

Uitspraak 201701607/1/R3 en 201701611/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 11 juli 2018

Tegen: het college van burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

Proceduresoort: Tussenuitspraak/bestuurlijke lus

Rechtsgebied: RO - Zuid-Holland

ECLI:

ECLI:NL:RVS:2018:2315

201701607/1/R3 en 201701611/1/R3.

Datum uitspraak: 11 juli 2018

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

1. de Stichting Mooi Geweest! (hierna: de Stichting), gevestigd te Hendrik Ido Ambacht,
2. [appellant sub 2A], [appellante sub 2B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2A]) en [appellant sub 2C], handelend onder de naam [bedrijf] en anderen (hierna: [appellant sub 2A] en anderen), wonend te Hendrik-Ido-Ambacht,

en

1. de raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht,
2. het college van burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht, verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 25 oktober 2016 heeft het college in verband met het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting bij een aantal woningen.

Bij besluit van 1 december 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen deze besluiten hebben de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen beroep ingesteld.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend.

De Stichting, [appellant sub 2A] en anderen en de raad en het college hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaken ter zitting behandeld op 14 november 2017, waar de Stichting, vertegenwoordigd door [appellant sub 2A], [appellant sub 2A] en anderen, bijgestaan door mr. H.J.M. Winkelhuijzen, advocaat te Alphen aan den Rijn, en de raad en het college, vertegenwoordigd door M.J. Verhoef, bijgestaan door mr. T.E.P.A. Lam, advocaat te Nijmegen en G. van der Molen, zijn verschenen.

Buiten bezwaar van partijen zijn ter zitting nog stukken overgelegd.

Overwegingen

Bestuurlijke lus

1. Artikel 8:51d van de Awb luidt, voor zover thans van belang:

"Indien de bestuursrechter in hoogste aanleg uitspraak doet, kan hij het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen."

Het beroep tegen het besluit hogere grenswaarden

2. Ter zitting hebben [appellant sub 2A] en anderen het beroep tegen het besluit hogere grenswaarden ingetrokken.

3. Het college heeft hogere geluidgrenswaarden vastgesteld voor de maximaal 7 bedrijfswoningen die mogelijk worden gemaakt in het plandeel met de functie: "specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen". De hogere waarden zijn vastgesteld in verband met de geluidbelasting vanwege de A16 en de Langeweg.

4. De Stichting kan zich om verschillende redenen niet verenigen met het besluit hogere grenswaarden. Zij betoogt dat onderzoek nodig is om aan te tonen dat kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder (hierna: de Wgh), de voorwaarden uit het gemeentelijk Beleid hogere grenswaarden en de verleende hogere waarden. Het op voorhand vaststellen van hogere grenswaarden, zonder dat vaststaat of kan worden voldaan aan de Wgh, is volgens de Stichting in strijd met het systeem van de Wgh, het gemeentelijk beleid en het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.1. De Stichting kan niet worden gevolgd in het betoog dat niet vaststaat dat het besluit hogere grenswaarden uitvoerbaar is. Aan het besluit hogere grenswaarden is onder meer het akoestisch rapport 'Milieuadvies bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom Deelrapport 3 Geluid' van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid van 10 oktober 2016 ten grondslag gelegd, waaruit volgt dat onder voorwaarden aan de in het bestreden besluit vastgelegde hogere grenswaarden kan worden voldaan. De Stichting heeft niets aangevoerd dat de conclusie rechtvaardigt dat het college dit rapport niet aan het bestreden besluit ten grondslag had mogen leggen.

Het betoog faalt.

5. De Stichting betoogt voorts dat voor de geluidberekeningen onjuiste parameters zijn gebruikt en de invoergegevens niet consistent zijn ingevoerd. In het bijzonder is de hoogte ingevoerd in bijlage 6.2. onjuist. Voorts blijken bij diverse tabellen de uitkomsten anders dan bij een vorig rapport, terwijl de invoergegevens ongewijzigd zijn, terwijl onduidelijk is waar dat vandaan komt.

5.1. Zoals het college heeft toegelicht bevat de tabel in bijlage 6.2 niet de bouwhoogte op de betreffende percelen maar de meethoogten, die overeenkomen met de in de praktijk gangbare en representatieve meethoogten. Verder heeft de Stichting niet nader geconcretiseerd op welke onjuiste invoergegevens zij in haar betoog doelt. Met betrekking tot het betoog over de afwijkende uitkomsten constateert de Afdeling dat hierover in de nota beantwoording zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan nader is toegelicht dat aanvankelijk een verkeerde bijlage was opgenomen, waarbij ten onrechte was uitgegaan van enkele gebouwen die er in de praktijk niet meer zijn en waardoor de verkeerde geluidbelastingen berekend werden. Deze fout is hersteld, wat heeft geleid tot een aanpassing van de geluidstoename.

Gelet op hierop faalt ook dit betoog.

6. Volgens de Stichting zijn de Langeweg en de nieuwe wegen over het bedrijventerrein ten onrechte aangemerkt als binnenstedelijke wegen.

6.1. Het college zegt toe de begrenzing van de bebouwde kom te zullen aanpassen en wijst erop de uitvoering hiervan in eigen macht te hebben, nu de gemeente eigenaar is van de betreffende gronden.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 26 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:675), is niet vereist dat een afzonderlijk verkeersbesluit dat is benodigd voor de uitvoering van een bestemmingsplan reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn genomen. Het college mag voorgenomen verkeersmaatregelen in de besluitvorming betrekken, mits ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voldoende zekerheid bestaat dat de maatregelen zullen worden uitgevoerd. Naar het oordeel van de Afdeling is dat hier het geval.

Het betoog faalt.

7. De Stichting stelt voorts dat het college onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de bedrijfswoningen ter plaatse noodzakelijk zijn.

7.1. In deze procedure staat ter beoordeling of hetgeen de Stichting aanvoert aanleiding geeft voor het oordeel dat het besluit hogere grenswaarden in strijd is met de Wgh of anderszins in strijd is met het recht.

De bezwaren van de Stichting met betrekking tot de noodzaak van de bedrijfswoningen gaan het toetsingskader op grond van de Wgh te buiten. Aangezien deze bezwaren niet kunnen leiden tot vernietiging van het besluit hogere grenswaarden zullen deze bezwaren hier buiten bespreking blijven.

8. Het beroep is ongegrond.

De beroepen tegen het bestemmingsplan

Het plan

9. Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch en juridisch kader voor de ontwikkeling van de eerste fase van het nieuwe bedrijventerrein Ambachtsezoom. Het bedrijventerrein is bedoeld voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid, logistieke bedrijvigheid, kleinschalige zelfstandige kantoren, voor gebruikers met een gecombineerde behoefte aan kantoren en bedrijfsruimte en voor woon-werkunits. De ontsluiting van het bedrijventerrein loopt aan de noordzijde van het plangebied in de richting van de nabijgelegen Rijksweg A16. Het plangebied beslaat ongeveer 21 ha, waarvan ongeveer 15 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein is. Het terrein is inwaarts gezoneerd tot categorie 3.2.

10. [appellant sub 2A] woont op het adres [locatie 1]. Op die locatie wordt De Baak omsloten door het plangebied, maar maakt er geen deel van uit. Noordwest aangrenzend aan het perceel van [appellant sub 2A] zijn woon-werktuinen voorzien tot en met categorie 2, waarop ten hoogste 7 bedrijfswoningen ("woon-werktuinen") zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 8 m. Daarachter zijn bedrijven toegestaan in categorie 3.1 en daarachter bedrijven in categorie 3.2. Ten zuidwesten van De Baak, de strook tussen De Baak en de Langeweg, hebben de gronden de bestemmingen "Water" en "Groen".

[bedrijf] heeft een bedrijf dat is gevestigd aan [locatie 2], gelegen in het plangebied. Het bedrijf is niet aldus bestemd.

Het belang van de Stichting is met name gelegen in het behoud van het open en landelijk karakter van de omgeving van het plangebied.

Het toetsingskader

11. 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, hierna: Bro)

12. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, zoals dat gold ten tijde van belang, luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

13. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de raad niet heeft onderbouwd dat de gebruikte methode voor het bepalen van de relevante marktregio, waartoe is aangesloten bij een analyse van historische verhuisbewegingen, een betrouwbare methode is. Zij betogen in dit verband voorts dat diverse gemeenten die binnen de relevante marktregio vallen, niet zijn meegenomen omdat de verhuisbewegingen te minimaal zouden zijn en vanwege fysieke belemmeringen, zonder dat is onderbouwd waaruit die fysieke belemmeringen bestaan. Dit leidt er volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen toe dat de benaderde relevante marktregio onvoldoende betrouwbaar is om te kunnen dienen als basis voor de laddertoets. Voorts betogen de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen, na de cijfers die gebruikt zijn voor het bepalen van de verhuisbewegingen nader te hebben onderzocht, dat veel bedrijven niet voor de analyse van verhuisbewegingen hadden mogen worden gebruikt, omdat dit eenmansbedrijven zijn, of bedrijven die zijn gerelateerd aan zeevaart, binnenvaart en vrachtautovaart, welke categorieën zich volgens hen niet kunnen vestigen op een droog bedrijventerrein als dit. Ook hebben zij een aantal verschillen gesignaleerd tussen de gebruikte percentages van verhuisbewegingen zoals gebruikt in de onderbouwing en het rapport van het Onderzoekscentrum Drechtsteden.

13.1. Ter onderbouwing van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is het rapport "Actualisatie Ladder-toets bedrijventerrein Ambachtsezoom" van de Stec Groep van 21 juni 2016, (hierna: het Stec-rapport) bij het plan gevoegd. De raad stelt dat de methode die in het onderzoek naar de behoefte is gehanteerd gangbaar is en in de jurisprudentie is aanvaard. De raad wijst op de uitspraak van de Afdeling van 6 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1424, onder 19.3 en 19.4. Ten aanzien van het betoog van de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen dat diverse gemeenten binnen de straal van de relevante marktregio niet zijn meegenomen betoogt de raad dat het kan voorkomen dat gemeenten wel binnen een straal van 10 km van de locatie liggen, maar toch niet gerekend worden tot de marktregio. Gemeenten die in dit geval wel (gedeeltelijk) binnen de straal vallen, maar

niet tot de marktregio zijn gerekend zijn Binnenmaas, Strijen en Molenwaard. Uit de verhuisgegevens blijkt dat de verhuisstromen tussen Hendrik-Ido-Ambacht en deze gemeenten minimaal zijn. De Stec Groep heeft toegelicht dat ook eenmansbedrijven en scheepvaartgerelateerde bedrijven zich op bedrijventerreinen als deze vestigen. De Stec Groep heeft voorts toegelicht dat de cijfers van het Onderzoekcentrum Drechtsteden (hierna: OCD) (2008 t/m 2014) zijn gebruikt, maar dat deze zijn geactualiseerd met behulp van een analyse van Vastgoeddata (verhuisbewegingen 2008 t/m 2015).

13.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (vergelijk de uitspraak van 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3914), dient de raad van geval tot geval te bezien welk regionaal schaalniveau past bij de ontwikkeling waarin het plan voorziet. In dit geval heeft de raad zich voor de bepaling van de relevante marktregio voor Ambachtsezoom gebaseerd op onderzoeksresultaten van de Stec Groep, die daarvoor een afstand heeft gehanteerd van zo'n 10 km rondom de locatie. Deze reikwijdte is in de laddertoets bepaald op basis van landelijk onderzoek van PBL "Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid" uit 2007 en CBS "Bedrijven verplaatsen vooral binnen eigen gemeente" uit 2013, eerder onderzoek voor modern-gemengde bedrijventerreinen - waaruit blijkt dat in zijn algemeenheid voor bedrijventerreinen met een vergelijkbaar profiel een reikwijdte van 10 km zeer gebruikelijk is - en specifieke analyse van verhuisbewegingen van eindgebruikers op bedrijventerreinen in Hendrik-Ido-Ambacht. Daarnaast heeft de Stec Groep voor de afbakening van de marktregio van Ambachtsezoom de daadwerkelijke verhuisbewegingen geanalyseerd met behulp van bestanden van OCD en de database van Vastgoeddata. Deze analyse van verhuisbewegingen laat een vergelijkbaar beeld zien als het landelijk onderzoek.

13.3. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat het bestreden plandeel aldus niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid ten aanzien van de bepaling van de regio die tot uitgangspunt is genomen bij de beoordeling van de actuele regionale behoefte. De Stec Groep is een ter zake deskundig bureau en heeft inzichtelijk uiteengezet welke methode is gebruikt om de relevante marktregio af te bakenen. Het aangevoerde maakt niet dat de onderzoeksresultaten van de Stec Groep dusdanige gebreken vertonen dat de raad zich daar bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet in redelijkheid op heeft mogen baseren. Voorts ziet de Afdeling in hetgeen de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de gebruikte gegevens ontoereikend zijn om de conclusies ten aanzien van de relevante marktregio te ondersteunen.

Het betoog faalt.

14. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de Stec Groep voor de behoeftebepaling gebruik heeft gemaakt van verouderde cijfers. Verder voeren zij aan dat de vraag naar bedrijventerrein te hoog is ingeschat, onder meer als gevolg van een dubbeltelling van de vraag uit de gemeenten Barendrecht en Ridderkerk die volgens hen zowel regionaal als bovenregionaal (15-20 ha) is meegenomen. Na correctie komt de totale vraag volgens hen op 123-128 ha in plaats van 125-130 ha.

14.1. Volgens de raad zijn de gebruikte cijfers afkomstig uit het meest recente beschikbare onderzoek over de vraag naar bedrijventerreinen per regio in de provincie Zuid-Holland, dat ook wordt gebruikt als input voor de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland (hierna: de VRM), en gaat het om langjarige behoefte-ramingen. De raad stelt voorts dat de Stec Groep de meest actuele raming van de regio's Drechtsteden en Groot-Rijnmond als uitgangspunt heeft genomen en deze heeft geactualiseerd met langetermijnramingen op basis van historische uitgiften.

14.2. In het Stec-rapport is gebruik gemaakt van een op maat geactualiseerde vraagraming op basis van provinciale langetermijnprognoses. Toen de laddertoets in juni 2016 is geactualiseerd vormden de in het rapport gebruikte rapportages van Ecorys 2012-2014 en de provincie Zuid-Holland het meest recente beschikbare onderzoek over de vraag naar bedrijventerreinen per regio in de provincie Zuid-Holland. Deze langjarige behoefte-ramingen zijn ook gebruikt als input voor de VRM. Voor de laddertoets voor Ambachtsezoom zijn deze langetermijnramingen geactualiseerd en op maat gemaakt voor de marktregio, waarbij de uitgifte van de afgelopen jaren is verrekend. Daarnaast is als extra check de prognose van de Stec Groep naast de langjarige historische uitgifte gelegd. Deze langjarige historische uitgifte geeft een vergelijkbaar beeld. Ook wanneer wordt gekeken naar de uitgifte in 2016 en de huidige uitgifte in 2017 is de raming realistisch, aldus de Stec Groep.

In het licht van deze toelichting biedt het aangevoerde geen grond voor het oordeel dat de raad zich in de besluitvorming niet in redelijkheid op het Stec-rapport heeft kunnen baseren.

Dat ongeveer in dezelfde periode werd gewerkt aan het opstellen van nieuwe behoefte-ramingen doet daar niet aan af, nu deze ten tijde van de actualisatie van de laddertoets, noch ten tijde van de vaststelling van het bestreden besluit beschikbaar waren. In dit verband valt tevens te wijzen op de door de Stec Groep gegeven toelichting dat de theoretische behoefte-raming voor de provincie een langetermijnraming op macro niveau betreft, die niet vergelijkbaar is met een specifieke laddertoets zoals die in dit geval voor Ambachtsezoom is gemaakt. Anders dan in een provinciale langetermijnraming, vindt bij een laddertoets tevens een analyse plaats van onder meer de specifieke vertaling van de regionale langtermijnprognose naar de marktregio, inzicht op maat van de 'regionaal georiënteerde vraag' voor de marktregio, kwalitatieve elementen zoals segmentering, milieuhindercategorie en/of kavelgrootte, de vervangingsvraag, de bovenregionale vraag, de kwaliteit en specifieke kenmerken van planaanbod, leegstand van bedrijfsruimte, ruimtelijke effecten van nieuwe toevoeging op bestaande bedrijfsruimtemarkt, de bruikbaarheid van restkavels en restruimte en regionale ambities en/of het stimuleren van economische activiteiten door de regio. Gelet op deze toelichting, die de Afdeling aannemelijk acht, is de doelstelling van een theoretische langetermijnprognose een andere dan die van een laddertoets voor een specifiek bedrijventerrein. Ook wanneer ten tijde van de besluitvorming de nieuwe langetermijnramingen beschikbaar zouden zijn geweest, had dat derhalve niet zonder meer een andere uitkomst van de laddertoets tot gevolg gehad.

14.3. Voorts heeft de Stec Groep gereageerd op de door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen gestelde dubbelstelling. Deze reactie luidt aldus. De bovenregionale vraag vanuit Groot-Rijnmond komt naar verwachting vooral vanuit de Linker Maasoever (vergelijk Ecorys, Vraag-aanbod

analyse Drechtsteden in het kader van versnelde ontwikkeling Dordtse Kil IV, 2014). Dit heeft, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, te maken met de vraag-aanbod situatie in dit gedeelte van Groot-Rijnmond. Vooral ten zuiden van de Maas in Rotterdam is er op dit moment weinig aanbod. In de provinciale Structuurvisie is de regio Drechtsteden mede daardoor aangewezen als opvanggebied voor bedrijvigheid uit de stadsregio Rotterdam. Omdat het gaat om vraag vanuit het zuiden van Rotterdam is er géén dubbeltelling in de bovenregionale vraag uit Groot-Rijnmond en de vraag vanuit Barendrecht en Ridderkerk. Daarnaast is aangegeven dat, gezien het profiel en de kavelomvang, geen tot een beperkte bovenregionale vraag voor Ambachtsezoom wordt verwacht. Wel zijn er in de marktregio van Ambachtsezoom meerdere locaties geschikt om de bovenregionale vraag op te vangen. Dit maakt ook dat voor het berekenen van de totale vraag in de marktregio, de bovenregionale vraag wel is meegeteld in de confrontatie van vraag en aanbod.

In het licht van deze toelichting, biedt het aangevoerde de Afdeling geen grond voor het oordeel dat aan het Stec-rapport op dit punt zodanige gebreken kleven dat de raad zich daar in de besluitvorming niet in redelijkheid op heeft kunnen baseren.

Het betoog faalt.

15. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat niet aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat geen actuele regionale behoefte is aangetoond aan bedrijventerrein, zelfstandige kantoorvestigingen en logistieke bedrijven en evenmin aan de 7 woon-werktuinen.

16. Daartoe voeren de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen aan dat de raad zich ten onrechte op het standpunt stelt dat de ontwikkeling van de 7 woon-werktuinen niet kan worden gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling dient te worden beschouwd in samenhang met de ontwikkeling van het volledige plangebied. Het gehele plangebied tezamen levert een nieuwe stedelijke ontwikkeling op, zodat ook ten aanzien van de woon-werktuinen de laddertoets diende te worden doorlopen.

16.1. De raad stelt dat het aantal van 7 woon-werktuinen te klein is om als een stedelijke ontwikkeling te gelden. Weliswaar maakt het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, maar nu de woon-werktuinen naar het oordeel van de raad een ontwikkeling betreffen van geheel andere aard en omvang dan de overige ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, behoefde de laddertoets niet ook ten aanzien van de woon-werktuinen te worden doorlopen. Overigens stelt de raad dat de woon-werktuinen wel degelijk in een actuele regionale behoefte voorzien. De bedrijfsunits zijn in de laddertoets betrokken, en voor de bedrijfswoningen ligt het voor de hand aansluiting te zoeken bij de woningbouwprognose. Uit recente prognoses van woonwerkontwikkeling, bijvoorbeeld in Roosendaal, Beesel en Boekel, blijkt dat circa 1 tot 3% van de totale woningbouwbehoefte is toe te rekenen aan woon-werkunits. Op de schaal van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht resulteert dit in een actuele vraag van circa 14 woon-werkunits. De 7 woon-werktuinen waarin het voorliggende plan voorziet passen daarbinnen, aldus de raad.

16.2. Wat er ook zij van de vraag of naast de bedrijfsunits ook de bedrijfswoningen die onderdeel uitmaken van de woon-werktuinen waarin het plan voorziet in de laddertoets hadden moeten worden betrokken, constateert de Afdeling dat de raad heeft onderbouwd dat deze woningen binnen de actuele regionale woningbehoefte vallen. Deze toelichting hebben de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen als zodanig niet bestreden. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het plan op dit punt in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro is vastgesteld.

17. Voorts voeren de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen aan dat geen maximale oppervlaktemaat is gesteld aan logistieke bedrijven en dat gelet daarop ook de laddertoets voor deze bedrijven niet juist is uitgevoerd.

17.1. De raad erkent dat in de in artikel 6.5.4 van de planregels opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid het woord "niet" is weggefallen, als gevolg waarvan geen maximale oppervlaktemaat is gesteld aan logistieke bedrijven. 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 voor wat betreft deze planregel onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en derhalve in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld.

Het betoog slaagt.

18. Ook kunnen [appellant sub 2A] en anderen zich niet verenigen met de berekening van de zogenoemde harde plancapaciteit in de laddertoets die aan de planvorming ten grondslag is gelegd. Daartoe worden de volgende argumenten aangevoerd. Nu de Antoniapolder geheel uit droog bedrijventerrein bestaat, is deze ten onrechte slechts voor 4 ha in plaats van het totaal van 10,1 ha tot de harde plancapaciteit gerekend. Voorts is het percentage verhuisbewegingen van en naar Binnenmaas en Strijen gelijk aan dat van en naar Sliedrecht en is de binnen deze gemeenten gelegen harde plancapaciteit in de laddertoets ten onrechte buiten beschouwing gelaten. Dat geldt ook voor de in de gemeente Molenwaard gelegen harde plancapaciteit, nu deze gemeente, met 2% verhuisbewegingen, ten onrechte niet tot de marktregio is gerekend. Daarnaast is de harde plancapaciteit volgens [appellant sub 2A] en anderen voor de Driehoek te Sliedrecht niet 6,6 maar 6,7 ha, voor Barendrecht Oost niet 0,3 maar 0,4 ha en voor Cornelisland te Ridderkerk niet 21,1 maar 24,4 ha. Bovenal wijzen [appellant sub 2A] en anderen in dit kader op het bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard te Ridderkerk met een oppervlakte van 95 ha. Omdat dit bedrijventerrein specifiek is bestemd voor agro-logistieke bedrijven, heeft de Stec Groep hiervan slechts 0,7 ha in de beoordeling betrokken. [appellant sub 2A] en anderen kunnen zich hiermee niet verenigen en verwijzen daartoe naar de uitspraak van de Afdeling van 2 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3060.

18.1. De raad stelt dat het in het kader van de ladder gehanteerde planaanbod ten tijde van de actualisatie van de laddertoets (juni 2016) het maximale planologische planaanbod was. Het betoog

van de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen is volgens de raad gebaseerd op onjuiste uitgangspunten en berekeningen en miskent bovendien een kwalitatieve "mismatch" tussen Ambachtsezoom en het planaanbod in de omgeving.

18.2. Zoals de Stec Groep nader heeft toegelicht is in de laddertoets een overzicht gemaakt van het harde planaanbod aan uitgeefbare (droge) bedrijventerreinen in juni 2016. Daarvoor is gebruik gemaakt van de meest recente database van de provincie Zuid-Holland (Infodesk Bedrijventerreinen Zuid-Holland). Deze database is meer up-to-date dan de landelijke database van IBIS Bedrijventerreinen. Als extra check zijn de aanbodcijfers gecheckt bij elke gemeente (en bij de regio Drechtsteden) en waar nodig geactualiseerd.

In hetgeen de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich in de besluitvorming op dit punt niet in redelijkheid op dit rapport heeft kunnen baseren. Bij dit oordeel heeft de Afdeling betrokken dat het betoog dat het bedrijventerrein Antoniapolder geheel uit droog bedrijventerrein bestaat feitelijke grondslag mist. Op grond van artikel 4, lid 4.2.1, van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Antoniapolder" geldt immers, in afwijking van het bepaalde in lid 4.1.1, onder a. tot en met d., voor nieuwe bedrijven die zich vestigen op bouwpercelen die direct grenzen aan de Noord, dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor watergebonden bedrijvigheid. Daarnaast vallen Binnenmaas, Strijen en Molenwaard, zoals ook volgt uit hetgeen hiervoor onder 13. tot en met 13.3. is overwogen, in dit geval buiten de relevante marktregio, zodat de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen ten onrechte met het daar beschikbare planaanbod hebben gerekend. Voorts blijkt uit een nieuwe raming, opgesteld door de Stec Groep in 2017, dat het planaanbod in Cornelisland 18 ha bedraagt, waarvan overigens reeds 6 ha is verkocht. Bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard ten slotte, waar het verschil in inzicht tussen partijen het grootst is, is nagenoeg geheel bestemd voor agro-logistieke bedrijven. De Afdeling acht voldoende aannemelijk gemaakt dat de bedrijventerreinen Ambachtsezoom en Nieuw Rijerwaard in dat licht bezien aanzienlijk van elkaar verschillen en derhalve zien op wezenlijk van elkaar verschillende doelgroepen. In dit kader valt onder meer te wijzen op artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder s, van de planregels van het voorliggende bestemmingsplan. Uit deze bepaling volgt dat, binnen de bestemming "Bedrijventerrein", logistieke bedrijven, voor zover daarvoor is voldaan aan de overige voorwaarden, zijn toegestaan tot een totale gezamenlijke oppervlakte van 1,5 ha. Gelet hierop heeft de raad het op het bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard aanwezige planaanbod in redelijkheid buiten beschouwing kunnen laten.

Het betoog faalt.

19. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat binnen het plangebied geen behoefte bestaat aan de vestiging van drie zelfstandige kantoren van 1000 m², nu daarin binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Op Park Langesteijn mag op basis van het bestemmingsplan en de regionale kantorenvisie Zuid-Holland-Zuid in totaal nog 4000 m² zelfstandig kantooroppervlak gerealiseerd worden. De vraag van 5250 tot 6000 m² kan derhalve reeds grotendeels aldaar worden ingevuld. Voorts zijn volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en

anderen niet alle beschikbare kantoorlocaties (peildatum 1 oktober 2016) meegenomen in het vermelde aanbod. Zo is 4502 m² aan beschikbaar kantooroppervlak te weinig meegenomen. Dit beschikbaar kantooroppervlak staat reeds langer dan zes maanden te koop of te huur. Inmiddels is daarvan 251 m² verkocht en er is op het moment van indiening van het beroepschrift volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen 1406 m² aan extra leegstaand/beschikbaar kantooroppervlak bijgekomen.

19.1. Het plan maakt in artikel 6.1, aanhef en onder h van de planregels op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden ten hoogste drie zelfstandige kantoorvestigingen mogelijk tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging.

De raad betwist het door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen gestelde beschikbare aantal m² kantoorruimte. Daaraan wordt in het bijzonder ten grondslag gelegd dat voor het merendeel van de in dit kader genoemde adressen geldt dat deze percelen planologisch niet bestemd zijn voor zelfstandige kantoorvestigingen, maar als bedrijventerrein, bedrijfsruimte of bedrijfsgebonden kantoren. In de stukken, noch ter zitting heeft de raad evenwel inzichtelijk gemaakt wat het ruimtebeslag is van deze adressen en hoeveel van de door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen gestelde beschikbare ruimte in de regio wel beschikbaar is als zelfstandig kantooroppervlak. Gelet hierop heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom voor wat betreft de zelfstandige kantoorfunctie waarin het plan voorziet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro. In zoverre is het bestreden besluit vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Het betoog slaagt.

20. Voor zover dit betoog in het nadere stuk van 19 oktober 2017 is uitgebreid, in die zin dat niet slechts voor wat betreft de kantoren maar voor alle functies die het plan mogelijk maakt niet alle beschikbare ruimte door herstructurering (4,4 ha), herontwikkeling (21 ha), leegstand (omgerekend 74,4 ha) en restkavels in de berekeningen van de Stec Groep zijn betrokken, ter onderbouwing waarvan is verwezen naar de leegstandsmonitor van het CBS en het rapport van OCD, overweegt de Afdeling als volgt.

20.1. De Stec Groep heeft nader toegelicht dat in de leegstandsmonitor van het CBS en het rapport van OCD een vergelijkbare methode wordt gebruikt om leegstand te bepalen, namelijk een koppeling van vastgoedgegevens met inschrijvingsgegevens (van bedrijven). De leegstand wordt vervolgens bepaald door, kort gezegd, te kijken of er op een bepaald adres wel of geen bedrijf staat ingeschreven. Deze methode kent, om verschillende redenen, een relatief grote foutmarge. Dit wordt volgens de Stec Groep ook bevestigd door een praktijktoets die het CBS heeft uitgevoerd om de betrouwbaarheid van zijn eigen uitkomsten te meten. Het resultaat van deze praktijktoets was dat van de 986 gecontroleerde panden bij 40% het resultaat niet kon worden vastgesteld, en van de panden die wel konden worden gecontroleerd het resultaat bij 30% niet bleek te kloppen.

In de door de Stec Groep uitgevoerde laddertoets is uitgegaan van de aanbod-voorraadratio van Cushman & Wakefield, voorheen DTZ. De aanbod-voorraadratio is eerder hoger dan het leegstandspercentage, van het aanbod staat zo'n 80%-90% daadwerkelijk leeg, en is daarmee volgens de Stec Groep een goede indicator van de daadwerkelijke marktsituatie, waarin de leegstand op frictieniveau ligt.

Verder heeft de Stec Groep toegelicht dat de lijst met restkavels is samengesteld door inventarisatie bij de gemeenten zelf en deskresearch naar restkavels, waarbij is uitgegaan van de maximale mogelijkheden. De Stec Groep heeft opgemerkt dat het onwaarschijnlijk is dat dit totale arsenaal ook daadwerkelijk zal worden benut voor bedrijfsruimte. De herstructurerings- en transformatieopgave in de regio is momenteel nog niet scherp in beeld. Mogelijk zijn er nog (meer) plekken die voor herstructurering en/of transformatie in aanmerking komen. Dit levert volgens de Stec Groep dan echter aan de vraagzijde ook meer vervangingsvraag op.

Aldus heeft de Stec Groep voldoende toegelicht hoe de berekening van de bestaande leegstand tot stand is gekomen en op welke wijze mogelijke restkavels en de mogelijkheden voor herstructurering en transformatie in het onderzoek zijn betrokken. Hetgeen daartegen is aangevoerd rechtvaardigt ook op dit punt niet de conclusie dat de rapporten van de Stec Groep dusdanige gebreken vertonen dat de raad zich daar bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet in redelijkheid op heeft mogen baseren.

In zoverre faalt het betoog.

21. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen stellen dat niet wordt voldaan aan de derde trede van de ladder. Volgen hen lijkt het bedrijventerrein Ambachtsezoom in theorie weliswaar goed bereikbaar, maar is dat in de praktijk niet het geval. Bushaltes en het treinstation liggen volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen op grote afstand van het geprojecteerde bedrijventerrein. Ook is bij het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan geen verkeerskundig onderzoek gevoegd. Wat betreft de bereikbaarheid per auto betogen de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen dat de verkeersdruk op dit moment al erg hoog is en door de komst van het bedrijventerrein nog zal toenemen.

21.1. Ten aanzien van de ontsluiting heeft de raad uiteengezet dat het plangebied passend wordt ontsloten via (auto)weg én openbaar vervoer. Het bedrijventerrein ligt aan de afrit van de Rijksweg A16 en is daarmee goed aangesloten op het hoofdwegennet en derhalve uitstekend bereikbaar per (vracht)auto, aldus de raad. Rijkswaterstaat zal in 2017 maatregelen in gang zetten om de congestie in de spitsperiode te verminderen en de betrouwbaarheid van de woon-werktrajecten te bevorderen. Voorts heeft de raad beargumenteerd dat het betoog van de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen over de (onvoldoende) ontsluiting via het openbaar vervoer feitelijke onjuistheden bevat. Op de door de raad ingebrachte luchtfoto is te zien dat meerdere buslijnen frequent de bedrijfslocatie passeren. De bushalte op de straat Ambachtsezoom ligt op een afstand van 220 m tot 750 m van het plangebied. De bushalte op de straat De Hil ligt op een afstand van 220 tot 850 m van

het plangebied en de bushalte aan de Krommeweg ligt op een afstand van 600 m tot 1,2 km van het plangebied. Het treinstation Zwijndrecht ligt op circa 3 km afstand van het plangebied. Volgens de raad is er ook een waterbus die vaart tussen Dordrecht en Rotterdam. De halte 'Woordeinde' is eveneens op circa 3 km afstand van het plangebied gelegen.

In het licht van het voorgaande valt niet in te zien dat de raad niet uit mocht gaan van een passende ontsluiting als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder c, van het Bro.

Het betoog faalt.

Flexibiliteitsbepalingen

22. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt onvoldoende zijn ingekaderd. Daartoe wijzen zij op de verschillende wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden die in de planregels zijn opgenomen. Voorts betogen de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen dat voor de berekening van de effecten op de woonomgeving ten onrechte niet is uitgegaan van de maximale planologische invulling van het bestemmingsplan.

22.1. De raad stelt dat het plan geen onevenredig ruime gebruiksmogelijkheden bevat. De hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied zijn vanuit het oogpunt van rechtszekerheid voldoende vastgelegd en geborgd in het bestemmingsplan. De raad wenst een regeling die bedrijven ook voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Volgens de raad is voorts in de aan het plan ten grondslag gelegde onderzoeken uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben niet geconcretiseerd ten aanzien van welke onderdelen dat niet zou zijn gebeurd.

22.2. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben in het beroepschrift of de nadere stukken, noch ter zitting toegelicht welke ontwikkelingen, die mogelijk worden gemaakt door de flexibiliteitsbepalingen, zij concreet vrezen. Evenmin is gebleken dat het plan flexibiliteitsbepalingen bevat die afbreuk doen aan de rechtszekerheid.

Het betoog faalt.

Bouwhoogte en bebouwingspercentage

23. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de toegestane bouwhoogte van 20 m en het maximale bebouwingspercentage van 80 te hoog zijn. Er is geen rekening gehouden met de

verhouding tot de naastgelegen woonbebouwing. Voorts komt volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen daardoor de ruimte voor parkeren en het laden en lossen onder druk te staan, waardoor onduidelijk is of aan de parkeernormen voldaan kan worden. Zij betogen in dit verband verder dat in het bestemmingsplan nagenoeg geen buffer is opgenomen tussen het bedrijventerrein en de percelen van diverse bewoners, waaronder die van [appellant sub 2A]. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen onderschrijven niet de stelling van de raad dat de woon-werktuinen zorgdragen voor een passende overgang tussen de woningen van onder andere [appellant sub 2A] en het bedrijventerrein. Voor de woon-werktuinen geldt een maximale bouwhoogte van 8 m (platte daken zijn mogelijk) hetgeen volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen zeer fors is ten opzichte van de bestaande (burger)woningen. Voor de woning aan De Baak 16 geldt dat aan de noordwestzijde op 17 m afstand een bouwhoogte van 12 m (plat dak) wordt toegestaan en aan de noordoostzijde en zuidoostzijde op korte afstand van de woning een bouwhoogte van 8 m. Van een passende overgang is daarom volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen geen sprake.

23.1. De raad stelt dat bewust is gekozen voor een maximum bebouwingspercentage van 80 voor de bestemming "Bedrijventerrein". Mede door dit bebouwingspercentage beoogt de raad een intensief (meervoudig) ruimtegebruik te stimuleren. Er is volgens de raad voldoende rekening gehouden met de gevolgen van het bestemmingsplan voor de aanwezige woonbouw. De aanwezige woonbebouwing, waaronder het perceel van [appellant sub 2A], grenst aan de bestemming "Bedrijventerrein" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen', waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 8 m en een maximum bebouwingspercentage van 40, hetgeen aanzienlijk lager is dan waarvan de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen uitgaan. De stelling van de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen dat de buffer onvoldoende is wordt door de raad niet onderschreven. Onder verwijzing naar artikel 6, lid 6.1, van de planregels weerspreekt de raad tot slot dat de ruimte voor parkeren en laden en lossen onder druk staat.

23.2. Op grond van artikel 6, lid 6.2, onder b, aanhef en sub 2, van de planregels bedraagt de maximale bouwhoogte van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerreinen - woon-werktuinen' 8 m.

In het bestemmingsplan "Zone Krommeweg, Langeweg, A16" van 7 juli 2014 is aan de woning van [appellant sub 2A] aan [locatie 1] een maximum bouwhoogte van 7 m toegekend. Naar het oordeel van de Afdeling wijkt een maximum bouwhoogte van 8 m voor de nabijgelegen bebouwing daarvan niet zodanig af dat de raad deze hoogte niet in redelijkheid aanvaardbaar heeft kunnen achten. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben niet nader onderbouwd waarom dat in dit specifieke geval anders zou zijn.

Gelet op de vermelde minimale afstand tussen de woning aan De Baak 16 en de naastgelegen percelen waarop een bouwhoogte van 12 en 8 m is toegestaan en de door de raad overgelegde 3D-visualisaties heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat leidt.

23.3. Voorts kunnen de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen niet worden gevolgd in hun betoog dat onduidelijk is of aan de geldende parkeernormen kan worden voldaan. In artikel 6, lid 6.1, onder u, van de planregels is voorgeschreven dat op eigen terrein moet worden voorzien in laden en lossen en parkeren, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Handboek Beeld Ambachtsezoom' dienen te worden aangehouden.

Het betoog faalt.

Geluid

24. Ter zitting hebben de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen de beroepsgrond over de beschikbaarheid van de invoergegevens die zijn gebruikt voor het akoestische onderzoek ingetrokken.

25. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat bij het akoestisch onderzoek niet is uitgegaan van het juiste worst-case scenario. Het akoestisch rapport merkt de situatie waarin het gehele terrein onbebouwd blijft aan als het worst-case scenario, omdat dan geheel geen afscherming door gebouwen plaatsvindt. Volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen is het worst-case scenario evenwel de situatie dat alleen het achterste deel van het terrein wordt bebouwd. Dan is er voor de bestaande woningen geen afscherming van wegverkeerslawaai en industrielawaai en wel maximale reflectie. Ter onderbouwing van deze stelling hebben zij de notitie "Notitie Akoestische aspecten beroepschrift bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom", van Van DB advies van 12 september 2017 (hierna: de akoestische notitie) overgelegd.

25.1. De raad stelt dat, omdat veel verschillende invullingen mogelijk zijn en er nog geen definitieve invulling bekend is, twee uiterste situaties zijn berekend. De daadwerkelijke geluidbelasting zal zich ergens tussen de waarden bevinden die deze twee situaties opleveren. Omdat de Rijksweg en de Langeweg in dit verband maatgevend zijn en er een situatie is berekend met maximale (maar niet realistische) reflectie is dus het worst-case scenario bekeken. De uitkomst hiervan is dat er geen relevante toename van het geluid is.

25.2. De Afdeling ziet in hetgeen is aangevoerd geen grond voor het oordeel dat aan het akoestisch onderzoek zodanige gebreken kleven of dat deze zodanige leemten in kennis bevat dat de raad dit onderzoek niet ten grondslag heeft kunnen leggen aan het plan. Als uitgangspunt voor dit onderzoek diende de raad uit te gaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat dat in dit geval niet is gebeurd. De raad heeft daarvoor de akoestische gevolgen van twee situaties - te weten een volledig bebouwd onderscheidenlijke volledig onbebouwd plangebied - gezien. De raad was niet gehouden tevens mogelijke tussenvarianten in het onderzoek te betrekken.

De raad heeft de door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen overgelegde akoestische notitie voorgelegd aan de geluidsdeskundige van de gemeente, die op deze notitie heeft gereageerd. Die constateert dat er in de akoestische notitie slechts één heel specifiek geluidsscenario is doorgerekend, dat zich in de praktijk niet zal voordoen. Bovendien zijn volgens deze deskundige voor dit akoestische scenario enkele onjuiste aannames gehanteerd, die tot een hogere uitkomst van de berekeningen hebben geleid dan gerechtvaardigd. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben deze conclusies van de geluidsdeskundige van de gemeente als zodanig niet meer bestreden.

Het betoog faalt.

26. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de geluidsrapportage die ten grondslag is gelegd aan het bestemmingsplan andere uitkomsten bevat dan een vorige versie van deze geluidsrapportage, zonder dat daaraan een verklaring ten grondslag wordt gelegd. Zij wijzen erop dat de geluidstoename voor De Baak 12 in het vorige rapport werd berekend op 2,3 dB. In het laatste rapport is die geluidstoename berekend op 0,9 dB, zonder dat duidelijk is waar de verlaging van de toename door wordt veroorzaakt.

26.1. De raad heeft de aanpassing van de geluidstoename aldus verklaard dat in de aanvankelijke geluidsrapportage ten onrechte was uitgegaan van enkele gebouwen die er in de feitelijke situatie niet meer staan, wat tot onjuiste berekeningen heeft geleid. In de nieuwe geluidsrapportage is dit gecorrigeerd.

26.2. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben deze toelichting niet gemotiveerd bestreden. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de grondslag voor de doorgevoerde aanpassing onduidelijk is, dan wel dat de raad zich in de besluitvorming ten onrechte op de nieuwe geluidsrapportage heeft gebaseerd waarin wordt uitgegaan van een geluidstoename van 0,9 dB.

Het betoog faalt.

27. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat onduidelijk is op welke wijze in de geluidsberekeningen rekening is gehouden met geluidreflectie.

27.1. De raad stelt dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriëlawaai is berekend conform de Standaardrekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In deze rekenmethode is vastgelegd op welke wijze rekening moet worden gehouden met geluidreflecties. Verder is voor de berekeningen gebruik gemaakt van het in de praktijk gangbare computerprogramma 'Geomilieu versie V 3.11' en van een 3D-model dat een nauwkeurige weergave bevat van de omgeving en dat beheerd wordt door de Omgevingsdienst.

27.2. De raad stelt terecht dat in de gehanteerde rekenmethodes is vastgelegd dat en op welke wijze rekening moet worden gehouden met geluidreflecties. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat onduidelijk is hoe in de geluidsberekeningen rekening is gehouden met de geluidreflectie. Het aangevoerde rechtvaardigt evenmin de conclusie dat dat in dit geval (ook) op een andere wijze had gemoeten.

Het betoog faalt.

28. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de woning aan De Baak 6 ten onrechte niet in het akoestisch onderzoek is betrokken.

28.1. De raad stelt dat de woning aan De Baak 6 niet in het akoestisch onderzoek hoefde te worden betrokken. De ten westen en ten oosten van deze woning gelegen woningen zijn wel in het onderzoek betrokken en de ter plaatse van die woningen optredende geluidbelasting bleef binnen de gestelde kaders. Daaruit kan worden afgeleid dat ook ter plaatse van de woning aan De Baak 6 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd. Deze toelichting hebben de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen als zodanig niet meer bestreden. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het akoestisch onderzoek op dit punt gebrekkig is opgesteld.

Het betoog faalt.

29. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de methode Miedema verkeerd is toegepast omdat alleen is gekeken naar de toename van geluid als gevolg van de voorziene ontwikkeling en niet naar het reeds zeer hoge geluidniveau ter plaatse van de bestaande woningen. In dit kader wijzen zij er tevens op dat alle berekeningen van de geluidbelasting van de bestaande woningen zijn verricht op rekenpunten die zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woningen, die zijn gericht naar het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen is dit onjuist, omdat verwacht mag worden dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer aan de voorzijde van de woningen aanzienlijk hoger is dan thans in de berekeningen is betrokken.

29.1. De raad bestrijdt dat alleen naar de toename is gekeken. Er is gekeken naar de bestaande geluidbelasting en naar de gecumuleerde toekomstige belasting. De verandering is beoordeeld op grond van de milieukwaliteitsklassen van de methode Miedema. Met betrekking tot de gehanteerde rekenpunten heeft de raad nader toegelicht dat ervoor is gekozen de vanuit het plangebied meest relevante, en dus maatgevende, gevels te beschouwen. Dat zijn in dit geval de achtergevels, omdat het wegverkeerslawaai en industrielawaai dat van die zijde komt wezenlijk zal veranderen.

29.2. Dat alleen is gekeken naar de toename van geluid als gevolg van de ontwikkeling en niet naar het bestaande geluidniveau ter plaatse van de bestaande woningen vindt geen grondslag in de

stukken. In een reactie op de akoestische notitie van 12 september 2017 heeft de raad nader toegelicht dat en waarom zowel in de bestaande als - voor zover al uitgaande van de juistheid van de in de akoestische notitie uitgevoerde berekeningen - de toekomstige situatie ter plaatse van de woning van [appellant sub 2A] en de woningen aan De Baak 8 en 12 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. In 2016 bedroeg de geluidbelasting ter plaatse van de woning van [appellant sub 2A] 51,6 dB. Uitgaande van de berekening in de akoestische notitie zou dat als gevolg van het plan in 2026 toenemen tot 52,3 dB. Bij toepassing van de zogeheten methode Miedema vallen beide waarden evenwel nog binnen de klasse "redelijk", waarvoor een bandbreedte van 50-55 dB geldt. Daar komt, aldus de raad, nog bij dat voor het wegverkeersgeluid op grond van de Wgh, na de aftrek als bedoeld in artikel 110g van deze wet, een maximale ontheffingswaarde geldt van 63 dB. Nu de optredende geluidbelasting ter plaatse van de woning van [appellant sub 2A] onder deze maximale ontheffingswaarde blijft, acht de raad daar ook in zoverre een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Voor de woning aan De Baak 8 geldt dat deze, in de huidige situatie, een geluidbelasting van 53,3 dB kent. Dat zou in de toekomstige situatie, wederom voor zover al uitgaande van de juistheid van de in de akoestische notitie uitgevoerde berekeningen, toenemen tot 55,2 dB. Hoewel dit volgens de methode Miedema als "matig" zou kwalificeren, acht de raad dat gelet op de bij het bestemmingsplan betrokken belangen, in dit geval aanvaardbaar.

In het aangevoerde ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op deze standpunten heeft kunnen stellen, dan wel dat aan het akoestisch rapport zodanige gebreken kleven dat de raad dit niet ten grondslag heeft kunnen leggen aan het plan.

In zoverre faalt het betoog.

30. Voor wat betreft de gehanteerde rekenpunten heeft de raad nader toegelicht dat de achtergevels van de bestaande woningen, die zijn gericht op het plangebied, maatgevend zijn. De zij- en voorgevels zijn, aldus de raad, voor de planontwikkeling en daarmee de geluidbelasting minder van belang. De Afdeling ziet geen aanknopingspunten voor het oordeel dat dit standpunt onjuist is. Bij dit oordeel is betrokken dat aannemelijk is dat aan die zijden van de woningen de bestaande geluidbronnen, met name afkomstig van de rijksweg A16 en de Langeweg, een overheersende invloed hebben op de geluidbelasting ter plaatse, die als gevolg van het plan derhalve niet wezenlijk zal veranderen. Verder is aan die zijde van het plangebied geen (hoofd-) ontsluiting voorzien.

Ook in zoverre faalt derhalve het betoog.

Jongerenontmoetingsplaats (hierna: JOP)

31. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen kunnen zich niet verenigen met de in artikel 19, lid 19.2, van de planregels opgenomen mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de planregels ten behoeve van de oprichting van een JOP. Volgens hen heeft de raad de voorgeschreven minimale afstand tot de woningen, de bouwhoogte van het te plaatsen onderkomen en de noodzaak en aanvaardbaarheid van een JOP niet nader gemotiveerd. Ook bevatten de planregels geen bepaling over het maximum aantal te realiseren JOP's en geen beperking ten aanzien van de bestemming waarbinnen een JOP kan worden gerealiseerd.

31.1. De raad stelt dat in de planregels voorwaarden zijn opgenomen waaronder een omgevingsvergunning voor de realisatie van een JOP kan worden verleend en die een waarborg bieden dat toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid niet in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de raad kan bij een dergelijke algemene afwijkingsbevoegdheid in beginsel worden volstaan met een afweging of deze in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast. Voorts acht de raad een JOP in het plangebied niet op voorhand ongewenst en is evenmin uitgesloten dat deze binnen de planperiode zal worden verwezenlijkt.

31.2. Ter zitting heeft de raad verklaard dat de gemeente het beleid voert dat in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om een JOP te kunnen realiseren, maar dat deze planregel voor dit specifieke plan kan worden geschrapt. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dat hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken van gewijzigde omstandigheden die daartoe aanleiding hebben gegeven, is het besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

Keerlus

32. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat ter plaatse van De Baak ten onrechte niet langer wordt voorzien in een keerlus voor vrachtverkeer. Daardoor zal het vrachtverkeer De Baak achteruitrijdend moeten verlaten, hetgeen gevaar oplevert voor onder meer fietsende scholieren.

32.1. De raad stelt dat De Baak een rustige erfontsluitingsweg blijft en niet zal gaan dienen ter ontsluiting van het bedrijventerrein. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het derhalve niet noodzakelijk dat het bestemmingsplan ter plaatse van De Baak in een keerlus voorziet.

32.2. De raad heeft ter zitting toegezegd dat tegenover De Baak 16 een keerlus zal worden gerealiseerd. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het plan leidt tot een verkeersonveilige situatie en om die reden in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog faalt.

Uitvoerbaarheid woon-werktuinen

33. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de uitvoerbaarheid van de bestemming "Bedrijventerrein" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen" niet vaststaat. In artikel 6, lid 6.4.1, van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat het bouwen van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen" uitsluitend is toegestaan indien wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de op grond van de Wgh geldende normen of de vastgestelde hogere waarden, waartoe in ieder geval de gevels aan de zuidwest- en noordwestzijde als dove gevel dienen te worden uitgevoerd. In het Handboek Beeld Ambachtsezoom, de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, de regels en de verbeelding wordt uitgegaan van de inrichting van de langs De Baak gelegen strook woon-werktuinen.

33.1. De raad stelt onder verwijzing naar het akoestisch rapport dat voldoende bouwmogelijkheden bestaan waarbij de geluidbelasting op de te realiseren woon-werktuinen voldoet aan de in de Wgh neergelegde geluidsnormering. Ter onderbouwing van dit betoog verwijst de raad naar de uitspraak van de Afdeling van 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:771.

33.2. In het akoestisch rapport van 10 oktober 2016 staat onder meer vermeld dat het ontwikkelen van woningen enkel mogelijk is onder bepaalde voorwaarden. In het rapport is geconcludeerd dat het plan de bouw van woningen mogelijk maakt die, met toepassing van maatregelen in de overdracht, indeling en mogelijk dove gevels, voldoen aan de Wgh en het Beleid hogere grenswaarden.

33.3. Hieruit volgt dat de bouw van woningen, en daarmee de realisatie van woon-werktuinen, onder voorwaarden mogelijk is. Gelet daarop leidt het aangevoerde niet tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat dit plandeel niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar. Daarnaast acht de Afdeling in dit kader van belang dat het in artikel 6, lid 6.1, van de planregels genoemde aantal van 7 bedrijfswoningen een maximum betreft en dat dus ook minder woningen gebouwd kunnen worden.

Het betoog faalt.

Wegprofielen

34. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat ten onrechte geen wegprofielen zijn vastgelegd in het plan.

34.1. Artikel 3.3.1, eerste lid, van het Bro luidt:

"Voor zover de uitvoering van de Wgh zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:

a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wgh;

b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel of het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wgh."

34.2. De raad stelt dat er binnen het plangebied maar één weg komt en dat die zal worden gebruikt als 50 km/u-weg. Deze weg komt langs de Middentocht, op de gronden waaraan de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is toegekend. Gelet op de beperkte omvang van deze gronden kan de weg maar op één wijze worden ingericht, te weten:

- 8,5 m binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" (2,5 m trottoir; 1,5 m fietsstrook, 3,5 m eenrichtingsrij[appellant sub 2C] en 1 m groenstrook) aan de rechterzijde van de waterbestemming;

- 18 m waterbestemming;

- 8,5 m binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" (2,5 m trottoir; 1,5 m fietsstrook, 3,5 m eenrichtingsrij[appellant sub 2C] en 1 m groenstrook) aan de linkerzijde van de waterbestemming.

Voorts wijst de raad erop dat de betreffende gronden eigendom zijn en blijven van de gemeente en dat erop zal worden toegezien dat de weg wordt ingericht en gebruikt als hiervoor weergegeven. Tot slot stelt de raad in redelijkheid te hebben kunnen afzien van het opnemen van de dwarsprofielen en/of rijstroken in het bestemmingsplan, aangezien de betrokken wegen worden gerealiseerd en ingericht overeenkomstig de uitgangspunten die in het aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde akoestische onderzoek zijn gehanteerd, en de gemeente het in haar macht heeft om bedoelde maatregelen te treffen en niet is gebleken van belemmeringen die zich hiertegen verzetten.

34.3. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben niet nader onderbouwd waarom de raad zich niet in redelijkheid op deze standpunten heeft kunnen stellen, dan wel waarin de strijd van deze standpunten met voormeld artikel 3.3.1, eerste lid, van het Bro is gelegen.

Het betoog faalt.

[locatie 1]

35. Het beroep van [appellant sub 2A] en anderen is mede ingesteld door [appellant sub 2A] en [appellante sub 2B], eigenaars van het perceel met het adres [locatie 1]. Zij hebben gronden aangevoerd die specifiek betrekking hebben op dit adres. Zij worden in dit verband in enkelvoud aangeduid als [appellant sub 2A].

36. [appellant sub 2A] betoogt dat hij op zijn perceel [locatie 1] paarden houdt en traint. Ten behoeve van deze werkzaamheden bevinden zich op het perceel stallen, een mestput, een rijbak en een weiland. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet direct naast dit perceel in woon- en bedrijfsbebouwing, groenvoorzieningen en (ontsluitings)wegen. [appellant sub 2A] vreest dat deze binnen de planregels toegestane bestemmingen leiden tot conflictsituaties met het bestaande gebruik van zijn perceel. Volgens hem moet worden voorzien in een voldoende brede buffer. Een buffer van 9,5 m en een erfafscheiding door middel van een watergang zijn volgens hem onvoldoende. Verder is bij het meten ten onrechte uitgegaan van de huidige locatie van de mestput en stallen, terwijl deze kunnen worden verplaatst en uitgebreid. Daarom dient volgens [appellant sub 2A] te worden uitgegaan van de perceelsgrens. Volgens de profielschets van de watergang is de afstand tussen het perceel van [appellant sub 2A] tot het bestemmingsvlak van de woon-werktuinen slechts 8 m in plaats van de veronderstelde 10 m, aldus [appellant sub 2A]. Tot slot wijst [appellant sub 2A] erop dat de gemeente het voornemen heeft uitgesproken dat het plangebied binnen de bebouwde kom komt te liggen. Daardoor zal de minimale afstand tussen de paardenstallen tot de woonbebouwing moeten worden verdubbeld naar 100 m.

Voorts betoogt [appellant sub 2A] dat de veldverkenning die met het oog op de geuremissie van zijn paardenhouderij heeft plaatsgevonden ondeugdelijk is uitgevoerd en om die reden geen representatief beeld geeft. Daartoe voert hij aan dat op het moment van het onderzoek slechts 2 paarden aanwezig waren, terwijl een maximum van 5 paarden is toegestaan. De geuremissie van de stallen en mestpunt is sterk afhankelijk van het weer en de luchtvochtigheid en is het hoogst bij koud en vochtig weer, terwijl de veldverkenning in de zomer heeft plaatsgevonden.

36.1. De raad acht de buffer breed genoeg. Door de watergang tezamen te nemen met de in de planregels vastgelegde verplichte afstand van gebouwen binnen de woon-werktuinen tot de zijdelingse perceelsgrenzen, wordt niet dichterbij dan circa 9,5 m van de perceelsgrens van [appellant sub 2A] gebouwd. Met deze buffer voorziet het bestemmingsplan volgens de raad in een vanuit

ruimtelijk oogpunt aanvaardbare situatie. Verder stelt de raad dat in de feitelijk bestaande situatie de afstand van de mestplaat tot het te bebouwen bestemmingsvlak circa 14 m bedraagt. De paardenstal ligt op een grotere afstand van het bestemmingsvlak. Voorts stelt de raad dat het bedrijfsmatig houden van paarden op het perceel van [appellant sub 2A] niet is toegestaan, omdat aan het perceel een woonbestemming is toegekend.

36.2. Niet in geschil is dat [appellant sub 2A] op zijn perceel hobbymatig paarden houdt en dat daarvoor voorzieningen zoals een stal en een rijbak aanwezig zijn, die ook als zodanig zijn bestemd. Ter zitting is voorts komen vast te staan dat op het perceel van [appellant sub 2A] een mestput aanwezig is met een inhoud van meer dan 10 m³. Ingevolge de artikelen 3.45 en 3.46 van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet bij een opslag van agrarische bedrijfsstoffen met een inhoud van meer dan 3 m³ een afstand van 100 m in acht worden genomen tot een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen of een afstand van 50 m tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen. De raad heeft deze omstandigheden niet betrokken in de besluitvorming. In zoverre is het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

37. [appellant sub 2A] betoogt dat het plan ten onrechte niet de mogelijkheid uitsluit om vlakbij zijn perceel beplanting aan te brengen die giftig is voor paarden.

37.1. Naar het oordeel van de Afdeling is het bestemmingsplan er niet voor bedoeld om op het door [appellant sub 2A] bedoelde aspect te regelen welke beplanting wel of niet is toegestaan.

38. [appellant sub 2A] betoogt dat de minimale breedte van 4 m van de watergang die in overleg met hem op de grens van het bedrijventerrein is opgenomen ten onrechte niet in het plan is vastgelegd. Weliswaar is toegezegd dat de afspraken zullen worden nagekomen, maar dat is niet door middel van een voorwaardelijke verplichting verzekerd in het plan. Bovendien wordt in het nieuwe waterhuishoudkundige plan een hoger waterpeil gehanteerd dan het huidige. [appellant sub 2A] kan zich hierin niet vinden omdat door het hogere waterpeil het grondwaterpeil met 0,5 m wordt verhoogd. Hierdoor wordt volgens [appellant sub 2A] de afwatering van het perceel fors belemmerd en is het perceel in het voorjaar, het najaar en de winter minder bruikbaar.

38.1. De raad stelt dat de gemaakte afspraken tussen de gemeente en [appellant sub 2A] schriftelijk zijn vastgelegd. De gemeente is en blijft eigenaar van de desbetreffende gronden, en heeft het in haar macht de afgesproken maatregelen uit te voeren. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting vindt de raad daarom niet nodig. Ten aanzien van het waterpeil stelt de raad dat waterpeilen alleen in een peilbesluit kunnen worden vastgelegd, niet in een bestemmingsplan. Over de mogelijke effecten van de verhoging van het waterpeil is het rapport 'Waterhuishoudkundig plan Ambachtsezoom' (hierna: het waterhuishoudkundig plan) opgesteld, dat in de besluitvorming is betrokken. Uit het waterhuishoudkundig plan volgt dat het peil van de watergang aan de oostzijde

van het plangebied niet wijzigt. Aan de noordzijde wordt een stuw aangebracht waardoor de peilgebieden van elkaar worden gescheiden. Blijkens het 'Memo beschouwing gevolgen peilverhoging Ambachtse Zoom', dat als bijlage achter het waterhuishoudkundig plan is gevoegd, zijn er voor wat betreft de peilverhoging geen negatieve gevolgen te verwachten voor het perceel van [appellant sub 2A].

38.2. Zoals blijkt uit de verbeelding hebben de waterlopen de enkelbestemming "Water". Deze hebben een minimale breedte van 4 m op de verbeelding. De tussen [appellant sub 2A] en de gemeente gemaakte afspraken over de waterlopen zijn schriftelijk vastgelegd en de gemeente is ook in staat daaraan uitvoering te geven. Gelet daarop was het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het plan om waterlopen van 4 m te realiseren niet noodzakelijk.

Het waterpeil leent zich niet voor regeling in het bestemmingsplan. Wel dient, ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bro, in de toelichting bij het bestemmingsplan ingegaan te worden op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het waterhuishoudkundig plan is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Het door de raad genoemde memo over de gevolgen voor het perceel van [appellant sub 2A] is als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan gevoegd. In dit memo wordt geconcludeerd dat geen nadelige gevolgen voor het perceel van [appellant sub 2A] zijn te verwachten. In de toelichting bij het plan is voorts ingegaan op de gevolgen voor de waterhuishouding. Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende is ingegaan op de gevolgen voor de waterhuishouding, noch voor het oordeel dat de raad vanwege de gevolgen voor de waterhuishouding het plan in redelijkheid niet had kunnen vaststellen.

Het betoog faalt.

39. [appellant sub 2A] betoogt dat artikel 19, lid 19.1, sub e, van de planregels het mogelijk maakt om een steiger in de bestemming 'water' toe te staan. Indien dit wordt toegepast in de nieuwe watergang dan is zijn perceel alsnog gemakkelijk voor en door derden te bereiken. Volgens hem had dit door een aanvulling in de planregels onmogelijk moeten worden gemaakt.

39.1. Artikel 19, lid 19.1, aanhef en onder e, van de planregels luidt:

"Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

[...]

e. de bouw van een steiger binnen de bestemming Water (en eventuele aanliggende bestemming Verkeer - Verblijfsgebied of Groen) mits: - de hoogte niet meer bedraagt dan 0,5 m boven het waterpeil;

- de steiger niet breder is dan 10% van de totale breedte van de watergang ter plaatse, met een maximum van 2 m uit de oever;

- de steiger niet breder is dan 10 m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste gelijk is aan de diepte van de steiger, met een minimum van 1 m;

- de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;

- geen afbreuk wordt gedaan aan de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving;

- vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder."

39.2. De raad stelt dat deze planregel enkel voorziet in een bevoegdheid van het college. Het mogelijk verloren gaan van de bufferfunctie van de watergang kan in de belangenafweging om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen worden betrokken. Bovendien kan door middel van de voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning kan worden verleend, voorkomen worden dat inbreuk wordt gemaakt op de werking van de watergang als buffer.

Mede gelet op de voorwaarden die zijn gesteld voor het kunnen toestaan van een steiger is er geen grond voor het oordeel dat de functie als buffer door de eventuele aanleg van een dergelijke steiger teniet zou kunnen worden gedaan.

Het betoog faalt.

40. [appellant sub 2A] kan zich niet verenigen met de in het bestemmingsplan vastgelegde wegenstructuur die naast en haaks op zijn bestaande rijbak is voorzien. Daartoe voert hij aan dat deze een nadelig heeft voor het gebruik van de rijbak, omdat zijn jonge en sensibele sportpaarden als gevolg van lichtverblinding van aan- en afrijdend (vracht-)verkeer levensgevaarlijke schrikreacties zullen krijgen.

40.1. De raad stelt dat, gelet op de aard van het bedrijventerrein en de omstandigheid dat het aantal verkeersbewegingen op het bedrijventerrein buiten de reguliere werktijden beperkt is, geen ernstige lichthinder te verwachten valt. Voorts stelt de raad dat uit navraag bij een ter zake

deskundige dierenarts is gebleken dat het licht van de koplampen van een auto - na enige tijd van gewenning - geen stressreactie bij paarden meer zal veroorzaken en dat dit licht derhalve niet kan worden beschouwd als een aantasting van het welzijn van paarden. Dit temeer daar ook de rijbak verlicht is. Daarnaast wijst de raad erop dat is toegezegd dat een laurierkers zal worden geplant om instraling te voorkomen.

40.2. De Afdeling overweegt dat voor zover al sprake is van schrikreacties van paarden, ook na een periode van gewenning, voldoende mogelijkheden bestaan om het licht af te schermen. De Afdeling ziet in het aangevoerde dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad vanwege de lichtinval in de rijbak van [appellant sub 2A] het plan in redelijkheid niet heeft kunnen vaststellen.

Het betoog faalt.

[locatie 2]

41. Het beroep van [appellant sub 2A] en anderen is mede ingesteld door [appellant sub 2C], handelend onder de naam "[bedrijf]", wonende en gevestigd aan [locatie 2]. De hierna volgende gronden zijn aangevoerd door deze appellant, hierna aangeduid als "[appellant sub 2C]".

42. [appellant sub 2C] betoogt dat zijn bedrijf ten onrechte niet als zodanig is bestemd. Daartoe voert hij aan dat zijn bedrijfsactiviteiten passen binnen het bedrijventerrein. Volgens [appellant sub 2C] is zijn onderneming sterk gebonden aan de regio, en zijn binnen de regio geen alternatieve locaties beschikbaar. Voorts heeft de raad onvoldoende onderbouwd waarin de noodzaak is gelegen om juist op zijn perceel infrastructurele waterhuishoudkundige structuren in de vorm van de Middentocht aan te leggen. Ook is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat aan [appellant sub 2C] begin 2016 een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw, van welke vergunning hij voornemens is gebruik te maken.

42.1. De raad stelt dat de bedrijfsactiviteiten die [appellant sub 2C] op zijn perceel ontplooit, niet op de huidige locatie binnen het bestemmingsplan kunnen worden ingepast. Al in 2002 heeft de gemeente haar ambitie kenbaar gemaakt om op Ambachtsezoom een hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is zorgvuldig gekeken naar de inrichting van het gebied, aldus de raad. Daarbij is gebleken dat op (een deel van) het perceel van [appellant sub 2C] voor de uitvoering van het bestemmingsplan noodzakelijke infrastructurele en waterhuishoudkundige structuren zullen moeten worden aangelegd. De raad stelt na een zorgvuldige afweging van belangen tot de conclusie te zijn gekomen dat het bestaand legaal gebruik dat [appellant sub 2C] op zijn perceel ontplooit, op basis van deze nieuwe inzichten, niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het belang van de beoogde nieuwe bestemming weegt volgens de raad zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen van [appellant sub 2C]. Om die reden is de gemeente al geruime tijd met [appellant sub 2C] in gesprek over een alternatieve locatie, dan wel passende financiële compensatie. Deze onderhandelingen lopen op het

moment van indiening van het verweerschrift nog steeds. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt, zal de gemeente tot onteigening overgaan. Met betrekking tot de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw, geldt dat [appellant sub 2C] nog niet met de bouw van de loods is gestart.

42.2. De Afdeling stelt voorop dat bestaand legaal gebruik in het algemeen dienovereenkomstig dient te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt.

Zoals hiervoor onder 42.1. weergegeven heeft de raad bedoelde afweging in dit geval gemaakt. Ter onderbouwing van het standpunt dat de noodzakelijke infrastructurele en waterhuishoudkundige structuren, in de vorm van de Midentocht, over (een deel van) het perceel van [appellant sub 2C] zijn voorzien, heeft de raad verwezen naar het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag is gelegd. In hetgeen [appellant sub 2C] heeft aangevoerd ziet de Afdeling, uitgaande van een afdoende compensatie voor [appellant sub 2C], geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen die met de realisering van het bedrijventerrein Ambachtsezoom zijn gemoeid, dan aan de belangen van [appellant sub 2C]. Gelet op het feit dat de raad heeft aangegeven dat indien geen overeenstemming kan worden bereikt met [appellant sub 2C] tot onteigening zal worden overgegaan, is voorts aannemelijk dat het bedrijventerrein waarin het plan voorziet binnen de planperiode zal worden verwezenlijkt.

Het betoog faalt.

Overige beroepsgronden

43. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen vrezen dat De Baak zal worden gebruikt voor sluijverkeer. Hoewel in de planregels voor de bestemming 'Bedrijventerrein' de doelomschrijving "ontsluitingswegen" wordt beperkt tot de ontsluiting ten behoeve van bedrijfskavels, kunnen de woon-werktuinen aan twee kanten worden ontsloten. Sluijverkeer via de woon-werktuinen is derhalve volgens hen niet uitgesloten.

43.1. Volgens de raad blijft De Baak een rustige erfontsluitingsweg en zal het bedrijventerrein niet via deze weg worden ontsloten. De planregels borgen dit ook, nu daarin is vastgelegd dat binnen de bestemming "Bedrijventerrein" alleen ontsluitingen ten behoeve van bedrijfskavels mogen worden gerealiseerd.

43.2. Artikel 6, lid 6.1, aanhef en sub j, van de planregels luidt:

"De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingen ten behoeve van bedrijfskavels, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' geen ontsluiting is toegestaan."

43.3. Niet in geschil is dat de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied is gelegen. Gelet daarop, en op voormeld artikel 6, lid 6.1, aanhef en sub j, van de planregels, is het kennelijk niet de bedoeling van het bestemmingsplan het bedrijventerrein via de woon-werktuinen en De Baak te ontsluiten. Voor zover de woon- werktuinen in de praktijk niettemin als sluiproute zullen worden gebruikt, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat dit door middel van handhaving van het plan niet afdoende kan worden tegengegaan.

Het betoog faalt.

44. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat bouwen voor de voorgevelrooilijnen van De Baak 12 en 16 onwenselijk is, evenals de bouwhoogte van 2,25 m voor hekwerken achter de voorgevelrooilijn van de woon-werktuinen.

44.1. De raad stelt dat het bouwen voor de voorgevelrooilijnen van De Baak 12 en 16 en de toegestane bouwhoogte van hekwerken vanuit stedenbouwkundig oogpunt en mede vanuit het oogpunt van veiligheid acceptabel is. Voorts geldt voor de aan de woon-werktuinen grenzende percelen aan De Baak dat ingevolge artikel 6, lid 6.2, sub p, van de planregels uitsluitend hekwerken mogen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 1,2 m. Het zicht vanaf De Baak zal volgens de raad niet onevenredig worden aangetast door de binnen de bestemming toegestane hekwerken.

44.2. Artikel 6, lid 6.2, sub n, van de planregels luidt:

"de maximale bouwhoogte van hekwerken, welke uitsluitend achter de voorgevelrooilijn geplaatst mogen worden, bedraagt ten hoogste 2,25 m; "

Sub p luidt:

"in afwijking van het bepaalde in sub [...] n mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen' hekwerken tevens voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden, met een maximale bouwhoogte van 1,2 m;"

44.3. Het is de Afdeling niet duidelijk hoe deze planregels zich verhouden tot de in beroep door de raad ingenomen standpunten dat uit artikel 6, lid 6.2, sub n, van de planregels volgt dat hekwerken uitsluitend achter de voorgevelrooilijn geplaatst mogen worden en dat uit sub p volgt dat voor percelen aan De Baak, die derhalve grenzen aan de woon-werktuinen, uitsluitend hekwerken mogen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 1,2 m, zodat het zicht vanaf De Baak niet onevenredig zal worden aangetast door de binnen de bestemming toegestane hekwerken.

Nu deze standpunten niet overeenkomen met het bestreden besluit en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit voor wat betreft deze planregel onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en derhalve in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld.

Het betoog slaagt.

45. Voor zover de raad betoogt dat het in artikel 8:69a van de Awb neergelegde relativiteitsvereiste in de weg staat aan vernietiging van het besluit vanwege schending van de hier ingeroepen planregels, aangezien appellanten niet wonen op De Baak 12 en 16, kan het daarin niet worden gevolgd.

45.1. Artikel 8:69a van de Awb luidt:

"De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

45.2. Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) heeft de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van de appellant.

45.3. Blijkens de statuten van de Stichting omvat het werkgebied van de Stichting de Drechtsteden - gelegen in de Alblasserwaard, op het eiland van Dordrecht en IJsselmonde - en het eiland IJsselmonde zelf.

De Stichting heeft ten doel:

"a. het behoud van het open karakter, de landelijke schoonheid, de rust en leefbaarheid in het werkgebied, alsmede het op korte en lange termijn tegengaan van directe en indirecte negatieve invloeden hierop en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords;

b. het behouden en het verbeteren van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de flora en de fauna, de bescherming van bomen en houtopstand, de kwaliteit van het milieu waaronder de lucht, de bodem en het water en de gezondheid van mensen in het werkgebied;

c. het bevorderen van de verkeersveiligheid in het werkgebied;

d. het tegengaan van de ontwikkeling dan wel oprichting van kantoor- en bedrijfsterreinen in het werkgebied;

e. het tegengaan van de ontwikkeling dan wel oprichting van glastuinbouw in het werkgebied;

f. het tegengaan van de ontwikkeling dan wel oprichting van

sportterreinen in agrarische gebieden binnen het werkgebied;

g. het bevorderen van esthetiek aan, in en om de gebouwen in het werkgebied;

h. het behoud van (inter)nationaal erkende milieunormen alsmede het tegengaan van hinder en overlast in het werkgebied; en

i. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn."

45.4. Nu het plangebied binnen het werkgebied van de Stichting is gelegen en de Stichting blijkens haar statuten onder meer tot doel heeft het bevorderen van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het werkgebied, alsmede het bevorderen van de esthetiek aan, in en om de gebouwen in het werkgebied, strekken de ingeroepen planregels in ieder geval tot bescherming van de belangen van de Stichting.

Het betoog faalt.

46. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen betogen dat de gebruikte flora- en faunaonderzoeken, die dateren uit 2012, te oud waren om aan het bestemmingsplan ten grondslag te leggen. Ten onrechte is niet nader onderzocht of binnen het plangebied inmiddels nieuwe soorten voorkomen die zich op de zogenoemde rode lijst bevinden. Daarnaast betogen de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen dat ten onrechte geen vleermuisonderzoek is verricht. Voorts is volgens hen onduidelijk of kan worden voldaan aan de voorschriften die in de op 15 november 2013 verleende flora- en faunaontheffing met betrekking tot de mussen zijn opgenomen. Daartoe voeren zij aan dat de bewoners van De Baak en omwonenden geen medewerking zullen verlenen aan het bevestigen van tijdelijke nestkasten aan hun woningen en opstallen en dat de definitieve alternatieve nestplaatsen, die worden vormgegeven door mussendakpannen, niet uitvoerbaar zijn omdat de bedrijfspanden worden voorzien van platte daken. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel volgens de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen in strijd met een goede ruimtelijke ordening en onzorgvuldig voorbereid.

46.1. De raad stelt dat de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen met het aangevoerde niet aannemelijk hebben gemaakt dat de situatie in het plangebied, sinds het in 2012 verrichte veldonderzoek waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Quickscan natuurtoets bedrijventerrein Ambachtsezoom, Hendrik-Ido-Ambacht' van Ecogroen advies, 2012 (hierna: het Natuuronderzoek), dusdanig is veranderd of dat het onderzoek dermate is verouderd, dat de raad zich daar in de besluitvorming niet in redelijkheid op heeft mogen baseren. Gelet op de resultaten van het Natuuronderzoek stelt de raad zich voorts op het standpunt dat de Wet natuurbescherming in zoverre niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Mocht er toch (nog) een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig zijn, dan ziet de raad niet in waarom deze niet zou kunnen worden verkregen.

Met betrekking tot het betoog van de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen dat ten onrechte geen nader vleermuisonderzoek heeft plaatsgevonden, stelt de raad dat, zoals volgt uit het Natuuronderzoek, op basis van veldonderzoek is geconcludeerd dat slechts enkele panden die niet gesloopt zullen worden (potentieel) geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. In het Natuuronderzoek wordt verder geconcludeerd dat aanvullend onderzoek naar potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen niet noodzakelijk is. Daarnaast volgt volgens de raad uit de jurisprudentie van de Afdeling (onder meer de uitspraak van 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:487) dat foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen niet worden beschermd op grond van de Flora- en faunawet (thans en hierna: Wet natuurbescherming) tenzij deze samenvallen met vaste rust- en verblijfplaatsen, of indien door aantasting van de vliegroutes of het foerageergebied de ecologische functionaliteit van de buiten het plangebied gelegen vaste rust- of verblijfplaatsen zodanig wordt aangetast, dat de vleermuizen deze plaatsen om die reden zullen verlaten (vergelijk voormelde uitspraak van 18 februari 2015). Dat is hier niet het geval, zodat op dit punt geen sprake kan zijn van een overtreding van de Wet natuurbescherming (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 10 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1797).

Tot slot stelt de raad dat de ontheffing die is verleend voor onder meer de huismus onherroepelijk is. De vraag of aan de voorwaarden voor de ontheffing kan worden voldaan kan daarom volgens de raad buiten beschouwing worden gelaten. Voorts stelt de raad dat in 2012 veldonderzoek heeft plaatsgevonden in het gebied.

46.2. Artikel 3.1.1a van het Bro luidt:

"Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar."

46.3. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075, staat artikel 3.1.1a van het Bro er niet aan in de weg dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd.

De Afdeling acht met hetgeen de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben aangevoerd niet aannemelijk gemaakt dat het Natuuronderzoek zodanig is verouderd, dan wel zich na de totstandkoming van het onderzoeksrapport zodanige ontwikkelingen in het plangebied hebben voorgedaan dat de raad dit onderzoek niet aan het besluit tot vaststelling van het plan ten grondslag heeft mogen leggen. Voorts is het natuuronderzoek dat aan het bestemmingsplan ten grondslag is gelegd aangevuld met de notitie 'Nader onderzoek jaarrond beschermde vogelnesten Ambachtsezoom' van 31 juli 2015 en het memo 'Samenvatting natuuronderzoeken Ambachtsezoom, Hendrik-Ido-Ambacht' van 15 juli 2016.

46.4. Met betrekking tot vleermuizen wordt in het natuuronderzoek geconcludeerd dat aanvullend onderzoek naar potentiële verblijfplaatsen niet noodzakelijk is. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen hebben niet nader onderbouwd waarom deze conclusie onjuist is. Daarnaast ziet de Afdeling in het aangevoerde geen grond voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen in dit geval niet worden beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

46.5. Bij besluit van 15 november 2013 is voor de realisatie van het project "Bedrijventerrein Ambachtsezoom, Hendrik-Ido-Ambacht", voor zover thans van belang, ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en Faunawet voor wat betreft de huismus (hierna: de ontheffing). Deze ontheffing is geldig voor de periode van 6 januari 2014 tot en met 1 januari 2019.

Blijkens dit besluit komt de staat van instandhouding van de huismus niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de in de aanvragen voorgestelde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde (aanvullende) voorschriften. Op grond van deze voorschriften dienen onder meer drie

maanden voor de start van de werkzaamheden in de directe omgeving van het plangebied kasten te worden opgehangen als tijdelijke nest- of rust- of verblijfplaatsen voor de huismus. Verder dienen op grond van de ontheffing minimaal drie maanden voor de start van de sloopwerkzaamheden voldoende alternatieve nest- en vaste rust- en verblijfplaatsen te worden gerealiseerd voor de huismus door tien mussenstraten aan te brengen in de directe omgeving van het plangebied buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

46.6. Het feit dat de ontheffing inmiddels onherroepelijk is, maakt niet dat in deze zaak, in het kader van de uitvoerbaarheid, niet aan de orde kan worden gesteld of aan de in die ontheffing gestelde voorschriften kan worden voldaan. In hetgeen de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen in dit kader hebben aangevoerd, ziet de Afdeling evenwel geen grond voor het oordeel dat dat hier niet het geval is. Zoals de raad nader heeft toegelicht is in het verleden nooit gebleken dat het ophangen van nestkasten uiteindelijk niet is gelukt. Zo nodig zal de gemeente daarvoor zelf zorg dragen door enkele panden daarvoor geschikt te (laten) maken en zo nodig zullen daartoe contracten worden gesloten met de eigenaren van bedrijfspanden. De omstandigheid dat er niet-bindende regels zijn gesteld over de vormgeving van bedrijfsgebouwen, staat er voorts niet aan in de weg dat de gemeente een daartoe strekkende verplichting bij gronduitgifte bedingt en instandhouding door middel van bijvoorbeeld een zakelijk recht verzekert, aldus de raad.

46.7. Voor zover ter zitting nog specifiek op de rugstreepad is gewezen, wordt overwogen dat het aangevoerde geen concrete aanwijzingen bevat dat de rugstreepad binnen het plangebied voorkomt.

Het betoog faalt.

47. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen plaatsen vraagtekens bij de beoordeling van de luchtkwaliteit en wijzen daartoe onder meer op de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag van 7 september 2017, ECLI:NL:RBDH:2017:10171, waarin de Staat onder meer wordt veroordeeld om een luchtkwaliteitsplan vast te stellen dat aan de regelgeving voldoet en wordt verboden om maatregelen te nemen die tot voortgaande of nieuwe overschrijding van de grenswaarden zullen leiden. De Stichting en [appellant sub 2A] en anderen stellen dat ter plaatse van meetpunt 134455, bij de Langeweg, de grenswaarden van NO₂ reeds worden overschreden, zodat aannemelijk is dat deze overschrijding verder zal toenemen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

47.1. De verantwoording van de gevolgen van een bestemmingsplan voor de luchtkwaliteit berust op artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer (Wm). Deze bepaling luidt:

"Bestuursorganen maken bij de uitoefening van een in het tweede lid bedoelde bevoegdheid of toepassing van een daar bedoeld wettelijk voorschrift, welke uitoefening of toepassing gevolgen kan

hebben voor de luchtkwaliteit, gebruik van een of meer van de volgende gronden en maken daarbij aannemelijk:

a. dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde;

[...]

d. dat een uitoefening dan wel toepassing is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een op grond van artikel 5.12, eerste lid, of artikel 5.13, eerste lid, vastgesteld programma."

Dat programma is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (hierna: NSL), onderwerp van de door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen genoemde uitspraak.

47.2. Zoals de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid bij brief van 1 november 2017 nader heeft toegelicht, is het door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen genoemde meetpunt niet representatief voor de luchtkwaliteit ter plaatse van de woning op het adres [locatie 1] of enige andere locatie in het omliggende gebied. Het meetpunt betreft een rekenpunt 134455 en geen wettelijk toetspunt. In het NSL wordt onderscheid gemaakt tussen toets- en rekenpunten. Alleen op de toetspunten, waar significante blootstelling zal plaatsvinden gedurende de middelingstijd van een jaar of dag, worden de concentraties van de stoffen NO₂ en PM₁₀ getoetst aan de wettelijke normen. De officiële toetspunten 134459 en 135122 liggen veel dichterbij het adres [locatie 1] (en andere woningen) en zijn dan ook representatief als toetspunt. Uit de NSL-monitoringsronde 2017 blijkt dat er geen overschrijdingen van grenswaarden voorkomen op deze en andere toetspunten in de omgeving van het plangebied. Gelet op de berekende waarden is het uitgesloten dat ter plaatse van [locatie 1] als gevolg van de verwezenlijking van het bedrijventerrein een overschrijding zal ontstaan.

47.3. Daargelaten de vraag of het na voormelde uitspraak van de voorzieningenrechter van 7 september 2017 voldoende is dat het project is aangemeld bij het NSL, blijkt uit de hiervoor weergegeven en als zodanig niet bestreden toelichting van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid dat ter plaatse van de representatieve toetspunten geen overschrijding is geconstateerd en dat die overschrijding zich ook na verwezenlijking van het bedrijventerrein niet zal voordoen.

Het betoog faalt.

Het beroep tegen het exploitatieplan

48. Ter zitting heeft [appellant sub 2C] de beroepsgrond over het uitgiftetempo van de gronden ingetrokken.

49. [appellant sub 2C] betoogt dat in het exploitatieplan is gerekend met een onjuiste inbrengwaarde van zijn gronden. Daartoe voert hij aan dat, indien de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van € 40,00 per m² wordt gehanteerd, de inbrengwaarde van zijn gronden € 853.000,00 zou bedragen. Ten onrechte is de inbrengwaarde van zijn gronden echter vastgesteld op € 825.000,00, wat neerkomt op een complexprijs van € 38,55 per m².

Daarnaast is de inbrengwaarde van de verschillende gronden, waaronder enkele gronden van de gemeente waaraan juist een hogere inbrengwaarde is toegekend, volgens [appellant sub 2C] op onvoldoende inzichtelijke wijze tot stand gekomen. Zowel in het taxatierapport als in het exploitatieplan is opgenomen dat de inbrengwaarde in overeenstemming met artikel 6.2.3 van het Bro de volgende ramingen bevat:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

In het taxatierapport zijn deze ramingen in de toelichting niet per perceel inzichtelijk gemaakt, zodat het exploitatieplan op dit punt volgens [appellant sub 2C] onvoldoende is gemotiveerd.

49.1. De raad stelt dat de inbrengwaarde van de gronden van [appellant sub 2C] iets lager ligt dan € 40,00 per m² omdat het perceel van [appellant sub 2C] bebouwd is en een redelijk denkend en handelend koper er rekening mee zal houden dat hij de opstallen nog moet slopen om tot de complexwaarde van € 40,00 per m² voor ruwe bouwgrond te komen.

Verder stelt de raad dat in het exploitatieplan een splitsing is aangebracht tussen de waarde van de opstallen en de waarde van de gronden en dat in de tekst de waarde voor het vrijmaken van de

gronden is toegelicht. De kosten voor het slopen van de opstallen zijn op basis van kengetallen geraamd en afzonderlijk in het exploitatieplan opgenomen, aldus de raad.

49.2. Met betrekking tot de inzichtelijkheid van de in het exploitatieplan gehanteerde inbrengwaarden overweegt de Afdeling als volgt.

49.3. In het taxatierapport inbrengwaarde Ambachtsezoom, dat aan het exploitatieplan ten grondslag is gelegd, hebben de taxateurs de complexprijs bepaald op afgerond € 40,00 per m². Enkele percelen van de gemeente, kadastraal bekend Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummers 8398 en 8394, met een oppervlakte van 27.538 m², zijn hiervan echter uitgezonderd. Voor deze gronden is voor het bepalen van de inbrengwaarde, op basis van de oorspronkelijke aankoopprijs, gerekend met een waarde van € 102,00 per m².

Blijkens het taxatierapport betreft het twee bebouwde objecten die de gemeente in het verleden in 2006 heeft aangekocht. De op deze objecten aanwezige bebouwing is reeds gesloopt. Blijkens de zienswijzennota zou daardoor in beginsel alleen de feitelijke situatie per peildatum kunnen worden getaxeerd, waardoor de gemeente met niet verhaalbare kosten kan blijven zou kunnen komen te zitten, hetgeen niet strookt met het doel van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro). Omdat aan deze aankopen onafhankelijke taxaties ten grondslag liggen, kunnen deze aankopen tegen de oorspronkelijk gemaakte kosten in de exploitatie worden opgenomen, aldus de zienswijzennota. In het taxatierapport is nog vermeld dat - indien de taxateur op dit moment een raming moet maken van de verwervingskosten - hij een reconstructie zou moeten maken van hetgeen er heeft gestaan en hoe deze onroerende zaak er op de peildatum zou hebben uitgezien, waaraan diverse aannames ten grondslag zouden moeten worden gelegd. Nu de gronden destijds op basis van verrichte taxaties zijn aangekocht, waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden, is een raming volgens de taxateurs niet noodzakelijk. Volgens de taxateurs moeten de aankoopkosten als reeds gemaakte kosten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Daarbij zien de taxateurs geen aanleiding om te veronderstellen dat deze aankopen niet marktconform zijn geweest.

49.4. Artikel 6.13, eerste lid, van de Wro luidt:

"Een exploitatieplan bevat:

[...]

c. een exploitatieopzet, bestaande uit:

1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden

[...]"

Het vijfde lid luidt:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet."

Artikel 40b, eerste lid, van de onteigeningswet luidt:

"De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed."

Het tweede lid luidt:

"Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper."

49.5. In het licht van deze bepalingen heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom bij de in de exploitatieopzet van het plan opgenomen raming van de inbrengwaarde van de betreffende gemeentelijke gronden niet is aangesloten bij de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van afgerond € 40,00 per m² - dan wel bij de verkeerswaarde van deze gronden op basis van het bestaande gebruik ervan dat het vorige bestemmingsplan mogelijk maakte in geval laatstbedoelde waarde hoger zou zijn dan de complexprijs - maar gekozen is voor de destijds daarvoor door de gemeente betaalde aankoopsom(men). Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom de door de raad naar voren gebrachte omstandigheden, waaronder de destijds gebruikte taxaties en het feit dat de bebouwing inmiddels is gesloopt, een uitzondering rechtvaardigen op de complexprijs. Daarbij wijst de Afdeling erop dat slechts in een beperkt aantal gevallen hierop een uitzondering kan worden gemaakt (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440). Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat van de complexprijs kan worden afgeweken omdat de werkelijk gemaakte kosten leidend zijn voor de vaststelling van de inbrengwaarde, wijst de Afdeling op haar uitspraak van 16 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:903,

waarin zij onder 12 heeft overwogen dat bij de vaststelling van het (eerste) exploitatieplan niet mag worden uitgegaan van de op enig moment werkelijk betaalde prijs van de betrokken gronden, maar van de op basis van een taxatie vastgestelde verkeerswaarde ervan op de peildatum van het exploitatieplan.

In zoverre slaagt het betoog.

49.6. De gronden van [appellant sub 2C] hebben een oppervlakte van 19.455 m². In het exploitatieplan is als inbrengwaarde van zijn gronden een bedrag van € 825.000,00 opgenomen, bestaande uit een waarde van € 750.000,00 en kosten vrijmaken rechten van € 75.000,00. Blijkens het taxatierapport is de (verkeers-)waarde van de gronden van [appellant sub 2C] op basis van de feitelijk bestaande situatie bepaald op een bedrag van afgerond € 750.000,00. Die waarde is volgens het taxatierapport hoger dan de complexwaarde ervan. In het verweerschrift berekent de raad de verkeerswaarde van de gronden van [appellant sub 2C] op basis van de complexwaarde ervan op € 778.200,00. Maar, omdat een redelijk denkend en handelend koper er rekening mee zal houden dat hij de ter plaatse aanwezige opstallen nog moet slopen, moet dat bedrag van € 778.200,00 met een bedrag aan sloopkosten van € 28.200,00 worden gecorrigeerd, waardoor ook de complexwaarde van de gronden van [appellant sub 2C] wordt bepaald op € 750.000,00.

49.7. Artikel 6.2.3 van het Bro luidt:

"Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;

b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moet worden gesloopt;

c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied."

49.8. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad ook hier onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom bij de in de exploitatieopzet van het plan opgenomen raming van de inbrengwaarde van de

gronden van [appellant sub 2C] niet is aangesloten bij de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van afgerond € 40,00 per m².

49.9. Voorts acht de Afdeling niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre de berekening van de inbrengwaarde van de gronden van [appellant sub 2C] conform artikel 6.2.3 van het Bro heeft plaatsgevonden.

49.10. De geraamde inbrengwaarde van de gronden moet blijkens dat artikel worden vermeerderd met onder meer de waarde van de daarop aanwezige te slopen opstallen, alsmede met de sloopkosten ervan.

49.11. Over de waarde van de te slopen opstallen wordt in de exploitatieopzet van het exploitatieplan niets aangegeven. In het exploitatieplan staat vermeld dat de kosten van sloop van opstallen in het gebied los van de raming van de inbrengwaarden zijn opgevoerd en dat deze sloopkosten worden afgetrokken van de door de exploitant te betalen exploitatiebijdrage, als de gronden vrij van opstallen geleverd worden.

In het exploitatieplan is een totaal aan gemaakte sloopkosten per 1 januari 2016 vermeld van € 132.629,00 en van geraamde kosten voor nog uit te voeren sloopwerkzaamheden van € 901.959,00. Deze bedragen komen elders in het exploitatieplan niet terug. Tabel 9, 'Resultaat exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoo' die in het exploitatieplan is opgenomen, bevat wel een kostenpost voor sloopkosten als bedoeld in artikel 6.2.3, onder d, van het Bro. Deze kostenpost bedraagt € 183.507,00. Weliswaar bevat het verweerschrift een specificerende tabel van laatstgenoemd bedrag, maar deze specificatie is als zodanig niet te herleiden tot het taxatierapport of het exploitatieplan.

Gelet hierop acht de Afdeling ook de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarde van de gronden van [appellant sub 2C], de waarde van de daarop aanwezige opstallen en de sloopkosten ervan onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Ook in zoverre slaagt derhalve het betoog.

Slotoverwegingen

50. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de geconstateerde gebreken in het bestemmings- en exploitatieplan te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van de hierna genoemde overwegingen de daarin genoemde aspecten van de besluitvorming over het bestemmings- en exploitatieplan nader te motiveren, dan wel die besluiten op een of meer van deze punten gewijzigd vast te stellen;

a. onder 17.1.: De raad erkent dat in de in artikel 6.5.4 van de regels van het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor logistieke bedrijven het woord "niet" is weggefallen, als gevolg waarvan ten onrechte geen maximale oppervlaktemaat is gesteld aan logistieke bedrijven;

b. onder 19.1.: De raad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom voor wat betreft de zelfstandige kantoorfunctie waarin het bestemmingsplan in artikel 6.1, aanhef en onder h van de regels voorziet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro;

c. onder 31.2.: In artikel 19, lid 19.2 van de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen bij omgevingsvergunning af te wijken van de planregels ten behoeve van de oprichting van een JOP. De raad heeft verklaard dat de gemeente het beleid voert dat in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om een JOP te kunnen realiseren maar dat deze planregel voor dit specifieke plan kan worden geschrapt;

d. onder 36.2.: De raad heeft niet in de besluitvorming van het bestemmingsplan betrokken dat [appellant sub 2A] op het perceel [locatie 1] hobbymatig paarden houdt en dat daarvoor voorzieningen zoals een stal, een rijbak en een mestput met een inhoud van meer dan 10 m³ op dat perceel aanwezig zijn;

e. onder 44.3.: De raad heeft onvoldoende gemotiveerd hoe artikel 6, lid 6.2, sub n en sub p, van de regels van het bestemmingsplan zich verhouden tot de in beroep door de raad over deze bepalingen ingenomen standpunten;

f. onder 49.5.: De raad heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom voor de raming van de inbrengwaarde van een deel van de gemeentelijke gronden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is gekozen voor de destijds daarvoor door de gemeente bepaalde aankoop(som)(men);

g. onder 49.11.: De raad heeft in de exploitatieopzet van het exploitatieplan de raming van de inbrengwaarde van de gronden van [appellant sub 2C], de waarde van de daarop aanwezige opstallen en de sloopkosten daarvan onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

51. Nieuwe besluiten dienen op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekendgemaakt en medegedeeld.

De Afdeling zal daartoe een termijn stellen.

52. De Afdeling ziet aanleiding voor het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb zoals hierna vermeld.

53. In het beroep tegen het besluit hogere grenswaarden bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

In de beroepen tegen de besluiten tot vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan zal in de einduitspraak worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van de Stichting Mooi Geweest! tegen het besluit hogere grenswaarden van 25 oktober 2016 ongegrond;
- II. draagt de raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht op om a. binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van de rechtsoverwegingen 17.1., 19.1., 31.2., 36.2., 44.3., 49.5., 49.11 en 50. de daarin omschreven gebreken in de besluiten van 1 december 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoo" en het gelijknamige exploitatieplan te herstellen, en

b. de Afdeling en partijen de uitkomst mede te delen en gewijzigde of nieuwe besluiten zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;
- III. treft de voorlopige voorziening dat, gerekend vanaf de rand van de bestaande mestput op het perceel [locatie 1], binnen een cirkel van 100 m rondom die mestput geen geurgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd;
- IV. bepaalt dat de onder III. getroffen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van het gewijzigde of nieuwe besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zoals bedoeld onder II.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. H.E. Postma, griffier.

w.g. Van Altena

voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 11 juli 2018

562.

[Vorige pagina](#) [Print pagina](#) [PDF pagina](#) [E-mail pagina](#)

[Disclaimer](#) [Sitemap](#) [Privacy](#) [Cookies](#) [The Council of State](#) [Le Conseil d'Etat](#) [Der Staatsrat](#)