

Uitspraak 201905265/1/R2

ECLI	ECLI:NL:RVS:2020:1411
Datum uitspraak	17 juni 2020
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 5 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Eersel het wijzigingsplan "[locatie 1], Eersel" vastgesteld. [appellant] woont aan de [locatie 2] in Eersel. Op 5 juni 2019 heeft het college een wijzigingsplan vastgesteld waarin aan zijn buurperceel [locatie 1] een grotere woonbestemming en een groenbestemming is toegekend. [appellant] richt zich tegen de uitbreiding van de woonbestemming en vreest als gevolg daarvan voor een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Volledige tekst

201905265/1/R2.

Datum uitspraak: 17 juni 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak als bedoeld in artikel 8:57 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend te Eersel (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [appellant]),

en

het college van burgemeester en wethouders van Eersel,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 5 juni 2019 heeft het college het wijzigingsplan "[locatie 1], Eersel" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Geen van de partijen heeft binnen de gestelde termijn verklaard gebruik te willen maken van het recht ter zitting te worden gehoord, waarna de Afdeling het onderzoek met toepassing van artikel 8:57, derde lid, gelezen in verbinding met artikel 8:108, eerste lid, van de Awb heeft gesloten.

Overwegingen

Inleiding

1. Gelet op de in Nederland ontstane uitzonderlijke situatie door het uitbreken van het coronavirus en de in verband daarmee door de Nederlandse regering getroffen maatregelen om verspreiding van dit virus te voorkomen, heeft de zitting van 14 april 2020 geen doorgang kunnen vinden. Omdat geen van de partijen binnen de daartoe gestelde termijn heeft aangegeven gebruik te willen maken van het recht om ter zitting te worden gehoord, heeft de Afdeling besloten de zaak zonder zitting af te doen.

2. [appellant] woont aan de [locatie 2] in Eersel. Op 5 juni 2019 heeft het college een wijzigingsplan vastgesteld waarin aan zijn buurperceel [locatie 1] een grotere woonbestemming en een groenbestemming is toegekend. [appellant] richt zich tegen de uitbreiding van de woonbestemming en vreest als gevolg daarvan voor een aantasting van het woon- en leefklimaat.

3. De relevante wet- en regelgeving staat in de bijlage bij deze uitspraak.

Wijzigingsbevoegdheid

4. [appellant] betoogt dat het wijzigingsplan onbevoegd is vastgesteld omdat het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" voor de vaststelling van het wijzigingsplan is herzien.

4.1. De Afdeling stelt vast dat het college het wijzigingsplan heeft vastgesteld op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 49, lid 49.1, van de planregels van het plan "Buitengebied 2017". Bij besluit van 29 januari 2019 is het plan "Buitengebied 2017, eerste herziening" vastgesteld. Daarin is onder meer de wijzigingsbevoegdheid in artikel 49, lid 49.1 van de planregels van het plan "Buitengebied 2017" herzien. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid in het plan "Buitengebied 2017" sinds de inwerkingtreding van het plan "Buitengebied 2017, eerste herziening" op 10 mei 2019 niet meer het geldende planologische regime was. Derhalve kon het college op 5 juni 2019 geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 49, lid 49.1, van de planregels van het plan "Buitengebied 2017". Het wijzigingsplan is vastgesteld in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Het betoog slaagt.

5. De Afdeling is dus van oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

6. De Afdeling ziet aanleiding te onderzoeken of de rechtsgevolgen van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan in stand kunnen worden gelaten. Hiertoe is van belang dat het college zich op het standpunt stelt dat de wijzigingsbevoegdheid alleen is herzien om ook splitsing van cultuurhistorische waardevolle boerderijen in het buitengebied mogelijk te maken en dat de voorwaarden voor wijziging van de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden" naar "Wonen" in het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening" inhoudelijk niet gewijzigd zijn. Omdat tegen die

herziene wijzigingsbevoegdheid in artikel 49, lid 49.1 van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening" geen beroep is ingesteld, is die wijzigingsbevoegdheid onherroepelijk geworden. De Afdeling zal daarom hierna beoordelen of het college aan die nu geldende wijzigingsbevoegdheid heeft voldaan.

Inspraak

7. [appellant] betoogt dat in strijd met artikel 2 van de inspraakverordening van de gemeente Eersel geen mogelijkheid tot inspraak is geboden voorafgaande aan het opstellen van het ontwerp.

7.1. Het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Het niet bieden van inspraak in deze fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan. Het betoog slaagt niet. Overigens kon een zienswijze naar voren worden gebracht over het ontwerpplan en heeft [appellant] van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Toetsingskader voor het wijzigingsplan

8. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan mag de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college van burgemeester en wethouders onverlet om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan ook na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd.

Wijzigingsvoorwaarden

9. [appellant] betoogt dat niet aan alle voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 49, lid 49.1, van de planregels is voldaan. [appellant] voert aan dat onvoldoende is gemotiveerd dat het perceel zodanig smal is dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet mogelijk is. De omliggende percelen zijn ook agrarisch en maken deel uit van het desbetreffende perceel. Dat het perceel bij de woning aan de [locatie 1] hoort en dat de gronden feitelijk als tuin worden gebruikt, betekent niet dat agrarisch gebruik niet meer mogelijk is.

Verder voert [appellant] aan dat het woon- en leefmilieu door de bestemmingswijziging onevenredig wordt aangetast omdat daarmee het illegaal aangelegde zwembad wordt gelegaliseerd. Dit zwembad veroorzaakt geluids- en stankoverlast en dat heeft het college niet bij de belangenafweging betrokken. De motivering van het college dat een zwembad niet wordt beschouwd als een overlast veroorzakende functie en vergunningvrij is binnen de woonbestemming, is onvoldoende.

Als laatste voert [appellant] aan dat niet is voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling. De totale omvang van het bestemmingsvlak bedraagt nu 1064 m² en daarover moet de vereiste financiële kwaliteitsverbetering worden berekend. Het college heeft ten onrechte alleen over het meerdere van 1000 m², te weten 64 m², een kwaliteitsverbetering berekend, aldus

[appellant].

9.1. Wat betreft het agrarisch hergebruik overweegt de Afdeling dat in paragraaf 3.2 van de plantoelichting is beschreven dat er ter plaatse geen sprake is van agrarisch gebruik en dat in de directe omgeving geen agrarische bedrijven zijn gelegen. De naastgelegen gronden zijn hobbymatig agrarisch in gebruik en gelet op de ontsluiting van deze gronden is bedrijfsmatig gebruik van de gronden niet te verwachten, aldus de plantoelichting. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat agrarisch hergebruik van het perceel redelijkerwijs niet mogelijk is.

9.2. Wat betreft het woon- en leefmilieu stelt de Afdeling vast dat de toegekende woonbestemming geen bouwvlak bevat en dat uitsluitend bij de bestaande woning behorende bouwwerken zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 200 m². Het college heeft er in het verweerschrift op gewezen dat de omgeving van het plangebied zich kenmerkt door een clustering van woonbebouwing en een afnemend aantal agrarische bedrijven. De aanwezige woonbestemmingen variëren van vorm, in die zin dat sommige woonpercelen diep zijn en andere woonpercelen minder diep. Gelet op de concentratie aan woonbestemmingen in het betreffende bebouwingscluster is de uitbreiding van de woonbestemming ondergeschikt en wordt het

woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar aangetast, aldus het college. Verder heeft het college er in de nota van zienswijzen op gewezen dat een zwembad in een tuin bij een woning niet wordt beschouwd als een overlast veroorzakende functie. De Afdeling acht dit standpunt, gelet op de afstand tussen het zwembad en de woning van [appellant] van minimaal 30 meter, niet onredelijk. Gelet op het voorgaande en in aanmerking genomen dat het plangebied in een stedelijke omgeving ligt, is de Afdeling van oordeel dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onaanvaardbaar wordt aangetast. De vraag of het zwembad vergunningvrij is, kan daarom onbesproken blijven.

9.3. Wat betreft de kwaliteitsverbetering stelt de Afdeling vast dat in het wijzigingsplan de woonbestemming ten opzichte van het vorige plan met 329 m² is uitgebreid. De totale omvang van de woonbestemming bedraagt nu 1064 m². In de "Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" van 24 augustus 2012 (hierna: de Lir) is het beleid opgenomen waarmee inhoud wordt gegeven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. De Lir maakt onderscheid in drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen welke in bijlage 1 bij de Lir concreet zijn benoemd. Onder categorie 1 vallen ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. Onder categorie 2 vallen ruimtelijke ontwikkelingen waarbij moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Onder categorie 3 vallen ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's. Als categorie 1 is onder meer opgenomen: uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1.000 m². Als categorie 3 is onder meer opgenomen: vergroten woonbestemming >1.000 m² ten laste van agrarisch onbebouwd. Gelet op deze beschrijving van ruimtelijke ontwikkelingen in de Lir is naar het oordeel van de Afdeling voor het bepalen van de categorie uitsluitend de uitbreiding van het bestemmingsvlak "Wonen" van belang en niet de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak na uitbreiding. De Afdeling volgt [appellant] dan ook niet in zijn stelling dat een kwaliteitsverbetering had moeten worden berekend over de totale omvang van het bestemmingsvlak van 1064 m² en dat niet aan de voorwaarden van de Lir is voldaan. Het betoog slaagt niet.

9.4. Gelet op het voorgaande slaagt het betoog van [appellant] dat het college het

wijzigingsplan in strijd met de wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in artikel 49, lid 49.1, van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening", heeft vastgesteld, niet.

Verordening ruimte Noord-Brabant

10. [appellant] betoogt dat niet aan de kwaliteitsverbetering is voldaan die de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: de Verordening) voorschrijft. Voor zover hij daarmee bedoelt dat niet aan artikel 3.2 van de Verordening is voldaan, stelt de Afdeling vast dat deze bepaling een kwaliteitsverbetering voorschrijft voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is op de bij de Verordening behorende kaarten echter aangewezen als "Bestaand stedelijk gebied", dus is artikel 3.2 van de Verordening niet van toepassing op het wijzigingsplan. Ook overigens is niet gebleken van een bepaling over kwaliteitsverbetering uit de Verordening waarmee het plan in strijd zou zijn. Het betoog slaagt niet.

Herhalen en inlassen zienswijze

11. [appellant] heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant] heeft in het beroepschrift geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie en proceskosten

12. De Afdeling ziet gelet op het voorgaande aanleiding om de rechtsgevolgen van het bestreden besluit met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder a, van de Awb geheel in stand te laten.

13. Het college dient op na te melden wijze te worden veroordeeld in de proceskosten.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant A] en [appellant B] gegrond;

II. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Eersel van 5 juni 2019 tot vaststelling van het wijzigingsplan "[locatie 1], Eersel";

III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit geheel in stand blijven;

IV. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Eersel tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 525,00 (zegge: vijfhonderdvijfentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

V. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Eersel aan [appellant A] en [appellant B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) vergoedt, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. J.A. Hagen en mr. F.D. van Heijningen, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, griffier.

De voorzitter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 17 juni 2020

429-881.

BIJLAGE

Wet ruimtelijke ordening

[...]

Hoofdstuk 3 Bestemmings- en inpassingsplannen

Afdeling 3.1 Bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan

[...]

Artikel 3.6

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:

- a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
- b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
- d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

[...]

Planregels "Buitengebied 2017"

[...]

Artikel 49 Algemene wijzigingsregels

49.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Groen - Landschappelijke inpassing', 'Groen - Landschapselement', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch (her)gebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. er worden geen nieuwe woningen toegestaan;
- c. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

d. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, met dien verstande dat:

1. een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 49.1 onder g. tot en met i.;

2. indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen elders, een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m² mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 49.1 onder g. tot en met i.;

3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden niet is toegestaan;

e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;

g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;

j. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;

k. de regels van Artikel 24 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

[...]

Planregels "Buitengebied 2017, eerste herziening"

[...]

Artikel 2 Toepassingsbereik

a. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel op 3 juli 2018, wordt herzien zoals aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' ongewijzigd van toepassing.

b. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel, zoals vastgesteld op 3 juli 2018, worden als volgt herzien:

[...]

AD. Artikel 49.1 'Wijziging naar Wonen' wordt als volgt aangepast:

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen [...] 'Agrarisch met waarden -

Landschappelijke en natuurlijke waarden' [...] te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;
- d. er moet sprake zijn van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen en de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch, 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden of Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden;
- h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;
- i. bij pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie vereist;
- j. voor splitsing gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. dit is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - 2. de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
 - 3. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
 - 4. de verschijningsvorm van het pand mag niet worden aangetast;
 - 5. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
 - 6. dat het hoofdgebouw in maximaal 2 woningen wordt gesplitst;
 - 7. er moet een onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarover advies is gevraagd aan de monumentencommissie;
- k. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, indien meer aanwezig is moet het meerdere gesloopt worden;
 - 1. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan,
-dit geldt ook voor bijbehorende bouwwerken die op basis van het onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd;
-hiervoor wordt een aanduiding opgenomen om de totale cultuurhistorische waarden te beschermen;

2. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², als

-er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

-er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;

3. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m², als:

-er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

-er voldaan is aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;

-er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.

[...]