 meter + NAP.

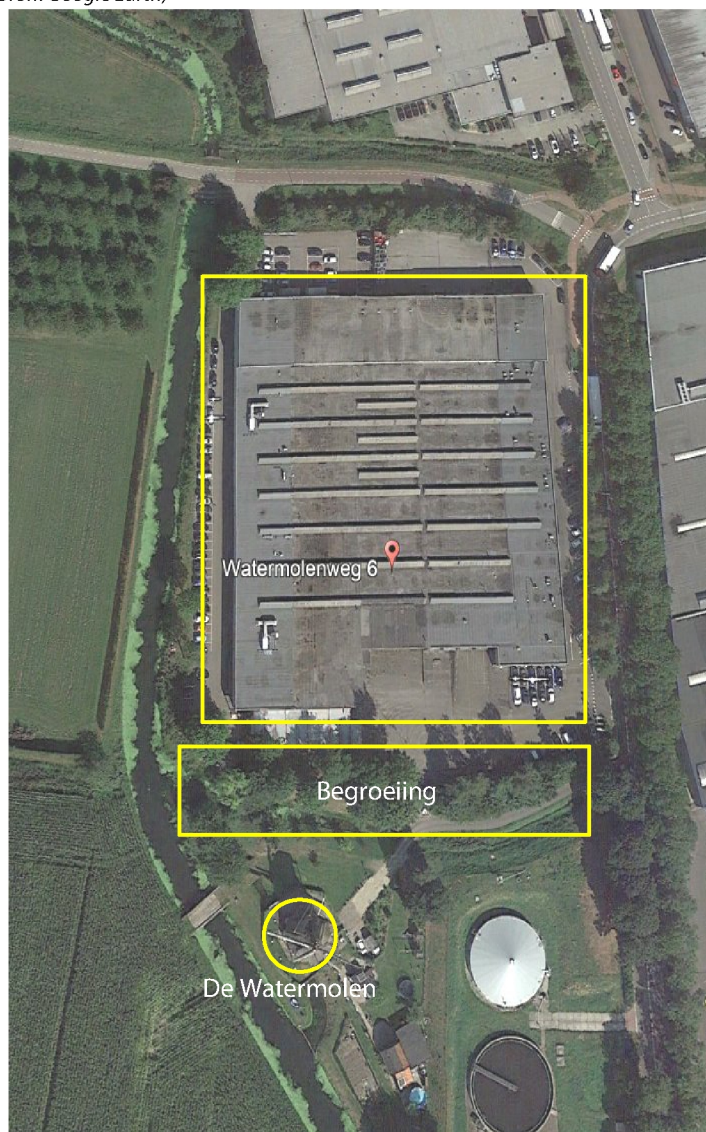
In bijlage 1 is een plattegrond van de toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop van De Watermolen getoond. Dit zijn de toegestane bouwhoogten conform de eerder genoemde bouwregels. In de plattegrond staan tevens de hoogten van de bestaande bebouwing (afstand tot de nok) en begroeiing (afstand tot de kruin) boven NAP niveau weergegeven. Deze hoogten zijn bepaald aan de hand van de AHN3. Indien op basis van de hoogtekaart geen onderscheid kon worden gemaakt tussen individuele bomen, is voor die rij van bomen één representatieve, maximale hoogte aangehouden.

4 Windvang van de molen

4.1 Situatie

Op een afstand van 50 à 60 meter van de molen staat een bedrijfspand met hoogte 8,6 meter + NAP (Watermolenweg 6). De eigenaar van het bedrijfspand wil geen bouwbeperkingen op het pand. Op circa 40 meter afstand ten noorden van de molen staat op gemeentelijke grond een rij met bomen en andere begroeiing. De bomen staan tussen de molen en het bedrijfspand op Watermolenweg 6. In figuur 4.1 is een luchtfoto van de situatie getoond.

f4.1 Luchtfoto situatie (bron: Google Earth)

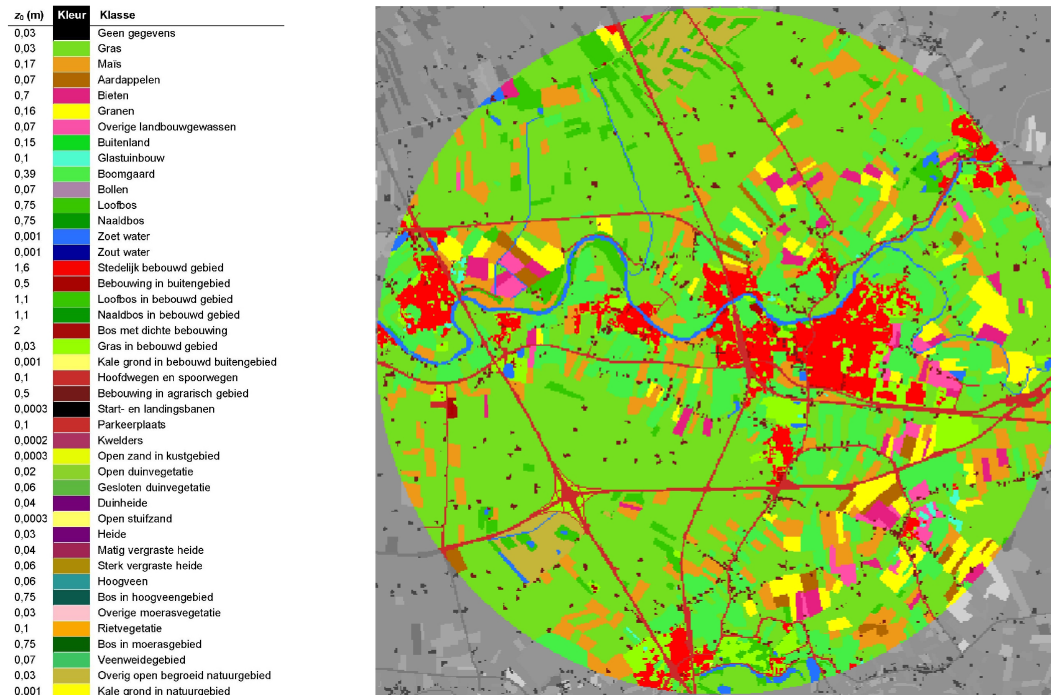


In de volgende paragrafen wordt de invloed van het bedrijfspand en de bomen beschouwd.

4.2 Windklimaat op de locatie

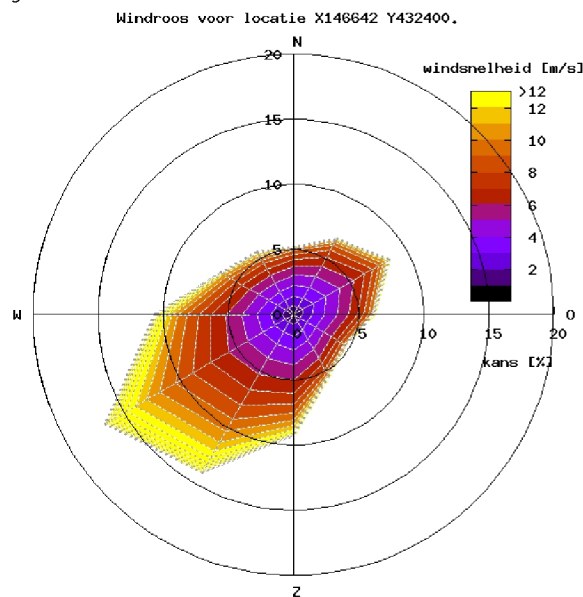
Voor beschouwingen van het windklimaat op de locatie van de molen wordt gebruik gemaakt van een windstatistiek. Hiervoor wordt uitgegaan van de NPR 6097:2006 *Toepassing van de statistiek van de uurgemiddelde windsnelheden voor Nederland*. Met behulp van de bijbehorende software wordt voor de specifieke locatie een windstatistiek berekend op basis van meteogegevens van een groot aantal meteostations en gegevens omtrent terreinruwheden tot 6 km afstand van de molen. De terreinruwheden van het omliggende gebied worden per categorie weergegeven in figuur 4.2. De kleur geeft de terreinruwheid aan. Rood staat bijvoorbeeld voor bebouwd gebied, met een zogeheten ruwheidslengte z_0 van 1,6 meter en blauw voor water met een z_0 van 0,001 meter.

f4.2 Terreinruwheid tot 6 km afstand volgens NPR 6097



In figuur 4.3 wordt de windroos, gebaseerd op de middels de NPR 6097 berekende windstatistiek op 60 meter hoogte boven de molen, weergegeven. In de windroos wordt de kans op het voorkomen van wind uit een bepaalde richting aangegeven alsmede de verdeling van windsnelheden binnen de betreffende richtingen.

f4.3 Windroos locatie molen volgens NPR 6097



t4.1 Windstatistiek van de molenlocatie volgens NPR 6097 (60 meter hoogte)

Distributief overzicht windsnelheden 60 meter op basis van NPR 6097 in uren per jaar													totaal aantal uren: 5768,0
Positie X146642 Y432400 Jaar 1963-2002													gemiddelde windsnelheid (m/s): 6,3
wind snelheid	30°	60°	Oost 90°	120°	150°	Zuid 180°	210°	240°	West 270°	300°	330°	Noord 360°	
0.0 - 0.9	14.1	18.3	16.9	11.9	14.1	13.8	12.6	14.1	17.6	12.7	13.4	14.3	
1.0 - 1.9	47.5	56.2	46.3	37.1	42.9	49.1	46.0	50.1	54.7	46.5	42.6	45.3	
2.0 - 2.9	67.7	82.7	68.2	57.6	64.0	78.8	74.1	79.1	78.5	63.7	57.6	67.1	
3.0 - 3.9	87.3	98.1	81.8	67.6	75.4	95.2	95.6	97.3	96.6	71.9	64.4	70.1	
4.0 - 4.9	86.0	107.6	86.3	63.7	75.1	102.2	112.7	117.1	102.3	75.7	68.2	68.5	
5.0 - 5.9	77.4	104.6	77.1	57.7	66.4	98.7	123.9	142.6	107.7	70.2	58.1	59.8	
6.0 - 6.9	67.6	88.4	57.6	42.3	50.2	91.7	123.2	143.8	96.7	59.7	51.5	49.8	
7.0 - 7.9	53.3	62.5	40.4	31.3	33.5	72.9	115.6	142.0	85.4	50.8	40.5	35.4	
8.0 - 8.9	35.7	44.8	31.1	21.6	26.3	60.5	107.4	129.7	76.3	39.0	30.3	23.0	
9.0 - 9.9	23.0	34.8	19.6	11.2	15.6	48.3	97.1	120.3	60.6	27.8	22.8	12.6	
10.0 - 10.9	15.4	20.5	10.9	5.3	10.1	35.0	83.6	103.5	45.7	21.5	16.4	7.7	
11.0 - 11.9	8.5	14.4	6.2	2.0	5.7	25.5	67.3	87.5	33.9	13.0	10.4	4.1	
12.0 - 12.9	3.7	8.4	3.6	1.2	3.0	17.2	53.8	65.8	25.8	9.1	5.8	2.7	
13.0 - 13.9	2.2	3.9	1.1	0.3	1.0	12.1	38.2	54.7	18.2	6.0	3.0	1.6	
14.0 - 14.9	1.5	1.3	0.6	0.3	0.4	6.5	28.8	41.2	14.0	2.7	2.2	0.9	
15.0 - 15.9	0.5	0.5	0.3	0.1	0.3	4.2	19.4	28.0	9.6	1.2	1.1	0.4	
16.0 - 16.9	0.1	0.3	0.1	0.0	0.1	2.2	12.9	19.1	5.8	1.0	0.6	0.1	
17.0 - 17.9	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	1.0	8.1	13.9	3.7	0.4	0.3	0.0	
18.0 - 18.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	5.3	8.0	2.4	0.2	0.3	0.0	
19.0 - 19.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	2.8	4.8	1.5	0.2	0.1	0.0	
20.0 - 20.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	1.8	2.9	0.6	0.1	0.0	0.0	
21.0 - 21.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.9	1.8	0.8	0.0	0.0	0.0	
22.0 - 22.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	1.4	0.2	0.0	0.0	0.0	
23.0 - 23.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	
24.0 - 24.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	
25.0 - 25.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	
26.0 - 26.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	
27.0 - 27.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	
28.0 - 28.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	
29.0 - 29.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
30.0 - 30.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
31.0 - 31.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
32.0 - 32.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
33.0 - 33.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
34.0 - 34.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
35.0 - 35.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
36.0 - 36.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
37.0 - 37.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
38.0 - 38.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
39.0 - 39.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
aantal uren	591.5	747.4	548.1	411.2	484.1	816.3	1232.4	1470.4	939.1	573.4	489.6	463.4	
gemiddelde snelheid	5.2	5.4	5.0	4.7	4.9	6.1	7.7	8.0	6.6	5.6	5.4	4.8	

Uit de windroos en de in tabel 4.1 opgenomen windstatistiek blijkt dat bij de molen de wind relatief vaak uit het zuidwesten komt. Het bedrijfspand aan Watermolenweg 6 is gelegen ten noorden van de molen. Wind uit deze richting komt minder vaak voor. Deze gegevens zijn van invloed van de beoordeling van de windaanvoer.

4.3 Windaanbod

Aan de hand van de windstatistiek zoals bepaald met de NPR 6097 is het potentiële windaanbod bij de molen berekend voor de sector corresponderend met het bedrijfspand op Watermolenweg 6. Hiermee kan inzicht worden verkregen in de mogelijke invloed op het functioneren van de molen.

Doordat de windstatistiek geldt voor 60 meter hoogte boven de molen, wordt rekening gehouden met het windsnelheidsverloop met de hoogte. Het verloop wordt afhankelijk van de terreinruwheid berekend met de zogenaamde logwet. De terreinruwheid is op basis van gegevens zoals weergegeven in figuur 4.2 voor de sector overeenkomend met het bedrijfspand ingeschat op een gemiddelde ruwheidslengte van 0,5 meter.

De algemene grenzen waarbinnen molenbedrijf mogelijk is, van 5 tot 15 m/s op ashoogte van de molen (bron: vereniging De Hollandsche Molen), komen door het windsnelheidsverloop met de hoogte overeen met een windsnelheidsbereik van 7,2 tot 21,6 m/s op 60 meter hoogte. De in de windstatistiek aangegeven uren in dit windsnelheidsbereik komen bij een onbelemmerde situatie overeen met de potentiële draaimomenten van de molen.

Het bedrijfspand op Watermolenweg 6 kan een belemmering van de windaanvoer vormen bij noordelijke wind tussen de windrichtingen 339° en 49°, zie bijlage 1. Uit de berekening volgt dat in een onbelemmerde situatie 14,3% van de tijd wind uit de sector 339° t/m 49° komt. Hiervan valt 20,7% binnen het vermelde windsnelheidsbereik van de molen. Dit geeft in een onbelemmerde situatie 3,0% van de tijd 'draaiwind' uit deze sector¹. De overige tijd (97,0%) komt de wind uit een andere richting of komt de windsnelheid niet overeen met het draaibereik van de molen.

Stel dat de windstroming worst case gezien dusdanig door het bedrijfspand verstoort wordt dat de molen niet zou kunnen draaien bij wind uit de windrichtingen 339° t/m 49° en dat er geen andere verstoringen aanwezig zouden zijn, dan zou de molen hierdoor 3,0% van de tijd, 259 uren per jaar, stilvallen. De werkelijke invloed van het bedrijfspand zal echter kleiner zijn doordat de begroeiing tussen het bedrijfspand en de molen de toegestane molenbiotoophoogte in deze windsector ook overschrijdt. Tevens overschrijden diverse gebouwen gelegen op grotere afstand van de molen de toegestane hoogtebegrenzing, hoewel deze bebouwing een beduidend kleinere belemmering vormt voor het windaanbod dan de genoemde bomen en het bedrijfspand zelf.

¹ 'Draaiwind': wind waarvan de snelheid dusdanig is dat de molen kan draaien, d.w.z. het totaal aantal uren met voor de molen 'geschikte' wind, met een uurgemiddelde windsnelheid tussen de 5 en 15 m/s op ashoogte van de molen, bepaald over een periode van 24 uur per dag, 365 dagen per jaar (=8766 uren).

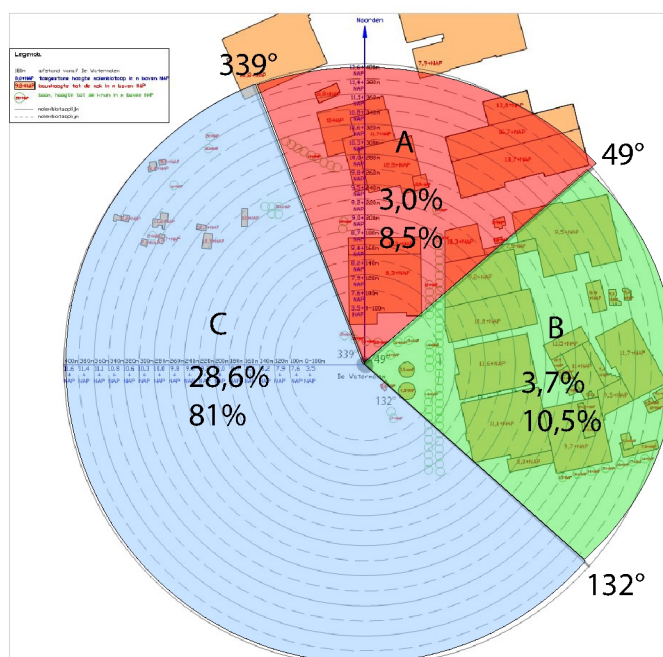
Om het genoemde percentage van 3,0% in perspectief te zetten is tevens gekeken naar het bruikbare windaanbod bij overige windrichtingen in de biotoop. De sector 339° t/m 49° is zoals gezegd de hoeksector die het plan beslaat. Achterliggend is eveneens bebouwing aanwezig. De meeste andere bebouwing binnen de molenbiotoop ligt ten oosten van de molen en beslaat de hoeken tussen 49° en 132°. Ten slotte is er nog de vrijwel onbelemmerd hoeksector van 132° tot 339° (zuidoost t/m noordwest). In tabel 4.2 zijn de resultaten samengevat en hieronder vervolgens nader toegelicht.

t4.2 Samenvatting windaanbod molenbiotoop

Hoeksector	Percentage wind bruikbaar voor molen van totale statistiek bij onbelemmerde situatie	Percentage t.o.v. het totale bruikbare windaanbod	Belemmerde / onbelemmerde situatie
A: 339° - 49°	3,0%	8,5%	belemmerd
B: 49° - 132°	3,7%	10,5%	belemmerd
C: 132° - 339°	28,6%	81%	grotendeels onbelemmerd
0 - 360°	35,3%	100%	deels belemmerd, deels onbelemmerd

Als dat de molen vanuit alle windrichtingen (0 - 360°) vrije windvang zou hebben gehad en er dus geen enkele belemmering zou zijn geweest, dan zou de molen theoretisch gezien ongeveer 35,3% van het totaal aantal uren per jaar kunnen draaien. Voor de hoeksector die het plan beslaat is dit – zoals al eerder vermeld – 3,0% van het totaal aantal uren per jaar. Ten opzichte van het totale theoretisch bruikbare windaanbod voor de molen is dit derhalve $3,0 / 35,3 * 100 = 8,5\%$. Evenzo komt 28,6% van het totaal aantal uren per jaar wind uit de hoeksector 132° - 339° en is dit 81% van het totale bruikbare windaanbod voor de molen ($28,6 / 35,3 * 100 = 81\%$). In tegenstelling tot de rest van de molenbiotoop is deze hoeksector vrijwel onbelemmerd. In deze getallen is het effect van belemmering van de wind door aanwezige bebouwing en begroeiing niet meegewogen. Het windaanbod in verschillende sectoren is geïllustreerd in figuur 4.4.

f4.4 Grafische weergave van de resultaten in tabel 4.2



4.4 Windafvoer

Bij een dichte bebouwde situatie op beperkte afstand van een molen kan de windafvoer bij tegenovergestelde windrichting in het geding komen. Er vormt zich dan een drukopbouw en een afwijking van de windstroming. Dit is een indirect effect. Door de aanwezigheid van de bomen alsmede door de verhouding tussen de afstand tot de molen en de gebouwhoogte van het bedrijfspand wordt, ook bij eventuele vergroting van de bouwmassa, dit effect als verwaarloosbaar beschouwd. Een nadere analyse is niet noodzakelijk.

4.5 Invloed van de begroeiing

De eerste 100 meter afstand van de molen zijn zeer belangrijk voor de windvang van de molen. De begroeiing/bomen staan op betrekkelijk korte afstand van de molen, namelijk circa 40 meter. De hoogte hiervan varieert. De globale maximale hoogte van de bomen ligt op basis van de AHN3 hoogtekkaart rond de 15 meter + NAP.

De Watermolen is een grondzeiler met een vlucht van 27,75 meter (bron: molendatabase). De askophoogte van de molen ligt daardoor op $27,75/2 + 3,5 + \text{NAP} = 17,4 \text{ meter} + \text{NAP}$. Dit betekent dat de bomen tot bijna de askophoogte reiken en tot die hoogte wind kunnen afvangen, wat bijdraagt aan een verslechtering van de molenbiotoop. De bomen zijn echter enigszins luchtdoorlatend en in de winter bladverliezend. De bomen vangen hierdoor in de winter – het seizoen waarin het het hardst waait – veel minder wind af dan in de zomer. Hoewel de bomen vrij dicht op elkaar staan, kan er ook nog lucht stromen tussen de onderlinge bomen door.

Door de seizoensgebondenheid, luchtdoorlatendheid van de bomen en de bomenrij als geheel, is het niet zo dat het effect van de bouwhoogte van het bedrijfspand op de windvang van de molen volledig wegvalt tegen het effect van de bomen. Een eventuele vergroting van de bouwmassa zal leiden tot een verslechtering van de molenbiotoop, zoals kwantitatief besproken in paragraaf 4.3, vooral in de periode dat de bomen niet bladdragend zijn.

4.6 Reactie op memo Croonenburo5

In de memo van Croonenburo5 (kenmerk: ADV02-053282-01A) d.d. 29 juni 2016 wordt het volgende geconcludeerd:

“De gewenste verruiming van de hoogte met 3 meter (bestaand pand 6 meter + 3 meter uitbreiding tot 9 meter) vormt geen probleem voor de windvang van de molen.”

Dit wordt in de memo gemotiveerd door te stellen dat de gemiddelde hoogte van de bomen hoger is dan de geplande bouwhoogte van het bedrijfspand op Watermolenweg 6.

Zoals in paragraaf 4.5 hierboven staat beschreven is dit een onjuiste conclusie. Een verhoging van het bedrijfspand heeft een verslechtering van de molenbiotoop tot gevolg, ondanks de hoge bomen. Over het algemeen geldt dat een vergroting van de bouwmassa leidt tot een

verslechtering van de molenbiotoop. Daarnaast kan de vormgeving van het gebouw een rol spelen.

De Molenstichting voor het Gelderse Rivierengebied geeft in hun reactie ("Nadere beschouwing effect windvang ivm beplanting tussen poldermolen Geldermalsen en bedrijventerrein t.p.v. pand dhr Pasman, Watermolenweg 6." d.d. 18 september 2018) het volgende aan:

"(...) de molen bij noorderwind af en toe nog draait, hoewel hiervoor wel stevige wind nodig is."

De molen is dus nog wel in zekere mate draaivaardig bij noorderwind, hetgeen aangetast zou worden of verloren zou gaan bij een vergroting van de bouwmassa van het bedrijfspand.

5 Conclusie

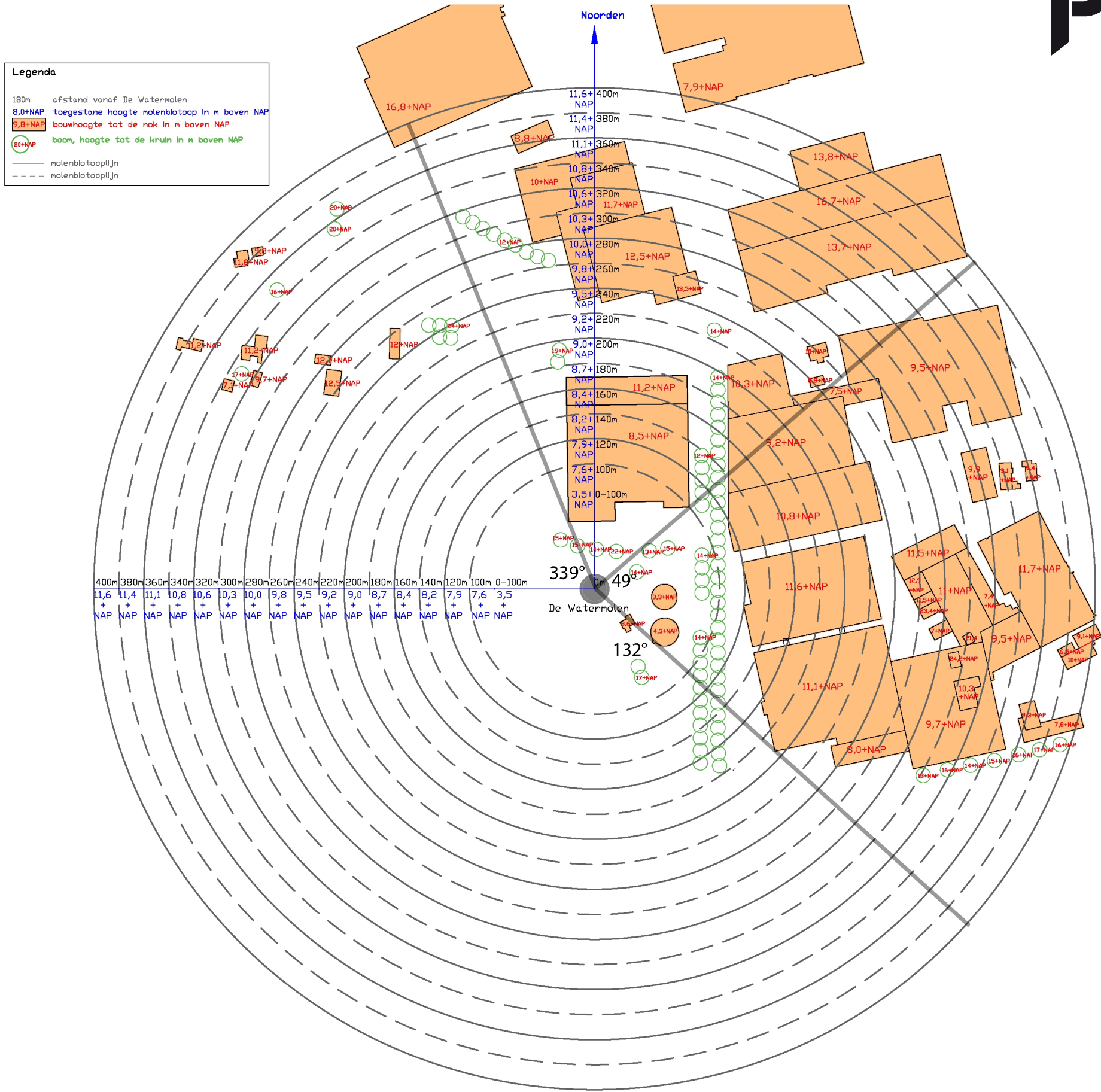
Over het algemeen geldt dat een vergroting van de bouwmassa leidt tot een verslechtering van de molenbiotoop. Dit geldt ook voor de onderhavige situatie, ondanks de hoge begroeiing die dicht bij de molen ligt. Een vergroting van de bouwmassa van het bedrijfspand zal tot maximaal 3,0% van de tijd leiden tot een afname in draaiwind, dat is theoretisch maximaal 8,5% van het totale bruikbare windaanbod.

Het is niet ongebruikelijk dat gemeenten bij een concrete aanvraag van de omgevingsvergunning afwegen of een dergelijke beperking toelaatbaar is, of mitigerende maatregelen in overweging nemen in de vorm van een aanpassing van omliggende windremmende begroeiing in het openbaar gebied, zoals in deze situatie bijvoorbeeld de begroeiing tussen de molen en het bedrijfspand.

Mook,



Deze notitie bevat 9 pagina's en 1 bijlage



Uitspraak 201607177/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 25 oktober 2017

Tegen: de raad van de gemeente Geldermalsen

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:2909**

201607177/1/R1.

Datum uitspraak: 25 oktober 2017

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], (hierna: [appellant sub 1]) gevestigd te Strijen,
 2. [appellant sub 2] en anderen (hierna: VKPB en anderen), gevestigd te Geldermalsen,
 3. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] en [appellant sub 3C] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 3]), allen wonend te Geldermalsen,
 4. [appellant sub 4], wonend te Geldermalsen,
 5. Middengebied Geldermalsen B.V. (hierna: MG B.V.), gevestigd te Tiel,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Geldermalsen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 31 mei 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], VKPB en anderen, [appellant sub 3], [appellant sub 4] en MG B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht.

[appellant sub 1], MG B.V. en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

De raad, MG B.V. en VKPB en anderen, [appellant sub 3] en [appellant sub 4] hebben nadere stukken ingediend.

[partij] heeft desgevraagd een nadere uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 augustus 2017, waar [appellant sub 1], vertegenwoordigd door mr. D.N.J. van Horssen en [gemachtigde], VKPB en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigden] en [appellant sub 3A], en bijgestaan door [gemachtigde], [appellant sub 3], vertegenwoordigd door [appellant sub 3B] en bijgestaan door [gemachtigde], [appellant sub 4], bijgestaan door [gemachtigde], en MG B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde] en bijgestaan door mr. M.J.M. van Gerwen en [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door P.E.A. Broekmans en H.G. van Os, zijn verschenen. Voorts zijn de Molenstichting voor het Gelders Rivierengebied, vertegenwoordigd door [gemachtigde], en [partij], vertegenwoordigd door [gemachtigde], ter zitting als partij gehoord.

Overwegingen

Het bestemmingsplan

1. Het bestemmingsplan voorziet in een actualisering van de planologische regimes van de bedrijventerreinen in en rond de kern Geldermalsen (behoudens het bedrijventerrein Hondsgemet): De Gentel/ Watermolen, Oudenhof, Lingewaarden, West Betuwe, Hoge Weide A en Hoge Weide B. Het plan heeft een overwegend conserverend karakter.

Toetsingskader

2. 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.

Planregels

3. De relevante planregels van het thans voorliggende bestemmingsplan zijn tevens als Bijlage 1 bij deze uitspraak gevoegd. Deze bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Gezamenlijke beroepsgronden

4. [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen hebben allen beroep ingesteld tegen de plandelen voor hun eigen gronden, alle gelegen op het bedrijventerrein Lingewaarden en plaatselijk bekend als [locaties A]. Zij hebben daarbij een aantal keer dezelfde beroepsgronden aangevoerd. De Afdeling zal hun beroepen in zoverre gezamenlijk behandelen.

Leden 4.2.3 en 4.3.3, van de planregels

5. [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen achten artikel 4, lid 4.2.3, van de planregels rechtsonzeker, omdat niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder "perceel". Naar aanleiding van de toelichting van [gemachtigde] ter zitting begrijpt de Afdeling [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen aldus dat lid 4.3.3 van de planregels eveneens rechtsonzeker is, omdat daarin wordt verwezen naar lid 4.2.3 van de planregels.

5.1. Artikel 4, lid 4.2.3, van de planregels luidt: "Ter plaatse van de aanduidingen "maximum bebouwingspercentage (%)" en "maximale bouwhoogte (m)", mogen het bebouwingspercentage per perceel en de bouwhoogte niet meer bedragen dan met die aanduiding is aangegeven." Lid 4.3.3, van de planregels luidt: "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3, ten aanzien van het voorgeschreven bebouwingspercentage, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 75 % bedragen;
- b. er blijven voldoende laad- en losmogelijkheden en parkeervoorzieningen bestaan;

c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden."

5.2. Vast staat dat in de planregels geen definitiebepaling is opgenomen van de term "perceel". De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad ter zitting aldus dat met deze term niet wordt bedoeld op een kadastraal perceel of een gemeentelijke nummeraanduiding, maar dat de uitleg afhangt van de concrete bedrijfssituatie ter plaatse. Deze uitleg brengt naar het oordeel van de Afdeling met zich dat aan de term "perceel" in lid 4.2.3 in verschillende situaties verschillende betekenissen kunnen hebben. Naar het oordeel van de Afdeling stellen VKPB en anderen dan ook terecht dat lid 4.2.3 van de planregels rechtsonzeker is. Gelet hierop stellen VKPB en anderen voorts terecht dat lid 4.3.3 vanwege de verwijzing naar lid 4.2.3 eveneens rechtsonzeker is. In zoverre is het besluit in strijd met het algemene beginsel van rechtszekerheid.

De betogen slagen.

Leden 4.2.4 en 4.3.4 van de planregels

6. [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen betogen dat artikel 4, lid 4.2.4, van de planregels overbodig is en leidt tot onevenredige beperkingen van de bedrijfsvoering op hun gronden. Dit wordt volgens hen niet hersteld door lid 4.3.4 van de planregels.

6.1. Artikel 4, lid 4.2.4, van de planregels luidt: "De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m."

Lid 4.3.4 luidt: "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4, ten aanzien van de voorgeschreven afstand tot perceelsgrenzen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bereikbaarheid van het perceel voor hulpdiensten voldoende gegarandeerd blijft;

b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden."

6.2. De raad heeft toegelicht dat hij met de in artikel 4, lid 4.2.4, van de planregels neergelegde afstandseis de bereikbaarheid van (de achterzijde van) de percelen voor hulpdiensten wenst te waarborgen. In de enkele stelling van [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen dat de bereikbaarheid van hun gronden in alle gevallen is gegarandeerd en de omstandigheid dat de entree van hun gronden aan de openbare weg ligt, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid in artikel 4, lid 4.2.4, van de planregels heeft kunnen voorzien. De betogen falen.

Buitenopslag

7. [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen hebben hun beroepen onder meer gericht tegen artikel 4, lid 4.1.2, onder f, onder 1, 2, 3 en 6, van de planregels over buitenopslag voor zover deze planregel betrekking heeft op hun gronden. Zij betogen, kort gezegd, dat artikel 4, lid 4.1.2, onder f, van de planregels rechtsonzeker is en leidt tot een onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van hun gronden voor buitenopslag.

Zo hebben zij onder meer aangevoerd dat de maximaal toegestane hoogte voor buitenopslag ten onrechte is verlaagd naar maximaal 2 meter onder de bestaande bouwhoogte, omdat de bestaande buitenopslag op sommige percelen hoger zou reiken dan de thans voorziene hoogte. Voorts is aangevoerd dat buitenopslag op grond van artikel 4, lid 4.1.2, onder f, onder 1, van de planregels ten onrechte uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak. Weliswaar mag bestaande opslag binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens op grond van lid 4.1.2, onder f, onder 3, van de planregels voortbestaan, maar volgens hen is niet duidelijk wat onder "bestaande buitenopslag" moet worden verstaan. Ditzelfde geldt voor "bestaande buitenopslag" in lid 4.1.2, onder 2, van de planregels. Hiertoe voeren zij aan dat de opslag per dag kan wijzigen in soort, hoeveelheid en samenstelling, zodat onduidelijk is wat onder 'nieuwe' en wat onder 'bestaande' opslag valt. Evenmin kunnen zij zich vinden in de zinsnede "buitenopslag is uitsluitend toegestaan

ten behoeve van het eigen bedrijf" in artikel 4, lid 4.1.2, onder f, onder 6, van de planregels. Hiertoe voeren VKPB en anderen aan dat niet duidelijk is wat onder "eigen bedrijf" moet worden verstaan.

7.1. De percelen van [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen liggen aan de Rijnstraat en zijn in het voorliggende bestemmingsplan alle voorzien van de bestemming "Bedrijventerrein" met gedeeltelijk de aanduidingen "bouwvlak", "maximum bouwhoogte 10 m" en "maximum bebouwingspercentage 60%".

Artikel 1, lid 1.21, van de planregels luidt: "Bestaand(e): bij gebruik: het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning".

Artikel 1, lid 1.34, luidt: "Buitenopslag: het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van (bedrijfs)percelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke".

Artikel 4, lid 4.1.2, luidt: "[...]

f. Buitenopslag

Voor buitenopslag geldt het volgende:

1. buitenopslag mag uitsluitend plaatsvinden binnen het 'bouwvlak';
2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m onder de bestaande bouwhoogte op het betreffende bouwperceel, met dien verstande dat een hoogte van 5 m minimaal is toegestaan, met dien verstande dat reeds bestaande buitenopslag met een grotere hoogte mag blijven voortbestaan;
3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat reeds bestaande buitenopslag met een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag blijven voortbestaan;

[...]

6. buitenopslag is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf."

[...]"

7.2. Het betoog van [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen dat niet duidelijk is wat wordt bedoeld met de term "eigen bedrijf" in lid 4.1.2, onder f, onder 6, van de planregels, volgt de Afdeling niet. Een redelijke uitleg van deze bepaling brengt met zich dat in een situatie waarbij (legaal) meerdere bedrijven op een perceel gevestigd zijn, ten behoeve van ieder individueel bedrijf op dat perceel buitenopslag mag plaatsvinden. Het betoog faalt.

7.3. Op zichzelf bezien acht de Afdeling de restricties die in artikel 4, lid 4.1.2, onder f, onder 1, 2, 3 en 6, van de planregels aan buitenopslag zijn verbonden - uitsluitend binnen het bouwvlak, maximaal tot een hoogte van 2 meter onder de bestaande bouwhoogte op het bouwperceel, minimaal op 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en uitsluitend ten behoeve van het eigen bedrijf - niet onredelijk, mede gelet op de ruimtelijke afwegingen die de raad daaraan ten grondslag heeft gelegd.

Voor zover [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen betogen dat deze restricties leiden tot een onevenredige beperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden van hun gronden, overweegt de Afdeling het volgende. In het algemeen kunnen geen blijvende rechten aan een geldend bestemmingsplan worden ontleend, omdat de raad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen. Naar aanleiding van de stelling van [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen dat als gevolg van lid 4.1.2, onder f, van de planregels ten onrechte niet is voorzien in buitenopslag aan de voorzijde van hun gronden, overweegt de Afdeling dat uit het deskundigenbericht volgt dat dit op grond van het voorgaande planologische regime evenmin was toegestaan.

Over de door VKPB en anderen gemaakte vergelijking met het autobedrijf op het perceel Rijnstraat 32C overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat ten behoeve van dat perceel in verband met een bedrijfsverplaatsing in het verleden vrijstelling is verleend op grond waarvan autohandel ter plaatse was toegestaan. In hetgeen VKPB en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door VKPB en anderen genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

7.4. Voor zover wordt betoogd dat met de restricties in lid 4.1.2, onder f, onder 1, 2, 3 en 6, wordt afgedaan aan bestaande legale situaties op de percelen Rijnstraat 41, 43, 45 en 50, overweegt de Afdeling dat de raad met opname van de gebruiksregel in lid 4.1.2, onder f, onder 2 en 3, van de planregels heeft beoogd bestaande legale situaties op percelen ten aanzien van buitenopslag te respecteren. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad echter in zoverre niet bereikt wat hij heeft beoogd, omdat [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen terecht betogen dat niet duidelijk is wat in lid 4.1.2, onder 2 en 3, van de planregels moet worden verstaan onder "bestaande buitenopslag". Hiertoe overweegt de Afdeling het volgende. De raad heeft desgevraagd toegelicht dat de omvang van de bestaande buitenopslag kan worden vastgesteld aan de hand van luchtfoto's daterend van maart 2016. Gelet op artikel 1, lid 21, van de planregels is voor de vraag wat moet worden verstaan onder "bestaande buitenopslag" echter relevant de buitenopslag die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig was op een perceel, dan wel is toegestaan krachtens een omgevingsvergunning. De raad heeft het bestemmingsplan op 31 mei 2016 vastgesteld. Het bestemmingsplan is enige tijd daarna, gezien 3.8, vijfde lid, van de Wro in werking getreden. Gelet daarop heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling voor de vraag wat moet worden verstaan onder bestaande buitenopslag niet kunnen volstaan met een verwijzing naar luchtfoto's uit maart 2016, nog daargelaten dat de raad ter zitting heeft erkend dat bijvoorbeeld de hoogte van de buitenopslag aan de hand van luchtfoto's niet goed kan worden vastgesteld en dat deze luchtfoto's geen onderdeel vormen van het bestemmingsplan. Daarnaast betogen [appellant sub 3], [appellant sub 4] en VKPB en anderen naar het oordeel van de Afdeling terecht dat uit de planregels niet kan worden afgeleid of het soort product dat wordt opgeslagen en of de duur van de opslag relevant zijn voor de vraag wat moet worden verstaan onder "bestaande buitenopslag". In zoverre is het besluit in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) onzorgvuldig voorbereid en in strijd met het algemene beginsel van rechtszekerheid vastgesteld.

De betogen slagen.

Het beroep van VKPB en anderen voor het overige

Strekking beroep

8. Het beroep van VKPB en anderen is onder meer gericht tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft de percelen Rijnstraat 41, 43, 45, 50, 68, 70, 74, 74a en 76a, met dien verstande dat VKPB en anderen desgevraagd ter zitting hebben toegelicht dat [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 3D] hebben bedoeld slechts beroep in te stellen tegen de plandelen wat betreft hun eigen percelen en niet tevens tegen de plandelen voor de percelen van de mede-indieners van het beroep. Gelet hierop ziet de Afdeling in zoverre geen beletselen voor de ontvankelijkheid van het beroep van VKPB en anderen.

Intrekking

9. Ter zitting hebben VKPB en anderen de beroepsgronden die betrekking hebben op de plandelen voor de percelen Rijnstraat 74, 74a en 76a, ingetrokken, behoudens de algemene bezwaren die zij naar voren hebben gebracht in verband met een aantal planonderdelen, waaronder hun bezwaren ten aanzien van artikel 4, lid 4.1.2, onder f, en lid 4.2.3, van de planregels. Voorts hebben zij ter zitting ten aanzien van het perceel Rijnstraat 43 de beroepsgrond dat de wasboxen op het perceel niet als zodanig zijn bestemd alsmede de beroepsgrond dat op de percelen Rijnstraat 41, 43, 45 en 50 niet in de juiste milieucategorie voor bedrijven is voorzien, ingetrokken. Tot slot hebben VKPB en anderen ter zitting de beroepsgronden gericht tegen de planonderdelen artikel 4, lid 4.1.2, onder d, onder 4 en lid 4.4.5, onder b, onder 2, van de planregels ingetrokken, omdat deze planonderdelen niet bestaan.

Formele aspecten

10. VKPB en anderen betogen dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Artikel 3:46 van de 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.

Rijnstraat 68-70

11. Op de percelen Rijnstraat 68-70 is het bedrijf "Technisch Service Center de Betuwe" (hierna: TSC) gevestigd. VKPB en anderen betogen dat ten onrechte niet alle bedrijfsactiviteiten van TSC op de percelen als zodanig zijn bestemd. Ter zitting hebben zij nader toegelicht dat zij, net als het autobedrijf gevestigd aan de Rijnstraat 32C, de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - autohandel" wensen.

11.1. Aan de percelen Rijnstraat 68 en 70 is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend met onder meer de aanduidingen "bouwvlak", "maximum bouwhoogte 10 m" en "maximum bebouwingspercentage 60%". Artikel 1, lid 1.64, van de planregels luidt: "productiegebonden detailhandel: beperkte vorm van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces."

Artikel 4, lid 4.1.1, luidt: "De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven, waaronder niet-zelfstandige kantoren, met dien verstande dat uitsluitend de volgende bedrijfsfuncties zijn toegestaan:

1. Bedrijven in categorie 1 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1' (Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1 bij dit plan);

2. Tevens voor de hieronder nader omschreven bedrijven in categorie 4.1 en 4.2, ter plaatse van de volgende aanduidingen:

[...]"

Lid 4.1.2, onder g, luidt: "Detailhandel is uitgesloten behoudens:

1. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de in 4.1.1 genoemde bedrijvigheid, met dien verstande dat de oppervlakte voor productiegebonden detailhandel maximaal 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100 m²;

[...]

3. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van en zoals beschreven bij de volgende aanduidingen:

a. "specifieke vorm van detailhandel - autohandel, uitsluitend detailhandel in automobielen;

[...]"

11.2. De bedrijfsactiviteiten van TSC bestaan volgens het deskundigenbericht uit het reviseren en onderhouden van motoren, uitvoeren van reparaties van grote technische schades of storingen van personenauto's en lichte bedrijfswagens, alsmede de verkoop van occasions en banden. In de staat van bedrijfsactiviteiten 1 die als bijlage 1 bij de planregels is gevoegd, zijn opgenomen SBI-2008 codes 451, 452 en 454, waarbij - in afwijking van de VNG-brochure - de activiteit als volgt wordt omschreven: "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven (geen detailhandel)". Gelet hierop en met inachtneming van artikel 4, lid 4.1.2, onder g, van de planregels is ter zitting dan ook gebleken dat de bedrijfsactiviteiten van TSC op de percelen Rijnstraat 68-70 als zodanig zijn bestemd, behoudens de verkoop van occasions en banden.

De raad heeft ter zitting onder verwijzing naar de beleidsnotitie "Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011-2030", toegelicht dat hij volumineuze detailhandel, vanwege de ruimtelijke uitstraling, in beginsel niet wenst te faciliteren op het bedrijventerrein Lingewaarden, en dat hij dit elders in de gemeente wenst te concentreren. Dit uitgangspunt acht de Afdeling niet onredelijk. In hetgeen VKPB en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van de toekenning van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - autohandel" aan de percelen Rijnstraat 68-70.

11.2.1. Over de door VKPB en anderen gemaakte vergelijking met het autobedrijf op het perceel Rijnstraat 32c overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat ten behoeve van dat perceel in verband met een bedrijfsverplaatsing in het verleden vrijstelling is verleend op grond waarvan autohandel ter plaatse was toegestaan. In hetgeen VKPB en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door VKPB en anderen genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

11.3. In de nota van zienswijzen heeft de raad naar aanleiding van de zienswijze van VKPB en anderen verder te kennen gegeven dat de verkoop van occasions op de percelen mogelijk is als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering. De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad, gelet op artikel 4, lid 4.1.2, onder g, onder 1, van de planregels, dan ook aldus dat de handel in occasions en banden (en accessoires) aan de Rijnstraat 68-70 volgens de raad moet worden aangemerkt als productiegebonden detailhandel, hetgeen VKPB en anderen niet hebben bestreden. Gelet op de definitiebepaling van "productiegebonden detailhandel" in artikel 1, lid 1.64, van de planregels komt dit de Afdeling ook niet onjuist voor.

In het deskundigenbericht staat echter dat de ruimte voor verkoop ongeveer een kwart van de bedrijfsloods op het perceel beslaat en dat aan de zijde van de Rijnstraat en op het bedrijfsp perceel, naast gerepareerde voertuigen, eveneens personenauto's (occasions) staan uitgesteld voor de verkoop. Gelet hierop en nu de bedrijfsloods op het perceel blijken het deskundigenbericht een omvang heeft van ongeveer 1.300 m², wordt in ieder geval niet voldaan aan het vereiste van lid 4.1.2, onder g, onder 1, van de planregels dat de bedrijfspvloeroppervlakte ten behoeve van ondergeschikte productiegebonden detailhandel maximaal 100 m² mag bedragen. De raad heeft ter zitting onweersproken gesteld dat de ondergeschikte productiegebonden handel voor het overige onder het overgangsrecht is gebracht. De Afdeling ziet geen aanleiding om aan deze stellingname van de raad te twifelen.

In beginsel dient legaal bestaand gebruik als zodanig in het bestemmingsplan te worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht, mits de raad aannemelijk maakt dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Met het overgangsrecht wordt immers beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen. De raad heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat binnen de planperiode een einde komt aan de bestaande situatie op de percelen Rijnstraat 68-70, nu VKPB en anderen ter zitting hebben aangegeven dat zij niet voornemens zijn de bestaande situatie op de percelen binnen de planperiode te beëindigen en de raad niet gesteld dan wel aannemelijk heeft gemaakt dat hij binnen de planperiode, bijvoorbeeld door aankoop of onteigening, daaraan een einde zal maken. Gelet hierop en nu de raad evenmin inzichtelijk heeft gemaakt of voor deze percelen in het plan een andere regeling had kunnen worden opgenomen, is het besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb onzorgvuldig tot stand gekomen.

Het betoog slaagt.

In- en uitrit Rijnstraat 41, 43 en 45 (tezamen kadastraal sectie G nr. 1790)

12. VKPB en anderen betogen dat ten onrechte niet alle bestaande in- en uitritten op de percelen Rijnstraat 41, 43 en 45 als zodanig zijn bestemd. De drie percelen vormen in logistiek opzicht één bedrijfsp perceel.

12.1. Aan de percelen Rijnstraat 41, 43 en 45 is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend, met onder meer de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw", "bouwvlak", "maximum bouwhoogte 10 m" en "maximum bebouwingspercentage 60%".

Artikel 4, lid 4.1.2, onder I, van de planregels luidt: "Met betrekking tot in- en uitritten van en naar bedrijfspercelen geldt het volgende:

1. de breedte van in-/uitritten van bedrijfspercelen mag ten hoogste 8 m bedragen;
2. per bedrijfsperceel mogen maximaal twee in-/uitritten worden aangelegd met dien verstande dat slechts één in-/uitrit is toegestaan bij bedrijfspercelen die uitwegen op de Tunnelweg, de Kennedylaan, de Randweg en de Provincialeweg Oost;
3. in afwijking van het onder 1 en 2 vermelde mag bij de toepassing van slechts één in-/uitrit de breedte hiervan niet meer bedragen dan 50 % van de breedte van het perceel, gemeten vanuit de naar de ontsluitende weg gekeerde perceelsgrens, met een maximale breedte van 16 m."

12.2. In het deskundigenbericht staat dat de vier inritten, gezien de huidige inrichting van het perceelnummer 1790, noodzakelijk zijn om de verschillende bedrijven op het perceel te kunnen bereiken.

12.3. Vast staat dat verhardingen ten behoeve van interne verkeersdoeleinden onder het voorgaande planologische regime waren toegestaan. De raad heeft ter zitting erkend dat hij zich ten aanzien van de in- en uitritten op de percelen Rijnstraat 41, 43 en 45 onvoldoende heeft vergewist van de relevante feiten en omstandigheden, zodat het besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb onzorgvuldig is voorbereid.

Het betoog slaagt.

Rijnstraat 45

13. VKPB en anderen hebben hun beroep ten aanzien van het plandeel voor het perceel Rijnstraat 45 in hun pleitnota van 18 augustus 2017 nader toegelicht door uit te leggen dat zij voor dat perceel, net als het autobedrijf gevestigd aan de Rijnstraat 32c, de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - autohandel" wensen.

13.1. In hetgeen VKPB en anderen aldus nader hebben toegelicht ziet de Afdeling echter geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van de toekenning van die aanduiding aan het perceel Rijnstraat 45. De raad heeft ter zitting onder verwijzing naar de beleidsnotitie "Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011-2030", toegelicht dat hij volumineuze detailhandel, vanwege de ruimtelijke uitstraling, in beginsel niet wenst te faciliteren op het bedrijventerrein Lingewaarden, en dat hij dit elders in de gemeente wenst te concentreren. Dit uitgangspunt acht de Afdeling niet onredelijk. Over de door VKPB en anderen gemaakte vergelijking met het autobedrijf op het perceel Rijnstraat 32C overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat ten behoeve van dat perceel in verband met een bedrijfsverplaatsing in het verleden vrijstelling is verleend op grond waarvan autohandel ter plaatse was toegestaan. In hetgeen VKPB en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door VKPB en anderen genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

Overig

14. VKPB en anderen hebben in het beroepschrift verwezen naar de inhoud van de zienswijze en hun inspraakreactie. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze inspraakreactie en zienswijze. VKPB en anderen hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende inspraakreactie en zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn. Het betoog faalt.

15. In hetgeen VKPB en anderen voor het overige hebben aangevoerd ziet de Afdeling verder geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door hen bestreden plandelen en/of planonderdelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening of dat het besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Conclusie

16. Gelet op het voorgaande, alsmede hetgeen reeds in 5.2 en 7.4 is overwogen, ziet de Afdeling in hetgeen VKPB en anderen hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft artikelen 4, leden 4.1.2, onder f, 4.2.3 en 4.3.3 van de planregels voor zover die betrekking hebben op Rijnstraat 41, 43, 45, 50, 68, 70, 74, 74a en 76a en het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft Rijnstraat 41, 43, 45, 68 en 70 is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb en het algemene beginsel van rechtszekerheid. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 3] voor het overige

17. Het beroep van [appellant sub 3] is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft de percelen Rijnstraat 42 en 44.

Intrekking

18. Ter zitting heeft [appellant sub 3] zijn beroepsgronden dat op de percelen Rijnstraat 42 en 44 ten onrechte niet bij recht is voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw, en dat artikel 4, lid 4.1.2, onder d, onder 4, van de planregels ondeugdelijk is, ingetrokken.

Artikel 1, lid 1.16, van de planregels

19. Voor zover [appellant sub 3] vreest voor beperkingen voor de gebruiksmogelijkheden op zijn gronden als gevolg van de definitie van "bedrijf" in artikel 1, lid 16, van de planregels, overweegt de Afdeling dat [appellant sub 3] niet heeft geconcretiseerd waar die vrees op is gebaseerd. Reeds daarom bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat lid 1.16 leidt tot een onevenredige belemmering van de bedrijfsvoering van [appellant sub 3] op de percelen Rijnstraat 42 en 44. Het betoog faalt.

Lid 4.4.5, aanhef en onder b, onder 2, van de planregels

20. Voor zover [appellant sub 3] betoogt dat artikel 4, lid 4.4.5, aanhef en onder b, onder 2, van de planregels leidt tot een onevenredige belemmering van zijn bedrijfsvoering op de percelen Rijnstraat 42 en 44, overweegt de Afdeling dat artikel 4, lid 4.4.5, onder b, onder 2, van de planregels niet bestaat. Voor zover [appellant sub 3] in zoverre doelt op lid 4.4.4, onder b, onder 2, van de planregels, overweegt de Afdeling dat de daarin geformuleerde afwijkingsbevoegdheid alleen geldt voor de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" met tevens de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - beperking buitenopslag". Deze aanduiding is niet toegekend aan de percelen Rijnstraat 42 en 44. Reeds daarom ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat artikel 4, lid 4.4.4, aanhef en onder b, onder 2, van de planregels leidt tot een onaanvaardbare belemmering van de bedrijfsvoering op de percelen Rijnstraat 42 en 44. Het betoog faalt.

Overig

21. [appellant sub 3] heeft in het beroepschrift verwezen naar de inhoud van de inspraakreactie en de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze inspraakreactie en zienswijze. [appellant sub 3] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende inspraakreactie en zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

22. In hetgeen [appellant sub 3] voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling verder geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door hem bestreden plandelen en/of planonderdelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening of dat het besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Conclusie

23. Gelet op het voorgaande, alsmede hetgeen reeds in 5.2 en 7.4 is overwogen, ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft artikelen

4, leden 4.1.2, onder f, 4.2.3 en 4.3.3 van de planregels voor zover die betrekking hebben op Rijnstraat 42 en 44 is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb en het algemene beginsel van rechtszekerheid. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 4] voor het overige

24. Het beroep van [appellant sub 4] is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft het perceel Rijnstraat 48/48a.

Intrekkingen

25. Ter zitting heeft [appellant sub 4] de beroepsgronden dat ten onrechte geen aanduiding "bedrijfswoning" aan zijn perceel is toegekend, dat de raad ten onrechte zijn inspraakreactie en zienswijze, voor zover die betrekking hadden op de aanduiding "bedrijfswoning", niet heeft beantwoord en dat artikel 4, lid 4.1.2, onder d, onder 4, van de planregels ondeugdelijk is, ingetrokken.

Artikel 1, lid 1.16, van de planregels

26. Voor zover [appellant sub 4] vreest voor beperkingen voor de gebruiksmogelijkheden op zijn percelen als gevolg van de definitie van "bedrijf" in artikel 1, lid 16, van de planregels, overweegt de Afdeling dat [appellant sub 4] niet heeft geconcretiseerd waar die vrees op is gebaseerd. Reeds daarom bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat lid 1.16 leidt tot een onevenredige belemmering van de bedrijfsvoering van [appellant sub 4] op het perceel Rijnstraat 48/48a. Het betoog faalt.

Bedrijfsverzamelgebouw en aantal bedrijven per perceel

27. [appellant sub 4] betoogt dat ten onrechte niet de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw" aan zijn perceel is toegekend. Hiertoe voert hij aan dat hij in het verleden aan verschillende bedrijven ruimten in zijn gebouw verhuurde, maar dat thans als gevolg van de recessie nog slechts één bedrijf in het gebouw is gevestigd. De raad heeft zich hier onvoldoende van vergewist. Weliswaar kan het college van burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning ter plaatse alsnog een bedrijfsverzamelgebouw toestaan, maar met het opnemen van die mogelijkheid heeft de raad in verband met de bestaande rechten van [appellant sub 4] redelijkerwijs niet kunnen volstaan. In dit verband voert hij aan dat hij op deze wijze niet goed kan inspelen op de fluctuerende markt.

Voorts betoogt [appellant sub 4] dat op zijn perceel ten onrechte slechts is voorzien in de exploitatie van maximaal één bedrijf. Hiertoe voert hij aan dat de raad miskent dat hij verhuurder is van een bedrijfsverzamelgebouw en dat naast de bedrijfsactiviteiten van Cargo Security Systems B.V., het achterste gedeelte van het perceel wordt gebruikt als opslagterrein van de bouwmarkt die op het perceel Rijnstraat 32b is gevestigd. Om die reden kan hij zich niet vinden in de zinsnede "buitenopslag is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf" in lid 4.1.2, onder f, van de planregels.

27.1. Aan het perceel Rijnstraat 48/48a is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend met onder meer de aanduidingen "bouwvlak", "maximum bouwhoogte 10 m" en "maximum bebouwingspercentage 60%" en "wetgeviingszone - afwijkingsgebied 1".

27.2. Artikel 1, lid 17, van de planregels luidt: "Bedrijfsverzamelgebouw: bedrijfsgebouw waarin meerdere bedrijven gevestigd zijn."

Artikel 4, lid 4.1.2, onder e, luidt:

"1. Per perceel is slechts één bedrijf toegestaan, met uitzondering van bedrijfsverzamelgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw'.

2. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw'."

Lid 4.4.3 luidt: "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ter

plaats van de aanduidingen 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1', afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder e teneinde het gebruik van gebouwen als bedrijfsverzamelgebouw toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er zijn voldoende laad- en losmogelijkheden en parkeervoorzieningen voorzien;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden."

27.3. Uit het deskundigenbericht volgt dat in het verleden meerdere bedrijven in het bedrijfsgebouw op het perceel gevestigd waren. Niet in geschil is dat dit onder het voorgaande planologische regime was toegestaan. Het bedrijfsgebouw wordt blijkens het deskundigenbericht ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan echter alleen gebruikt door het bedrijf Cargo Security Systems B.V. dat op het perceel is gevestigd. Gelet hierop en nu de raad niet langer bij recht wenst te voorzien in bedrijfsverzamelgebouwen op het bedrijventerrein, vanwege de verkeers- en milieugevolgen daarvan, heeft de raad niet de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw" aan het perceel toegekend. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van de toekenning van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw" aan het perceel Rijnstraat 48/48a. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat niet gebleken is van concrete plannen van [appellant sub 4] tot wijziging van het gebruik van het bedrijfsgebouw waar de raad ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan redelijkerwijs rekening mee kon houden. Voorts acht de Afdeling van belang dat met toepassing van artikel 4, lid 4.4.3, van de planregels alsnog kan worden voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw ter plaatse. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat lid 4.4.3 van de planregels rechtsonzeker is.

27.4. Voor zover [appellant sub 4] heeft aangevoerd dat de achterzijde van het perceel Rijnstraat 48/48a, ongeveer 900 m², tevens wordt gebruikt als opslagterrein door de bouwmarkt Wellner Klussen en Wonen, die gevestigd is op het perceel Rijnstraat 32b, overweegt de Afdeling het volgende. De beperking voor [appellant sub 4] vloeit naar het oordeel van de Afdeling voort uit artikel 4.1.2, onder f, onder 6, van de planregels op grond waarvan uitsluitend buitenopslag ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan. De Afdeling begrijpt de toelichting van de raad ter zitting aldus dat de vestiging van een bouwmarkt onder het voorgaande planologische regime niet was toegestaan en dat derhalve de opslag ten behoeve van een bouwmarkt evenmin was toegestaan. Dit standpunt volgt de Afdeling niet, gelet op de formulering van artikel 5, eerste lid, onder b, 6e, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "De Lingewaarden 1976/1986" dat op grond van de Beheersverordening Bedrijventerreinen, vastgesteld door de raad op 28 mei 2013, voorheen ter plaatse gold. Omdat het gebruik van de achterzijde van het perceel Rijnstraat 48/48a als opslagterrein door de bouwmarkt onder het voorgaande bestemmingsplan niet was uitgesloten, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling ten aanzien van het perceel Rijnstraat 48/48a onvoldoende vergewist van de relevante feiten en omstandigheden. Gelet hierop ziet de Afdeling dat het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft het perceel Rijnstraat 48/48a in strijd met artikel 3:2 van de Awb onzorgvuldig is voorbereid. Het betoog slaagt.

Lid 4.4.5, aanhef en onder b, onder 2, van de planregels

28. Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat artikel 4, lid 4.4.5, aanhef en onder b, onder 2, van de planregels leidt tot een onevenredige belemmering van zijn bedrijfsvoering op het perceel Rijnstraat 48, overweegt de Afdeling dat artikel 4, lid 4.4.5, onder b, onder 2, van de planregels niet bestaat. Voor zover [appellant sub 4] in zoverre doelt op lid 4.4.4, onder b, onder 2, van de planregels, overweegt de Afdeling dat de daarin geformuleerde afwijkingsbevoegdheid alleen geldt voor de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" met tevens de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - beperking buitenopslag". Deze aanduiding is niet toegekend aan het perceel Rijnstraat 48/48a. Reeds daarom ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat artikel 4, lid 4.4.4, aanhef en onder b, onder 2, van de planregels leidt tot een onaanvaardbare belemmering van de bedrijfsvoering op zijn perceel. Het betoog faalt.

Overig

29. [appellant sub 4] heeft in het beroepsschrift verwezen naar de inhoud van de inspraakreactie en de

zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is de raad ingegaan op deze inspraakreactie en zienswijze. [appellant sub 4] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende inspraakreactie en zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

30. In hetgeen [appellant sub 4] voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling verder geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door hem bestreden plandelen en/of planonderdelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening of dat het besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Conclusie

31. Gelet op het voorgaande, alsmede hetgeen reeds in 5.2 en 7.4 is overwogen, ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft het perceel Rijnstraat 48/48a is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb en het algemene beginsel van rechtszekerheid. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 1]

32. Het beroep van [appellant sub 1] 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. De aanduiding is toegekend vanwege de ligging van de zogenoemde Poldermolen op het perceel Watermolenweg 8. Deze molen, gebouwd in 1772, is aangewezen als rijksmonument.

33. [appellant sub 1] betoogt dat de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" leidt tot een onevenredige beperking van de toekomstige bouw mogelijkheden op haar perceel, omdat daarmee de bij recht toegestane bouwhoogte aanzienlijk is verlaagd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Weliswaar is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 20, lid 20.3.3, van de planregels, maar volgens [appellant sub 1] heeft de raad daar redelijkerwijs niet mee kunnen volstaan. Hiertoe voert zij aan dat de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders betreft en geen verplichting. Of toepassing zal worden gegeven aan deze afwijkingsbevoegdheid is volgens [appellant sub 1] daardoor onzeker. De raad had volgens [appellant sub 1] dan ook op voorhand moeten beoordelen welke bouwhoogte maximaal kan worden toegestaan op de gronden binnen een straal van 400 m van de molen.

Volgens [appellant sub 1] is de aanduiding bovendien niet noodzakelijk, onder meer omdat de heersende windrichting in het gebied zuidelijk of westelijk is en haar perceel Watermolenweg 6 ten noord/noordoosten van de molen aan de Watermolenweg 8 ligt. [appellant sub 1] verwijst in dit verband voorts naar de adviesmemo "Advies molenbiotoop bedrijventerrein Geldermalsen" van 29 juni 2016 (hierna: de adviesmemo), in haar opdracht opgesteld door Croonenburo 5, waarin wordt gewezen op de ligging van het perceel ten opzichte van de molen en waaruit, kort gezegd, tevens volgt dat de windvang van de molen bovendien wordt beperkt door de bomen die staan op de gemeentelijke strook grond tussen de percelen Watermolenweg 6 en Watermolenweg 8.

33.1. 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."

33.2. Ten behoeve van de poldermolen op het perceel Watermolenweg 8 is een molenbiotoop vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PVOmgverordening-vst1 op www.ruimtelijkeplannen.nl die is verbeeld op de bij de Omgevingsverordening behorende kaart "Regels Erfgoed". Uit het deskundigenbericht volgt verder dat

tussen het perceel Watermolenweg 6 en perceel Watermolenweg 8 een strook grond ligt met bomen en struiken. De gemeente is eigenaar van deze strook grond. Aan het perceel Watermolenweg 6 zijn, voor zover hier van belang, de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduidingen "maximum bouwhoogte 12 m", "bouwvlak", "maximum bebouwingspercentage 60%" en "vrijwaringszone - molenbiotoop" toegekend.

Artikel 1, lid 1.21, van de planregels luidt: "Bestaand(e):

[...]

bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend. Onder bestaande bouwwerken worden niet verstaan bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;"

Artikel 4, lid 4.2.2, luidt: "Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak"."

Lid 4.2.3 luidt: "Ter plaatse van de aanduidingen "maximum bebouwingspercentage (%)" en "maximale bouwhoogte (m)", mogen het bebouwingspercentage per perceel en de bouwhoogte niet meer bedragen dan met die aanduiding is aangegeven."

Artikel 20, lid 20.3.1, 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."

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."

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."

33.3. Niet in geschil is dat het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Watermolenweg 6, ondanks de toekenning van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" als zodanig is bestemd. De hoogte van het

onderste punt van de verticaal staande wiek van de Poldermolen bedraagt blijkens het deskundigenbericht minder dan één meter. Gelet hierop en omdat de afstand tussen de molen en het bouwvlak op het perceel Watermolenweg 6 varieert van ongeveer 44 meter tot maximaal ongeveer 182 meter, staat vast dat nieuwe bouwmogelijkheden op het perceel Watermolenweg 6 als gevolg van de toekenning van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" worden beperkt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

33.4. De raad die met het bestemmingsplan een conserverende doelstelling heeft, heeft blijkens paragraaf 1.1 van de plantoelichting met de actualisering van de sterk verouderde planologische regimes voor de bedrijventerreinen in Geldermalsen daarnaast onder meer beoogd gewijzigde regelgeving daarin te verwerken. Zo zijn de opname van het beschermingsregime voor de Poldermolen op het perceel Watermolenweg 8 en de daarmee gepaard gaande voorziene beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel Watermolenweg 6 ingegeven door artikel 2.8.2.1 van de Omgevingsverordening. Artikel 2.8.2.1 van de Omgevingsverordening laat de raad echter de ruimte om in de plantoelichting aan te tonen dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Wanneer de raad er in slaagt dat aan te tonen, biedt artikel 2.8.2.1 van de Omgevingsverordening de raad de ruimte om, gelet op de belangen van de eigenaren van omliggende percelen, een molenbiotoop op te nemen waarin rekening wordt gehouden met locatie-specifieke omstandigheden en waarbij tegelijkertijd het functioneren van de molen door een beperking van de windvang niet wordt belemmerd.

33.5. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in dit geval redelijkerwijs niet kunnen afzien van een locatie specifiek onderzoek naar het functioneren van de Poldermolen en de effecten van een en ander op de windvang van de molen. Dat in artikel 20, lid 20.3.3, van de planregels een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van het beschermingsregime zoals vervat in lid 20.3.2, maakt dat niet anders. Hierbij acht de Afdeling van belang dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en dat thans niettemin voor het eerst wordt voorzien in een aanzienlijke beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel Watermolenweg 6 vanwege de Poldermolen. Voorts acht de Afdeling van belang dat deze beperking, gelet op de ligging van het perceel Watermolenweg 6 ten opzichte van de molen, aanzienlijk is, terwijl op de gemeentelijke strook grond gelegen tussen het perceel Watermolenweg 6 en de Poldermolen bomen staan waarvoor geen hoogtebeperkingen gelden en voorts dat de heersende windrichting in het gebied zuidelijk of westelijk is terwijl het perceel van [appellant sub 1] ten noord/noordoosten van de molen ligt. Gelet op de heersende windrichting ter plaatse, de ligging van het perceel Watermolenweg 6 ten opzichte van de molen alsmede de inhoud van het door de raad onvoldoende weersproken adviesmemo van [appellant sub 1], acht de Afdeling niet op voorhand uitgesloten dat een locatie specifiek onderzoek in dit geval had kunnen resulteren in een op maat gesneden molenbiotoop en geen dan wel mindere planologische beperkingen van de bouwmogelijkheden voor het perceel van [appellant sub 1] Het betoog slaagt.

33.6. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft het planonderdeel met de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

33.7. Nu niet in geschil is dat de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Watermolenweg 6 als zodanig is bestemd en niet is gebleken van concrete nieuwbouwplannen van [appellant sub 1] ziet de Afdeling aanleiding om de na te melden voorlopige voorziening te treffen.

Het beroep van MG B.V.

34. Het beroep van MG B.V. is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft de percelen Rijnstraat 10 en 12. MG B.V. is vastgoedontwikkelaar en eigenaar van gronden die buiten het plangebied liggen in het gebied Lingewaarden. Haar gronden grenzen aan de percelen Rijnstraat 10 en 12. MG B.V. is voornemens om op haar gronden woningbouw te ontwikkelen. Ook is zij voornemens het perceel Rijnstraat 10 in de nabije toekomst te verwerven teneinde aldaar eveneens woningbouw te ontwikkelen. Zij stelt daarover reeds in onderhandeling te zijn met de huidige eigenaar van het perceel.

Rijnstraat 10

35. MG B.V. heeft ter zitting desgevraagd haar beroep ten aanzien van het perceel Rijnstraat 10 toegelicht. Zij meent dat de raad ter plaatse redelijkerwijs niet heeft kunnen voorzien in een verruiming van de bouw- en

gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, en dat de bestaande situatie als zodanig had moeten worden bestemd door middel van een maatbestemming.

Hiertoe voert zij aan dat op het perceel alsmede op de omliggende gronden niet alleen door haarzelf, maar ook door het gemeentebestuur en de provincie de ontwikkeling van woningbouw is voorgestaan. Dit kan volgens MG B.V. onder meer worden afgeleid uit de samenwerkingsovereenkomst tussen haar en het gemeentebestuur van Geldermalsen. Voorts zijn haar gronden, die ooit deel uitmaakten van het bedrijventerrein, gesaneerd in verband met de voorgestane ontwikkeling van het gebied tot woningbouw.

De verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel brengen volgens MG B.V. ongewenste beperkingen met zich voor de voorgestane ontwikkeling van het gebied Lingewaarden voor woningbouw.

35.1. In het deskundigenbericht staat dat het perceel in eigendom is bij Rijnvallei Holding B.V., en dat daar thans een tuincentrum (Welkoop) wordt geëxploiteerd. Het perceel wordt aan de oost-, noord- en westkant omringd door de gronden van MG B.V.

35.2. Aan het perceel is thans de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend met onder meer de aanduidingen "bouwvlak", "tuincentrum", "maximum bouwhoogte 10" en "maximum bebouwingspercentage 60%".

35.3. Voor de gronden van MG B.V. gelegen op een afstand van ongeveer 20 meter ten westen van het perceel, geldt het bestemmingsplan "De Lingewaarden, eerste herziening", dat is vastgesteld door de raad op 23 april 2013. Daarin is aan die gronden de bestemming "Woongebied" toegekend.

Voor de gronden van MG B.V. die grenzen aan de percelen Rijnstraat 10 en 12 geldt echter nog het bestemmingsplan "De Lingewaarden", dat is vastgesteld door de raad op 22 september 2015, waarbij aan die gronden de bestemming "Bedrijf" is toegekend. Oorspronkelijk waren de gronden van MG B.V. met de bestemming "Bedrijf" ook opgenomen in het bestemmingsplan "De Lingewaarden, eerste herziening", waarbij ten behoeve van die gronden was voorzien in wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de bedrijfsbestemming kon worden gewijzigd in een woonbestemming. De desbetreffende plandelen zijn echter naar aanleiding van een beroep van de toenmalige huurder van het perceel Rijnstraat 12 bij de uitspraak van de Afdeling van 15 januari 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:72](#), vernietigd, zodat voor de gronden die grenzen aan de percelen Rijnstraat 10 en 12 weer wordt teruggevallen op het bestemmingsplan "De Lingewaarden".

35.4. De gemeente Geldermalsen en MG B.V. hebben blijkens het deskundigenbericht op 12 maart 2013 een samenwerkings- en exploitatieovereenkomst gesloten waaruit kan worden afgeleid dat partijen in beginsel een gefaseerde woningbouwontwikkeling van het gebied Lingewaarden voorstaan. Niet in geschil is dat daar ook de gronden van MG B.V. met de bestemming "Bedrijf" onder vallen.

Verder is niet in geschil dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Rijnstraat 10 met de toekenning van de bestemming "Bedrijventerrein" enigszins zijn verruimd en/of gewijzigd ten opzichte van hetgeen onder het voorgaande planologische regime was toegestaan. De raad heeft toegelicht dat hij hiertoe is overgegaan omdat hij met het bestemmingsplan de plansystematiek voor de bedrijventerreinen in de gemeente Geldermalsen heeft willen uniformeren. Daarnaast stelt de raad dat hij de situatie op het perceel Rijnstraat 10 niet volledig op slot heeft willen zetten, met name omdat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, ondanks de onderhandelingen tussen de eigenaar van het perceel Rijnstraat 10 en MG B.V., nog geen concreet zicht bestond op het vertrek van het tuincentrum naar een andere locatie.

De Afdeling acht voormelde afwegingen op zichzelf bezien niet onredelijk, zij het dat de raad zich daarmee in het onderhavige geval onvoldoende rekenschap heeft gegeven van de nadelige gevolgen van de voorziene bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Rijnstraat 10 voor de voorgestane ontwikkeling van woningbouw op de gronden van MG B.V. met de bestemming "Bedrijf", ook omdat MG B.V. onweersproken heeft gesteld dat haar gronden reeds met onder meer provinciale subsidie zijn gesaneerd ten behoeve van de ter plaatse voorgestane ontwikkeling. In dit verband neemt de Afdeling voorts in aanmerking dat niet gebleken is van concrete plannen voor de uitbreiding en/of wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Rijnstraat 10.

35.5. Voor zover het standpunt van de raad aldus moet worden begrepen dat hij zich bij nader inzien op het standpunt stelt dat geen behoefte bestaat aan woningbouw op de gronden van MG B.V. met de bestemming "Bedrijf", overweegt de Afdeling het volgende. De raad stelt terecht dat voor de ontwikkeling van woningbouw op de gronden van MG B.V. met de bestemming "Bedrijf" nog een bestemmingswijziging noodzakelijk is en dat daarbij zal moeten worden stilgestaan bij de behoefte aan die ontwikkeling. De raad achtte de vereiste behoefte echter ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "De Lingewaarden, eerste herziening" in september 2015 nog wel op voorhand aanwezig. Niet inzichtelijk is waarom de raad zich thans in zoverre op een ander standpunt heeft gesteld.

35.6. Voor zover het standpunt van de raad aldus moet worden begrepen dat hij zich bij nader inzien, daargelaten de primaire behoeftevrage, op het standpunt stelt dat de ontwikkeling van woningbouw op de gronden van MG B.V. met de bestemming "Bedrijf" niet langer strookt met de afspraken die in het kader van de woningbouwprogrammering met de provincie en de regio Rivierenland zijn gemaakt, overweegt de Afdeling het volgende. De raad heeft toegelicht dat de afspraken die zijn gemaakt met de provincie en de regio Rivierenland omtrent de ontwikkeling van woningbouw in de regio voor de periode tot 2025 zijn vastgelegd in het gemeentelijke woningbouwprogramma en het zogenoemde Uitvoeringsprogramma 2017-2019. Hierin zijn 987 nieuwbouwwoningen aan de gemeente Geldermalsen toegewezen voor de periode 2015-2025. In de raadsvergadering van 28 maart 2017 is het gemeentelijk woningbouwprogramma geëvalueerd aan de hand van de nota "Evaluatie woningbouwprogramma 2016 en Uitvoeringsprogramma woningbouw 2017-2019" van januari 2017 en de bijbehorende informatienota van het college van burgemeester en wethouders van 14 februari 2017. Uit deze notities kan naar het oordeel van de Afdeling niet zonder meer worden afgeleid dat de voorgestane ontwikkeling van woningbouw op de gronden van MG B.V. met de bestemming "Bedrijf" niet langer past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode tot 2025 en/of de regionale afspraken. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat uit voormelde notities weliswaar volgt dat de toegewezen ruimte van 987 nieuwbouwwoningen in de gemeente geheel wordt benut door bestaande bouwtitels, omgevingsvergunningen en contractuele afspraken, maar dat niet duidelijk is in hoeverre met "contractuele afspraken" mede wordt bedoeld op de samenwerkingsovereenkomst van de gemeente met MG B.V. van 12 maart 2013.

35.7. Wat betreft de stelling van de raad ter zitting dat het tuincentrum op het perceel moet worden aangemerkt als een bedrijf dat valt in milieucategorie 3.2, overweegt de Afdeling dat de raad deze stelling onvoldoende heeft onderbouwd. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat zelfs een groothandel in bloemen en planten zowel in de VNG-brochure als in de "Staat van bedrijfsactiviteiten 1" die als bijlage 1 bij de planregels is gevoegd, wordt aangemerkt als een bedrijf met milieucategorie 2.

35.8. Gelet op het voorgaande heeft de raad met het thans voorziene planologische regime voor het perceel Rijnstraat 10 onvoldoende gewicht toegekend aan de belangen van MG B.V. bij de ontwikkeling van woningbouw op haar gronden. Reeds gezien het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel voor het perceel in strijd met artikel 3:4, tweede lid, van de Awb is genomen. Het betoog slaagt.

Rijnstraat 12

36. Ook ten aanzien van het perceel Rijnstraat 12 betoogt MG B.V. dat de raad, gelet op de voorgestane ontwikkeling van woningbouw in de directe omgeving, redelijkerwijs niet heeft kunnen voorzien in een verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, en derhalve slechts de bestaande situatie als zodanig had moeten bestemmen door de toekenning van een maatbestemming waarbij ten hoogste in milieucategorie 2 wordt voorzien.

36.1. De zuidwestelijke kant van het perceel grenst aan de gronden van MG B.V. met een bedrijfsbestemming alwaar de ontwikkeling tot woningbouw is voorzien. De raad heeft ter zitting toegelicht dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op het perceel een aannemersbedrijf werkzaam in de grond-, weg- en waterbouw werd (en nog steeds wordt) geëxploiteerd.

Aan het perceel is thans de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend met onder meer de aanduidingen "bouwvlak", "maximum bouwhoogte 10" en "maximum bebouwingspercentage 60%".

36.2. Niet in geschil is dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel met de toekenning van de

bestemming "Bedrijventerrein" enigszins zijn gewijzigd ten opzichte van het voorgaande planologische regime. De raad heeft toegelicht dat hij hiertoe is overgegaan omdat hij met het bestemmingsplan de plansystematiek voor de bedrijventerreinen in de gemeente Geldermalsen heeft willen uniformiseren. Zo heeft de raad uitgelegd dat bijvoorbeeld de verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter naar 10 meter is ingegeven door de eisen die in het Bouwbesluit 2012 worden gesteld aan de minimale plafondhoogte. Verder heeft de raad uitgelegd dat vanwege het vertrek van het scheepsbouwbedrijf op het perceel en de nabijgelegen woningbouw ten zuiden van het perceel, ter plaatse niet langer is voorzien in een scheepsbouw- en reparatiebedrijf met milieucategorie 4.

De Afdeling acht voormelde afwegingen van de raad op zichzelf bezien niet onredelijk, zij het dat de raad zich daarmee in het onderhavige geval onvoldoende rekenschap heeft gegeven van de nadelige gevolgen van de voorziene bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel voor de voorgestane ontwikkeling van woningbouw op de gronden van MG B.V. met de bestemming "Bedrijf", ook omdat MG B.V. onweersproken heeft gesteld dat haar gronden reeds met onder meer provinciale subsidie zijn gesaneerd ten behoeve van de ter plaatse voorgestane ontwikkeling. Voorts acht de Afdeling van belang dat niet gebleken is van concrete plannen voor de uitbreiding en/of wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel.

37. Gelet op het voorgaande alsmede hetgeen de Afdeling in 35.5 en 35.6 heeft overwogen, is de Afdeling van oordeel dat de raad met het thans voorziene planologische regime voor het perceel Rijnstraat 12 onvoldoende heeft gewicht heeft toegekend aan de belangen van MG B.V. bij de ontwikkeling van woningbouw op haar gronden. Reeds gezien het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel voor het perceel Rijnstraat 12 in strijd met artikel 3:4, tweede lid, van de Awb is genomen. Het betoog slaagt.

38. Het beroep van MG B.V. is gegrond, zodat het bestreden plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft de percelen Rijnstraat 10 en 12 dient te worden vernietigd. Gelet hierop behoeft hetgeen MG B.V. voor het overige ten aanzien van de percelen Rijnstraat 10 en 12 heeft aangevoerd, geen bespreking meer.

Conclusie

39. Naar aanleiding van de beroepen van [appellant sub 3], [appellant sub 4], VKPB en anderen en MG B.V. en in verband met de gekozen plansystematiek voor de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" en de samenhang tussen de daarbinnen bestaande planonderdelen, ziet de Afdeling aanleiding om de plandelen met de bestemming "Bedrijventerrein" die geel zijn gemarkeerd op de bij deze uitspraak behorende kaart I te vernietigen.

40. Naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 1] ziet de Afdeling aanleiding het bestreden besluit wat betreft het planonderdeel met de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" te vernietigen, met dien verstande dat aanleiding bestaat om de na te melden voorlopige voorziening te treffen.

Opdracht

41. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb de raad op te dragen om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen.

Gelet op de heersende onduidelijkheden omtrent de oorspronkelijk door de gemeente voorgestane woningbouwplannen op de gronden van MG B.V. met de bestemming "Bedrijf", geldt de termijn van 26 weken niet voor de plandelen met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft de percelen Rijnstraat 10 en 12.

42. 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.

Proceskosten

43. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 3], [appellant sub 4], VKPB en anderen, [appellant sub 1]

en MG B.V. op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen, [appellant sub 3A], [appellant sub 3B] en [appellant sub 3C], [appellant sub 4] en Middengebied Geldermalsen B.V. gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Geldermalsen van 31 mei 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" wat betreft:

a. het geel gearceerde plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" zoals geel gemarkeerd op de bij deze uitspraak behorende in bijlage 2 opgenomen kaart I;

b. het planonderdeel met de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop";

III. draagt de raad van de gemeente Geldermalsen op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een herstelbesluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken, met dien verstande dat de termijn van 26 weken niet geldt voor de plandelen met de bestemming "Bedrijventerrein" wat betreft de percelen Rijnstraat 10 en 12;

IV. treft de voorlopige voorziening dat de rechtsgevolgen van het planonderdeel met de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" in stand blijven;

V. bepaalt dat de onder IV opgenomen voorlopige voorziening vervalt op het moment van inwerkingtreding van het door de raad van de gemeente Geldermalsen in zoverre nieuw te nemen besluit;

VI. 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 II en IV wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Geldermalsen tot vergoeding van in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten ten aanzien van:

a. [appellant sub 3A], [appellant sub 3B] en [appellant sub 3C] tot een bedrag van € 1.020,40 (zegge: duizendentwintig euro en veertig cent), waarvan € 990,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

b. [appellant sub 4] tot een bedrag van € 1.020,40 (zegge: duizendentwintig euro en veertig cent), waarvan € 990,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

c. [appellant sub 2] en anderen tot een bedrag van € 1.020,40 (zegge: duizendentwintig euro en veertig cent), waarvan € 990,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

d. [appellant sub 1] tot een bedrag van € 1.387,50 (zegge: dertienhonderdzevenentachtig euro en vijftig cent), waarvan € 1.237,50 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

e. Middengebied Geldermalsen B.V. tot een bedrag van € 1.237,50 (zegge: twaalfhonderdzevenentertig euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Geldermalsen aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van:

- € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) voor [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] en [appellant sub

3C], met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

- € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) voor [appellant sub 4];

- € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) [appellant sub 2] en anderen met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

- € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) voor [appellant sub 1];

- € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) Middengebied Geldermalsen B.V. vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. G.T.J.M. Jurgens, en mr. E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.C. Koziolk-Stoof, griffier.

w.g. Polak w.g. Koziolk-Stoof
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 25 oktober 2017

749.

Bijlage 1: Planregels

Artikel 1

Artikel 1, lid 17, van de planregels luidt: "Bedrijfsverzamelgebouw: bedrijfsgebouw waarin meerdere bedrijven gevestigd zijn."

Lid 1.21, luidt: "Bestaand(e): bij gebruik: het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning."

Lid 1.34, luidt: "Buitenopslag: het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van (bedrijfs)percelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke".

Lid 1.64, luidt: "productiegebonden detailhandel: beperkte vorm van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces."

Artikel 4

Artikel 4, lid 4.1.1, van de planregels luidt: "De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven, waaronder niet-zelfstandige kantoren, met dien verstande dat uitsluitend de volgende bedrijfsfuncties zijn toegestaan:

1. Bedrijven in categorie 1 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1' (Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1 bij dit plan);

2. Tevens voor de hieronder nader omschreven bedrijven in categorie 4.1 en 4.2, ter plaatse van de volgende aanduidingen:

[...]

5. Een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

[...]

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen, waaronder tuinen en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

Lid 4.1.2, luidt:

"[...];

e. Bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen

1. Per perceel is slechts één bedrijf toegestaan, met uitzondering van bedrijfsverzamelgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw'.

2. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw'.

f. Buitenopslag

Voor buitenopslag geldt het volgende:

1. buitenopslag mag uitsluitend plaatsvinden binnen het 'bouwvlak';

2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m onder de bestaande bouwhoogte op het betreffende bouwperceel, met dien verstande dat een hoogte van 5 m minimaal is toegestaan, met dien verstande dat reeds bestaande buitenopslag met een grotere hoogte mag blijven voortbestaan;

3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat reeds bestaande buitenopslag met een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag blijven voortbestaan;

4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - beperking buitenopslag' geldt dat de buitenopslag uitsluitend is toegestaan achter gebouwen tussen het verlengde van de zijgevels, met uitzondering van de opslag van auto's, boten en caravans;

5. in afwijking van het bepaalde onder 1. is buitenopslag buiten het bouwvlak toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag toegestaan';

6. buitenopslag is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf."

[...]"

g. Detailhandel

Detailhandel is uitgesloten behoudens:

1. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de in 4.1.1 genoemde bedrijvigheid, met dien verstande dat de oppervlakte voor productiegebonden detailhandel maximaal 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100 m²;

[...]

3. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van en zoals beschreven bij de volgende aanduidingen:

a. "specifieke vorm van detailhandel - autohandel, uitsluitend detailhandel in automobielen;

[...]"

Lid 4.2.2, luidt: "Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak"."

Lid 4.2.3, van de planregels luidt: "Ter plaatse van de aanduidingen "maximum bebouwingspercentage (%)" en "maximale bouwhoogte (m)", mogen het bebouwingspercentage per perceel en de bouwhoogte niet meer bedragen dan met die aanduiding is aangegeven."

Lid 4.2.4, van de planregels luidt: "De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m."

Lid 4.3.3, van de planregels luidt: "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3, ten aanzien van het voorgeschreven bebouwingspercentage, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 75 % bedragen;
- b. er blijven voldoende laad- en losmogelijkheden en parkeervoorzieningen bestaan;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden."

Lid 4.3.4 luidt: "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4, ten aanzien van de voorgeschreven afstand tot perceelsgrenzen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bereikbaarheid van het perceel voor hulpdiensten voldoende gegarandeerd blijft;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden."

Lid 4.4.3 luidt: "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduidingen 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 1'afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder e teneinde het gebruik van gebouwen als bedrijfsverzamelgebouw toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er zijn voldoende laad- en losmogelijkheden en parkeervoorzieningen voorzien;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden."

Artikel 20

Artikel 20, lid 20.3.1, 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."

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:

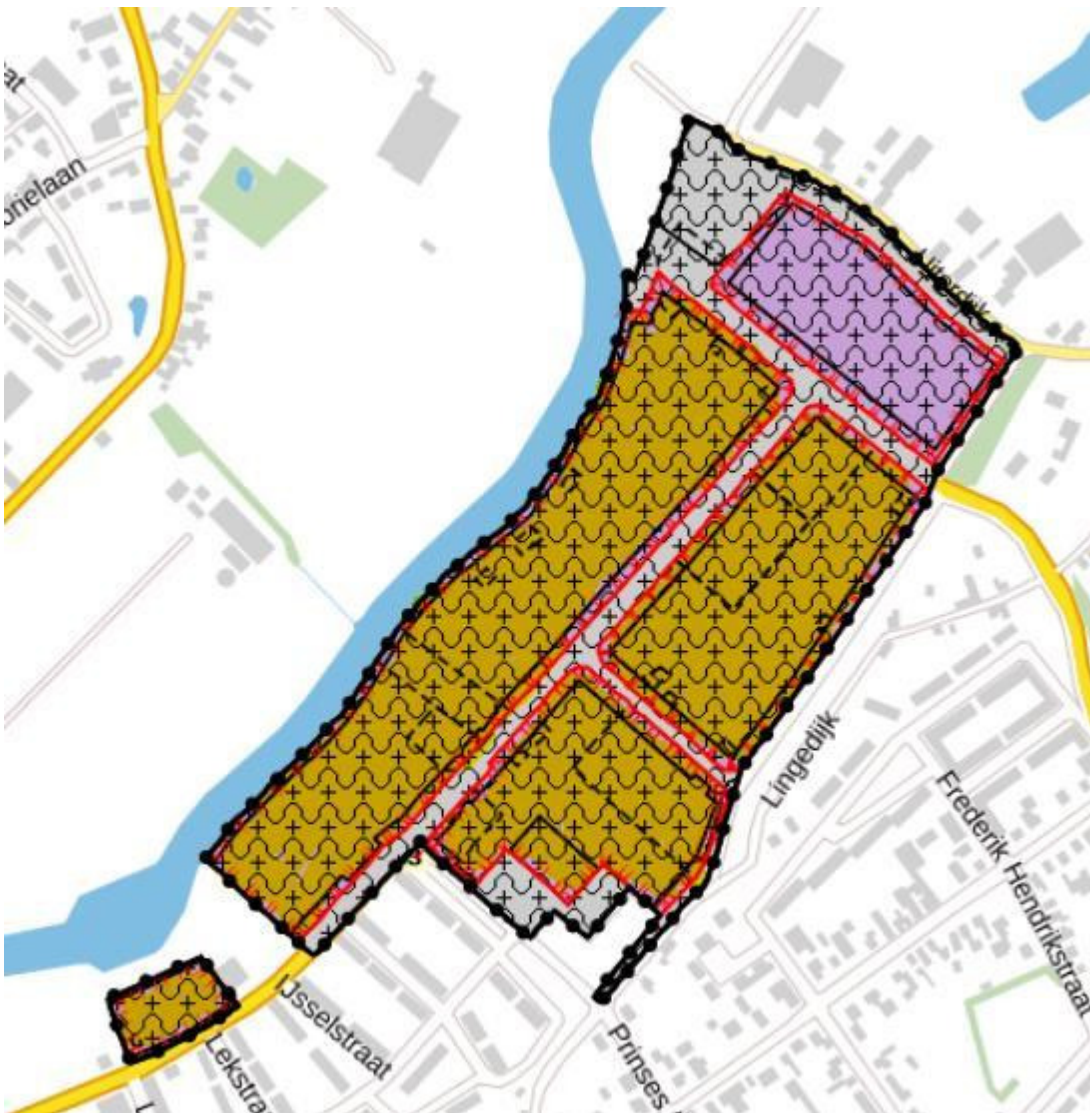
H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

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."

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."

Bijlage 2: Kaart I





De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2016 nummer 001,

besluit:

- 1) Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' inclusief Nota van Zienswijzen en beeldkwaliteitsplan 'West-Betuwe';
- 2) Geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 31 mei 2016, nummer 06,
de griffier, de voorzitter,



Raadsvoorstel

Vergadering	: 28 juni 2016
Voorstelnummer	: 06B.06
Registratienummer	: 16.005281
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: 3
B&W-datum/nummer	: 17 mei 2016, nummer 001
Commissie/datum	: Grondgebied, 7 juni 2016
Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'

Beslispunten

- 1) Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' inclusief Nota van Zienswijzen en beeldkwaliteitsplan 'West-Betuwe';
- 2) Geen exploitatieplan vaststellen voor het plangebied.

Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In deze wet is de verplichting opgenomen om bestemmingsplannen elke tien jaar vast te stellen. In de gemeente Geldermalsen zijn nagenoeg alle bestemmingsplannen actueel. De bestemmingsplannen die gelden voor de bestaande bedrijventerreinen in de kern Geldermalsen zijn echter allemaal ouder dan tien jaar. Dat betekent dat deze bestemmingsplannen moeten worden geactualiseerd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' zijn de bestaande bedrijventerreinen van de kern Geldermalsen opgenomen, namelijk de bedrijventerreinen De Gentel / Watermolen, Oudenhof, Lingewaarden, West Betuwe, Hoge Weide A en Hoge Weide B.

Besluitgeschiedenis

In uw vergadering van 28 mei 2013 heeft u de Beheersverordening vastgesteld. Hierin zijn alle geldende bestemmingsplannen voor de bestaande bedrijventerreinen van Geldermalsen opgenomen. Van vrijdag 19 september 2013 tot en met donderdag 31 oktober 2013 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn tien inspraakreacties ingediend. Op 10 juni 2014 heeft het college het Inspraakdocument vastgesteld, dit is een bijlage bij het bestemmingsplan. Op basis hiervan is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Beoogd effect

Een actueel bestemmingsplan met een uniforme regeling voor de bestaande bedrijventerreinen in de kern Geldermalsen.

Argumenten

1.1 Nu heeft elk bedrijventerrein een eigen bestemmingsplan met een eigen set regels;
Het bedrijventerrein De Gentel / Watermolen valt in het bestemmingsplan 'De Gentel 1976'. In dit bestemmingsplan valt ook het bedrijventerrein Oudenhof. Voor het bedrijventerrein Lingewaarden geldt het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Voor het bedrijventerrein West Betuwe geldt het bestemmingsplan 'Chamotte 1982'. Voor het bedrijventerrein Hoge Weide gelden drie bestemmingsplannen die dateren uit 1988, 1989 en 1994. Door deze lappendeken aan bestemmingsplannen en verschillende regels heeft elk bedrijventerrein nu een eigen planologisch regime met een lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten, vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Vanwege de gewijzigde beleidskaders zijn alle bestemmingsplannen bovendien inhoudelijk verouderd.



Een actualisering van deze bestemmingsplannen is dus noodzakelijk, zodat voor alle bedrijventerreinen dezelfde regels gaan gelden. Dit schept duidelijkheid en zorgt voor rechtszekerheid.

1.2 Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' legt de bestaande situatie vast;

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' heeft een beheersfunctie, dat wil zeggen het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie. Nieuwe ontwikkelingen beperken zich voornamelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bebouwing. Ook biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten, het verhogen van het bebouwingspercentage naar 75% en onder andere het verkleinen van de afstand tot de perceelsgrens. Uiteraard worden aan deze afwijkmogelijkheden voorwaarden verbonden. Het college is bevoegd hiervan gebruik te maken als aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan. Bedrijvigheid is direct toegestaan tot en met milieucategorie 3.2, op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1.

De regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' sluiten op een aantal punten aan bij de geldende bestemmingsplannen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bebouwingspercentage van 60% en de afstand tot de wederzijdse perceelsgrens. De toegestane bedrijvigheid is, vanwege de verouderde bestemmingsplannen en de gewijzigde bedrijfscategorisering nauwelijks te vergelijken. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' zijn ook een aantal 'nieuwe' beleidsvelden opgenomen, zoals de molenbiotoop en het aspect externe veiligheid.

1.3 De gemeenteraad heeft op 27 september 2011 de 'Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030' vastgesteld;

In deze beleidsnotitie zijn de uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen op de bedrijventerreinen opgenomen. Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten, maar dat er in de loop van de jaren wordt toegewerkt naar de gewenste segmentering per bedrijventerrein. Deze segmentering is in het bestemmingsplan verankerd in de afwijkmogelijkheden. Zo is nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 4 uitsluitend toegestaan op het bedrijventerrein Hoge Weide (ten oosten van de Randweg). Bestaande bedrijven in deze milieucategorie zijn voorzien van een aanduiding. Nieuwvestiging van detailhandel in volumineuze goederen is uitsluitend toegestaan op bedrijventerrein Oudenhof. Ook hierbij geldt dat bestaande detailhandel in volumineuze goederen is voorzien van een aanduiding. Nieuwe bedrijfswoningen zijn uitsluitend mogelijk op de bedrijventerreinen Lingewaarden en Hoge Weide ten westen van de Randweg.

1.4 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 20 februari 2015 tot en met 2 april 2015;

Tijdens de periode van de terinzagelegging zijn zestien zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In een aantal gevallen leiden deze zienswijzen tot een wijziging in het bestemmingsplan. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat het bebouwingspercentage van 60% geldt per perceel, zodat elke ondernemer dezelfde bebouwingsmogelijkheden heeft. In het ontwerpbestemmingsplan gold het bebouwingspercentage voor meerdere percelen, zodat de eerste aanvrager de meeste uitbreidingsmogelijkheden had. Verder wordt bestaande buitenopslag positief bestemd. Een compleet overzicht van alle wijzigingen vindt u in de Nota van Zienswijzen.

1.5 In de Nota van Zienswijzen wordt ook een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld:

In uw vergadering van september 2015 heeft u de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Dit beleid moet nog worden verankerd in het bestemmingsplan. Dit gewijzigde beleidskader leidt tot wijzigingen in de toelichting, in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen hebben betrekking op bedrijvigheid die valt onder het BEVI. De regels worden versoepeld, alleen bij groepen van kwetsbare personen is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Verder wordt de veiligheidszone rondom de spoorlijn Utrecht – Den Bosch verkleind naar 200 meter.



In de fase tussen ontwerp en vaststelling zijn ook een aantal omgevingsvergunningen op basis van het kruimelbeleid verleend. Dit geldt voor Helicon (vervangen van de kas) en Coroos (oprichten van bebouwing richting de spoorlijn) Beide bouwplannen worden nu opgenomen binnen het bouwvlak. Het complete overzicht van de wijzigingen treft u aan op bladzijde 45 van de Nota van Zienswijzen. De periode tussen de ontwerp- en de vaststellingfase van het bestemmingsplan heeft wat langer geduurd vanwege het aantal zienswijzen en de inhoud ervan en een gewijzigde prioriteitsstelling, dit is zo verwoord in de LTA.

2.1 De financiële uitvoerbaarheid is anderszins verzekerd;

Artikel 6.12 Wro geeft aan dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is als het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Omdat het hier een bestemmingsplan betreft dat een beheersfunctie heeft, is er geen sprake van kosten die verhaald moeten worden.

Kanttekeningen

1.1 Het college heeft in haar vergadering van 31 maart 2015 ingestemd met het beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein 'West-Betuwe';

In 2009 heeft u het Economische Programmerings- en Ontwikkeldocument (EPO) vastgesteld. In dit document wordt de nadruk gelegd op de herstructurering c.q. revitalisering van de oudere bedrijventerreinen in de regio Rivierenland. Voor Geldermalsen zijn drie bedrijventerreinen aangewezen die in aanmerking komen voor herstructurering, waaronder het bedrijventerrein West-Betuwe. In het kader van de herstructurering is door de provincie Gelderland subsidie verstrekt voor de herstructurering van het bedrijventerrein West-Betuwe. Op basis van het beeldkwaliteitplan kunnen aanvragen om subsidie aan bedrijven worden toegekend.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen;

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. Een samenvatting van de zienswijze en ene reactie hierop is onderdeel van de Nota van Zienswijzen. Het beeldkwaliteitsplan wordt als gevolg van deze zienswijze niet gewijzigd. Het beeldkwaliteitplan wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld en verkrijgt hiermee juridische status.

Financiën

De werkzaamheden aan het bestemmingsplan worden uitgevoerd binnen het hiervoor beschikbare budget.

Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een beroepschrift worden ingediend bij de Raad van State. Dit is overigens op basis van de Wro uitsluitend mogelijk voor degenen die een zienswijze hebben ingediend. Tegen de wijzigingen kan iedereen beroep aantekenen.

Planning

Zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan kan de beroepstermijn gestart worden. Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking. Dan zijn wij bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen op basis van het bestemmingsplan.

Advisering raadscommissie(s)

De commissie Grondgebied is akkoord en adviseert dit voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 28 juni a.s.



Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Risicoscore	Beheersingsmaatregel
Vernietigen van (een deel van) het bestemmingsplan door de Raad van State	Extern	Laag	Hoog	Gemiddeld	Tijdig en compleet aanleveren van de stukken richting de Raad van State

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries

Vergadering Gemeenteraad

Datum 28-06-16 Nr. besl. 06

Stuk nr. 06B.06 Afd. m&w cntw.

Beslissing:

☒ Voorstel Presidium aangenomen

☒ Voorstel B en W aangenomen

☐ Initiatiefvoorstel aangenomen

☐ Aangenomen voor kennisgeving

☐ Aangehouden

☐ Af te handelen volgens procesgang

☐ _____