

Raad van de gemeente Neerijnen
Postbus 30
4180 BA WAARDENBURG

Datum
9 september 2015

Ons nummer
201403837/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
Neerijnen
Bestemmingsplan Buitengebied

Behandelend ambtenaar
A.H.M. Boevink
070-4264582

In de bovenvermelde zaak is een uitspraak gedaan. Een afschrift daarvan treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer 201403837/2.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruik maken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.



Gemeente Neerijnen	
Ingekomen:	10 SEP. 2015
Routing	DB AmvdD
Zaak	14.17 gob
Document	8099
Overig	01 5
Gezien	B S
Kopie	

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. A.A. Zeiderveld, wonend te Haaften, gemeente Neerijnen,
2. M.C.H.E. de Jong-Elfes, wonend te Neerijnen,
3. D. Timmer, wonend te Neerijnen,
4. C. van der Ende en C. van der Ende-Visscher, (hierna tezamen en in enkelvoud: Van der Ende) wonend te Waardenburg, gemeente Neerijnen,
5. W. den Boesterd, wonend te Neerijnen,
6. B. den Boesterd, wonend te Neerijnen,
7. de vennootschap onder firma Fruitbedrijf van Doorn v.o.f., gevestigd te Neerijnen,
8. R. Smits, wonend te Ophemert, gemeente Neerijnen, appellanten,

en

de raad van de gemeente Neerijnen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 februari 2014, kenmerk 2014-01-11971, heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Zeiderveld, De Jong-Elfes, Timmer, Van der Ende, W. den Boesterd, B. den Boesterd, Van Doorn en Smits beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht. Zeiderveld, Timmer, Van der Ende, W. den Boesterd, B. den Boesterd, Van Doorn en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

Zeiderveld, De Jong-Elfes, Timmer, Van der Ende en B. den Boesterd hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 juli 2015, waar Zeiderveld, vertegenwoordigd door G.W. Baris, De Jong-Elfes, vertegenwoordigd door mr. F.K. van den Akker, advocaat te Eindhoven, Timmer, vertegenwoordigd door mr. G. Golstein, Van der Ende, bijgestaan door mr. L. Alberts en mr. J. van der Brink, advocaten te Hardinxveld-Giessendam, W. den Boesterd, bijgestaan door mr. T. Steenbeek, B. den Boesterd, bijgestaan door mr. T. Steenbeek, Van Doorn, bij monde van M.A. van Doorn, bijgestaan door A. Menhart, Smits, bijgestaan door ing. H.W. Ebbers en de raad, vertegenwoordigd door ing. J.A. Janssen en mr. H.I. Slager, zijn verschenen.

Overwegingen

Algemeen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.
2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
3. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" vormt een actueel planologisch-juridisch kader voor het buitengebied van Neerijnen. Het plan is

gericht op beheer en (kleinschalige) ontwikkeling.

Het beroep van De Jong-Elfes

4. De Jong-Elfes betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Agrarisch" en onder meer de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulpgebouw" en "specifieke vorm van agrarisch – persoonsgebonden overgangsrecht 1" voor het perceel Walgtsestraat 29a te Varik heeft vastgesteld. De Jong-Elfes wenst een woonbestemming voor haar perceel, mede omdat een dergelijke bestemming ook in andere, vergelijkbare situaties is toegekend. Zij wijst erop dat het gebruik van het gebouw voor bewoning reeds werd beschermd door het overgangsrecht van het voorheen geldende plan en daarom nu, ten onrechte, opnieuw onder de beschermende werking van het overgangsrecht voor gebruik is gebracht. Volgens De Jong-Elfes heeft de aanduiding voor het persoonsgebonden overgangsrecht daardoor geen betekenis. Voor zover met dit plan voor het gebruik toch het persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is geworden, voert zij aan dat dit ten onrechte beperkingen aanbrengt op het toegestane gebruik, omdat het aan specifieke personen is gekoppeld en omdat er niet langer gewoond mag worden.

4.1. De raad stelt dat ter plaatse nooit permanente bewoning is toegestaan of gedoogd. Het gebouw is vergund als berging. Het tijdelijk ter plaatse verblijven, gerelateerd aan de agrarische werkzaamheden die ter plaatse door de eigenaar worden verricht, werd gedoogd. Daarom zijn de agrarische bestemming en de aanduidingen vastgesteld. Een bestemming "Wonen" past niet in het door de raad gevoerde beleid, aldus de raad.

4.2. Op het perceel staat een gebouw met een oppervlakte van ongeveer 90 m² en een inhoud van ongeveer 375 m³, dat door De Jong-Elfes wordt gebruikt als woning.

4.3. Het plandeel voor Walgtsestraat 29a heeft de bestemming "Agrarisch" en onder meer de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulpgebouw" en "specifieke vorm van agrarisch – persoonsgebonden overgangsrecht 1".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven.

Ingevolge lid 3.2.2 gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen de volgende bepalingen:

a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.

h. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – hulpgebouw" hulpgebouwen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

In artikel 38, lid 38.2, is het overgangsrecht gebruik opgenomen:

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag

worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

In lid 38.3, onder a, is het persoonsgebonden overgangsrecht voor dit perceel opgenomen: Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – persoonsgebonden overgangsrecht 1" is het gebruik van gebouwen voor het verblijf ten behoeve van werkzaamheden voor de land- en tuinbouw toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het moment van inwerkingtreding van dit plan als hoofdgebruiker van het gebouw in de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven, zulks met inbegrip van de persoon of personen die tot zijn huishouden behoren.

4.4. De vastgestelde planregeling staat niet toe dat in het gebouw op het perceel wordt gewoond. De raad heeft daartoe besloten, omdat het beleid erop is gericht geen nieuwe woningen in het buitengebied mogelijk te maken en de raad op deze locatie de open doorzichten in de lintstructuur wil behouden. Verder zijn er volkshuisvestelijke redenen om hier geen nieuwe woning toe te staan. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten niet de bestemming "Wonen" aan het plandeel voor dit perceel toe te kennen. Dat er in de directe omgeving van de woning andere percelen zijn waaraan wel een woonbestemming is toegekend, leidt niet tot een ander oordeel, reeds omdat op die percelen met vergunning opgerichte woningen staan. Ook de omstandigheid dat er geen milieu- of bedrijfstechnische belemmeringen voor een woning zijn, maakt nog niet dat ter plaatse een woning mogelijk gemaakt moet worden.

Over de door De Jong-Elfes gemaakte vergelijking met de Waalbandijk 114 en 116 te Heesselt, de Donkerstraat 1 te Heesselt en de Paasweg 12B te Varik heeft de raad gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie. Volgens de raad wordt aan de Paasweg een agrarisch bedrijf uitgeoefend en is daarom een bedrijfswoning toegestaan en gaat het op de overige percelen om situaties waarin het voorheen geldende plan reeds een woning toestond. In hetgeen De Jong-Elfes heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door De Jong-Elfes genoemde situaties niet overeenkomen met haar situatie.

Het betoog over de gewenste woonbestemming faalt.

4.5. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of het gebruik van het gebouw als woning wordt beschermd door het overgangsrecht en/of het persoonsgebonden overgangsrecht van het voorliggende plan en zal daartoe

de historie van de woning en de voorheen geldende planologische regimes in kaart brengen, alsmede een relevante handhavingsprocedure.

4.5.1. Op 17 mei 1983 is aan wijlen G.J.G. de Jong, echtgenoot van De Jong-Elfes, een bouwvergunning verleend voor "het vergroten van een bergplaats" op het perceel. In afwijking van deze vergunning is een gebouw opgericht met een grotere oppervlakte dan was vergund.

4.5.2. In het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" (hierna: het bestemmingsplan uit 1997) is het perceel bestemd als "Agrarisch gebied".

Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder 1, van de planvoorschriften waren de als "Agrarisch gebied" aangewezen gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik.

Ingevolge het derde lid mochten hier uitsluitend bouwwerken, geen woning zijnde, worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf, die ter plaatse uit een oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk waren of naar aard en omvang bij de andere doeleinden pasten.

Ingevolge artikel 38, onder B, eerste lid, mocht, indien ten tijde van het van kracht worden van het plan gronden en opstallen werden gebruikt in afwijking van het plan, dat gebruik worden voortgezet.

Ingevolge het tweede lid was wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan, indien door die wijziging van het gebruik de afwijking van het plan naar de aard niet werd vergroot.

4.5.3. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2002" (hierna: het bestemmingsplan uit 2002) is het perceel bestemd als "Agrarisch gebied -A-".

Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de voorschriften van dat plan, waren de voor "Agrarisch gebied -A-" aangewezen gronden bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering.

Ingevolge het vierde lid, onder a, mochten hier uitsluitend bouwwerken, geen woning zijnde, worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf, die ter plaatse uit een oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk waren of naar aard en omvang bij de andere doeleinden pasten.

Ingevolge artikel 26, lid 3.a, mocht het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd was met het in artikel 25 bepaalde en dat reeds plaatsvond vóór de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied (1996), de dato 6 februari 1997, worden voortgezet.

Ingevolge lid 4 was het bepaalde in lid 3 niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Aan artikel 26 is bij besluit van 21 januari 2003 door het college van gedeputeerde staten van Gelderland (hierna: het college) goedkeuring onthouden.

4.5.4. In 2006 is het bestemmingsplan "Reparatieherziening Bestemmingsplan Buitengebied 2006" vastgesteld. Bij het reparatiebesluit is

een nieuw artikel 26 met overgangsbepalingen vastgesteld, dat door het college is goedgekeurd.

Ingevolge dat artikel, tweede lid, onder a, mag het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in artikel 25 bepaalde en dat reeds plaatsvond voor de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, worden voortgezet.

Ingevolge het derde lid is het bepaalde in lid 2.a niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum (de datum waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen) geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

4.5.5. Tijdens de geldingsduur van het bestemmingsplan uit 1997 heeft het college van burgemeester en wethouders van Neerijnen (hierna: het college van burgemeester en wethouders) een besluit genomen tot toepassing van bestuursdwang met betrekking tot het illegale gebruik van de schuur op het perceel Walgtsestraat 29a te Varik als woning.

In het besluit op bezwaar van 21 mei 2003 is overwogen dat de schuur tijdelijk wordt gebruikt als woning en dit verblijf in de schuur is gerelateerd aan de te verrichten werkzaamheden. Er is geen sprake van permanent verblijf. Het college van burgemeester en wethouders heeft het volgende besloten:

1. Het gebruik van de schuur door de heer De Jong is in overeenstemming met artikel 38, sub B, lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen 1996".
2. Het gebruik van de schuur is tijdelijk, hetgeen betekent dat de heer De Jong niet permanent op het adres Walgtsestraat 29a te Varik kan en mag verblijven.

Tegen dit besluit op bezwaar is geen beroep ingesteld.

4.6. Het betoog van De Jong-Elfes dat op het perceel al sinds 1997 permanent wordt gewoond en dit gebruik daarom door de opeenvolgende plannen wordt beschermd, volgt de Afdeling niet. Met het besluit op bezwaar van 21 mei 2003 is in rechte komen vast te staan dat op dat moment niet permanent op het perceel werd gewoond en dergelijk gebruik door het gemeentebestuur ook niet werd of zou worden toegestaan. Met dit besluit is in rechte komen vast te staan dat slechts het tijdelijke gebruik van het gebouw als woning werd beschermd door het overgangsrecht van het bestemmingsplan uit 1997. De Afdeling ziet geen aanleiding daar anders over te oordelen. Voor zover het gebruik van het gebouw als woning nadien is gewijzigd van tijdelijk in permanent gebruik, stelt de Afdeling vast dat ingevolge het tweede lid van artikel 38, onder B, het bestemmingsplan uit 1997 een dergelijke wijziging niet was toegestaan. Een dergelijke intensivering van het gebruik, waardoor de afwijking van het bij dat plan toegestane gebruik wordt vergroot, wordt niet beschermd door het overgangsrecht. Gelet hierop wordt dit gebruik evenmin beschermd door het overgangsrecht van de nadien in werking getreden bestemmingsplannen. Het betoog dat het gebruik van het gebouw als woning wordt beschermd door het overgangsrecht van het voorliggende plan, faalt.

Gelet hierop behoeft het betoog van De Jong-Elfes dat persoonsgebonden overgangsrecht niet van toepassing kan zijn indien het algemene overgangsrecht van toepassing is, geen bespreking.

4.7. Over het persoonsgebonden overgangsrecht in artikel 38, lid 38.3, van de planregels, heeft de raad ter zitting opgemerkt dat hij daarmee heeft beoogd het tijdelijke gebruik van het gebouw als woning, zoals dat met het besluit op bezwaar van 21 mei 2003 in rechte is komen vast te staan, derhalve incidenteel en gerelateerd aan de ter plaatse te verrichten werkzaamheden, te beschermen. Dit acht de Afdeling niet onredelijk. Daarbij is van belang dat de raad in redelijkheid heeft kunnen afzien van een woonbestemming bij recht, zoals volgt uit 4.4. Voorts is van belang dat, zoals volgt uit 4.6, De Jong-Elfes geen aanspraak kan maken op bescherming van het meer dan incidenteel, dus permanent, gebruik van het gebouw als woning, zodat er voor de raad geen reden was om voor permanent gebruik als woning persoonsgebonden overgangsrecht vast te stellen. Daarnaast heeft de raad gemotiveerd dat een uitsterfregeling of algemeen overgangsrecht voor het tijdelijke gebruik als woning niet wenselijk is, omdat in dat geval het tijdelijke gebruik door andere personen kan worden voortgezet, terwijl het altijd de bedoeling is geweest dat dit gebruik niet meer dan incidenteel, door uitsluitend de huidige eigenaars van het perceel zou plaatsvinden. Het betoog van De Jong-Elfes faalt.

4.8. Gelet op het voorgaande is het beroep van De Jong-Elfes ongegrond.

Het beroep van Smits

5. Smits betoogt dat de raad ten onrechte de bestemming "Wonen" heeft vastgesteld voor het gedeelte van zijn perceel Molenstraat 52 te Ophemert achter zijn woning en de oprit hiernaartoe, waardoor een bedrijfsloods en opslagactiviteiten niet als zodanig zijn bestemd. Smits voert aan dat zijn loods met bouwvergunning is opgericht en hij een vergunning heeft voor het oprichten en in werking hebben van een groot- en kleinhandel in groente en fruit. De mogelijkheid die het plan biedt om met een omgevingsvergunning tot afwijken een aan huis verbonden bedrijf mogelijk te maken, is volgens Smits niet toereikend. Hij wenst een bestemming "Bedrijf" met een aanduiding voor een opslagruimte voor een groot- en kleinhandel in groente en fruit en een aanduiding voor opslag.

5.1. De raad stelt dat op het perceel een aan de woonbestemming ongeschikte fruit- en groentehandel met beperkte opslag is gevestigd. Hij acht dit toelaatbaar voor zover dit past binnen de voorwaarden voor een aan huis verbonden bedrijf. Een bedrijfsbestemming zou neerkomen op nieuwvestiging van een bedrijf in het buitengebied, hetgeen in strijd is met gemeentelijk en provinciaal beleid, aldus de raad.

5.2. Smits woont in de woning op het perceel Molenstraat 52 te Ophemert. Een oprit langs zijn huis leidt naar het achterste deel van zijn perceel. Daar staat een loods met een oppervlakte van ongeveer 96 m², die hij gebruikt voor opslag, koeling en snijden van groente en fruit ten behoeve

van zijn groente- en fruitwinkel in Tiel en ten behoeve van zijn standplaats op weekmarkten in de omgeving. Een deel van zijn perceel is verhard en wordt gebruikt voor de opslag van fruitkisten.

5.3. Het plandeel voor het perceel heeft de bestemming "Wonen".

Ingevolge artikel 1 van de planregels wordt in deze regels onder aan huis gebonden beroep verstaan: een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

Onder aan huis verbonden bedrijf wordt verstaan: een ambachtelijk, handels-technisch, constructietechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf in milieucategorie 1 of 2, al dan niet met ondergeschikte productiegebonden detailhandel, dat in een woonruimte wordt uitgeoefend.

Ingevolge artikel 18, lid 18.1, aanhef en onder a, c en f, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen, voor aan-huis-gebonden beroepen en voor tuinen, erven en verhardingen.

Ingevolge lid 18.2.2, aanhef en onder b, geldt voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen dat de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m².

Lid 18.4.2 bevat een regeling voor aan huis verbonden beroepen.

Ingevolge lid 18.5.2 kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in 18.4.2 ten behoeve van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- f. Buitenopslag is niet toegestaan.

5.4. De loods op het perceel is in 1976 met een vergunning voor "het bouwen van een opslag- en sorteerruimte voor fruit" en dus legaal gebouwd. De vergunning levert voorts een gebruikstitel op voor het doel waarvoor deze is verleend.

Met betrekking tot legale bouwwerken en het gebruik daarvan staat voorop dat deze, gelet op de rechtszekerheid, in beginsel als zodanig dienen te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden indien een dienovereenkomstige bestemming 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 aannemelijk zijn dat er

concreet zicht bestaat op verwijdering van het bouwwerk, omdat het overgangsrecht bedoeld is als overbrugging van een tijdelijke situatie. Indien aan deze voorwaarden is voldaan, kan het bestaande bouwwerk onder het overgangsrecht worden gebracht.

De Afdeling stelt vast dat de loods met de bestemming "Wonen" is bestemd als een bijgebouw bij de woning en dus niet in overeenstemming met de vergunning is bestemd. Daarbij is van belang dat de activiteiten in het gebouw niet als een aan huis verbonden beroep kunnen worden geduid. Hoewel in de definitie van aan huis gebonden beroep tevens wordt gesproken over bedrijf, kan uit de opsomming van functies in de definitie worden afgeleid dat onder een aan huis gebonden beroep vooral is bedoeld dienstverlenende beroepen en niet bedrijfsmatige activiteiten. Het gebouw is echter vergund als een bedrijfsmatig te gebruiken gebouw, reeds voordat op het perceel een woning was vergund en gebouwd. Het bij recht toestaan van een beroep aan huis in artikel 18 van de planregels is derhalve niet toereikend voor het als zodanig bestemmen van het bouwwerk en de activiteiten waarvoor het bouwwerk destijds met vergunning is opgericht. Ook de regeling voor een aan huis verbonden bedrijf is niet toereikend. Nog daargelaten de omstandigheid dat een regeling voor het mogelijk verlenen van een omgevingsvergunning niet dezelfde bescherming biedt als een regeling bij recht, laat het plan slechts een bedrijf aan huis toe voor maximaal 50 m², terwijl de vergunning is verleend voor een loods met een oppervlakte van ongeveer 96 m².

Uit het voorgaande volgt dat het bouwwerk onder het overgangsrecht bouwen is gebracht. De Afdeling stelt vast dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Dat nieuwvestiging van een bedrijf in het buitengebied niet wenselijk wordt geacht, is daarvoor onvoldoende. De raad heeft niet gezien of op dat uitgangspunt een uitzondering kan worden gemaakt, indien het bedrijfsgebouw weliswaar in het voorgaande plan niet als zodanig was bestemd, maar wel legaal is gebouwd. Voorts is niet aannemelijk geworden dat het bouwwerk binnen de planperiode zal worden verwijderd. Het betoog van Smits over de loods slaagt.

5.5. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag wat de status is van het gebruik van het verharde gedeelte van het perceel voor opslag en zal daartoe de voorheen geldende planologische regimes in kaart brengen.

5.5.1. In het bestemmingsplan uit 1997 is het perceel bestemd voor "Woondoeleinden". Deze bestemming stond geen bedrijfsmatige activiteiten toe.

Ingevolge artikel 38, onder B, eerste lid, mocht, indien ten tijde van het van kracht worden van het plan gronden en opstallen werden gebruikt in afwijking van het plan, dat gebruik worden voortgezet.

5.5.2. In het bestemmingsplan uit 2002 is het perceel bestemd als "Agrarisch gebied -A-" met de medebestemming "Woondoeleinden". Deze bestemmingen stonden geen bedrijfsmatige activiteiten toe.

Voor artikel 26 van dit plan wordt verwezen naar 4.5.3.

5.5.3. Bij het reparatiebesluit uit 2006 is de medebestemming vervallen en is een nieuw artikel 26 met overgangsbepalingen vastgesteld.

Voor dit artikel wordt verwezen naar 4.5.4.

5.6. Het gebruik van het perceel buiten de loods voor opslag van fruitkisten is met de bestemming "Wonen" niet als zodanig bestemd. Evenmin kan dit gebruik met een omgevingsvergunning op grond van lid 18.5.2 van de planregels worden toegestaan.

Voornoemd gebruik heeft een aanvang genomen na de bouw van de loods in 1976-1977. Het bestemmingsplan uit 1997 stond dit gebruik niet toe. Gelet op artikel 38, onder B, eerste lid, is dit gebruik met de vaststelling van dat plan onder het overgangsrecht van dat plan gebracht. Omdat de bestemmingsplannen uit 2002 en 2006 dit gebruik evenmin toestonden, is het gebruik reeds meermalen onder het overgangsrecht gebracht. Hierbij is van belang dat het college goedkeuring heeft onthouden aan de overgangsbepalingen van artikel 26 van het bestemmingsplan uit 2002, omdat daarin afwijkende peildata waren opgenomen, zonder dat dat deugdelijk was gemotiveerd. De raad heeft vervolgens niet tijdig voldaan aan de in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vervatte verplichting om met inachtneming van het besluit waarbij goedkeuring werd onthouden, nieuwe overgangsbepalingen vast te stellen. In dat geval brengt een redelijke wetstoepassing met zich dat de overgangsbepalingen in de planregels van dat plan worden ingelezen, hetgeen behelst dat wordt gehandeld en geoordeeld alsof de planregels overgangsbepalingen bevatten in de door het college gewenste redactie. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 10 december 2003 in zaak nr. 200304110/1 (www.raadvanstate.nl).

Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van gebruik kan onder omstandigheden aanvaardbaar zijn. Hiervoor is in ieder geval vereist dat de gerechtvaardigde verwachting bestaat dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Niet aannemelijk is echter geworden dat het gebruik van het perceel voor opslag binnen de planperiode zal worden beëindigd. Gelet hierop heeft de raad dit gebruik niet in redelijkheid opnieuw onder het overgangsrecht kunnen brengen.

Hoewel gebruik dat wordt beschermd door overgangsrecht in beginsel geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen doet ontstaan dat dit gebruik als zodanig wordt bestemd, had het op de weg van de raad gelegen om te onderzoeken of in dit geval, in aansluiting op een passende bestemming voor de loods, eveneens een passende bestemming voor de opslag mogelijk is. Indien het toekennen van een passende bestemming hiervoor niet mogelijk is, had het op de weg van de raad gelegen om te overwegen voor dit gebruik van het perceel een zogenoemde uitsterfregeling in het plan op te nemen. Een dergelijke uitsterfregeling kan bijvoorbeeld inhouden dat het perceel zodanig wordt bestemd dat geen opslag is toegestaan, maar dat in afwijking van het verbod op opslag, de opslag bij de loods wordt toegestaan, met dien verstande dat bij beëindiging van de opslag dit gebruik niet langer is toegestaan.

5.7. In hetgeen Smits heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" voor zover het betreft het

achterste deel van het perceel Molenstraat 52 te Ophemert en de oprit hiernaartoe, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond.

5.8. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen de na te melden termijn alsnog onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de loods op het perceel Molenstraat 52 te Ophemert als zodanig te bestemmen alsmede naar de mogelijkheden voor een bestemmingsregeling voor de opslag op dit perceel, buiten de loods, en te bezien of het besluit van 6 februari 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" in het licht van de uitkomsten van dit onderzoek in zoverre in stand kan blijven, dan wel voor dit gedeelte van het perceel het besluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen. Bij de eventuele voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw te worden toegepast.

Het beroep van Van Doorn

6. Van Doorn betoogt dat de raad ten onrechte op het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor zijn perceel Zwaluwestraat 4 te Neerijnen een bouwvlak met een oppervlakte van 2.700 m² heeft opgenomen. Hij betoogt dat de raad al bij de vaststelling van het voorheen geldende bestemmingsplan op basis van de noodzakelijke adviezen, heeft ingestemd met een bouwvlak van 1 ha, dat toen abusievelijk niet in het plan is vastgelegd. Van Doorn wil dat dit nu wordt gerepareerd, omdat anders in strijd wordt gehandeld met het vertrouwensbeginsel. Hij voert aan dat hij ongelijk wordt behandeld in vergelijking met andere bedrijven. Zijn bedrijf is een volwaardig en duurzaam agrarisch bedrijf, zodat de aanvaardbaarheid van een bouwvlak van 1 ha niet doorgeschoven mag worden naar een later moment, via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Hij wenst een bouwvlak van 1 ha om een nieuwe loods te kunnen bouwen.

6.1. De raad stelt dat een bouwvlak van 1 ha een uitbreiding betekent in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan. Hiervoor dienen overeenkomsten over planschade en kostenverhaal te worden gesloten en indien noodzakelijk afspraken te worden gemaakt omtrent landschappelijke inpassing. Omdat hieraan nog niet is voldaan, kan toekenning van een bouwvlak van 1 ha niet bij recht worden geregeld, aldus de raad.

6.2. Op het perceel staan ter plaatse van het bouwvlak een woning en een bedrijfsloods met een oppervlakte van ongeveer 800 m². Een deel van het bouwvlak is verhard en wordt gebruikt voor opslag van fruitkisten.

6.3. Het plandeel voor Zwaluwestraat 4 heeft de bestemming "Agrarisch" met een bouwvlak van ongeveer 2.700 m².

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a en b, van de planregels zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met één bedrijfswoning.

Ingevolge lid 3.2.2, aanhef en onder a, geldt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen dat deze uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd.

Ingevolge lid 3.7.1 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan een aantal nader omschreven voorwaarden.

Ingevolge lid 3.7.2 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan een aantal nader omschreven voorwaarden.

6.4. In het voorheen geldende bestemmingsplan had het plandeel de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden", de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" en een aanduiding voor een bedrijfswoning.

Ingevolge artikel 5, eerste lid, aanhef en onder a, van de voorschriften van dat plan waren de op plankkaart 1 als "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden" aangewezen gronden bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsvoering.

Ingevolge het vierde lid mocht op de als zodanig bestemde gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud.

Ingevolge artikel 16, eerste lid, aanhef en onder a, waren de gronden, op een detailplankaart aangewezen voor "Agrarische bedrijfsdoeleinden" mede bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, al dan niet met een niet-agrarische nevenfunctie.

Ingevolge het derde lid waren op de gronden in verband met de bestemming toegelaten:

- a. tijdelijke ondersteunende kassen en tunnels;
- b. permanente kassen, uitsluitend ten behoeve van een op de kaart als zodanig aangeduid glastuinbouwbedrijf;
- c. overige bedrijfsgebouwen, geen kassen.

Het gedeelte van het plandeel met de medebestemming had een oppervlakte van ongeveer 2.600 m².

In de toelichting van het voorheen geldende bestemmingsplan staat dat ter plaatse een nieuw agrarisch bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning is opgenomen en dat het bedrijf een bouwvlak heeft gekregen van 1 ha.

6.5. Tussen partijen is niet in geschil dat de oppervlakte van het thans toegekende bouwvlak iets is vergroot in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan en dat het bouwvlak in westelijke richting is verplaatst. Partijen verschillen van mening over de betekenis die aan het gedeelte uit de toelichting bij dat plan moet worden toegekend. Van Doorn leidt hieruit af dat bij de vaststelling van het plan abusievelijk een te klein bouwvlak is vastgesteld, terwijl de raad meent dat, in afwijking van de toelichting, met instemming van Van Doorn is besloten een kleiner bouwvlak vast te stellen. Dienaangaande is thans niet meer vast te stellen hoe de besluitvorming precies heeft plaatsgevonden. Voor de Afdeling is niet komen vast te staan dat de raad heeft beoogd een bouwvlak van 1 ha vast te

stellen zonder hieraan daadwerkelijk gevolg te geven. Omdat de plantoelichting geen juridisch bindend deel is van een bestemmingsplan, moet er daarom vanuit worden gegaan dat het voorheen geldende plan, bestaande uit een plankaart en voorschriften, de door de raad toen gewenste planologische situatie weergeeft. Tegen het besluit omtrent goedkeuring van dat bestemmingsplan is, voor zover het voornoemd bouwvlak betreft, destijds geen beroep ingesteld. Voor het desbetreffende perceel was derhalve een bouwvlak van ongeveer 2.600 m² vastgesteld dat ook in werking is getreden. Over het betoog van Van Doorn dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat uit het voorgaande volgt dat niet aannemelijk is geworden dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het thans voorliggende plan in het door Van Doorn gewenste bouwvlak zou voorzien. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Hieruit volgt dat het thans voorliggende bestemmingsplan voorziet in een kleine uitbreiding van het voorheen geldende bouwvlak, terwijl de wens van Van Doorn een verdergaande uitbreiding van het bouwvlak impliceert.

6.6. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Dienaangaande is van belang dat Van Doorn niet concreet kenbaar heeft gemaakt voor welk initiatief hij een groter bouwvlak nodig heeft. De informatie uit de toelichting bij het voorheen geldende plan is daartoe onvoldoende. Uit het beroepschrift en de ter zitting verstrekte informatie is niet duidelijk geworden welke omvang de gewenste loods precies zou moeten hebben en aan welke zijde van de bestaande bebouwing deze gebouwd zou moeten kunnen worden. Mede gelet op de geringe vergroting van het bouwvlak in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan, de verschuiving van het bouwvlak in westelijke richting, waarmee het onbenutbare oostelijke deel is vervangen door bouw mogelijkheden op het westelijke deel van het bouwvlak, en de wijzigingsbevoegdheden voor vormverandering en vergroting van het bouwvlak, heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten het gewenste bouwvlak niet bij recht in dit plan vast te leggen.

6.7. Tot slot verwijst Van Doorn in zijn beroepschrift naar de inhoud van zijn zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Van Doorn heeft noch in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

6.8. Gelet op het voorgaande is het beroep van Van Doorn ongegrond.

Het beroep van W. den Boesterd

7. W. den Boesterd betoogt dat de raad ten onrechte een kapschuur op zijn perceel Zwaluwestraat 2 te Neerijnen niet als zodanig heeft bestemd, maar onder het overgangsrecht heeft gebracht. Hij voert aan dat de kapschuur in voorheen geldende bestemmingsplannen reeds onder het overgangsrecht is gebracht en het in strijd met de rechtszekerheid is om dat nu weer te doen. De kapschuur staat volgens hem op voldoende afstand van de bebouwing van de buurman. W. den Boesterd wenst dat het bouwvlak op zijn perceel zodanig wordt aangepast dat de kapschuur in het bouwvlak komt te staan.

7.1. De raad stelt dat de kapschuur zonder bouwvergunning is opgericht en er daarom geen reden is om deze als zodanig te bestemmen. Bovendien staat de kapschuur binnen 5 meter van de perceelsgrens, hetgeen de raad niet wenselijk vindt. Binnen het bouwvlak is voldoende ruimte om een nieuw gebouw op te richten, aldus de raad.

7.2. Op de grens van het perceel, aan de noordwestelijke zijde, staat een kapschuur met een oppervlakte van ongeveer 84 m². De boerderij van de buren staat op ongeveer 26 meter van de erfgrrens en de kapschuur.

7.3. Het plandeel voor Zwaluwestraat 2 heeft de bestemming "Agrarisch" met onder meer de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch - loonbedrijf" en "intensieve kwekerij", en een bouwvlak. Het noordwestelijke gedeelte van het perceel, een strook van ongeveer 5 m breed, grenzend aan de perceelsgrens, is niet voorzien van een bouwvlak.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven.

Ingevolge lid 3.2.1, aanhef en onder b, geldt voor het bouwen van bouwwerken dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen met derden niet minder mag bedragen dan 5 m.

Ingevolge lid 3.2.2 gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen de volgende bepalingen:

a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;

c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

7.4. In het voorheen geldende bestemmingsplan was het perceel bestemd als "Agrarisch gebied -A-". Het gedeelte dat thans een bouwvlak heeft, is in dit plan mede bestemd als "Bedrijfsdoeleinden" met onder meer de aanduidingen "B26" en "1.056 m²".

Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de voorschriften van dat plan, waren de voor "Agrarisch gebied -A-" aangewezen gronden bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering.

Ingevolge het vierde lid, onder a, mochten hier uitsluitend bouwwerken, geen woning zijnde, worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf, die ter plaatse uit een oogpunt van een doelmatige

agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk waren of naar aard en omvang bij de andere doeleinden pasten.

Ingevolge onderdeel b mocht de maximale totale oppervlakte van gebouwen 150 m² bedragen, voor zover wordt beschikt over een volwaardig agrarisch bedrijf.

Ingevolge artikel 17, eerste lid, waren de gronden, op een detailplankaart aangewezen voor "bedrijfsdoeleinden" en "B26", mede bestemd voor een loonbedrijf.

Ingevolge het vierde lid, onder a en b, gold voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de bepaling dat gebouwen en bouwwerken slechts binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

7.5. Tussen partijen is niet in geschil dat voor de kapschuur een bouwvergunning nodig was om deze legaal te kunnen oprichten. De raad noch W. den Boesterd heeft een dergelijke vergunning over kunnen leggen. Daarom moet ervan worden uitgegaan dat de kapschuur zonder de vereiste vergunning is gebouwd en dus illegaal is. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat een dergelijk bouwwerk in beginsel niet als zodanig hoeft te worden bestemd en evenmin wordt beschermd door het overgangsrecht voor bouwwerken. Anders dan W. den Boesterd meent, is daarvoor niet bepalend of het bouwwerk reeds eerder onder het overgangsrecht is gebracht, maar is enkel bepalend of het bouwwerk legaal is opgericht.

Dat neemt niet weg dat de raad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan moet bezien of het bouwwerk niettemin als zodanig kan worden bestemd. De raad heeft dit gedaan en daarbij in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat dat niet wenselijk is. Daarbij acht de Afdeling van belang dat de raad er in redelijkheid vanuit kon gaan dat het gebouw binnen afzienbare tijd aan vervanging toe is, zodat de feitelijke situatie binnen de planperiode in overeenstemming met het bestemmingsplan kan worden gebracht. Voorts is het thans toegekende bouwvlak weliswaar gelijk aan het bestemmingsvlak met de medebestemming bedrijfsdoeleinden in het voorgaande plan, maar zijn de mogelijkheden voor bebouwing binnen dit bouwvlak uitgebreid in vergelijking met het voorgaande plan en nog niet volledig benut, zodat binnen het bouwvlak voldoende ruimte is voor een vervangend gebouw. Het betoog van W. den Boesterd faalt.

7.6. Gelet op het voorgaande is het beroep van W. den Boesterd ongegrond.

Het beroep van B. den Boesterd

8. B. den Boesterd betoogt dat de raad ten onrechte zijn agrarisch loonbedrijf met grondverzet op het adres 2^e Tieflaarsestraat 3a te Neerijnen niet als zodanig heeft bestemd. Hij voert aan dat deze activiteiten reeds lange tijd ter plaatse worden uitgeoefend met de vereiste vergunningen. Daarom wenst B. den Boesterd een aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - loonbedrijf" voor zijn gronden. Daarnaast betoogt hij dat de raad ten onrechte de opslag van producten uit zijn akkerbouwbedrijf en de opslag van producten voor grondverbeteringsactiviteiten alsmede de keerwanden op

zijn gronden niet als zodanig heeft bestemd. In verband hiermee wenst B. den Boesterd dat het bouwvlak wordt vergroot.

8.1. De raad stelt dat het bedrijf van B. den Boesterd een agrarisch bedrijf was en dat het zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld tot een bedrijf waarbij het zwaartepunt is komen te liggen bij de niet-agrarische en semi-agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit was in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan en is daarom niet als zodanig bestemd in het nieuwe bestemmingsplan, aldus de raad.

8.2. Op de gronden staan een woning en twee bedrijfsloodsen. Een groot deel van de gronden is verhard. Hierop bevinden zich enkele keerwanden. B. den Boesterd exploiteert een akkerbouwbedrijf en een agrarisch loonbedrijf. De activiteiten ten behoeve van het loonbedrijf zijn rond 1995 gestart en nadien uitgebreid.

8.3. Het plandeel voor het adres 2^e Tieflaarsestraat 3a waar de woning en de bedrijfsloodsen staan, heeft de bestemming "Agrarisch" met een bouwvlak en onder meer de aanduiding "overige zone – oeverwal-stroomrug". Het plandeel heeft niet de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – loonbedrijf".

Het plandeel voor de gronden daaromheen, onder meer waar zich de verharding en de keerwanden bevinden, heeft de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" en onder meer de aanduiding "overige zone – oeverwal-stroomrug". Aan dit plandeel is geen bouwvlak toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. een loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding "loonbedrijf"

Ingevolge lid 3.2.2, aanhef en onder a, geldt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen dat deze uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd.

Ingevolge het bepaalde onder c mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

Het bouwvlak heeft een oppervlak van 3.750 m².

In lid 3.4 zijn gebruiksregels opgenomen.

Ingevolge lid 3.5.1 kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.4 ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

- a. De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m², met uitzondering van agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding "overige zone - oeverwal – stroomrug" waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m².
- b. Nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- c. De uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.

- d. Er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.
- e. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet mogen worden beperkt.
- f. De afwijking gepaard gaat met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.
- g. De omgevingsvergunning niet strijdig is met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.
- h. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 - 9. semi-agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m² en 600 m² ter plaatse van de aanduiding "overige zone - oeverwal - stroomrug";
 - 10. niet-agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m² en 600 m² ter plaatse van de aanduiding "overige zone - oeverwal - stroomrug".
- i. Cumulatie van nevenfuncties, met uitzondering van statische binnenopslag en kleinschalig kamperen, is toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m² en 700 m² ter plaatse van de aanduiding "overige zone - oeverwal - stroomrug".

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, zijn de voor "Agrarisch" (lees: "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden") aangewezen gronden bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder:
 - 1. de cultuurhistorische waarde van het gebied ter plaatse van de aanduiding "overige zone - draai akker";
- j. tuinen, erven en verhardingen.

In lid 4.2.8 staan bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak. Onderdeel e luidt: Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen is toegestaan, mits:

- 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m².

Ingevolge lid 4.4.1, aanhef en onder c, wordt onder strijdig gebruik in ieder geval begrepen het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans.

Voor artikel 38, lid 38.2, wordt verwezen naar 4.3.

8.4. De activiteiten van het akkerbouwbedrijf van B. den Boesterd zijn als zodanig bestemd. Dit betekent dat hij zijn gronden en de daarop staande gebouwen voor dat doel mag gebruiken. Ook de opslag van producten uit zijn eigen akkerbouwbedrijf op de gronden buiten het bouwvlak, derhalve op de voor "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" aangewezen gronden, is toegestaan, omdat dit niet wordt vermeld in lid 4.4.1 als strijdig gebruik. Ten behoeve van deze opslag mogen buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, mits deze voldoen aan lid 4.2.8, onder e. Ter zitting is dit door de raad bevestigd. Uit het deskundigenbericht, alsmede uit het door B. den Boesterd overgelegde landbouwkundig advies van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

van 21 mei 2013 volgt dat de bestaande bouwwerken voldoende ruimte bieden voor de activiteiten van het akkerbouwbedrijf. Hiervoor is geen vergroting van het bouwvlak nodig. Het betoog faalt.

8.5. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag wat de status is van de activiteiten voor het loonbedrijf op de gronden, alsmede van de opslag van producten voor grondverzet en -verbeteringsactiviteiten en zal daartoe de voorheen geldende planologische regimes in kaart brengen.

8.5.1. In het bestemmingsplan uit 1997 zijn de gronden deels bestemd als "Agrarisch gebied" en deels bestemd voor "Agrarische bedrijfsdoeleinden".

Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder 1, waren de als "Agrarisch gebied" aangewezen gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik.

Ingevolge het derde lid mochten hier uitsluitend bouwwerken, geen woning zijnde, worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf, die ter plaatse uit een oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk waren of naar aard en omvang bij de andere doeleinden pasten.

Ingevolge artikel 12, eerste lid, waren de voor "Agrarische bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van agrarische bedrijven.

Ingevolge het derde lid mochten hier uitsluitend die gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit artikel.

Ingevolge het vierde lid werd onder verboden gebruik van opstallen tenminste verstaan het gebruik van opstallen voor industriële doeleinden en opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband hielden met de agrarische bedrijfsvoering.

Voor artikel 38, onder B, wordt verwezen naar 4.5.2.

8.5.2. In het bestemmingsplan uit 2002 zijn de gronden bestemd als "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden -Alc-". Het gedeelte van de gronden met de bebouwing heeft de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden -A-".

Ingevolge artikel 5, eerste lid, zijn de voor "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden -Alc-" aangewezen gronden bestemd voor onder meer:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de als zodanig op de waardenkaarten bij plankaart aangegeven landschappelijke en cultuurhistorische waarden en/of ter bescherming van de waarden van het aangrenzende natuurgebied. De ter plaatse aanwezige landschapswaarde is de "ruimtelijke openheid".

Ingevolge het vierde lid, mocht op deze gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden.

Ingevolge artikel 16, eerste lid, aanhef en onder a, zijn de gronden, op een detailplankaart aangewezen voor "Agrarische bedrijfsdoeleinden -A-" mede bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, al dan niet met

een niet-agrarische nevenfunctie.

Ingevolge het derde lid, aanhef en onder e, is op de gronden in verband met de bestemming een niet-agrarische nevenfunctie toegelaten, waarbij maximaal 25% van de bedrijfsbebouwing met een absoluut maximum van 350 m² mag worden gebruikt voor deze functie, mits:

1. deze functie qua oppervlak en inkomensafhankelijkheid ondergeschikt is;
2. er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking van uitgaat.

Voor artikel 26 van dit plan wordt verwezen naar 4.5.3.

8.5.3. Bij het reparatiebesluit uit 2006 is het oppervlak van de medebestemming vergroot, is een aanduiding "1BW" aan dit gedeelte toegevoegd en is een nieuw artikel 26 met overgangsbepalingen vastgesteld.

Ingevolge artikel 16, vierde lid, werd met de aanduiding "1BW" een bedrijfswoning toegestaan.

Voor artikel 26 wordt verwezen naar 4.5.4.

8.6. De vastgestelde planregeling staat bij recht op de gronden van B. den Boesterd geen activiteiten ten behoeve van een loonbedrijf toe. De raad heeft hiertoe besloten omdat de gronden altijd een agrarische bestemming hebben gehad. Er is nooit ingestemd met een volwaardig loonbedrijf ter plaatse. Het beleid is erop gericht dergelijke bedrijven te huisvesten op een bedrijventerrein. Eventueel kan in sommige situaties een agrarisch bedrijf worden beëindigd, waarna de gronden kunnen worden gebruikt voor een niet-agrarisch bedrijf, mits daarbij overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Daarvoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, hetgeen B. den Boesterd nooit heeft gedaan. B. den Boesterd heeft dit standpunt van de raad niet weersproken. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten niet een bestemming voor een volwaardig loonbedrijf aan het perceel toe te kennen. Het betoog hierover faalt.

8.7. Voor de vraag of het feitelijke gebruik van de gronden voor het loonbedrijf wordt beschermd door het overgangsrecht gebruik uit lid 38.2 van de planregels, is van belang of het gebruik in strijd was met het voorheen geldende plan. Dat plan stond op de gronden binnen de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" bij recht toe dat 350 m² van de bedrijfsbebouwing werd gebruikt voor een agrarische nevenfunctie, mits aan de eisen uit artikel 16, derde lid, aanhef en onder e, werd voldaan. Het gebruik van de bebouwing voor nevenactiviteiten ten behoeve van het loonbedrijf was derhalve, tot een maximum van 350 m², bestaand legaal gebruik, dat thans onder het overgangsrecht gebruik is gebracht.

De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen in een bestemmingsregeling. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen.

Dienaangaande is van belang dat de raad weliswaar dit gebruik niet als zodanig heeft bestemd, maar wel heeft vastgelegd dat dit met toepassing

van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 3, lid 3.5.1, kan worden toegestaan. Gelet op de aanduiding "overige zone - oeverwal - stroomrug" en de onderdelen a en i van lid 3.5.1 kan daarbij toestemming worden verleend voor een maximum oppervlak van 700 m². Hieruit volgt dat de raad niet van mening is dat ter plaatse in het geheel geen activiteiten voor een loonbedrijf kunnen worden toegestaan. Derhalve valt niet in te zien waarom niet reeds bij de vaststelling van het plan is afgewogen in hoeverre binnen het plandeel met de bestemming "Agrarisch" en het bouwvlak, een regeling bij recht kon worden getroffen voor het bestaande legale gebruik, tot een maximum van 350 m². In zoverre slaagt het betoog.

Overigens volgt uit het voorgaande dat er geen aanleiding was om hiervoor een groter bouwvlak op te nemen.

8.8. Voor zover B. den Boesterd een grotere oppervlakte dan 350 m² van de bebouwing gebruikt voor activiteiten ten behoeve van zijn loonbedrijf en hij deze activiteiten, waaronder opslag, uitoefent op de voor "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden -Alc-" aangewezen gronden, waren deze activiteiten in strijd met de bestemmingsregeling in de voorheen geldende plannen.

Over de stelling van B. den Boesterd dat dit gebruik reeds bestond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan uit 1997 overweegt de Afdeling dat door de raad niet is ontkend dat de gronden op dat moment daarvoor werden gebruikt. B. den Boesterd heeft echter geen gegevens overgelegd over de omvang dit gebruik. Voor zover zou kunnen en moeten worden vastgesteld dat de gronden op dat moment werden gebruikt voor activiteiten ten behoeve van een loon- en/of grondverzetbedrijf is het betoog van B. den Boesterd dat dit gebruik werd beschermd door het overgangsrecht van dat plan juist. De raad heeft evenwel gesteld dat de activiteiten ten behoeve van het loonbedrijf na het van kracht worden van het plan uit 1997 in omvang zijn toegenomen. Een dergelijke wijziging was ingevolge het tweede lid van artikel 38, onder B, van het bestemmingsplan uit 1997 niet toegestaan. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 28 september 2005 in zaak nr. 200409045/1; www.raadvanstate.nl) kan een geheel andere intensiteit van gebruik meebrengen dat de aard van dat gebruik als gewijzigd moet worden beschouwd, waardoor dit niet wordt beschermd door het overgangsrecht. Omdat het dossier onvoldoende gegevens bevat, kan de Afdeling niet anders dan tot het oordeel komen dat het besluit in zoverre niet met de bij de voorbereiding van het besluit te betrachten zorgvuldigheid tot stand is gekomen.

Het betoog slaagt.

8.9. Niet is gebleken dat de keerwanden op de voor "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" aangewezen gronden met de daarvoor vereiste vergunning zijn opgericht. Deze bouwwerken zijn derhalve illegaal. Voor zover deze een grotere oppervlakte hebben dan 10 m² zijn deze niet als zodanig bestemd en worden deze evenmin beschermd door het overgangsrecht bouwwerken. Gelet op de te beschermen landschapswaarden en de omstandigheid dat de keerwanden vooral een functie hebben ten behoeve van het loonbedrijf, heeft de raad in redelijkheid

geen aanleiding hoeven zien om deze bouwwerken als zodanig te bestemmen. Er bestond derhalve geen aanleiding voor de raad om ten behoeve van de keerwanden een groter bouwvlak vast te stellen. Het betoog faalt.

8.10. In hetgeen B. den Boesterd heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover voor het adres 2^e Tieflaarsestraat 3a te Neerijnen, niet een regeling is opgenomen voor het gebruik van de bebouwing en/of de gronden voor nevenactiviteiten ten behoeve van een loonbedrijf, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond.

8.11. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen de na te melden termijn alsnog, mede aan de hand van door B. den Boesterd te verstrekken gegevens over de omvang van de activiteiten ten behoeve van een loonbedrijf op het adres 2^e Tieflaarsestraat 3a te Neerijnen ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan uit 1997, te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een regeling voor het gebruik van de bebouwing en/of de gronden aan de 2^e Tieflaarsestraat 3a te Neerijnen voor nevenactiviteiten ten behoeve van een loonbedrijf en te bezien of het besluit van 6 februari 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" in het licht van de uitkomsten van dit onderzoek in zoverre in stand kan blijven, dan wel voor dit adres het besluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen. Bij de eventuele voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw te worden toegepast.

Het beroep van Zeiderveld

9. Zeiderveld, die woont aan de Smalsteeg 1 te Haften en eigenaar is van dat perceel en het aangrenzende perceel Smalsteeg 3, betoogt dat de raad aan het perceel Smalsteeg 3 ten onrechte een bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" van 25 m bij 15 m heeft toegekend. Hij voert aan dat op 10 april 2013 een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel is verleend, welk bouwplan niet in het bestemmingsvlak past. Daarbij zal hij vanwege de geringe omvang van het bestemmingsvlak geen gebruik kunnen maken van de in de planregels opgenomen mogelijkheid om aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren en van de mogelijkheid om vergunningvrije bouwwerken op te richten. Het plan vormt in dit opzicht ten onrechte een beperking ten opzichte van het voorheen geldende plan, waarin ter plaatse een bouwvlak van 55 m bij 35 m was opgenomen. Voorts betoogt Zeiderveld dat het standaard in het plan opgenomen volume van 750 m³ voor woningen ook voor zijn perceel dient te gelden. Hij voert aan dat er geen landschappelijke argumenten zijn voor het opnemen van een beperkt bouwvlak en bouwvolume. In dit verband wijst hij erop dat het plan in de onmiddellijke nabijheid van zijn perceel de bouw van drie woningen van 750 m³ mogelijk maakt en dat zich in de nabije omgeving bedrijfsbebouwing bevindt. Daarbij zal de nieuwe woning niet achter, maar naast de woning Smalsteeg 1 worden gebouwd met de voorgevel gericht naar de openbare weg.

9.1. De raad stelt dat op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied alleen is toegestaan bij substantiële sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, wat op het perceel niet aan de orde is. Nu ter plaatse van de bestemmingsvlakken voor wonen op het perceel Smalsteeg 1 en 3 voorheen één agrarisch bedrijf gevestigd was, wordt de op 10 april 2013 vergunde woning op het perceel Smalsteeg 3 aangemerkt als tweede woning. Deze moest worden vergund vanwege een fout in het voorheen geldende bestemmingsplan, maar doet afbreuk aan het gewenste ruimtelijke beeld, waarbij bebouwing geconcentreerd wordt langs de Marijkestraat. Daarnaast ligt het perceel in een gebied dat als "waardevol open" is gewaardeerd. Daarom heeft de raad de inbreuk op het landschappelijke beeld in het plan zo veel mogelijk willen beperken door een beperkt bestemmingsvlak en bouwvolume op te nemen voor het perceel Smalsteeg 3.

9.2. Aan het perceel Smalsteeg 3 is in het plan een bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" toegekend van 25 m breed en 15 m diep. Aan dat perceel is tevens de maatvoeringsaanduiding "maximum volume (m³) = 400" toegekend. Voor het overige is aan het perceel de bestemming "Agrarisch" toegekend. Aan het perceel zijn voorts de gebiedsaanduiding "overige zone – open landschap" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" toegekend.

9.3. Ingevolge artikel 18, lid 18.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen.

Ingevolge lid 18.2.1 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende bepalingen:

c. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

In lid 18.2.2 zijn de regels voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgenomen. Daaruit volgt onder meer dat per woning aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m² zijn toegestaan en tevens een aanbouw als een portaal of erker.

9.4. In het voorheen geldende bestemmingsplan zijn aan het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden –Alc–" en – op de waardenkaart – de aanduiding "ruimtelijke openheid" toegekend. Aan een bestemmingsvlak van 1.900 m² is tevens de medebestemming "Woondoeleinden" toegekend.

Ingevolge artikel 5 van de voorschriften van dat plan, waren de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden –Alc–" bestemd voor:

- a. duurzame agrarische bedrijfsvoering;
 - b. behoud, herstel en tonwikkeling van de als zodanig op de waardenkaarten aangegeven landschappelijke en cultuurhistorische waarden en/of ter bescherming van de waarden van het aangrenzende natuurgebied;
- (...).

Ingevolge artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, waren de gronden op de detailplankaart aangewezen voor "Woondoeleinden" mede bestemd voor wonen.

Ingevolge het derde lid, aanhef en onder a, was op de gronden in

verband met de bestemming één woning toegelaten.

Ingevolge het vierde lid, onder c, mocht de inhoud van een woning maximaal 400 m³ bedragen, indien de bestaande inhoud niet meer bedraagt dan 400 m³.

9.5. Volgens de toelichting ligt het perceel in het gebied dat in de Visie Buitengebied is aangemerkt als open landschap en ligt het perceel in het westelijk komgebied, waar landschappelijke openheid zal worden beschermd. Volgens de Visie ligt het perceel in grootschalig komgebied, waar het actief beschermen van de grootschalige openheid het uitgangspunt vormt en nieuwe burgerwoningen niet zijn toegestaan; er zijn wel mogelijkheden om bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing woningen te realiseren. Voorts staat in de Visie dat het landschap kwetsbaar is omdat veranderingen door de grote openheid heel zichtbaar zijn; daarom is het belangrijk dat veehouderij de belangrijkste functie blijft. Aandachtspunt in het gebied is de bebouwing, en grootschalige bebouwing is ongewenst, aldus de Visie. Gelet hierop en in aanmerking genomen dat op het perceel Smalsteeg 3 nog geen woning aanwezig is en op het perceel op grond van het voorheen geldende planologische regime een woning van maximaal 400 m³ mocht worden gebouwd, heeft de raad er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid voor kunnen kiezen om op het perceel geen grotere woning dan de reeds vergunde toe te staan. De enkele omstandigheid dat zich in de nabijheid van het perceel bedrijfsbebouwing bevindt vormt geen grond voor een ander oordeel, nu daaruit niet volgt dat de raad er niet in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen de ter plaatse nog aanwezige openheid zoveel mogelijk te beschermen. Ook neemt de Afdeling in aanmerking dat volgens het deskundigenbericht langs de Marijkestraat alleen lintbebouwing aanwezig is en geen bebouwing in de tweede lijn. Nu een woning op het perceel Smalsteeg 3, gezien vanaf de Marijkestraat, achter de bestaande woning op het perceel Smalsteeg 1 komt te staan, dient deze als bebouwing in de tweede lijn te worden aangemerkt. Voor zover Zeiderveld betoogt dat het plan leidt tot rechtsongelijkheid en willekeur omdat op de hoek van de Marijkestraat en de provinciale weg N830 grotere woningen mogen worden gebouwd, overweegt de Afdeling dat volgens het op dit punt onweersproken deskundigenbericht op die locatie voorheen een glastuinbouwbedrijf aanwezig was met 25.000 m² kassen die zijn gesloopt en dat het gaat om woningen in het lint van de Marijkestraat.

9.6. Niet in geschil is dat het bestemmingsvlak voor "Wonen" op het perceel te klein is om het bouwplan waarvoor op 10 april 2013 een omgevingsvergunning is verleend te kunnen realiseren. De raad stelt dat het bestemmingsvlak niet correct op de verbeelding opgenomen en dat dit bij de eerstvolgende planherziening gecorrigeerd zal worden. Ter zitting heeft de raad toegelicht daarbij ook mogelijkheden om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het perceel op te richten in aanmerking te zullen nemen.

9.7. Gelet hierop stelt de raad zich wat betreft de omvang van het ter plaatse van het perceel Smalsteeg 3 toegekende bestemmingsvlak voor "Wonen" op een ander standpunt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan. Nu niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe

aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De Afdeling merkt hierbij overigens op dat, anders dan de raad kennelijk meent, aan de aan het bestemmingsvlak toegekende aanduiding "maximum volume (m²) = 400" geen betekenis toekomt, nu deze aanduiding in de planregels noch op de verbeelding (eenduidig) is verklaard.

9.8. In hetgeen Zeiderveld heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het perceel Smalsteeg 3 te Haaften, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond.

9.9. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen de na te melden termijn alsnog een passende planregeling vast te stellen voor de op het perceel Smalsteeg 3 te Haaften vergunde woning. Bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging van het plan hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw te worden toegepast.

Het beroep van Timmer

10. Timmer, die woont aan de Neerijnense Mark 8 te Neerijnen en daar een transportbedrijf met drie vrachtwagens exploiteert, betoogt dat de raad ten onrechte geen bedrijfsbestemming aan zijn perceel heeft toegekend.

10.1. Aan het perceel zijn in het plan de bestemming "Agrarisch", de gebiedsaanduiding "overige zone – open landschap" en de aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning", "specifieke vorm van agrarisch – persoonsgebonden overgangsrecht 2" en "specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument" toegekend. Aan een deel van het perceel is tevens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" toegekend.

10.2. Timmer voert aan dat de raad ten onrechte zonder enige motivering voorbij gaat aan de toezegging in de brief van 25 mei 2011 om in het plan een bedrijfsbestemming voor het perceel op te nemen met het oog op het stallen van drie vrachtwagencombinaties op zijn perceel. De stelling van de raad dat transportbedrijven in de regel niet worden toegestaan in het buitengebied vanwege verkeersaspecten is volgens hem onvoldoende, omdat daarmee voorbij wordt gegaan aan bedoelde toezegging en aan het karakter en de kleinschaligheid van het bedrijf. Dit is tevens in strijd met het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Voorts stelt Timmer dat, mede gelet op de brief van 25 mei 2011, is beoogd om in het plan een permanente planologische basis voor het transportbedrijf op te nemen, zodat het plan ten onrechte slechts voorziet in persoonsgebonden overgangsrecht en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning".

10.3. De raad stelt dat aan de brief van 25 mei 2011 geen besluit van het college van burgemeester en wethouders ten grondslag ligt en dat de brief slechts een informatief karakter heeft. Het standpunt van het college is

eerst bij brief van 8 oktober 2012 aan Timmer meegedeeld.

Voorts stelt de raad dat het perceel in het voorheen geldende plan ook een agrarische bestemming had en dat hij het toekennen van een bedrijfsbestemming niet wenselijk acht omdat het perceel ligt in een gebied dat wordt gekenmerkt door ruimtelijke openheid. Daarbij komt dat op het perceel onvoldoende agrarische gebouwen aanwezig zijn om in pandige stalling van de vrachtwagens van Timmer te kunnen realiseren en dat de locatie niet goed wordt ontsloten. Om Timmer de gelegenheid te geven een wel geschikte locatie voor een vrachtwagenstalling te vinden, is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

10.4. Ingevolge artikel 3.1 zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor:

a. grondgebonden agrarische bedrijven (...);
(...)

g. de instandhouding van de openheid van het gebied ter plaatse van de aanduiding "overige zone - open landschap";
(...)

s. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument" aangegeven bouwwerken;
(...).

10.5. In het voorheen geldende bestemmingsplan zijn aan het perceel de gebiedsbestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden -Alc-", de medebestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden -A-" en de aanduiding "1BW" toegekend.

10.6. Ingevolge artikel 5, aanhef en onder a, van de voorschriften van dat plan, waren de voor "Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden -Alc-" bestemde gronden bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsvoering.

Ingevolge artikel 16, eerste lid, aanhef en onder a, waren de op een detailplankaart voor "Agrarische bedrijfsdoeleinden -A-" aangewezen gronden mede bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, al dan niet met een niet-agrarische nevenfunctie.

Ingevolge het derde lid, aanhef en onder d, waren op de gronden in verband met de bestemming een of meer bedrijfswoningen, voor zover dit uit een aanduiding op de detailplankaart blijkt, toegelaten.

10.7. Bij brief van 29 mei 2008 heeft Timmer bij het college van burgemeester en wethouders een principeverzoek ingediend tot wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan in verband met het parkeren van drie vrachtwagencombinaties. Namens het college van burgemeester en wethouders is daarop gereageerd bij brief van 25 mei 2011. In die brief staat dat aan het verzoek door middel van het wijzigen van het bestemmingsplan "Buitengebied" medewerking verleend zal kunnen worden en dat een wijzigingsplan zal worden opgesteld en in procedure gebracht. In de brief van Timmer aan het college van burgemeester en wethouders van 20 juli 2011 staat dat op 8 juli 2011 van de zijde van de gemeente te kennen is gegeven dat de brief van 25 mei 2011 een standaardbrief is en

dat een aantal daarin genoemde zaken niet van toepassing is. In de brief van 8 oktober 2012 van het college van burgemeester en wethouders is Timmer medegedeeld dat medewerking aan het verzoek met betrekking tot de aanleg van parkeerplaatsen van 29 mei 2008 niet wordt verleend vanwege principiële strijdigheid met de uitgangspunten en voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het college van burgemeester en wethouders blijkens die brief niet bereid om af te wijken van het bestemmingsplan omdat het aanleggen en instandhouden van een parkeerplaats voor vrachtwagens op het perceel onverenigbaar is met het gemeentelijke beleid voor het buitengebied.

Nog daargelaten de vraag of met de brief van 25 mei 2011 is beoogd om een collegestandpunt over te brengen, ziet de Afdeling niet dat Timmer met zijn verwijzing naar voormelde correspondentie aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens het tot het vaststellen van een bestemmingsplan bevoegde gezag, de raad, verwachtingen zijn gewekt dat het plan in de mogelijkheid om op zijn perceel drie vrachtwagencombinaties te parkeren, zou voorzien. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld. De Afdeling ziet in bedoelde correspondentie evenmin grond voor het oordeel dat de door de raad gegeven bestemming deswege niet redelijk kan worden geacht. Nu in de brief van 8 oktober 2012 uiteen is gezet dat en waarom geen medewerking wordt verleend, vormt voorts de omstandigheid dat in de Nota van zienswijzen niet is ingegaan op de status van de brief van 25 mei 2011 geen grond voor het oordeel dat het plan geen stand kan houden omdat het op dit punt onvoldoende is gemotiveerd.

In de Nota van zienswijzen staat dat transportbedrijven thuishoren op een bedrijventerrein en in de regel niet toegestaan worden in het buitengebied vanwege verkeersaspecten (verkeersaantrekkende werking en verkeersveiligheid). De Afdeling acht dit standpunt van de raad niet onredelijk. Het beroep van Timmer op de brief van 25 mei 2011 vormt, gelet op het vorenstaande, geen grond voor een ander oordeel. Voorts is het standpunt van de raad dat hij het toekennen van een bedrijfsbestemming aan het perceel ten behoeve van de stalling van vrachtwagens en het realiseren van een wasplaats niet wenselijk acht omdat het perceel ligt in een gebied dat wordt gekenmerkt door ruimtelijke openheid, in overeenstemming met het toekennen van de aanduiding "overige zone – open landschap" aan het perceel en het omliggende gebied. Dat deze aanduiding ten onrechte is toegekend, heeft Timmer gesteld noch aannemelijk gemaakt. Gelet daarop heeft de raad bij het niet toekennen van een bedrijfsbestemming tevens in aanmerking kunnen nemen dat op het perceel onvoldoende agrarische gebouwen aanwezig zijn om inpandige stalling van de vrachtwagens van Timmer te kunnen realiseren en dat landschappelijke inpassing er niet aan afdoet dat de door Timmer gewenste ontwikkeling onwenselijk is met het oog op de te beschermen openheid van het gebied.

Het betoog van Timmer dat ten onrechte geen bedrijfsbestemming aan zijn perceel is toegekend, faalt. Ter zitting heeft Timmer toegelicht dat hij ter ondersteuning van het betoog dat aan zijn perceel een bedrijfsbestemming moet worden toegekend, heeft betoogd dat de functieaanduidingen "specifieke vorm van agrarisch – persoonsgebonden overgangsrecht" en "specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning" ten

onrechte aan zijn perceel zijn toegekend. Indien de toegekende agrarische bestemming in stand blijft, acht Timmer de toekenning van deze aanduidingen adequaat. Gelet daarop behoeft het betoog van Timmer over deze aanduidingen geen bespreking.

10.8. Timmer voert aan dat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" dient te vervallen omdat die een belemmering vormt voor het aanleggen van een wasplaats en bovendien de grond al is geroerd, zodat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

10.9. De raad stelt dat de archeologische dubbelbestemming is opgenomen op grond van het gemeentelijke beleid om archeologische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Dat de gronden geroerd zijn vormt geen aanleiding om de dubbelbestemming op voorhand te laten vervallen.

10.10. Ingevolge artikel 25, lid 25.1, zijn de voor "Waarde – Archeologie 3" aangewezen terreinen, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Ingevolge lid 25.2, onder a, mogen op deze terreinen ten behoeve van de in lid 25.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Ingevolge het bepaalde onder b, aanhef en onder 2, mogen in aanvulling op het bepaalde onder a bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m² en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

Ingevolge lid 25.3, onder a, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Ingevolge het bepaalde onder b wordt de afwijking verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

1. De archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
2. Op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

Ingevolge lid 25.4, onder a, is het verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de onder 1 t/m 5 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Ingevolge het bepaalde onder b zijn de werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Ingevolge het bepaalde onder c is het verbod, zoals onder a bedoeld, niet van toepassing, indien:

1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
 3. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- (...).

10.11. Volgens de toelichting is voor het toekennen van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" de gemeentelijke kaart archeologische waarden en verwachtingen uitgangspunt geweest. De gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (potentiële waarde) hebben een afzonderlijke dubbelbestemming gekregen. In de regels is neergelegd wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is (oppervlakte en diepte). Gekozen is voor vier archeologische dubbelbestemmingen, met bijbehorende bescherming qua oppervlakte en diepte. De regeling geldt ook voor bouwvlakken, maar er wordt een nuancering opgenomen voor (legaal) geroerde grond en voor een zone van 5 m rondom bestaande funderingen. Daar geldt de onderzoeksplicht niet. De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" geldt, nog steeds volgens de toelichting, voor gebieden met gematigde/middelhoge verwachtingswaarde, waarbij onderzoek nodig is als het gaat om een oppervlakte vanaf 5.000 m² en een diepte van meer dan 0,5 m. Dat het plan niet in overeenstemming is met deze uitgangspunten of met de gemeentelijke waardenkaart, heeft Timmer niet aannemelijk gemaakt. Evenmin heeft Timmer aannemelijk gemaakt dat de regeling voor hem onevenredig bezwarend is. Immers, zijn perceel is ongeveer 7.000 m² groot en voor 6.000 m² van het perceel geldt de dubbelbestemming, zodat de onderzoeksplicht beperkt van toepassing zal zijn op werken of werkzaamheden op het perceel. Dat de toekenning van de dubbelbestemming een belemmering zou kunnen vormen voor het realiseren van een wasplaats voor vrachtwagens op het perceel heeft de raad, gelet op hetgeen hiervoor in 10.7 is overwogen, niet bij zijn besluitvorming hoeven betrekken. Voorts houdt de regeling in dat bestaande bebouwing met benutting van de bestaande fundering mag worden vervangen. Dat de overige grond op het perceel zodanig is geroerd dat de raad de dubbelbestemming niet in redelijkheid heeft kunnen toekennen, heeft Timmer niet aannemelijk gemaakt. Het betoog faalt.

10.12. Timmer voert aan dat een motivering voor het toekennen van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument" ontbreekt.

10.13. De raad stelt dat de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument" abusievelijk is overgenomen uit het bestemmingsplan uit 2002. De aanduiding is bij het reparatiebesluit uit 2006 vervallen omdat de gebouwen op het perceel niet langer bescherming als gemeentelijk monument behoeven. Dit zal bij de herziening van het plan gecorrigeerd worden.

10.14. 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 wat betreft de toekenning van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument" niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

10.15. In hetgeen Timmer heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het ziet op de vaststelling van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument" voor het perceel Neerijnense Mark 8 te Neerijnen is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep van Timmer is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van Van der Ende

11. Van der Ende kan zich niet verenigen met de in het plan opgenomen bestemmingsregeling voor de percelen Steenweg 72 en Steenweg 74 te Waardenburg.

11.1. Van der Ende woont aan de Steenweg 72 te Waardenburg en voert vanaf dit adres een stukadoorsbedrijf. Op het aangrenzende perceel Steenweg 74 is het bedrijf Pelle Wegmarkeringen B.V. gevestigd.

Het perceel Steenweg 74

12. Van der Ende betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 76" voor het perceel Steenweg 74 – waardoor het sinds enige jaren aanwezige wegmarkeringsbedrijf wordt gelegaliseerd – heeft vastgesteld.

12.1. Aan het perceel zijn in het plan de bestemming "Bedrijf" en de aanduidingen "bouwvlak" en "specifieke vorm van bedrijf – 76" toegekend.

12.2. Ingevolge artikel 1 van de planregels wordt in de regels verstaan onder:

opslag, dynamische (binnen)opslag:

binnenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeven vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf.

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder a, zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven zoals opgenomen in de "Tabel Bedrijven".

In de tabel staat bij de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 76" als type bedrijvigheid "Opslag materiaal en materieel wegmarkeringsbedrijf" vermeld. In de kolom "Toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing in m²" staat vermeld: "Wegmarkering 489 m² (dynamisch) opslag materieel en materiaal 600 m²".

Inhoud van de planregeling

12.3. Van der Ende voert aan dat in de "Tabel Bedrijven" in artikel 6 van de planregels voor het adres Steenweg 74 de bedrijvigheid ter plaatse ten onrechte wordt getypeerd als "opslag materiaal en materieel wegmarkeringsbedrijf", nu op het adres een wegmarkeringsbedrijf is gevestigd. De typering "opslag" acht Van der Ende onjuist, omdat deze niet kan worden gebruikt voor het aanwezig hebben van bedrijfsmateriaal op het bedrijfsperceel van een bedrijf dat geen opslagbedrijf is. Daarbij is deze planregeling onzorgvuldig, omdat de raad beoogt het wegmarkeringsbedrijf van Pelle ter plaatse mogelijk te maken en de in de tabel opgenomen formulering die bedrijvigheid niet dekt. De strijdigheid tussen de toegekende bestemming en het beoogde gebruik van het perceel blijkt volgens Van der Ende ook uit de verdeling van de bebouwingsoppervlakte in de tabel over de bestemmingen "opslag" (600 m²) en "wegmarkering" (489 m²). Daarbij zijn op het perceel twee bedrijfsgebouwen van onderscheidenlijk 729 m² en 360 m² aanwezig, zodat het toegestane gebruik van deze gebouwen niet helder is.

12.3.1. De raad stelt dat de activiteiten van het bedrijf op het perceel zijn gericht op opslag van producten die voor de wegmarkeringsactiviteiten op werklocaties worden gebruikt. De opslag heeft een dynamisch karakter, hetgeen, omdat het afwijkt van gebruikelijke inpandige opslagactiviteiten, in de regels en de begripsomschrijving is opgenomen. Met de toekenning van een maximaal toelaatbaar oppervlak per functie is beoogd om in overeenstemming met de feitelijke situatie onderscheid te maken tussen de opslag van materieel (stalling) en materiaal (opslag). De onderverdeling is echter niet correct doorgevoerd in het plan. Omdat de onderverdeling ruimtelijk niet relevant is, kan de raad instemmen met het laten vervallen van de in de "Tabel Bedrijven" opgenomen verdeling en het opnemen van een maximaal toelaatbaar bouwoppervlak van 1.089 m², zodat het beroep in zoverre gegrond kan worden verklaard.

12.3.2. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hij heeft beoogd op het perceel alleen opslag ten behoeve van een wegmarkeringsbedrijf mogelijk te maken. Voorbereidende werkzaamheden, zoals het mengen en verhitten van producten die voor het aanbrengen van wegmarkeringen worden gebruikt, vallen daar volgens de raad niet onder en dienen te worden verricht op de locatie waar de wegmarkeringen moeten worden aangebracht. Wel is laden en lossen van het materiaal en materieel toegestaan. Dat de bestemmingsregeling de bedrijfsactiviteiten van Pelle niet dekt, heeft Van der Ende niet aannemelijk gemaakt. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat volgens het deskundigenbericht op het perceel alleen opslag van materiaal en materieel ten behoeve van het wegmarkeringsbedrijf plaatsvindt en geen gebruik wordt gemaakt van thermoketels en wegmarkeringsmachines. Voor zover Van der Ende stelt dat feitelijk wel producten voor wegmarkering op het perceel worden gemengd en verhit, overweegt de Afdeling dat dit, nu het plan deze activiteiten niet toestaat, een kwestie is van handhaving van het bestemmingsplan, die in deze procedure niet aan de orde kan komen.

Wat betreft opname in de kolom "Toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing in m²" van de specificatie "Wegmarkering 489 m² (dynamisch)opslag materieel en materiaal 600 m²" in de tabel in artikel 6 van de planregels stelt de raad zich op een ander standpunt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan. Nu niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

Beleid

12.4. Van der Ende voert aan dat het bestreden plandeel in strijd is met het "Beleidskader voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (hierna: VAB) in het buitengebied" van de Regio Rivierenland, waar de raad aan is gebonden.

12.4.1. De raad stelt dat het beleidskader van de Regio Rivierenland dateert uit 2007 en tot stand is gekomen op basis van inmiddels verouderd provinciaal beleid. Daarom heeft hij op 21 maart 2013 de Visie voor het buitengebied vastgesteld. Door het plan komt het regionale beleid, zoals dat in de partiële herziening van 2009 in het voorheen geldende plan was opgenomen, te vervallen. De Visie is gebaseerd op een lagenbenadering, op grond waarvan in het buitengebied meer ruimte wordt geboden voor hergebruik als de locatie op een stroomrug ligt, zoals het perceel Steenweg 74. Op basis van de Visie zijn in het plan directe en indirecte (her)gebruiksmogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten opgenomen. Daarnaast is het mogelijk om maatwerk te leveren en daarbij op basis van een goede ruimtelijke ordening specifieke regels te stellen.

12.4.2. In de toelichting staat dat het beleid voor VAB van de Regio Rivierenland betrokken is bij de uitwerking van de hoofdlijnen van het bestemmingsplan. Voorts staat over VAB in de toelichting dat de achterliggende gedachte is dat het door hergebruik van VAB eenvoudiger is om de doelstelling van ontstening van het buitengebied te bereiken en dat het eisen van alleen sloop financieel niet haalbaar is. Het bieden van omschakelingsmogelijkheden kan een impuls geven om overtollige bebouwing te slopen. Voorts staat in de toelichting dat omschakeling mogelijk is tot milieucategorie 2. In de in de toelichting opgenomen tabel staat dat op stroomruggen omschakeling naar een niet agrarisch bedrijf is toegestaan in bestaande bebouwing tot 750 m² en omschakeling naar statische opslag tot 750 m² + 75% van de bestaande opstallen. In de Visie staat dat bij de vraag of kan worden meegewerkt aan functiewisseling een afweging moet worden gemaakt, waarbij de daar genoemde voorwaarden een rol spelen. Als voorwaarden staan onder meer vermeld dat de nieuwe activiteit moet worden gerealiseerd binnen een vastgestelde oppervlakte bebouwing, waarbij het meerdere wordt geamoveerd en dat de nieuwe activiteit geen onevenredig nadelige effecten mag uitoefenen op milieu, natuur en landschap.

12.4.3. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de nieuwe lijn met betrekking tot VAB behelst dat maatwerk wordt toegepast, wat meebrengt

dat van het in de toelichting opgenomen beleidskader kan worden afgeweken na afweging van de relevante aspecten. In dit geval acht de raad de planregeling aanvaardbaar omdat het gaat om opslag die geheel inpandig, binnen bestaande bebouwing, plaatsvindt en het perceel goed is ontsloten. Daarbij is afgeweken van het maximum van 750 m² voor niet agrarische activiteiten omdat reeds een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en de ruimtelijke uitstraling van de nu nog aanwezige bedrijfsbebouwing aanvaardbaar wordt geacht; vanuit ruimtelijk oogpunt is het daarom niet noodzakelijk om nog meer bebouwing op het perceel te slopen. Door behoud van de nog bestaande, in het plan toegestane bebouwing, kan al het materieel en materiaal van het wegmarkeringsbedrijf inpandig worden opgeslagen. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat, zoals in 12.3.2 is overwogen, in het plan alleen (dynamische) opslag ten behoeve van een wegmarkeringsbedrijf mogelijk wordt gemaakt en dat de toegestane bebouwing volgens het deskundigenbericht blijft onder het maximum dat op grond van de toelichting op het perceel zou zijn toegestaan voor statische opslag. Het betoog dat het plan is vastgesteld in strijd met geldend beleid faalt.

Woon- en leefklimaat

12.5. Van der Ende voert aan dat, doordat op het perceel een wegmarkeringsbedrijf mogelijk wordt gemaakt, bij zijn woning met name vanwege geluidhinder, maar ook vanwege gevaarlijke stoffen, geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, aangezien niet wordt voldaan aan de richtafstand uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure) en de toepasselijke regelgeving. Volgens hem kan niet worden aangesloten bij de milieucategorie voor opslagbedrijven, aangezien het wegmarkeringsbedrijf op het perceel gevestigd en actief is en ter plaatse onder meer chemisch materiaal verwerkt tot stof die als wegmarkering kan worden aangebracht. Het bedrijf moet daarom worden aangemerkt als een bedrijf van milieucategorie 3.2. Daarvoor wordt in de VNG-brochure een richtafstand van 50 m aanbevolen voor gemengd gebied, terwijl de woning van Van der Ende op 18 m van de perceelsgrens staat en hij van plan is de woning uit te breiden tot op een afstand van 7 m.

12.5.1. De raad stelt dat het plan op het perceel de opslag ten behoeve van een wegmarkeringsbedrijf mogelijk maakt en dat de bedrijvigheid daarom niet kan worden gekarakteriseerd als die van een bouwbedrijf. Omdat op het perceel opslag met bijbehorende transportbewegingen plaatsvindt, is aangesloten bij de categorie "opslaggebouwen" in milieucategorie 2. Daarvoor geldt op grond van de VNG-brochure een afstand van 10 m tot woningen van derden in gemengd gebied, waarvan sprake is, gezien de ligging aan de provinciale weg N830, de lintbebouwing en de agrarische en andere bedrijvigheid in de omgeving.

12.5.2. Nu het plan, anders dan Van der Ende veronderstelt, niet een wegmarkeringsbedrijf, maar uitsluitend opslag ten behoeve van een

wegmarkeringsbedrijf mogelijk maakt, heeft de raad bij de toepassing van de VNG-brochure in redelijkheid kunnen aansluiten bij de richtafstanden voor opslaggebouwen, die vallen in milieucategorie 2. Voorts kan Van der Ende niet worden gevolgd in het standpunt dat de raad zich eerder, in de toelichting bij het bestemmingsplan "Klingelenberg Noord", op het standpunt heeft gesteld dat de door het plan mogelijk gemaakte bedrijvigheid in milieucategorie 3 thuishoort, aangezien daar wordt vastgesteld dat een minimumafstand van 50 m geldt. De raad heeft toegelicht dat voor dat bestemmingsplan een quick scan is uitgevoerd voor omliggende bedrijven waarbij 50 m is aangehouden omdat bij een afstand van minder dan 50 m akoestisch onderzoek moest worden uitgevoerd. In verband daarmee is in de toelichting bij dat plan vastgesteld dat de relevante afstand meer dan 50 m was. Hieruit kan niet worden afgeleid dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat de op het perceel mogelijk gemaakte bedrijvigheid valt in milieucategorie 3.1. Het betoog faalt.

12.5.3. Van der Ende heeft niet betwist dat het perceel ligt in gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure. Op grond daarvan geldt in dit geval een richtafstand van 10 meter. Met betrekking tot de woning van Van der Ende, die staat op een afstand van 18 meter tot de grens van het perceel, wordt aan die richtafstand ruimschoots voldaan. Voorts is niet van belang dat zich op het perceel van Van der Ende op 3 meter van de grens met het perceel van Pelle een bijgebouw bevindt, nu de richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijvigheid toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstand geldt niet voor het bijgebouw. In dit verband wijst de Afdeling erop dat het gebruik van bijgebouwen bij een bedrijfswoning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte in artikel 6, lid 6.4.1, aanhef en onder d, van de planregels is aangemerkt als met het plan strijdig gebruik. Wat betreft het voornemen van Van der Ende om zijn woning uit te breiden in de richting van de perceelsgrens wordt overwogen dat nader onderzoek is gedaan naar de geluidgevolgen van de planregeling voor het perceel. Volgens het rapport "Akoestisch Rapport – Industrielawaai Bedrijfsgebouwen Pelle (Steenweg 74)" van 14 juli 2011 wordt ook ter plaatse van de beoogde woninguitbreiding aan de daarin opgenomen normen – die lager zijn dan de geldende normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: het Activiteitenbesluit) – voldaan. Het betoog dat de raad zich niet op dit rapport heeft mogen baseren omdat daarin ten onrechte geen rekening is gehouden met het geluid van draaiende machines treft geen doel nu, zoals hiervoor onder 12.3.2 is overwogen, het plan op het perceel alleen de opslag en het laden en lossen van materiaal en materieel mogelijk maakt en die activiteiten in het rapport in aanmerking zijn genomen. Het bijgebouw dat zich op 3 meter afstand van de perceelsgrens met Pelle bevindt is niet meegenomen in genoemd akoestisch rapport omdat het geen geluidgevoelig gebouw zou betreffen. Wat daar van zij, in de zich eveneens bij de stukken bevindende versie van het rapport van 17 november 2010 is wel onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op dat gebouw. Blijkens dat rapport is de geluidbelasting op de zijgevel van het bijgebouw (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) in de dagperiode 50 dB(A), in de avondperiode 36 dB(A) en in de nachtperiode

31 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit opgenomen waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode.

Het betoog dat de raad bij de toepassing van de VNG-brochure ten onrechte heeft aangesloten bij de categorie "opslaggebouwen" en dat niet wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstand, faalt. Voorts is er geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan wat betreft het aspect geluid geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van Van der Ende.

12.6. Van der Ende betoogt dat er bij de vaststelling van het plan ten onrechte geen rekening mee is gehouden dat in het bedrijf gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Daarom is het plan volgens hem ten onrechte niet getoetst aan het Activiteitenbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: het Bevi) en leidt het plan tot risico's voor de verblijfsruimten van Van der Ende.

12.6.1. De raad stelt dat het bedrijf niet valt onder het Bevi en dat in het plan geen opslag van gevaarlijke stoffen in de zin van het Bevi en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna: de Revi) mogelijk wordt gemaakt. Voor zover anderszins stoffen met de indicatie "gevaarlijke stof" worden opgeslagen, dient te worden voldaan aan het Activiteitenbesluit, en het gemeentebestuur zal toezien op de naleving daarvan. Naar aanleiding van klachten van Van der Ende zijn controles uitgevoerd waarbij geen overtredingen van regels over de opslag van gevaarlijke stoffen zijn geconstateerd, aldus de raad.

12.6.2. Ingevolge artikel 2, eerste lid, aanhef en onder d, van het Bevi in samenhang met artikel 1b, onder c, van de Revi, zoals deze bepalingen luiden ten tijde van belang, is het Bevi van toepassing op besluiten met betrekking tot inrichtingen waar meer dan 13 m³ propaan in een insluitsysteem aanwezig is.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, aanhef en onder f, van het Bevi, zoals deze bepaling luidde ten tijde van belang, is het Bevi van toepassing op besluiten met betrekking tot inrichtingen waar verpakte gevaarlijke stoffen worden opgeslagen in een hoeveelheid van meer dan 10.000 kg per opslagvoorziening, indien:

- 1° brandbare gevaarlijke stoffen met fluor-, chloor-, stikstof- of zwavelhoudende verbindingen worden opgeslagen, of
- 2° binnen een opslagvoorziening zowel brandbare gevaarlijke stoffen als gevaarlijke stoffen met fluor-, chloor-, stikstof- of zwavelhoudende verbindingen worden opgeslagen.

Ingevolge artikel 4 van het Activiteitenbesluit is hoofdstuk 4 van dat besluit van toepassing op degene die een inrichting type A of een inrichting type B drijft. In paragraaf 4.1.1 zijn regels opgenomen over het opslaan van gevaarlijke stoffen. In paragraaf 4.1.3 zijn regels opgenomen over het opslaan van de in artikel 4.4.a genoemde stoffen in een bovengrondse opslagtank. In paragraaf 4.1.4 zijn regels opgenomen over het

parkeren van vervoerseenheden met de in artikel 4.6a nader aangeduide gevaarlijke stoffen.

12.6.3. De stelling dat op het perceel niet kan worden voldaan aan de voor opslag ten behoeve van een wegmarkeringsbedrijf geldende regels voor gevaarlijke stoffen in het Activiteitenbesluit heeft Van der Ende niet nader gemotiveerd. Gelet daarop heeft hij niet aannemelijk gemaakt dat de toegelaten activiteiten op het perceel niet in overeenstemming met het Activiteitenbesluit – of voor zover dat van toepassing zou zijn het Bevi – kunnen worden verricht en dat het plan in verband daarmee onaanvaardbare gevolgen heeft voor zijn woon- en leefklimaat. De stelling dat op het perceel (gevaarlijke) stoffen ten behoeve van de wegmarkering en gasflessen met propaan aanwezig zijn, is daartoe onvoldoende. Het betoog faalt.

Steenweg 72

12.7. Van der Ende betoogt dat de raad wat betreft zijn perceel Steenweg 72 ten onrechte artikel 6, lid 6.2.4, onder c en d, van de planregels heeft vastgesteld. Hij voert aan dat deze bepalingen volgens het gemeentebestuur aan het realiseren van een door hem reeds lang gewenste en bij het gemeentebestuur bekende woninguitbreiding in de weg staan. Hij heeft slechts ingestemd met de toekenning van een bedrijfsbestemming voor zijn perceel op voorwaarde dat de gewenste woninguitbreiding mogelijk zou zijn. Het gemeentebestuur heeft volgens hem het vertrouwen gewekt dat dat het geval zou zijn. De regeling acht Van der Ende voorts in strijd met het evenredigheidsbeginsel omdat niet valt in te zien waarom de regeling voor bedrijfswoningen anders zou moeten zijn dan die voor burgerwoningen.

12.7.1. De raad stelt dat de regels voor bijgebouwen bij burgerwoningen verschillen van die bij bedrijfswoningen om ruimte te laten voor de binnen de gemeente aanwezige typerende bijgebouwen met een hogere bouwhoogte.

12.7.2. Ingevolge artikel 6, lid 6.2.4, van de planregels gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

(...)

- c. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

(...).

Ingevolge artikel 18, lid 18.2.2, gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen de volgende bepalingen:

- c. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

(...).

12.7.3. Van der Ende bestrijdt de in het plan opgenomen goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen omdat het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 24 oktober 2014 heeft geweigerd hem een omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen voor het uitbreiden van de bedrijfswoning aan de Steenweg 72 te Waardenburg, op de grond dat het bouwplan in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. De

vraag of dat standpunt juist is ligt in deze procedure niet voor en dient in een procedure over dat besluit te worden beoordeeld.

12.7.4. In hetgeen Van der Ende heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad de in de planregels vermelde goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen niet in redelijkheid in het plan heeft kunnen opnemen. De enkele omstandigheid dat daardoor uitbreiding van de bedrijfswoning op het perceel op de door Van der Ende beoogde wijze niet mogelijk is – wat daar van zij – is daartoe onvoldoende. Wat betreft het betoog van Van der Ende dat hij erop mocht vertrouwen dat de beoogde uitbreiding in het plan mogelijk zou worden gemaakt, neemt de Afdeling in aanmerking dat Van der Ende in zijn zienswijze wat betreft zijn standpunt over de planregeling voor de woning op zijn perceel heeft verwezen naar de door hem aangeleverde ruimtelijke onderbouwing "Toelichting Bestemmingsplan Steenweg 72 toe Waardenburg". Daarin staat dat de in het (ontwerp)plan opgenomen regeling voor bedrijfswoningen en bijgebouwen voldoende ruimte biedt voor het gewenste gebruik en de gewenste bebouwing in de toekomst op het perceel Steenweg 72. Gelet daarop heeft de raad in de zienswijze van Van der Ende geen aanleiding hoeven zien de planregels voor het perceel gewijzigd vast te stellen. Voor zover Van der Ende betoogt dat aan het perceel niet de bestemming "Bedrijf" maar de bestemming "Wonen" had moeten worden toegekend, volgt dat evenmin uit de ruimtelijke onderbouwing. Wat betreft het verschil tussen de regels voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen en burgerwoningen heeft de raad ter zitting toegelicht dat de planregels voor bijgebouwen bij burgerwoningen gewijzigd zijn vastgesteld met het oog op het mogelijk maken van streekeigen bebouwing zoals vloed- en hooischuurtjes, welke mogelijkheid de raad bij burgerwoningen wenst te behouden.

Het betoog van Van der Ende dat de raad wat betreft zijn perceel ten onrechte artikel 6, lid 6.2.4, onder c en d, van de planregels heeft vastgesteld, faalt.

12.8. In hetgeen Van der Ende heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de woorden "Wegmarkering 489 m² (dynamisch)opslag materieel en materiaal 600 m²" in de tabel in artikel 6 van de planregels bij de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 76" in de kolom "Toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing in m²", is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

Slotoverwegingen

13. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen II en III van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

14. Ten aanzien van de beroepen van De Jong-Elfes, Van Doorn en W. den Boesterd bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.
Ten aanzien van de beroepen van Timmer en Van der Ende dient de raad op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.
Ten aanzien van de beroepen van Smits, B. den Boesterd en Zeiderveld 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 de beroepen van D. Timmer en C. van der Ende en C. van der Ende-Visscher gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Neerijnen van 6 februari 2014, kenmerk 2014-01-11971, waarbij de raad het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" heeft vastgesteld, voor zover het betreft:
 - a. de vaststelling van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument" voor het perceel Neerijnense Mark 8 te Neerijnen;
 - b. de woorden "Wegmarkering 489 m² (dynamisch)opslag materieel en materiaal 600 m²" in de tabel in artikel 6 van de planregels bij de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 76" in de kolom "Toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing in m²";
- III. bepaalt dat in de tabel in artikel 6 van de planregels bij de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 76" in de kolom "Toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing in m²" wordt vermeld: "1.089 m²" en dat in de kolom "Type bedrijvigheid" de woorden "Opslag materiaal en materieel wegmarkeringsbedrijf" worden vervangen door de woorden "(Dynamische) opslag materiaal en materieel wegmarkeringsbedrijf";
- IV. bepaalt dat onderdeel III van deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- V. draagt de raad van de gemeente Neerijnen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II en III worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. verklaart de beroepen van M.C.H.E. de Jong-Elfes, de vennootschap onder firma Fruitbedrijf van Doorn v.o.f. en W. den Boesterd ongegrond;
- VII. draagt de raad van de gemeente Neerijnen in de beroepen van R. Smits, B. den Boesterd en A.A. Zeiderveld op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen het besluit van 6 februari 2014, kenmerk 2014-01-11971, te herstellen door
 - a. alsnog onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de loods op het perceel Molenstraat 52 te Ophemert als zodanig te bestemmen alsmede naar de mogelijkheden voor een bestemmingsregeling voor de opslag op dit perceel, buiten de loods, en te bezien of het besluit van 6 februari 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" in het licht van de uitkomsten van dit onderzoek in zoverre in stand kan blijven, dan wel voor dit gedeelte van het perceel het besluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen;
 - b. alsnog, mede aan de hand van door B. den Boesterd te verstrekken gegevens over de omvang van de activiteiten ten

behoefte van een loonbedrijf op het adres 2^e Tieflaarsestraat 3a te Neerijnen ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan uit 1997, te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een regeling voor het gebruik van de bebouwing en/of de gronden aan de 2^e Tieflaarsestraat 3a te Neerijnen voor nevenactiviteiten ten behoeve van een loonbedrijf en te bezien of het besluit van 6 februari 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" in het licht van de uitkomsten van dit onderzoek in zoverre in stand kan blijven, dan wel voor dit adres het besluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen;

c. alsnog een passende planregeling vast te stellen voor de op het perceel Smalsteeg 3 te Haaften vergunde woning;

d. de uitkomsten hiervan aan de Afdeling en de andere partijen mede te delen en

e. het nieuw te nemen besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

VIII. veroordeelt de raad van de gemeente Neerijnen tot vergoeding van bij de volgende appellanten in verband met de behandeling van hun beroepen opgekomen proceskosten:

a. voor D. Timmer tot een bedrag van € 1225,00

(zegge: twaalfhonderdvijfentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. voor C. van der Ende en C. van der Ende-Visscher tot een bedrag van € 1225,00 (zegge: twaalfhonderdvijfentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan en van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

IX. gelast dat de raad van de gemeente Neerijnen aan de volgende appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

a. € 165,00 (zegge: honderdvijfenzestig euro) voor D. Timmer;

b. € 165,00 (zegge: honderdvijfenzestig euro) voor C. van der Ende en C. van der Ende-Visscher, met dien verstande dat betaling aan en van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.F.N. Pikart-van den Berg, griffier.

w.g. Van Diepenbeek
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak
te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 9 september 2015