

Uitspraak 201706342/1/R6

Datum van uitspraak: woensdag 27 juni 2018
Tegen: de raad van de gemeente Dordrecht
Proceduresoort: Tussenuitspraak/bestuurlijke lus
Rechtsgebied: RO - Zuid-Holland
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2018:2137**

201706342/1/R6.

Datum uitspraak: 27 juni 2018

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats],
 2. [appellant sub 2], wonend te Dordrecht,
 3. Vereniging Milieudefensie Drechtsteden en Stichting Nationaal Landschapskundig Museum en Documentatiecentrum (hierna: Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum), beide gevestigd te Dordrecht,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Dordrecht,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2] en Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 maart 2018, waar [appellant sub 1], [appellant sub 2], Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum, vertegenwoordigd door mr. A.F. de Savornin Lohman, A. van der Stelt en H.A. Visscher, en de raad, vertegenwoordigd door drs. ing.

W.M. van Beers, drs. W.P.W. Hulsker, A.W.A. Groninger, drs. L.J. Le Clercq, N.J. van Klinken, R. Nieborg en ir. C.L.H. Winkelhorst, bijgestaan door mr. R.J.G. Bäcker en mr. I.C.C. Kerkhoven, beiden advocaat te Den Haag, zijn verschenen.

Overwegingen

Bestuurlijke lus

1. In artikel 8:51d van de Awb is het volgende bepaald: "Indien de bestuursrechter in hoogste aanleg uitspraak doet, kan hij het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. De artikelen 8:51a, eerste lid, tweede volzin, en tweede lid, 8:51b, tweede en derde lid, en 8:51c, aanhef en onderdelen b tot en met d, zijn van toepassing."

Inleiding

2. Het plan maakt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV mogelijk. Daarnaast bevat het plan een bestemmingsregeling voor enkele bestaande woningen en bedrijven en de voormalige vuilstort Transberg in het zuidelijke deel van het plangebied. Het plangebied wordt begrensd door de Wieldrechtse Zeedijk, de rivier de Dordtsche Kil en de rijksweg A16 met parallelstructuur en de spoorlijn.

De raad wil met de ontwikkeling van Dordtse Kil IV tegemoet komen aan de groeiende behoefte aan bedrijventerreinen voor de (boven)regionale markt gericht op de logistieke sector in brede zin. Het netto uit te geven terrein omvat 67 ha. Dordtse Kil IV is gericht op middelgrote vestigingen van logistieke bedrijven met een kavelmaat van 1,5 tot 5 ha.

Het bedrijventerrein moet een hoogwaardig, duurzaam en innovatief karakter krijgen.

Voor de ontsluiting van Dordtse Kil IV is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld, het bestemmingsplan "Rijksweg A16-N3". Dat plan voorziet in de aanpassing van de knoop A16-N3 en de aanleg van een parallelstructuur voor de A16.

3. Het plan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte waarop artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: het Besluit uitvoering Chw) van toepassing is. Artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw maakt het onder meer mogelijk om in het plan regels op te nemen die strekken ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en ten behoeve van het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies. Daarnaast geldt op grond van artikel 7c, tweede lid, in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wro, een planperiode van twintig jaar in plaats van tien jaar.

4. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben beroep ingesteld tegen de vaststelling van het plan.

[appellant sub 1] is eigenaar van de woning aan de [locatie 1] te Dordrecht. Deze woning bevindt zich in het zuidelijke deel van het plangebied op een afstand van ongeveer 950 m van de zuidelijke grens van het beoogde bedrijventerrein. [appellant sub 1] betoogt dat door verkeerslawaaï en verslechtering van de luchtkwaliteit een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij zijn woning zal ontstaan; de raad had daarom geen woonbestemming aan zijn gronden mogen toekennen.

[appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] te Dordrecht, op een afstand van ongeveer 1,8 km van het plangebied. Hij voert aan dat de behoefte aan het bedrijventerrein Dordtse Kil IV onvoldoende is aangetoond, dat de teelaarde in het gebied ten onrechte niet wordt afgegraven en hergebruikt en dat er bij de besluitvorming ten onrechte van is uitgegaan dat grote financiële schade ontstaat als het project niet wordt uitgevoerd. Ook is de ontwikkeling en revitalisering van de Westelijke Dordtse

Oevers volgens [appellant sub 2] ten onrechte financieel afhankelijk gemaakt van de onzekere toekomstige opbrengsten van Dordtse Kil IV.

Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum voeren eveneens aan dat de behoefte aan het bedrijventerrein onvoldoende is aangetoond. Het plan is daarom volgens hen in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking die is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Daarnaast betogen zij onder meer dat landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden aangetast, dat de open verbinding met nabijgelegen natuurgebieden verdwijnt en dat het woon- en leefklimaat van grote aantallen omwonenden wordt aangetast door geluidhinder en verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

6. Zoals onder 3 is weergegeven, is het plan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, waarvoor artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw het onder meer mogelijk maakt om in het plan ook regels op te nemen die strekken ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Het beroep van [appellant sub 2]

7. De raad betoogt dat het beroep van [appellant sub 2] niet-ontvankelijk is, omdat hij geen belanghebbende is bij de vaststelling van het plan.

7.1. Uit artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, volgt dat uitsluitend belanghebbenden beroep kunnen instellen tegen de vaststelling van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

7.2. De kortste afstand tussen de woning van [appellant sub 2] en het plangebied bedraagt ongeveer 1,8 km. De woning van [appellant sub 2] staat in een woonwijk. Tussen de woning van [appellant sub 2] en het plangebied bevinden zich onder meer woningen, een spoorlijn en de A16. De wegen van en naar het bedrijventerrein liggen buiten de woonwijk waarin [appellant sub 2] woont. Onder deze omstandigheden kan ervan worden uitgegaan dat [appellant sub 2] bij zijn woning niet rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV, dat het plan mogelijk maakt. Dit geldt, anders dan [appellant sub 2] heeft betoogd, ook voor het verkeer van en naar het bedrijventerrein. Daarbij is doorslaggevend dat de dichtstbijzijnde weg die door Dordtse Kil IV drukker wordt, de N3, op ongeveer 450 m afstand van de woning van [appellant sub 2] ligt.

[appellant sub 2] heeft daarnaast betoogd dat zijn belangen zijn geschaad doordat de raad de financiële gevolgen van het plan voor de gemeente niet zorgvuldig heeft afgewogen. Dit is naar het oordeel van de Afdeling geen eigen en persoonlijk belang dat [appellant sub 2] in voldoende mate onderscheidt van andere inwoners van de gemeente Dordrecht.

7.3. Gelet op het voorgaande is [appellant sub 2] geen belanghebbende bij de vaststelling van het plan. Het beroep van [appellant sub 2] is niet-ontvankelijk.

Het beroep van [appellant sub 1]

Onderzoeksmethode

8. [appellant sub 1] voert aan dat de onderzoeken naar geluid en luchtkwaliteit ten onrechte alleen gebaseerd zijn op berekeningen. Hij betoogt dat ook metingen hadden moeten worden uitgevoerd.

8.1. De onderzoeken naar geluid en luchtkwaliteit gaan over de situatie nadat het nieuwe bedrijventerrein is aangelegd en de aanpassingen aan de A16, N3 en overige wegen zijn gerealiseerd. Deze toekomstige situatie is nu nog niet aanwezig. Reeds hierom bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad de gevolgen voor geluid en luchtkwaliteit door middel van metingen had moeten vaststellen.

Het betoog faalt.

Woon- en leefklimaat

9. In het plan zijn aan het perceel [locatie 1] de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" toegekend. Volgens [appellant sub 1] leiden de ontwikkeling van bedrijventerrein Dordtse Kil IV en de daarmee samenhangende aanpassingen aan de infrastructuur in de omgeving tot een verdere verslechtering van het woon- en leefklimaat bij de woning. Hij stelt zich op het standpunt dat geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

[appellant sub 1] voert in de eerste plaats aan dat het verkeer in de omgeving van zijn woning leidt tot een onaanvaardbaar slechte luchtkwaliteit, ook als de wettelijke normen niet worden overschreden.

Daarnaast voert hij aan dat de geluidssituatie bij zijn woning onaanvaardbaar wordt door cumulatie van verkeersgeluid van een aantal bronnen en het ontbreken van geluidschermen ter hoogte van de woning. De geluidbronnen zijn wegverkeer, spoorwegverkeer en scheepvaart. [appellant sub 1] stelt dat de geluidbelasting nu al zeer hoog is en verder zal toenemen door de verbreding van de A16, de functiewijziging en verbreding van de Rijksweg A16-N3 en de toename van het scheepvaartverkeer.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning van [appellant sub 1].

De raad stelt dat zowel in de plansituatie als in de autonome situatie wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De raad erkent dat er in de huidige situatie al een hoge geluidbelasting is. Het woon- en leefklimaat bij de woning van [appellant sub 1] zal echter niet wezenlijk veranderen. De cumulatie van geluid is volgens de raad onderzocht in het milieueffectrapport en het akoestisch onderzoek. Omdat bij de reconstructie van de A16 tweelaags ZOAB wordt toegepast, neemt de gecumuleerde geluidbelasting van alle ontwikkelingen samen niet toe. Volgens de raad is handhaving van de woonbestemming daarom vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

9.2. De Afdeling stelt vast dat het beroep van [appellant sub 1] zich niet richt tegen de ontwikkeling van Dordtse Kil IV en de aanpassingen aan de infrastructuur op zich, maar alleen tegen de toekenning van de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" aan het perceel [locatie 1]. Ter beoordeling staat of de situatie wat betreft geluid en luchtkwaliteit zo slecht is, dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt had moeten stellen dat geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning en dat een woonbestemming voor het perceel daarom niet wenselijk is. Daarbij zijn niet alleen de gevolgen van dit plan van belang, maar ook die van het op dezelfde datum vastgestelde bestemmingsplan "Rijksweg A16-N3".

9.3. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 27 december 2017,

[ECLI:NL:RVS:2017:3542](#), dient de raad bij de beoordeling of een bestemmingsplan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is een afweging van de betrokken belangen, waaronder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, te maken. Het feit dat wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer gestelde eisen voor de aspecten waarop die wetten betrekking hebben, indiceert dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent echter niet zonder meer dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegeven. De raad dient bij die belangenafweging een oordeel te geven over de gestelde verslechtering van de lucht- en geluidssituatie ter plaatse van de woning aan de [locatie 1]. Voor zover aan de orde dient die beoordeling ook te zien op in de sectorale wetten niet betrokken aspecten, zoals in dit geval de door [appellant sub 1] gestelde geluidbelasting op de tuin, die voor de toepassing van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig object wordt aangemerkt. Een en ander ook cumulatief en - eveneens voor zover aan de orde - samen met andere voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse relevante aspecten.

9.4. Wat betreft de luchtkwaliteit is niet in geschil dat in de toekomstige situatie, na de aanleg van het bedrijventerrein en de realisatie van de aanpassingen aan de infrastructuur, wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Bij de voorbereiding van de bestemmingsplannen is onderzocht wat de planbijdrage is ten opzichte van de autonome situatie. Volgens de plantoelichting bij het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV" bedraagt de planbijdrage van het wegverkeer ten opzichte van de autonome situatie 0,2 µg/m³ voor NO₂ en 0,0 µg/m³ voor zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}). Volgens de plantoelichting bij het bestemmingsplan "Rijksweg A16-N3" is er als gevolg van het plan geen verandering in de maximale waarden voor de berekende concentraties NO₂ en PM₁₀ ten opzichte van de referentiesituatie. [appellant sub 1] heeft de juistheid van deze onderzoeksresultaten niet bestreden. Nu de planbijdrage van het wegverkeer ten opzichte van de autonome situatie zo gering is, kan er naar het oordeel van de Afdeling van worden uitgegaan dat de door [appellant sub 1] gestelde verslechtering van de luchtkwaliteitssituatie zich niet voordoet. De raad hoefde op dit punt dan ook geen aanleiding te zien om de aanvaardbaarheid van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat, ondanks het voldoen aan de wettelijke grenswaarden, nader af te wegen en te beoordelen.

Het betoog faalt.

9.5. Met betrekking tot geluid overweegt de Afdeling het volgende.

Het perceel van [appellant sub 1] ligt tussen de Rijksstraatweg en de A16, op korte afstand van beide wegen. Het plan voorziet in een aanpassing van de Rijksstraatweg vanwege de ontsluiting van Dordtse Kil IV. De Rijksstraatweg wordt naar verwachting drukker door het verkeer van en naar het bedrijventerrein. Daarom is in het plan, met toepassing van de mogelijkheden die artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw biedt, voor de woning [locatie 1] een hogere waarde van 50 dB opgenomen voor de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Rijksstraatweg. Het bestemmingsplan "Rijksweg A16-N3" voorziet onder meer in de aanleg van een parallelstructuur van de A16. Hierdoor komt de rijbaan dicht bij de woning te liggen. Een deel van de tuin wordt hiervoor verworven.

Er worden geen geluidschermen geplaatst langs de A16 of de Rijksstraatweg ter hoogte van de woning van [appellant sub 1]. Volgens de akoestische onderzoeken wordt ook zonder geluidschermen voldaan aan de vastgestelde hogere waarde vanwege het verkeer op de Rijksstraatweg en aan de gewijzigde geluidproductieplafonds voor een aantal referentiepunten langs de A16 en de N3 die bij besluit van de minister van Infrastructuur en Milieu van 29 juni 2017 zijn vastgesteld. Het beroep van [appellant sub 1] tegen dat besluit heeft de Afdeling met haar uitspraak van heden, [ECLI:NL:RVS:2018:2078](#), verworpen. De Afdeling gaat er daarom van uit dat aan de wettelijke eisen uit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer wordt voldaan.

Zoals onder 9.3 is overwogen, is het feit dat wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer gestelde eisen voor de aspecten waarop die wetten betrekking hebben, weliswaar een indicatie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, maar staat daarmee niet zonder

meer vast dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

In dit geval is in de bestaande situatie al sprake van een zeer hoge geluidbelasting op de woning. De geluidbelasting vanwege de A16 is daarbij maatgevend. Deze geluidbelasting bedraagt na wijziging van het geluidproductieplafond 71 dB op de oostelijke gevel; voorheen was dit ruim 72 dB. Op de westelijke gevel wordt de woning belast door het geluid van het verkeer op de Rijksstraatweg, maar is er volgens de plantoelichting ook een geluidbelasting van 55 à 56 dB vanwege het verkeer op de A16.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat de toename van het verkeer voornamelijk aan de autonome groei is toe te rekenen. De ontwikkelingen die de bestemmingsplannen mogelijk maken, veroorzaken zelf slechts een beperkte verkeerstoename. De raad is er op grond van de akoestische onderzoeken van uitgegaan dat de gecumuleerde geluidbelasting op de woning ondanks de autonome groei van het verkeer niet zal toenemen, mede als gevolg van maatregelen zoals de toepassing van geluidreducerend asfalt op de A16. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat deze conclusie onjuist is. Dat betekent echter niet zonder meer dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning van [appellant sub 1]. Ook de genoemde uitspraak van heden, [ECLI:NL:RVS:2018:2078](#), leidt niet tot die conclusie.

In de bestaande situatie is de geluidbelasting op de woning al zeer hoog. Ter zitting is gebleken dat aan het voorheen geldende bestemmingsplan uit 2013, waarin ook een woonbestemming aan het perceel [locatie 1] was toegekend, geen akoestisch onderzoek ten grondslag is gelegd waarin de geluidssituatie voor dit perceel specifiek is onderzocht. De Afdeling gaat er daarom van uit dat de raad de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat bij deze woning destijds niet volledig heeft afgewogen en beoordeeld, zodat dat in het kader van het thans voorliggende bestemmingsplan alsnog had moeten gebeuren. De raad kon daarom bij de vaststelling van het plan niet volstaan met de vaststelling dat de geluidssituatie niet verslechtert ten opzichte van de bestaande situatie. Verder blijkt uit de stukken en het verhandelde ter zitting dat gevelisolatiemaatregelen nodig zijn om een aanvaardbare binnenwaarde in de woning te garanderen. Die maatregelen hebben echter geen invloed op de hoge geluidbelasting op de tuin, die volgens [appellant sub 1] ook onaanvaardbaar hoog is. Uit de stukken blijkt niet dat de raad dit aspect in zijn belangenafweging heeft betrokken. Ten slotte is bij de te verrichten afweging van belang dat [appellant sub 1] het handhaven van de woonbestemming zelf niet meer wenselijk acht. Hij heeft dit in zijn zienswijze over het ontwerpplan naar voren gebracht.

Nu de raad bij zijn belangenafweging voorbij is gegaan aan de al bestaande zeer hoge geluidbelasting op de woning, de hoge geluidbelasting op de tuin en de in de zienswijze naar voren gebrachte wens van [appellant sub 1] om geen woonbestemming meer toe te kennen aan het perceel, heeft de raad bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat bij de woning niet alle relevante factoren betrokken. De raad heeft derhalve niet de conclusie mogen trekken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Conclusie

10. Het beroep van [appellant sub 1] is gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd, voor zover het de vaststelling van de plandelen met de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" ter plaatse van [locatie 1] betreft. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor de vernietigde plandelen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen. De Afdeling zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

11. De raad heeft de Afdeling verzocht om bij een gegrondverklaring van het beroep met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien door de bestemming "Groen" aan het perceel [locatie 1] toe te kennen. De toekenning van die bestemming maakt het volgens de raad mogelijk een onteigeningsprocedure te starten voor de verwerving van het

perceel.

Ter zitting heeft [appellant sub 1] laten weten dat hij niet akkoord gaat met de toekenning van de bestemming "Groen" aan zijn perceel. [appellant sub 1] heeft geen bezwaar tegen beëindiging van de woonfunctie. Hij acht echter nog andere functies dan een groenbestemming mogelijk, waarbij hij bovendien de eigendom van het perceel mogelijk zou kunnen behouden.

De Afdeling ziet onder deze omstandigheden geen aanleiding om zelf in de zaak te voorzien door toekenning van de bestemming "Groen" aan het perceel. Daarbij is allereerst van belang dat [appellant sub 1] bezwaar heeft tegen deze bestemming en dat hij geen beroep meer zou kunnen instellen tegen het zelf voorziend toekennen van een groenbestemming aan zijn gronden door de Afdeling. Verder is van belang dat op voorhand niet valt uit te sluiten dat ook een andere bestemming voor het perceel mogelijk is. Het is aan de raad om, na afweging van alle betrokken belangen, te besluiten wat volgens hem de meest geschikte bestemming is voor het perceel [locatie 1], waarbij het in de rede ligt dat van gemeentewege daaraan voorafgaand met [appellant sub 1] in overleg wordt getreden.

Het beroep van Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum

Intrekking beroepsgrond ter zitting

12. Ter zitting hebben Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum de beroepsgrond over de Koersnota Mobiliteit Dordrecht ingetrokken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

13. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum voeren aan dat het plan niet voorziet in een actuele regionale behoefte en daarom in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Volgens hen heeft de raad zich gebaseerd op verouderde gegevens. Daarnaast heeft de raad de vraag overschat en het concurrerende aanbod onderschat.

14. In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, zoals dit ten tijde van het nemen van het bestreden besluit luidde, is het volgende bepaald:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

15. Niet in geschil is dat bedrijventerrein Dordtse Kil IV een nieuwe stedelijke ontwikkeling is waarop artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is.

Bij de vaststelling van het plan heeft de raad de ontwikkeling van het bedrijventerrein getoetst aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De raad heeft zich daarbij gebaseerd op het rapport "Actualisatie

vraag-aanbod analyse Drechtsteden in het kader van versnelde ontwikkeling Dordtse Kil IV" van Ecorys van 5 december 2016 (hierna: het rapport van Ecorys). De raad heeft op grond van dat rapport geconcludeerd dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV voorziet in een actuele regionale behoefte.

Volgens het rapport van Ecorys bestaat een autonome en bovenregionale ruimtevraag van 67 tot 122 ha aan grote kavels van meer dan 1,5 ha voor logistiek en industrie voor de periode 2017-2037. Daarnaast bestaat er vervangingsvraag. In totaal is er daarmee een vraag van 80 tot 155 ha. Van het totale aanbod aan droge bedrijventerreinen in de regio Drechtsteden van 51,8 ha is volgens het rapport van Ecorys 12,16 ha aan te merken als concurrerend aanbod voor logistieke kavels vanaf 1,5 ha. Het bedrijventerrein Dordtse Kil IV omvat 67 ha, zodat het totale aanbod in de regio 79,2 ha bedraagt. Omdat het aanbod ruimschoots binnen de bandbreedte van de geraamde vraag ligt, bestaat er volgens de raad een actuele regionale behoefte aan het bedrijventerrein Dordtse Kil IV en hoeft niet te worden gevreesd voor onaanvaardbare leegstand.

15.1. De raad heeft bij de voorbereiding van het plan de verwachte vraag en het bestaande aanbod in de regio met elkaar vergeleken. De Afdeling zal hierna eerst ingaan op de beroepsgronden over de berekening van de vraag en daarna op de beroepsgronden over de berekening van het aanbod.

Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 28 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1724](#), beoordeelt de Afdeling, indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven en aan de hand daarvan, of de beschrijving van de behoefte in de toelichting, dan wel in de documenten waarnaar in de toelichting ter beschrijving van deze behoefte wordt verwezen, niet zodanig gebrekkig is of zodanige leemten in kennis of dusdanige onjuistheden vertoont dat de raad zich hierop niet heeft mogen baseren. Hierbij acht de Afdeling van belang of een appellant voldoende concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van de beschrijving van de behoefte naar voren heeft gebracht. Ten aanzien van in de toelichting, of in de documenten waarnaar in de toelichting ter beschrijving van de behoefte wordt verwezen opgenomen uiteenzettingen en berekeningen die zien op toekomstige ontwikkelingen, beoordeelt de Afdeling of hetgeen in beroep is aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat de daarin neergelegde verwachtingen omtrent deze ontwikkelingen niet zodanig afwijken van hetgeen redelijkerwijs is te verwachten dat het bestuursorgaan zich hier bij zijn besluitvorming niet op heeft mogen baseren.

16. In de eerste plaats voeren Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum aan dat de raming van de regionale behoefte in het rapport van Ecorys niet actueel is. Volgens hen had de raad zich moeten baseren op het later uitgebrachte rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen: Regiorapportage Zuid-Holland Zuid" van Stec groep van 13 april 2017 (hierna: het rapport van Stec), dat in opdracht van de provincie Zuid-Holland is opgesteld. Dat rapport was op het moment van de vaststelling van het plan al beschikbaar.

Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum wijzen erop dat in het rapport van Stec een veel lagere vraag is berekend. Voor de subregio Drechtsteden is in dat rapport voor de periode 2016-2030 een uitbreidingsvraag voor logistiek en industrie, inclusief bovenregionale vraag, berekend van 40 tot 45 ha, tegenover 43 tot 90 ha voor diezelfde periode in het rapport van Ecorys. Voor de periode 2017-2037, die in het rapport van Ecorys is gehanteerd, komt dit volgens hen neer op een behoefte van 53 tot 60 ha.

Daarnaast wijzen Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum op een briefwisseling tussen de provincie Zuid-Holland en het gemeentebestuur. Daaruit blijkt volgens hen dat de provincie twijfels heeft bij de behoefte aan het bedrijventerrein en de actualiteit van de gebruikte gegevens. In het bijzonder blijkt volgens hen uit de briefwisseling dat het rapport van Ecorys uit 2016 en de Actualisatie Bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden 2016 zijn gebaseerd op verouderde gegevens.

16.1. De raad heeft zich bij de vaststelling van het plan gebaseerd op het rapport van Ecorys. Het rapport van Stec heeft volgens de raad een ander doel dan het rapport van Ecorys, omdat het rapport

van Stec is opgesteld met het oog op de actualisatie van de regionale bedrijventerreinenstrategie. Bovendien gaat het rapport van Stec op een aantal aspecten niet in, zoals de vervangingsvraag en de kwalitatieve behoefte. Volgens de raad kan uit het rapport van Stec alleen worden afgeleid dat er in Zuid-Holland in zijn algemeenheid geen kwantitatieve behoefte bestaat aan nieuwe bedrijventerreinen. Volgens het rapport van Stec kan dat echter op lokaal of regionaal niveau anders zijn. Bovendien is in het rapport de kwalitatieve behoefte niet onderzocht. Op een aantal punten is volgens het rapport dan ook nader onderzoek nodig. Verder stelt de raad dat de provincie heeft gesteld dat tegenover een lagere uitbreidingsvraag een toename van de vervangingsvraag staat; dat laatste is in het rapport van Stec niet onderzocht. Om deze redenen heeft de raad bij de besluitvorming geen doorslaggevende betekenis toegekend aan het rapport van Stec. Het rapport van Ecorys gaat volgens de raad, anders dan het rapport van Stec, wel specifiek over de regionale behoefte aan logistieke bedrijventerreinen.

Daarnaast stelt de raad dat bij de voorbereiding van het plan overleg is gevoerd met het provinciebestuur. Het provinciebestuur heeft in zijn zienswijze over het ontwerpplan een aantal aandachtspunten genoemd, maar volgens de raad bestrijdt de provincie de noodzaak van Dordtse Kil IV niet. De raad wijst er verder op dat de provincie heeft laten weten dat volledig aan haar zienswijze tegemoet is gekomen.

16.2. Gelet op de toelichting die de raad heeft gegeven over de reikwijdte en de doelstellingen van het rapport van Stec ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het rapport van Ecorys achterhaald is en dat de raad zich bij de vaststelling van het plan in plaats daarvan had moeten baseren op het rapport van Stec, en in het bijzonder op de daarin berekende lagere vraag naar bedrijventerreinen in de regio. De zienswijze van de provincie over het ontwerpplan geeft evenmin aanleiding voor dat oordeel.

Het betoog faalt.

17. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum betogen dat in het rapport van Ecorys ten onrechte is uitgegaan van vervangingsvraag door een potentiële overloop van 33 tot 40 ha vanuit Rijnmond/Linker Maasoever. Volgens hen blijkt uit het rapport van Stec dat dit achterhaald is. Dat komt volgens Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum vooral doordat de vestigingsstrategie van het Havenbedrijf Rotterdam voor de linker Maasoever is gewijzigd. Zonder de overloop vanuit Rijnmond/Linker Maasoever is de vraag naar bedrijventerreinen in de regio Drechtsteden aanmerkelijk lager.

17.1. In het rapport van Ecorys is voor de berekening van vraag en aanbod uitgegaan van de regio Drechtsteden als relevante regio. Volgens het rapport bestaat er, naast de uitbreidingsvraag binnen de regio Drechtsteden, ook vervangingsvraag door overloop van bedrijven vanuit het havengebied Rijnmond/Linker Maasoever. In het rapport is die vervangingsvraag geraamd op 33 tot 40 ha. Volgens de raad is daarbij rekening gehouden met de op dat moment meest actuele inzichten en is gerekend met de onderkant van de langetermijnraming. Volgens de raad is dus wel rekening gehouden met een lagere vraag, maar niet met het volledig wegvallen van de verplaatsingsvraag vanuit Rijnmond/Linker Maasoever.

De raad heeft ter zitting toegelicht dat er in Rijnmond/Linker Maasoever te weinig aanbod aan bedrijventerreinen is en dat de vraag zich daardoor deels verplaatst naar andere regio's. Een beperkt deel daarvan, 33 tot 40 ha, is in het rapport van Ecorys toegerekend aan de regio Drechtsteden.

17.2. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben niet met concrete gegevens aannemelijk gemaakt dat de vestigingsstrategie van het Havenbedrijf Rotterdam op het moment van de vaststelling van het plan zodanig was gewijzigd, dat de raad ervan had moeten uitgaan dat de vervangingsvraag vanuit het havengebied in Rijnmond/Linker Maasoever volledig zal wegvallen. Dat zich op dat punt in de toekomst mogelijk veranderingen zullen voordoen, maakt dat niet anders. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben namelijk niet aannemelijk gemaakt dat die mogelijke veranderingen al concreet te voorzien waren op het moment dat het plan

werd vastgesteld. De Afdeling ziet daarom in hetgeen Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad ten onrechte is uitgegaan van een vervangingsvraag van 33 tot 40 ha vanuit Rijnmond/Linker Maasoever en daarmee de vraag in de regio Drechtsteden heeft overschat.

Het betoog faalt.

18. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum stellen dat in de zienswijze van de provincie Zuid-Holland over het ontwerpplan en in een brief van 28 juni 2017 van de gedeputeerde aan de raad is verwezen naar een vervangingsvraag vanwege nieuwe behoeftes in de vast te stellen regionale woningvisie. Volgens hen is deze vervangingsvraag niet in de plantoelichting en de daarbij behorende onderzoeken genoemd en ontbreekt een cijfermatige onderbouwing. Volgens Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum kan deze vervangingsvraag slechts zeer beperkt zijn, omdat het alleen gaat om regionale logistieke bedrijven die nog uit te werken plannen voor woningbouw daadwerkelijk in de weg staan en die gedwongen of vrijwillig verplaatsbaar zijn.

18.1. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum doelen op de vervangingsvraag die kan ontstaan doordat bestaande bedrijven zich vanwege de bouw van nieuwe woningen elders moeten vestigen. Uit de stukken blijkt dat deze vervangingsvraag niet in de berekening van de behoefte is betrokken. De raad heeft dit ter zitting bevestigd. Volgens hem is alleen benoemd dat er vervangingsvraag vanwege woningbouw bestaat, maar is deze vraag niet gekwantificeerd in het rapport van Ecorys.

Het gegeven dat de vervangingsvraag vanwege woningbouw niet cijfermatig in de behoefte-raming is betrokken, kan niet tot de conclusie leiden dat de vraag is overschat. Als bij de berekening ook rekening wordt gehouden met de vervangingsvraag, valt de berekening van de vraag namelijk hoger uit. Reeds hierom kan het betoog niet slagen. De Afdeling ziet bovendien in hetgeen Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de vervangingsvraag in het rapport van Ecorys ten onrechte niet in de berekening van de vraag is betrokken.

Het betoog faalt.

19. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum betogen daarnaast dat de raad het concurrerend aanbod heeft onderschat. Omdat bij de berekening van de vraag rekening is gehouden met overloop van buiten de regio Drechtsteden, had de raad bij de berekening van het aanbod ook rekening moeten houden met het concurrerend aanbod buiten die regio. Volgens Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum is er buiten de regio Drechtsteden veel concurrerend aanbod, onder meer op bedrijventerreinen in Ridderkerk en Lansingerland.

Verder betogen Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum dat de raad ten onrechte is uitgegaan van slechts 12,16 ha relevant concurrerend aanbod binnen de regio Drechtsteden. Volgens Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum had de raad het concurrerend aanbod niet mogen beperken tot kavels van meer dan 1,5 ha voor logistieke bedrijven. Uit het plan volgt namelijk niet dat alle kavels op Dordtse Kil IV groter zullen zijn dan 1,5 ha en alleen bestemd zullen zijn voor logistieke bedrijven. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum wijzen daarbij op een aantal afwijkingen/bevoegdheden in het plan. Deze voorzien in de mogelijkheid van kavels van minder dan 1,5 ha en in de vestiging van ketenbedrijven, niet-logistieke bedrijven die door de grootschalige omvang niet kunnen worden gehuisvest op andere bedrijventerreinen in Drechtsteden en niet-watergebonden bedrijven die verplaatst worden vanuit de Dordtse Zeehaven. Volgens Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum is het concurrerend aanbod binnen de regio Drechtsteden dus onderschat, omdat daarin ook kavels voor niet-logistieke bedrijven en kavels van minder dan 1,5 ha hadden moeten worden meegeteld.

19.1. In het onderzoek van Ecorys is de regio Drechtsteden als relevante regio beschouwd.

Daarbinnen is kwantitatief onderzoek gedaan naar de actuele regionale behoefte. Dat rekening is gehouden met extra vraag vanwege overloop uit de regio Rijnmond/Linker Maasoever, betekent niet dat het onderzoek naar de vraag betrekking heeft op een grotere regio dan Drechtsteden. Het gaat namelijk om vraag die zich door een tekort aan bedrijventerreinen in Rijnmond/Linker Maasoever verplaatst naar de regio Drechtsteden en dus is aan te merken als vraag binnen die regio. Verder heeft de raad ter zitting toegelicht dat het concurrerend aanbod buiten de regio Drechtsteden wel kwalitatief is beschouwd. Volgens de raad is daarbij echter gebleken dat het aanbod buiten de regio niet daadwerkelijk concurreert met het aanbod binnen Drechtsteden. De bedrijventerreinen buiten Drechtsteden liggen onder meer langs andere transportassen. Dat is volgens de raad voor de doelgroep van Dordtse Kil IV, grote logistieke bedrijven, een belangrijk aspect. De bedrijventerreinen buiten Drechtsteden in onder meer Ridderkerk en Lansingerland zijn daarom volgens de raad niet als concurrerend aanbod te beschouwen. Hetgeen Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben aangevoerd, geeft geen aanleiding om aan de juistheid hiervan te twifelen.

Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bedrijventerreinen buiten de regio Drechtsteden had moeten meetellen in de berekening van het concurrerend aanbod en in zoverre niet had mogen uitgaan van het rapport van Ecorys.

Het betoog faalt.

19.2. Volgens het rapport van Ecorys is er binnen de regio Drechtsteden 12,16 ha relevant concurrerend aanbod. De raad is hier bij de vaststelling van het plan van uitgegaan. Een eerder onderzoek van Ecorys uit 2014 ging nog uit van 57,5 ha. Uit het rapport van Ecorys blijkt dat ten opzichte van het onderzoek uit 2014 de eisen die grote logistieke bedrijven stellen aan een locatie specifiek zijn gezien en dat op grond van die criteria is bepaald welk deel van het aanbod daadwerkelijk geschikt is voor dezelfde doelgroep als Dordtse Kil IV. Een aantal bedrijventerreinen in de regio is inmiddels gericht op watergebonden bedrijven en is daarmee geen concurrerend aanbod meer.

Het betoog van Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum komt erop neer dat de raad meer bedrijventerreinen in de regio Drechtsteden als concurrerend aanbod had moeten beschouwen, omdat het plan afwijkingsbevoegdheden bevat die ook andere bedrijvigheid mogelijk maken dan logistieke bedrijven op kavels van meer dan 1,5 ha; de raad had het onderzoek naar concurrerend aanbod daarom niet mogen beperken tot bedrijventerreinen die geschikt zijn voor logistieke bedrijven met een kavelgrootte van meer dan 1,5 ha.

19.3. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 28 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1724](#), houdt het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan in dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Dit betekent dat de raad reeds bij het opnemen van deze bevoegdheid die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, inzicht zal moeten geven in de beantwoording van de vraag of binnen de planperiode met een behoefte aan de mogelijk te maken ontwikkeling rekening moet worden gehouden en of deze ontwikkeling in het licht van de overige in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro geformuleerde vereisten binnen het plangebied zal kunnen worden gerealiseerd.

19.4. De planregels voor de bestemmingen "Bedrijventerrein - 1" en "Bedrijventerrein - 2" schrijven voor dat de oppervlakte van het bouwperceel per bedrijf minimaal 1,5 ha moet bedragen. Dit is bepaald in artikel 7, lid 7.2.1, aanhef onder b, en artikel 8, lid 8.2.1, aanhef en onder b, van de planregels. De artikelen 7, lid 7.3, aanhef en onder a, en 8, lid 8.3, aanhef en onder a, van de planregels maken het mogelijk om met een omgevingsvergunning bedrijven met een kleiner bouwperceel toe te staan als sprake is van een restkavel. Een restkavel is in artikel 1, lid 1.42, van de planregels omschreven als een kavel die ontstaat door uitgifte van andere kavels in het plangebied. De volledige tekst van de genoemde bepalingen is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

De afwijkingsbevoegdheid voor kavels van minder dan 1,5 ha kan alleen worden toegepast op

restkavels. Uit de planregels zelf volgt niet welke omvang alle restkavels samen kunnen hebben. In de bijlage bij het rapport van Ecorys is een inschatting gemaakt van de totale oppervlakte van de restkavels. De bijlage bij het rapport gaat uit van 6 tot 12 restkavels met een gemiddelde grootte van 0,5 ha. Daarbij is rekening gehouden met de verdeling van het bedrijventerrein in 8 zogenoemde plots en met het voorschrift in de planregels dat bij de uitgifte van de gronden moet worden gestreefd naar het zo min mogelijk laten ontstaan van restkavels. Het rapport van Ecorys komt hiermee op een gezamenlijke oppervlakte van 3 tot 6 ha aan restkavels op een totaal van 67 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. Volgens het rapport is er in de regio Drechtsteden vraag naar 13 tot 33 ha aan kavels van minder dan 1,5 ha voor logistiek en industrie.

Naar het oordeel van de Afdeling volgt uit het plan dat de gezamenlijke omvang van de restkavels beperkt is, onder meer vanwege de definitie van het begrip restkavel en de indeling van het plangebied. Van een onbegrensde toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor restkavels kan dan ook geen sprake zijn. Hetgeen Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben aangevoerd, geeft geen aanleiding om te twifelen aan de juistheid van de inschatting die in de bijlage bij het rapport van Ecorys is gemaakt. In het rapport van Ecorys is echter alleen ingegaan op de vraag naar restkavels van minder dan 1,5 ha voor logistiek en industrie en niet op het concurrerend aanbod aan dergelijke kavels elders in de regio Drechtsteden. De vraag en het aanbod zijn op dit punt niet tegen elkaar afgezet. Daarom is niet komen vast te staan dat het plan, voor zover het de afwijkingsbevoegdheden voor het toestaan van bedrijven met een bouwperceel van minder dan 1,5 ha betreft, voorziet in een actuele regionale behoefte. Het plan is op dit punt in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Het betoog slaagt in zoverre.

19.5. Het plan bevat daarnaast afwijkingsbevoegdheden die onder bepaalde voorwaarden de vestiging van niet-logistieke bedrijven mogelijk maken. De gebruiksregels voor de bestemmingen "Bedrijventerrein - 1" en "Bedrijventerrein - 2" bepalen dat alleen logistieke bedrijven zijn toegestaan. Dit staat in artikel 7, lid 7.4.1, en artikel 8, lid 8.4.1, van de planregels. De artikelen 7, lid 7.5.1, aanhef en onder a, en 8, lid 8.5.1, aanhef en onder a, van de planregels maken het mogelijk om hiervan met een omgevingsvergunning af te wijken en niet-logistieke bedrijven toe te staan. Dit is op grond van artikel 7, lid 7.5.1, aanhef en onder a, mogelijk voor restkavels, ketenbedrijven en bedrijven die door de grootschalige omvang niet kunnen worden gehuisvest op andere bedrijventerreinen in de Drechtsteden. Artikel 8, lid 8.5.1, aanhef en onder a, maakt afwijking mogelijk voor dezelfde categorieën van gevallen en daarnaast voor bedrijven die worden verplaatst vanuit de Dordtse Zeehaven om daar plaats te maken voor havengebonden bedrijvigheid.

In de bijlage bij het rapport van Ecorys is ingegaan op de afwijkingsbevoegdheden voor niet-logistieke bedrijven. De restkavels omvatten volgens de bijlage bij het rapport samen met de restkavels voor logistieke bedrijven niet meer dan 3 tot 6 ha. Zoals hiervoor is overwogen, ziet de Afdeling geen grond om aan de juistheid van deze inschatting te twifelen. In de bijlage bij het rapport staat dat ketenbedrijven volgens de planregels onderdeel moeten zijn van de logistieke keten; het toelaten van dergelijke bedrijven leidt daarom niet tot een verwatering van het profiel van Dordtse Kil IV en de gevolgen voor de laddertoets zijn zeer beperkt. De bijlage bij het rapport vermeldt verder dat de afwijkingsbevoegdheden voor het verplaatsen van een niet-watergebonden bedrijf uit de Dordtse Zeehaven en voor het toestaan van een grootschalig bedrijf dat niet op een ander bedrijventerrein in Drechtsteden kan worden gehuisvest, allebei slechts eenmalig kunnen worden toegepast. Die beperking is echter niet neergelegd in artikel 7, lid 7.5.1, aanhef en onder a, en artikel 8, lid 8.5.1, aanhef en onder a, van de planregels. Wel geldt voor bedrijven met een kavel van meer dan 5 ha, voor zover het de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein - 2" betreft, dat deze bedrijven alleen na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 8, lid 8.3, aanhef en onder b, van de planregels kunnen worden toegestaan. Die afwijkingsbevoegdheid, die zowel voor logistieke als niet-logistieke bedrijven geldt, kan maximaal drie keer worden toegepast en bevat nog enkele aanvullende voorwaarden.

Uit het voorgaande volgt dat de planregels geen duidelijke beperking bevatten van de gezamenlijke omvang van de kavels voor niet-logistieke bedrijven bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in artikel 7, lid 7.5.1, aanhef en onder a, en artikel 8, lid 8.5.1, aanhef en onder a, van de planregels. Het staat niet op voorhand vast dat de gezamenlijke omvang van de niet-logistieke bedrijven niet relevant is voor de toetsing van de actuele regionale behoefte, juist omdat de afwijkingsbevoegdheden ook gelden voor grootschalige bedrijven. Het is daarom niet op voorhand uitgesloten dat met toepassing van de afwijkingsbevoegdheden een substantieel deel van het bedrijventerrein wordt gebruikt voor niet-logistieke bedrijven.

Het onderzoek van Ecorys bevat geen berekening van het concurrerend aanbod van kavels voor niet-logistieke bedrijven op bedrijventerreinen in de regio Drechtsteden. Ook zijn de vraag naar kavels voor niet-logistieke bedrijven en het aanbod in dat onderzoek niet tegen elkaar afgezet. Naar het oordeel van de Afdeling is dan ook niet komen vast te staan dat het plan, voor zover het de afwijkingsbevoegdheden voor het toelaten van niet-logistieke bedrijven betreft, voorziet in een actuele regionale behoefte. Het plan is ook op dit punt in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Het betoog slaagt derhalve ook in zoverre.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

20. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum betogen dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV zal leiden tot een aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Zij kunnen zich er niet mee verenigen dat buiten de verstedelijkingscontour wordt gebouwd, waarvan de Wioldrechtse Zeedijk de grens vormt. Deze verstedelijkingscontour is in het verleden door de raad vastgelegd. Daarnaast is het plangebied volgens hen een natuur- en cultuurhistorisch interessant landschap met een hoge belevingswaarde. Zij wijzen onder meer op de aardkundige en cultuurhistorische waarde van het geosysteem van de oorspronkelijke natuurlijke Dordtse Kil voordat deze gekanaliseerd werd en op de cultuurhistorische waarde van de 19e-eeuwse straatweg naar Willemsdorp. Verder vinden Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum het kappen van een groot aantal bomen onwenselijk. Dit tast volgens hen de belevingswaarde van het landschap aan. Bovendien is het kappen van bomen schadelijk voor vogels en vleermuizen, aldus Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum.

20.1. Volgens de raad bestaat er bij het rijk, de provincie en de gemeente geen wens om het plangebied te vrijwaren van verdere bebouwing. Het raadsbesluit om de Wioldrechtse Zeedijk als grens voor de verstedelijking te hanteren, dateert van 9 oktober 1973. Sinds die tijd zijn er verschillende andere besluiten genomen, waarin de ontwikkeling van Dordtse Kil IV is opgenomen. Dit zijn onder meer het Stadsplan uit 2000, het Structuurplan Dordtse Kil IV uit 2004, de Structuurvisie Dordrecht 2020 uit 2009 en de Structuurvisie Dordrecht 2040 uit 2013. Het plangebied staat dan ook al lange tijd te boek als toekomstig bedrijventerrein.

20.2. Gelet op wat de raad hierover naar voren heeft gebracht, kan ervan worden uitgegaan dat het handhaven van de verstedelijkingscontour ter plaatse van de Wioldrechtse Zeedijk op het moment van de vaststelling van het plan al geruime tijd geen gemeentelijk beleid meer was. Het betoog dat de verstedelijkingscontour die in 1973 is vastgelegd niet mag worden overschreden, slaagt daarom niet.

20.3. Volgens paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting ligt in het plangebied een aantal kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de door Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum bedoelde Rijksstraatweg en kreekruigen en -beddingen. De raad erkent dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden gedeeltelijk worden aangetast. Volgens de plantoelichting tast de ontwikkeling van het bedrijventerrein onder meer de openheid van het landschap aan en zal de nog resterende kenbaarheid van de kreekruigen en -beddingen verdwijnen. Wel blijft de Rijksstraatweg met de karakteristieke laanbeplanting grotendeels behouden. Volgens de

raad wordt een brede groen-blaue bufferzone tussen de woningen langs de Wieldrechtse Zeedijk en het bedrijventerrein gerealiseerd.

De raad stelt zich op het standpunt dat de voormalige kreekbeddingen in het plangebied geen zodanige inhoudelijke en kwalitatieve waarden hebben, dat deze behouden moeten blijven. Het belang van de realisatie van Dordtse Kil IV weegt volgens de raad zwaarder dan het belang van het behoud van de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Uit paragraaf 4.8.2 van de plantoelichting blijkt onder meer dat door het kappen van bomen in het plangebied geen jaarrond beschermde nesten van vogels verloren gaan. De boom waarin een vaste rust- en verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis is aangetroffen, blijft behouden. De bomenkap leidt volgens de plantoelichting ook niet tot aantasting van foerageergebied of vaste vliegroutes. Daarbij is van belang dat de bomen langs de Rijksstraatweg zo veel mogelijk blijven staan. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben de juistheid van de conclusie dat het kappen van bomen in het plangebied geen nadelige gevolgen heeft voor beschermde diersoorten niet gemotiveerd bestreden.

Hetgeen Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben aangevoerd, geeft de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de afweging van de betrokken belangen een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen aan het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied. De raad heeft in redelijkheid een doorslaggevend gewicht kunnen toekennen aan de belangen die met de ontwikkeling van bedrijventerrein Dordtse Kil IV worden gediend.

Het betoog faalt.

Verbinding met natuurgebieden

21. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum stellen dat het plangebied een belangrijke open verbinding vormt met de Hoeksche Waard en de Biesbosch. Dit is volgens hen van groot belang voor de natuur in die gebieden. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum betogen dat het bedrijventerrein de open verbinding met de Hoeksche Waard en de Biesbosch aantast.

21.1. Uit paragraaf 4.8.2 van de plantoelichting blijkt dat er geen gronden in het plangebied zijn aangewezen als ecologische verbindingzone in het kader van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast heeft de raad er in zijn reactie op de zienswijzen op gewezen dat eerder beleid, in het bijzonder het Stadsplan uit 2000, achterhaald is door latere structuurvisies. De Afdeling leidt hieruit af dat er ten tijde van de vaststelling van het plan geen beleid was dat is gericht op het maken of in stand houden van een ecologische verbinding met de Biesbosch en de Hoeksche Waard. Uit de plantoelichting blijkt verder dat het plangebied voor reeën een verbinding kan vormen tussen de Biesbosch en de Hoeksche Waard, maar dat die verbinding nu al niet goed functioneert. Dit heeft volgens de plantoelichting een aantal oorzaken, die geen verband houden met de aanleg van het bedrijventerrein.

Onder deze omstandigheden heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor natuurwaarden door aantasting van de verbinding van het plangebied met de natuurgebieden in de Biesbosch en de Hoeksche Waard.

Het betoog faalt.

Geluid en luchtkwaliteit

22. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum voeren aan dat het extra verkeer van en naar het bedrijventerrein Dordtse Kil IV het woon- en leefklimaat van een groot aantal

omwonenden aantast door geluidhinder en verslechtering van de luchtkwaliteit.

Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum stellen dat het aantal verkeersbewegingen buiten het plangebied zal toenemen, met name op de N3 en de A16. Volgens hen zijn de effecten hiervan buiten het plangebied ten onrechte niet onderzocht, ook niet in het milieueffectrapport dat bij de voorbereiding van het plan is gemaakt.

Verder betogen Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum dat de raad er bij de vaststelling van het plan ten onrechte niet naar heeft gestreefd om onder de wettelijke grenswaarden voor geluid en luchtkwaliteit te blijven en de milieubelasting niet te laten toenemen. De raad heeft volgens hen geen afweging gemaakt tussen het belang van het voorkomen van verslechtering van het woon- en leefklimaat en het belang van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

22.1. De Afdeling stelt voorop dat in deze procedure alleen de effecten van het voorliggende plan ter beoordeling staan. Dat zijn voornamelijk de gevolgen van de ontwikkeling van bedrijventerrein Dordtse Kil IV, inclusief de daarbij behorende toename van het aantal verkeersbewegingen. De aanpassingen aan de infrastructuur rond het knooppunt A16-N3 zijn geregeld in het bestemmingsplan "Rijksweg A16-N3". De verkeerstoename als gevolg van die aanpassingen blijft daarom in deze procedure buiten beschouwing.

22.2. In het milieueffectrapport en de daarbij behorende deelrapportages over geluid en luchtkwaliteit is een onderzoeksgebied in beschouwing genomen dat zich uitstrekt van Zwijndrecht tot voorbij Moerdijk. In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn alle wegen met een relevante invloed meegenomen. Het onderzoek naar de gevolgen op het gebied van geluid en luchtkwaliteit is dan ook niet beperkt tot het plangebied. Verder is bij de voorbereiding van het plan onder meer onderzocht of kan worden voldaan aan de geldende geluidproductieplafonds voor de referentiepunten langs de A16 en de N3. Niet al deze referentiepunten liggen in het plangebied. Ook in zoverre is het onderzoek dus niet beperkt gebleven tot het plangebied.

Het betoog mist feitelijke grondslag.

22.3. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben niet bestreden dat in de toekomstige situatie wordt voldaan aan de geluidproductieplafonds en de wettelijke luchtkwaliteitsgrenswaarden. Ter beoordeling staat dan ook alleen of de raad niettemin aanleiding had moeten zien om vanwege een toename van geluidhinder en een verslechtering van de luchtkwaliteit bij woningen in de omgeving af te zien van de ontwikkeling van Dordtse Kil IV, omdat bij die woningen geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben hierbij gewezen op een groot aantal woningen in de ruime omgeving van het plangebied, maar hebben niet nader aangeduid om welke woningen het gaat. De beroepsgronden van Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum beperken zich op dit punt tot de effecten van extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De gevolgen voor geluid en luchtkwaliteit van de bedrijfsactiviteiten op Dordtse Kil IV blijven daarom buiten beschouwing.

Uit de stukken blijkt dat Dordtse Kil IV slechts een beperkte verkeerstoename veroorzaakt. De toename van het verkeer op de A16 en de N3 is voor het grootste deel toe te rekenen aan de autonome groei. Volgens de raad bedraagt het effect van het plan op de gecumuleerde geluidbelasting ten opzichte van de autonome ontwikkeling slechts 0 tot 1 dB. Dit is het effect op de plangrens; op grotere afstand is het effect nog kleiner. Over de gevolgen voor de luchtkwaliteit staat in de plantoelichting dat de planbijdrage van het wegverkeer ten opzichte van de autonome situatie 0,2 µg/m³ bedraagt voor NO₂ en 0,0 µg/m³ voor zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}). Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum hebben de juistheid hiervan niet gemotiveerd bestreden. Gelet hierop kan ervan worden uitgegaan dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, slechts een gering effect hebben op de geluidssituatie en de luchtkwaliteit in de omgeving. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op

het standpunt kunnen stellen dat hierdoor geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat bij de door Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum bedoelde woningen in de omgeving van het plangebied en in de omgeving van de A16 en N3.

Het betoog faalt.

Werkgelegenheid

23. Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum stellen dat de bijdrage aan de werkgelegenheid een belangrijke reden is geweest om Dordtse Kil IV mogelijk te maken. Volgens hen is de schatting van 2.800 extra arbeidsplaatsen echter veel te hoog. Dit komt namelijk overeen met ongeveer 42 arbeidsplaatsen per hectare, terwijl bovenregionale logistiek volgens het advies "Second opinion Logistiek Park Moerdijk, op de onderdelen 'nut en noodzaak' en werkgelegenheid" slechts 10 tot 20 arbeidsplaatsen per hectare oplevert. Dat is bovendien vaak grotendeels verplaatste werkgelegenheid. Door uit te gaan van 2.800 extra arbeidsplaatsen heeft de raad dan ook een onjuiste belangenafweging gemaakt, aldus Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum.

23.1. De Afdeling stelt voorop dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet is vereist dat een bestemmingsplan bijdraagt aan de werkgelegenheid. Verder blijkt uit de stukken en het verhandelde ter zitting dat de bijdrage aan de werkgelegenheid voor de raad niet van doorslaggevend belang is geweest bij de vaststelling van het plan. De Afdeling komt daarom niet toe aan een beoordeling van de juistheid van de schatting van het aantal arbeidsplaatsen.

Het betoog faalt.

Bestuurlijke lus

24. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beslechting van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de onder 19.4 en 19.5 van deze uitspraak geconstateerde gebreken in het bestreden besluit te herstellen. De Afdeling zal daartoe een termijn stellen.

De raad dient:

a. met inachtneming van overweging 19.4 alsnog een onderbouwing te geven van de actuele regionale behoefte, voor zover het de afwijkingsbevoegdheden voor het toelaten van bedrijven met een bouwperceel van minder dan 1,5 ha betreft die in artikel 7, lid 7.3, aanhef en onder a, en artikel 8, lid 8.3, aanhef en onder a, van de planregels zijn opgenomen, dan wel deze afwijkingsbevoegdheden uit de planregels te verwijderen. Bij de toetsing van de actuele regionale behoefte moet de raad zowel het concurrerend aanbod van dergelijke kavels op bedrijventerreinen elders in de regio Drechtsteden betrekken als de vraag naar dergelijke kavels binnen deze regio;

b. met inachtneming van overweging 19.5 alsnog een onderbouwing te geven van de actuele regionale behoefte, voor zover het de afwijkingsbevoegdheden voor het toelaten van niet-logistieke bedrijven betreft die in artikel 7, lid 7.5.1, aanhef en onder a, en artikel 8, lid 8.5.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn opgenomen, dan wel deze afwijkingsbevoegdheden uit de planregels te verwijderen. Bij de toetsing van de actuele regionale behoefte moet de raad zowel het concurrerend aanbod van kavels voor niet-logistieke bedrijven op bedrijventerreinen elders in de regio Drechtsteden betrekken als de vraag naar kavels voor dit type bedrijvigheid binnen deze regio.

Bij het nemen van een nieuw besluit hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Een nieuw besluit moet op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt en medegedeeld.

Voorlopige voorziening

25. Zoals onder 19.4 en 19.5 is overwogen, zijn de afwijkingsbevoegdheden voor het toelaten van bedrijven met een bouwperceel van minder dan 1,5 ha in artikel 7, lid 7.3, aanhef en onder a, en artikel 8, lid 8.3, aanhef en onder a, van de planregels en de afwijkingsbevoegdheden voor het toelaten van niet-logistieke bedrijven in artikel 7, lid 7.5.1, aanhef en onder a, en artikel 8, lid 8.5.1, aanhef en onder a, van de planregels niet op de juiste manier getoetst aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Om te voorkomen dat van deze afwijkingsbevoegdheden gebruik wordt gemaakt voordat de Afdeling einduitspraak heeft gedaan, zal de Afdeling met toepassing van artikel 8:80b, derde lid, van de Awb de voorlopige voorziening treffen dat het plan gedeeltelijk wordt geschorst. De schorsing geldt totdat bij einduitspraak op het beroep van Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum is beslist.

De schorsing betreft alleen de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheden. De beroepsgronden van Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig Museum geven namelijk voor het overige geen aanleiding voor het oordeel dat de actuele regionale behoefte aan het bedrijventerrein niet is aangetoond. Het plan blijft daarom voor het overige van kracht. Voor zover het de logistieke bedrijven betreft die bij recht zijn toegestaan, kan het bedrijventerrein daarom worden ontwikkeld. Ook kan toepassing worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheden die van toepassing zijn op logistieke bedrijven, behalve voor zover het de hierboven genoemde afwijkingsbevoegdheden betreft voor het toestaan van bedrijven met een bouwperceel van minder dan 1,5 ha.

Proceskosten

26. Ten aanzien van [appellant sub 2] bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

27. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

27.1. [appellant sub 1] heeft verzocht om vergoeding van de kosten van door [gemachtigde A] en [gemachtigde B] beroepsmatig verleende rechtsbijstand. Uit het beroepschrift van [appellant sub 1] blijkt niet dat dit is opgesteld en ingediend door [gemachtigde A] en/of [gemachtigde B]. Daarnaast is [appellant sub 1] tijdens de zitting niet door een van deze personen vertegenwoordigd of bijgestaan. Er bestaat daarom geen aanleiding voor vergoeding van de kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand aan [appellant sub 1].

28. Ten aanzien van Milieudefensie en het Nationaal Landschapskundig zal de Afdeling in de einduitspraak beslissen over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 2] niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van [appellant sub 1] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Dordrecht van 28 juni 2017, kenmerk 1860151, voor zover het de vaststelling betreft van de plandelen met de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" ter plaatse van het perceel [locatie 1] te Dordrecht;

IV. draagt de raad van de gemeente Dordrecht op om binnen 12 maanden na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. draagt de raad van de gemeente Dordrecht op om:

a. binnen 6 maanden na verzending van deze uitspraak de onder 19.4 en 19.5 genoemde gebreken in het besluit van 28 juni 2017 te herstellen met inachtneming van hetgeen omtrent die gebreken in deze uitspraak is overwogen, en

b. de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst van de onder V.a opgenomen opdracht mede te delen en een nieuw of gewijzigd besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;

VI. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Dordrecht van 28 juni 2017, kenmerk 1860151, voor zover het de vaststelling van artikel 7, lid 7.3, aanhef en onder a, en lid 7.5.1, aanhef en onder a, en artikel 8, lid 8.3, aanhef en onder a, en lid 8.5.1, aanhef en onder a, van de planregels betreft;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Dordrecht tot vergoeding van bij [appellant sub 1] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 50,25 (zegge: vijftig euro en vijftwintig cent);

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Dordrecht aan [appellant sub 1] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Teuben, griffier.

w.g. Polak w.g. Teuben
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 27 juni 2018

483.

BIJLAGE

Planregels bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Dordtse Kil IV"

Artikel 1 Begrippen

1.35 ketenbedrijf

Een bedrijf dat deel uitmaakt van het logistieke proces van één of meerdere logistieke bedrijven en dat onder meer zijn diensten, producten en processen afstemt en optimaliseert op basis van de informatie die het van dat bedrijf/die bedrijven ontvangt.

1.42 restkavel

Een kavel die ontstaat door uitgifte van andere kavels in het plangebied.

Artikel 7 Bedrijventerrein - 1

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn:

- a. [...];
- b. per bedrijf bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 1,5 ha.; de percelen in de verbeelding aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - bouwpercelen kleiner dan 1,5 ha' zijn als gevolg van de gekozen verkaveling kleiner en uitgezonderd van de minimum oppervlakte;
- c. er wordt bij de uitgifte van gronden gestreefd naar het zo min mogelijk laten ontstaan van restkavels.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 7.2.1 onder b voor het toestaan van bedrijven met een geringere oppervlakte van het bouwperceel indien:

- 1. er sprake is van een restkavel;
- 2. voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist horen burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur;

[...]

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

7.4.1 Bedrijven

Er zijn uitsluitend logistieke bedrijven toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 7.4.1 voor het toestaan van een niet-logistiek bedrijf, indien sprake is van:

- 1. een restkavel of
- 2. een ketenbedrijf of
- 3. een bedrijf dat door de grootschalige omvang niet kan worden gehuisvest op andere bedrijventerreinen in de Drechtsteden;
- 4. voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist horen burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur.

[...]

Artikel 8 Bedrijventerrein - 2

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn:

- a. [...];
- b. per bedrijf bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 1,5 ha;
- c. per bedrijf bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel maximaal 5 ha;
- d. er wordt bij de uitgifte van gronden gestreefd naar het zo min mogelijk laten ontstaan van restkavels.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 8.2.1 onder b voor het toestaan van bedrijven met een geringere oppervlakte van het bouwperceel indien:

- 1. er sprake is van een restkavel;
- 2. voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist horen burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur;

b. lid 8.2.1 onder c voor het toestaan van bedrijven met een grotere oppervlakte van het bouwperceel onder de volgende voorwaarden:

- 1. de omvang van een bouwperceel mag niet groter is dan de omvang van een perceel zoals in de op de verbeelding aangegeven verkaveling;
- 2. de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- 3. deze afwijking mag maximaal drie keer worden toegepast;
- 4. voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist horen burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur.

[...]

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

8.4.1 Bedrijven

Er zijn uitsluitend logistieke bedrijven toegestaan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 8.4.1 voor het toestaan van een niet-logistiek bedrijf, indien sprake is van:

- 1. een restkavel of
- 2. een ketenbedrijf of
- 3. een bedrijf dat wordt verplaatst vanuit de Dordtse Zeehaven om daar plaats te maken voor

havengebonden bedrijvigheid;

4. een bedrijf dat door de grootschalige omvang niet kan worden gehuisvest op andere bedrijventerreinen in de Drechtsteden;

5. voordat op een verzoek om afwijking wordt beslist horen burgemeester en wethouders het Drechtstedenbestuur.

[...]