

1. Algemeen

In 2010 is het Veilingterrein dat is gelegen op het bedrijventerrein 'Pannenhuis' aangekocht door Van Dalen B.V. Van Dalen B.V. wordt hierna aangeduid als '*Van Dalen*' en ook als '*de initiatiefnemer*'.

Het Veilingterrein heeft een oppervlakte van circa 19,26 hectare. De initiatiefnemer is voornemens een deel van het Veilingterrein te ontwikkelen ten behoeve de uitbreiding van haar eigen bedrijfsactiviteiten. Voor de uitbreiding van de eigen bedrijfsactiviteiten is circa 3,4 ha benodigd. Circa 10 ha zal herontwikkeld worden. Het is de bedoeling dat in het te herontwikkelen deel van het Veilingterrein vestigingsmogelijkheden voor logistieke bedrijven wordt geboden, bestaande uit twee bouwkavels. De bebouwingsmogelijkheden zullen in vergelijking met de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt niet toenemen. Wel zal de bebouwingshoogte vergroot worden van 12 naar 15 meter, om aan te sluiten bij de eisen die vandaag de dag aan bedrijfslogistieke ruimten worden gesteld en een duurzaam ruimtegebruik te stimuleren.

Hieronder is een luchtfoto en een afbeelding met de relevante maten weergegeven.

Luchtfoto:



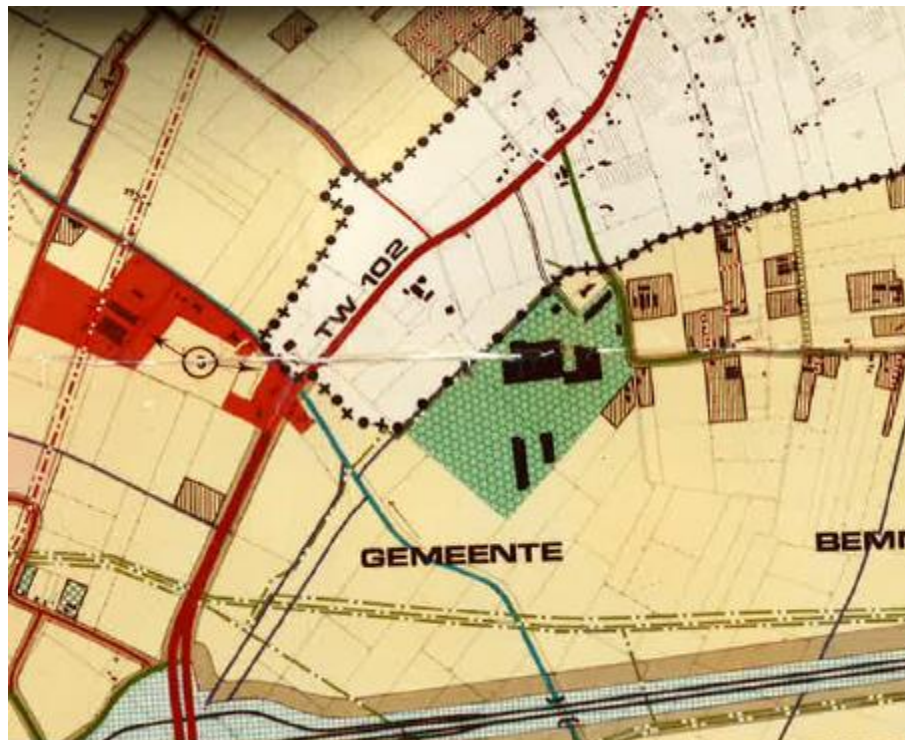
Het Veilingterrein is (op een kleine strook grond na) gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bemmels'. Volgens dit bestemmingsplan rust op het Veilingterrein de bestemming 'Tuinbouwveiling'.

Artikel 30 van de planvoorschriften luidt als volgt:

Artikel 30 Tuinbouwveiling

1. De op de kaart voor "Tuinbouwveiling" aangewezen grond is bestemd voor opslag-, los- en laadplaatsen, parkeerplaatsen, andere bouwwerken, andere werken, erven en tuinen, zomede gebouwen ten dienste van het verhandelen en/of bewaren van fruitteelt- en tuinbouwprodukten, bloemen en dienstwoningen voor toezicht en/of beheer.
2. Bij de bouw van gebouwen ten dienste van de in het eerste lid bepaalde doelstellingen moeten de op de kaart aangegeven en in artikel 51 bepaalde bebouwingsgrenzen, zomede de navolgende eisen in acht worden genomen:
 - a. de goothoogte mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - b. de hoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
 - c. de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
 - d. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 40 bedragen;
 - e. per bedrijf mogen ten hoogste twee dienstwoningen, noodzakelijk voor toezicht en/of beheer, gebouwd worden, danwel aanwezig zijn.
3. De toelaatbaarheid van andere bouwwerken en andere werken is bepaald in de artikelen 55 en 59.

Het relevante deel van de plankaart en de daarbij behorende legenda zijn hieronder weergegeven:



BESTEMMINGEN		DRINKWATERWINGEBIED	
	AGRARISCH GEBIED		WATER
	BUZONDERE AGRARISCHE BEHOUVEN		BIJVER
	AGRARISCH GEBIED MET BEPERKTE BEBOUWING		SPOORBAAN
	AGRARISCH GEBIED VAN LANDSCHAPELJKE WAARDE		LOCALE WEG OP WATERKERING
	AGRARISCH GEBIED VAN GROTE LANDSCHAPELJKE WAARDE		QUARTAIRE WEG OP WATERKERING
	AGRARISCH GEBIED VAN NATUURWAARDE EN GROTE LANDSCHAPELJKE WAARDE		PRIMAIRE AUTOWEG
	AGRARISCH UITERVAARDENGEBIED VAN GROTE LANDSCHAPELJKE WAARDE		TERTIAIRE WEG
	AGRARISCH UITERVAARDENGEBIED VAN NATUURWAARDE EN GROTE LANDSCHAPELJKE WAARDE		LOCALE WEG
	BOS VAN NATUURWAARDE EN LANDSCHAPELJKE WAARDE		QUARTAIRE WEG
	NATUURGEBIED		LANDWEG
	NUTSBEGRUP KLASSE B		ONVERHARDE WEG
	BENZINESTATION		FIETSPAD
	HANDEL EN NIJVERHEID KLASSE D		VOETPAD
	HANDEL EN NIJVERHEID KLASSE E		HOOGSPANNINGSLIJN
	BAKSTEENINDUSTRIE		STRAALPAD
	TUINBOUWVEILING		
	DIJERENTHUIS		

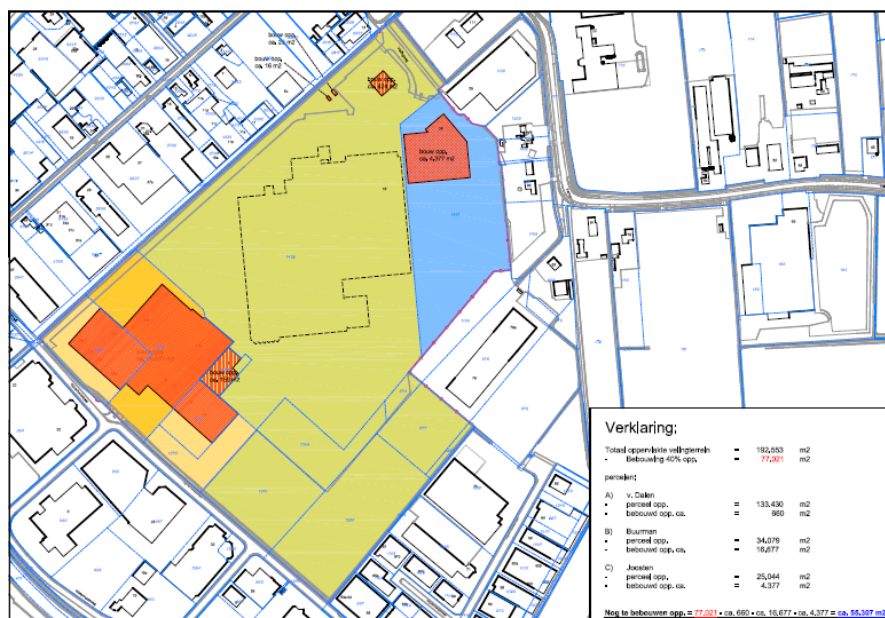
WATERKERING EN VERKEERSDOELENDEINEN
MET UITSTRALINGSZONE
(VOOR AFWIJING VAN DE NORMATIEVE WATEN
DE KAART EN VOORSCHRIFTEN)

VERKEERSDOELENDEINEN KLASSE A
MET UITSTRALINGSZONE
(VOOR AFWIJING VAN DE NORMATIEVE WATEN
DE KAART EN VOORSCHRIFTEN)

Volgens het bestemmingsplan mag het gehele perceel tot 5 meter uit de perceelsgrens bebouwd worden. Het bebouwingspercentage bedraagt 40% en de bouwhoogte 12 meter. Op grond van artikel 3 lid 3 van de planvoorschriften kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de minimale en maximale eisen die in de planvoorschriften worden gesteld met een maximum van 10%. Dit betekent dat het bebouwingspercentage door middel van een vrijstelling kan worden opgehoogd tot 44% en de bouwhoogte tot 13,20 meter.

Uitgaande van deze bebouwingsmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan bij recht zijn toegestaan mag op het Veilingsterrein afgerond 7,7 ha bebouwing worden opgericht (19,26 ha x 40%). Gelet op onderstaande afbeelding mag er op het Veilingsterrein 55.307 m² bebouwing opgericht worden.

Afbeelding relevante maten:



- Bebouwing 40% opp. = **77,021** m2

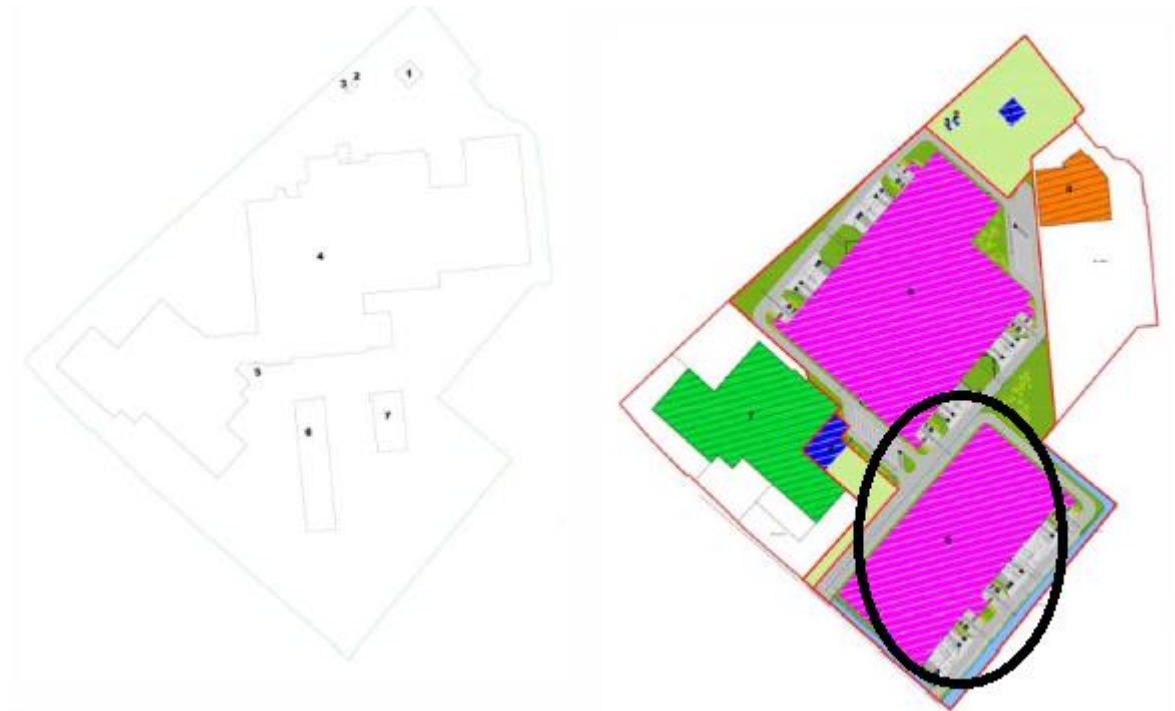
percelen:

A) v. Dalen			
- perceel opp.	=	133,430	m2
- bebouwd opp. ca.	=	660	m2
B) Buurman			
- perceel opp.	=	34,079	m2
- bebouwd opp. ca.	=	16,677	m2
C) Joosten			
- perceel opp.	=	25,044	m2
- bebouwd opp. ca.	=	4,377	m2

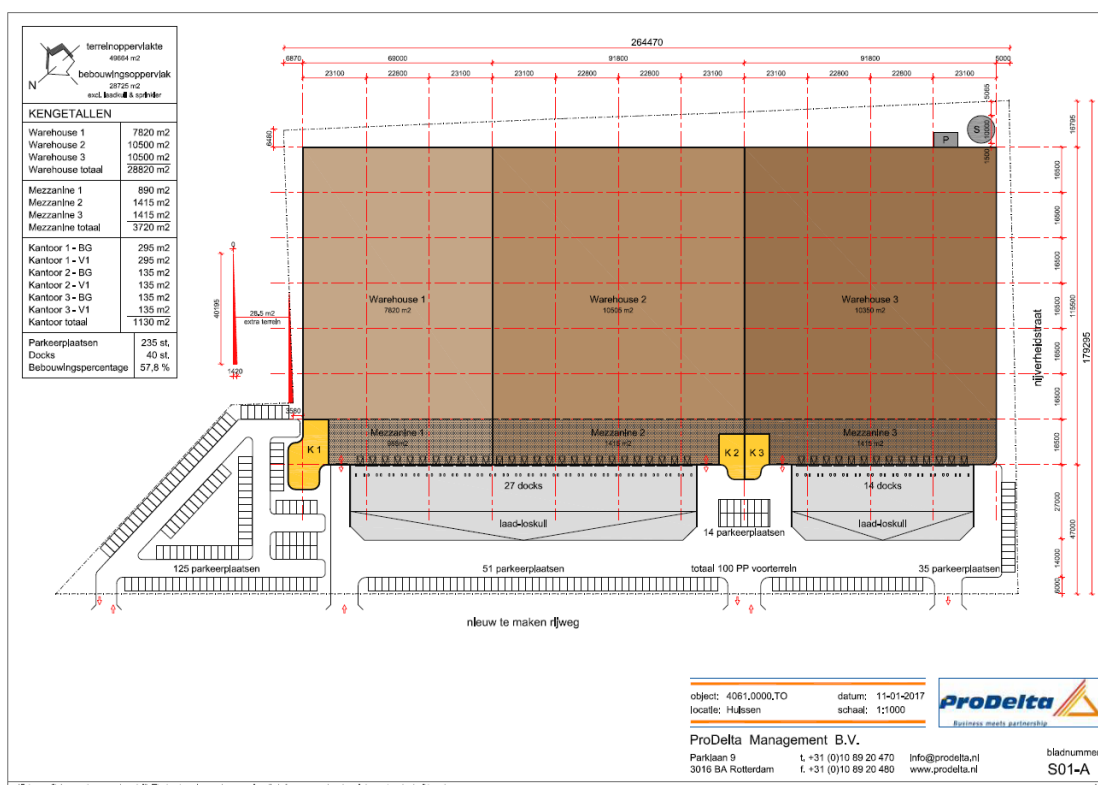
Nog te bebouwen opp. = 77,021 - ca. 660 - ca. 16,677 - ca. 4,377 = ca. 55,307 m2

3. Beoogde herontwikkeling

Hiervoor is een globale beschrijving gegeven van de beoogde herontwikkeling. Van belang is te vermelden dat voor één van beide kavels (hieronder aangeduid met de zwarte cirkel) inmiddels een potentiële koper is gevonden:



De betreffende koper is voornemens een logistiek bedrijf te vestigen in bouwmaterialen op een perceel van circa 50.000 m² mogelijk te maken. Het bedrijf levert aan ongeveer 600 detaillisten, 85 bouwmaterialenhandelaren en 35 (inter)nationale franchise- en formule-organisaties. Het bedrijf maakt onderdeel uit van een buitenlandse beursgenoteerde vennootschap. De locatie op het Veilingterrein biedt werkgelegenheid aan ongeveer 120 werknemers. De locatie zal in drie fasen worden bebouwd. Volgens het eerste globale bouwplan zal er in de eerste fase een warehouse van 7.820 m² worden gebouwd, in de fasen 2 en 3 ieder 10.500 m². De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter. Het logistieke gebouw zal ingericht worden met 40 docks en voldoende parkeerplaatsen. De beoogde invulling van de locatie wordt hieronder weergegeven:



Op het tweede bouwkaavel mag 26.487 m² bebouwing opgericht worden.

In totaal wordt in het kader van de beoogde herontwikkeling 55.307 m² aan bebouwing mogelijk gemaakt. De herontwikkelingsmogelijkheden zijn gelijk aan de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan bij recht biedt. Wel is de bouwhoogte gelet op de eisen die in de praktijk aan bedrijfslogistieke ruimten worden gesteld, verhoogd van 12 naar 15 meter. Per saldo worden in vergelijking van de geldende planologische mogelijkheden geen (extra) bouw mogelijkheden toegevoegd. Daarbij is bij belang te vermelden dat in de vergelijking met de geldende planologische mogelijkheden de bestaande binnenplanse afwijkmogelijkheid om het bebouwingspercentage en de bouwhoogte met 10% te vergroten, niet zijn meegenomen.

4. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voorwaarde voor de toepasselijkheid van de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: 'het Bro') is dat sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Volgens artikel 1.1.1 van het Bro wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'. Vaststaat dat de door de initiatiefnemer beoogde herontwikkeling een stedelijke ontwikkeling in de hiervoor bedoelde zin is.

Daarmee is nog niet gezegd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Daarvoor is immers vereist dat sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

(hierna: 'de Afdeling') is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als een nieuw bestemmingsplan ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan leidt tot een groter ruimtebeslag of, voor zover er geen sprake is van extra ruimtebeslag, het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een wezenlijke functiewijziging.

Zie hierover rechtsoverweging 7.2 van de overzichtsuitspraak van de Afdeling:

*'Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).'*¹

In paragraaf 2 zijn de bestaande gebruiksmogelijkheden op een rij gezet. In paragraaf 3 zijn de door de initiatiefnemer beoogde gebruiksmogelijkheden weergegeven. Vergelijking van de bestaande en de beoogde bebouwingmogelijkheden leert het volgende:

1. het ruimtebeslag neemt niet toe;
2. er is geen sprake van een wezenlijke functiewijziging.

Op het ruimtebeslag is in paragraaf 3 ingegaan. Dat de toegestane bebouwingshoogte met 3 meter (25%) worden vergoot, maakt dat niet anders. Deze verruiming valt weg tegen de bestaande mogelijkheid om het bebouwingspercentage en de bebouwingshoogte door middel van een binnenplanse vrijstelling met 10% te vergroten.

Dat geen sprake is van een wezenlijke functiewijziging wordt hieronder nader toegelicht.

Volgens de overzichtsuitspraak komt bij het bepalen of sprake is van een wezenlijke functiewijziging betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen op grond van het vorige plan mogelijk was. Binnen de bestemming 'Veilingterrein' mochten fruitteelt- en tuinbouwproducten worden opgeslagen, verhandeld en bewaard. De beoogde herontwikkeling maakt vestiging van logistieke bedrijven mogelijk. Een logistiek bedrijf dat zich toelegt op het opslaan, verhandelen en bewaren van fruitteelt- en tuinbouwproducten zou zich op basis van de geldende bestemming op het Veilingterrein mogen vestigen. Door middel van de beoogde herontwikkeling vindt in essentie slechts een verruiming plaats van de producten die mogen worden opgeslagen, verhandeld en bewaard. De ruimtelijke uitstraling zal daardoor niet veranderen. Simpel gezegd: of er bloemkolen of bouwmaterialen worden vervoerd, is ruimtelijk niet relevant.

¹ AbRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

De conclusie luidt dat de beoogde herontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

5. Goede ruimtelijke ordening

In essentie gaat de Ladder voor duurzame ontwikkeling over zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde herontwikkeling is bij uitstek een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat zij ertoe zal leiden dat bestaande locatie wordt herontwikkeld voor een daarmee, voor wat ruimtelijke uitstraling betreft, vergelijkbare functie. Door de op de locatie aanwezige bestaande bebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen voor vergelijkbare bedrijfsactiviteiten wordt voorkomen dat voor deze nieuwe bedrijfsactiviteiten locaties moeten worden ontwikkeld die nu nog een agrarische bestemming hebben, althans onbebouwd zijn. Hoewel de Ladder voor duurzame ontwikkeling, zoals in paragraaf 4 uiteen is gezet, niet van toepassing is, sluit de beoogde herontwikkeling naadloos aan op het gedachtegoed dat aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling ten grondslag ligt.

Volgens de Provinciale Omgevingsvisie is zorgvuldig ruimtegebruik één van de uitgangspunten van het Gelderse bedrijventerreinenbeleid. De provincie is terughoudend met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Herbestemming heeft de voorkeur boven de ontwikkeling van nieuwe terreinen. In paragraaf 3.1.2 van de Omgevingsvisie is transformatie en aanpak van leegstand als opgave benoemd. De beoogde herontwikkeling voorziet in transformatie van leegstaande bedrijfsgebouwen en sluit daarmee naadloos aan op het provinciale beleid.

Tot slot is van belang te vermelden dat de huidige bestemming 'Veilingterrein' niet meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het vigerende bestemmingsplan is dringend aan herziening toe; het bestemmingsplan is bijna 40 jaar geleden vastgesteld. De gemeente wenst op korte termijn een nieuw bestemmingsplan voor het Veilingterrein vast te stellen. Conserverend bestemmen is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het gebruik conform de bestemming 'Veilingterrein' is als gevolg van de fusie en daarop volgende verplaatsing van de 'Veiling Oost-Nederland' naar Ede in 2010 gestaakt. Het is uitgesloten dat binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan het gebruik overeenkomstig de bestemming 'Veilingterrein' zal worden hervat. De beoogde herontwikkeling sluit nauw aan bij de vigerende bestemming die logistieke activiteiten met betrekking tot specifieke producten mogelijk maakt.

Dat het niet mogelijk is de locatie in het kader van de beoogde ontwikkeling conserverend te bestemmen volgt onder meer uit een uitspraak van de Afdeling van 4 september 2013:

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraken van 16 september 2009, zaak nr. 200805786/1/R1 en 29 oktober 2010, zaak nrs. 201007511/1/R1 en 201007511/2/R1, kan de raad ter onderbouwing van het standpunt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening niet volstaan met de stelling dat het vorige plan voorzag in een vergelijkbare bouwmogelijkheid ter plaatse, maar dient bij de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van een beoogde ontwikkeling, naast de mogelijkheden van het vorige plan, tevens rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en de

belangen van omwonenden. De raad heeft deze afweging evenwel niet verricht, noch enig onderzoek verricht naar de ruimtelijke gevolgen van de toegestane bouwhoogten ten opzichte van de bestaande situatie. De raad heeft aldus niet gemotiveerd dat de in het plan toegestane bouwhoogten voor de Agneslocatie strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop is het plan, voor zover het betreft de maximale bouwhoogten voor de Agneslocatie, vastgesteld in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).'.²

Zie voor een recenter voorbeeld AbRS 6 juli 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1867).

6. Tekstvoorstel bestemmingsplan

Met inachtneming van het bovenstaande is een verbeelding en een planregel voorbereid.

Concept verbeelding:

VERBEELDING IN BIJLAGE INGEVOEGD

Concept Regels bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan, Veilingterrein

De daarbij behorende planregels zouden als volgt kunnen luiden:

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – logistieke bedrijven': logistieke bedrijven;*
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - puinbreker uitgesloten': zijn puinbrekers niet toegestaan;*
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens nutsvoorzieningen;*
- f. bedrijfsgebonden kantoren;*
- g. aan de bestemming ondergeschikte bouwdelen zoals silo's, kranen, liften en afzuiginstallaties;*

met de daarbij behorende:

- h. wegen, erven en terreinen;*
- i. parkeervoorzieningen;*
- j. groenvoorzieningen;*
- k. waterlopen en waterpartijen;*
- l. duikers.*

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;*
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven bebouwingsoppervlak;*

² AbRS 4 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1019.

- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de hoogte van masten en antennes op gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken ten opzichte van perceelsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van de nabijgelegen gronden;
- c. de inrichting van de onbebouwde terreinen voor wat betreft de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht)verkeer.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub d om af te wijken van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrens, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met naburige panden verbonden belangen en aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- b. de brandveiligheid gewaarborgd blijft.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. risicovolle-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. (grootschalige) detailhandel is niet toegestaan;
- e. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- g. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee subcategorieën hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;

- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.*

3.6.2 Afwijken voor risicovolle inrichtingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.5 onder b, indien:

- a. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 - 1. binnen het perceel van de risicovolle inrichting en/of;*
 - 2. op gronden met de bestemming 'Groen', 'Verkeer' of 'Water';**
- b. in de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.*

3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid voor bedrijfsactiviteiten

- a. het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen indien vernieuwde inzichten en/of technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven;*
- b. de bedrijfsactiviteiten die door middel van deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden, dienen wat betreft invloed op de omgeving te behoren tot een categorie van bedrijfsactiviteiten die in dit bestemmingsplan reeds is toegestaan.*

Toelichting

Ter toelichting strekt het volgende. De planregels maken het mogelijk dat Van Dalen, die aangrenzend aan het plangebied is gevestigd, haar bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied uitbreidt. Er is gekozen voor een reguliere bedrijfsbestemming, zodat Van Dalen ter plaatse niet alleen de huidige bedrijfsactiviteiten die buiten het plangebied plaatsvinden in het plangebied kan uitbreiden, maar ter plaatse ook nieuwe bedrijfsactiviteiten kan starten.

Zoals hiervoor is aangegeven, is er een geïnteresseerde partij die in het plangebied logistieke activiteiten wil gaan ontplooiën. Het globale bouwplan is in paragraaf 3 van deze notitie weergegeven. De planregels maken verwezenlijking van het bouwplan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – logistieke bedrijven' mogelijk (artikel 3.1 onder b van de planregels). Zoals hiervoor uiteen is gezet, is de ruimtelijke uitstraling van een logistiek bedrijf vergelijkbaar met die van een tuinbouwveiling, die in essentie ook een logistieke onderneming drijft. De bouw mogelijkheden zijn door middel van een bouwvlak en een maximum bebouwd oppervlak (m²) in de planregels begrensd (zie artikel 3.2.1 onder b van de planregels). Wel wordt de mogelijkheid geboden om in plaats van 12 meter, 15 meter hoog te bouwen conform de huidige eisen die worden gesteld aan bedrijfslogistieke panden. Deze beperkte verhoging valt weg tegen de uitbreidingsmogelijkheden die er op grond van een in het geldende bestemmingsplan vervatte binnenplanse afwijkmogelijkheid bestaan. Per saldo nemen de bebouwingsmogelijkheden (dus) niet toe, zodat het ruimtebeslag in vergelijking van het vigerende bestemmingsplan niet toeneemt.

Nogmaals Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreidingsmogelijkheden Van Dalen

De hiervoor beschreven uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf van Van Dalen zijn niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Van het bedrijf Van Dalen kan in redelijkheid niet worden verlangd dat zij haar bedrijfsactiviteiten naar elders verplaatst om aldaar de huidige bedrijfsactiviteiten voort te zetten en de gewenste uitbreiding te realiseren. Aan de wens van Van Dalen om op de huidige bedrijfslocatie te blijven zitten en aldaar in de directe omgeving de gewenste bedrijfsuitbreiding te realiseren, liggen drie redenen ten grondslag: (1) een volledige bedrijfsverplaatsing zou een zeer aanzienlijke kapitaalvernietiging betekenen. Het bedrijf heeft geen mogelijkheden een volledige bedrijfsverplaatsing te bekostigen, (2) het personeel van Van Dalen heeft een sterke binding met het bedrijf en is in de directe omgeving woonachtig en (3) de heer Van Dalen is een lokaal gewortelde ondernemer. Uit de rechtspraak van de Afdeling volgt dat onder deze omstandigheden aan een bedrijfsuitbreiding medewerking kan worden verleend. Van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking is geen sprake.

Vestigingsmogelijkheid logistieke bedrijven

Voor de vestigingsmogelijkheden door logistieke bedrijven geldt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking toepassing mist, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt geen nieuw ruimtebeslag mogelijk en bovendien verschilt de ruimtelijke uitstraling van een logistiek bedrijf niet van die van een tuinbouwveiling.

BIJLAGE 1: CONCEPT VERBEELDING

